

Beschlussvorlage der Verwaltung

Nr.: I/189/2022 (öffentlich)



Inhalt / Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1.43 "Mondscheinweg" - 2. Änderung
hier: Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung und Offenlagebeschluss**

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt		am 17.10.2022			
Abstimmungsergebnis	Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung	

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1.43 „Mondscheinweg“ - 2. Änderung der Stadt Drensteinfurt wird gem. § 2(1) BauGB beschlossen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses (Anlage 1). Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 12 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.
- II. Der Öffentlichkeit ist gem. § 13a(3) Satz 1 Nr. 2 BauGB über einen Zeitraum von zwei Wochen die Gelegenheit zu geben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Planung zu äußern.
- III. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1.43 „Mondscheinweg“ - 2. Änderung ist mit der Begründung gem. § 3(2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Behörden sind gem. § 4(2) BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Bei Zustandekommen des Verfahrens, werden die Planungskosten vollständig über einen noch zu schließenden städtebaulichen Vertrag abgerechnet. Der Stadt Drensteinfurt entstehen somit keine Verfahrenskosten.

Inklusive / Klimarelevante Auswirkungen:

Inklusive Auswirkungen:

Vor dem Trend der zukünftigen Entwicklung der Altersstruktur hat sich der Bauträger dazu entschlossen, ein speziell auf die Bedürfnisse der älteren Bevölkerungsgruppen ausgerichtetes Senioren-Servicezentrum zu entwickeln. In Zusammenarbeit mit einem Architekturbüro ist vor diesem Hintergrund ein Gesamtkonzept entstanden, welches neben 24 Plätzen der

ambulanten Pflege auch 24 Wohnungen im Segment des „Betreuten Wohnens“ vorsieht. Die Besonderheiten in der Konzeption der Anlage beruhen auf dem Grundgedanken einer individuellen ambulanten Versorgungsform nach den Wünschen und Bedürfnissen der Bewohner – unterschiedlich gestaltbar nach der jeweiligen Lebenslage – bis hin zur einer 24h-Versorgung nach modernsten pflegewissenschaftlichen Erkenntnissen. Durch die Änderung des Bebauungsplans soll die Möglichkeit geschaffen werden, dieses Pflegezentrum zu realisieren.

Klimarelevante Auswirkungen:

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Bauweise und die Dachform für ein Flurstück, welches heute bereits Baurechte besitzt, angepasst. Notwendig sind diese Anpassungen, da das Gesamtkonzept der Pflegeeinrichtung zwangsweise eine Gebäudelänge von über 50,00 m vorsieht. Die beiden Gebäude sollen durch einen Glasbau miteinander verbunden werden. Da sich der Anteil der maximal zulässigen Gesamtversiegelung für die beiden Flurstücke 526 und 527 nicht erhöht, werden keine weiteren negativen klimarelevanten Auswirkungen erwartet. Ein Umweltbericht, der die zu erwartenden Umweltauswirkungen wechselseitig untersucht, wurde bereits im Rahmend es bereits abgeschlossenen Bauleitplanverfahrens Nr. 1.43 „Mondscheinweg“ erarbeitet.

Anlagen:

Anlage 1 - Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1.43 - 2. Änderung

Anlage 2 - Projektbeschreibung des Antragsstellers mit Lageplan

Erläuterungen:

Anlass und Ziel der Planung:

Der Verwaltung liegt ein Antrag für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bereich des 1. Bauabschnittes des Neubaugebietes „Mondscheinweg“ vor. Der Investor plant hier die Errichtung eines Pflegewohnheims, welches in zwei Aspekten gegen die Vorgaben der derzeitigen Nutzungsschablone des WA 4 verstößt.

Vor dem Trend der zukünftigen Entwicklung der Altersstruktur hat sich ein Bauträger dazu entschlossen, ein speziell auf die Bedürfnisse der älteren Bevölkerungsgruppen ausgerichtetes Senioren-Servicezentrum zu entwickeln. In Zusammenarbeit mit einem Architekturbüro ist dabei ein Gesamtkonzept entstanden, welches neben 24 Plätzen der ambulanten Pflege auch 24 Wohnungen im Segment des „Betreuten Wohnens“ vorsieht. Auch in Drensteinfurt werden sich, wie im gesamten Kreisgebiet auch, zukünftig altersstrukturelle Verschiebungen deutlich bemerkbar machen. Grundsätzlich nehmen die höheren Altersgruppen an Gruppenstärke zu, während die niedrigen Altersgruppen sich zahlenmäßig reduzieren.

Die veränderten Haushalts- und Altersstrukturen haben einen unmittelbaren Einfluss auf die nachgefragten Wohnformen. Für ältere Menschen gewinnen seniorengerechte Wohnungen an Bedeutung, die es ihnen ermöglichen, möglichst lange mobil und selbstständig zu bleiben. Zusätzlich wichtig sind hier weitere Service-Angebote, z.B. Einkaufshilfen, Betreuungsangebote, Hausmeisterhilfen etc., die bei Bedarf in Anspruch genommen werden können. Betrachtet man die Verschiebungen bis zum Jahr 2030, so ergibt sich daraus eine erhöhte Nachfrage von kleinen Wohnungen, zentralen Anbindungen sowie verfügbaren Servicedienstleistungen im Bereich der Pflege.

Die Besonderheiten in der Konzeption der Anlage beruhen auf dem Grundgedanken einer individuellen ambulanten Versorgungsform nach den Wünschen und Bedürfnissen der Be-

wohner – unterschiedlich gestaltbar nach der jeweiligen Lebenslage – bis hin zur einer 24h-Versorgung nach modernsten pflegewissenschaftlichen Erkenntnissen. Unter dem Thema „Wohnen im Quartier“ ist hier auf den beiden Flurstücken 526 + 527 ein gelungenes Gesamtkonzept entstanden, welches nicht nur inhaltlich, sondern auch gestalterisch überzeugt. Die moderne und hochwertige Architektursprache im Zusammenspiel mit der Freiraumgestaltung erzeugt einen lebendigen Quartierscharakter. Das Material- und Farbkonzept ist an die regionaltypischen Besonderheiten angelehnt. Ergänzt wird der für das Münsterland typische rote Klinker durch moderne Gestaltungselemente sowie Materialien z.B. in Form von dunklem Holz. Gemeinschaftliche Nutzgärten (z.B. Hochbeete, Kräutergarten etc.) sowie weitere gemeinsame zentrale Aufenthaltsbereiche (Gemeinschaftsterrasse) runden das Gesamtkonzept ab.

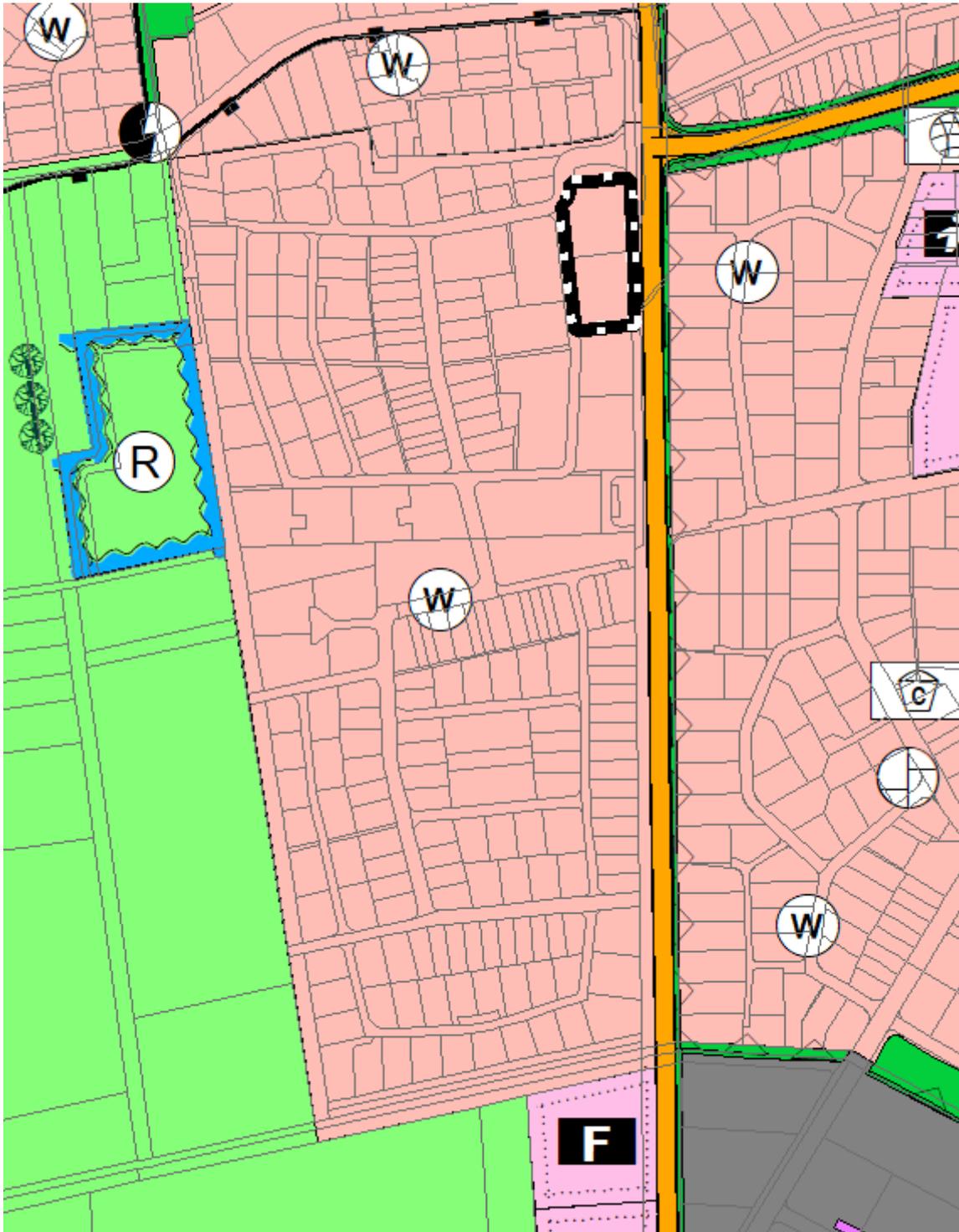
In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 30.11.2020 wurde bereits beschlossen, dass die Flurstücke mit dem vorgenannten Konzept an den Investor vergeben werden (vgl. II/118/2020).



Grundriss/Lageplan der geplanten Pflegeeinrichtung

Planungsrechtliche Situation:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Drensteinfurt ist der Bereich derzeit als Wohnbaufläche dargestellt. Aktuell gilt die Nutzungsschablone des WA 4 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1.43 „Mondscheinweg“. Demnach können nach heutiger Rechtslage Gebäude in offener Bauweise mit maximal III Vollgeschossen entstehen. Die maximale Traufhöhe liegt bei 7,5 m, die maximale Firsthöhe bei 12,0 m. Bei einer GRZ von 0,4 dürfen nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° - 45° errichtet werden.



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung

Vor diesem Hintergrund bieten die beiden Flurstücke zwar heute bereits gute Entwicklungsmöglichkeiten, diese reichen für das Bauvorhaben jedoch nur bedingt aus. Das Gesamtkonzept der Pflegeeinrichtung sieht die Integration von gemeinschaftlichen Aufenthaltsräumen vor, zu dem beide Gebäudeteile einem barrierefreien Zugang erhalten müssen. In dem Verbindungsbau soll zudem ein Personenaufzug positioniert werden, der dann von beiden Gebäudeteilen gemeinsam genutzt werden kann. Eine räumliche Separation der beiden Gebäude ist daher nicht möglich, da das Gesamtkonzept der gemeinschaftsorientierten Pflegeeinrichtung dann hinfällig wäre. Dadurch begründet ergibt sich die Notwendigkeit, dass die maximal zulässige Gesamtlänge des Gebäudes um 21,83 m überschritten werden muss. Um eine solche Überschreitung planungsrechtlich ermöglichen zu können, soll eine abweichende

Bauweise festgesetzt werden.

Wie die nachstehende Abbildung des Gebäudeschnitts zeigt, sollen zwei geneigte Satteldächer mittig mit einem Flachdachelement verbunden werden. Da sich das Flachdachelement im Rahmen des Hauptdaches bewegt, ist auch hier eine Anpassung der textlichen Festsetzungen notwendig. Die Festsetzung E 1.1 besagt, dass sich die zulässigen Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper jeweils aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen der Plankarte ergeben. Für den Bereich des WA 4 ist allein das Satteldach zulässig. Das Flachdach muss hier somit ergänzend zugelassen werden. Damit kein solitäres Flachdach für den Gesamtbaukörper entsteht, wird im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dem Vertrag werden die bauantragstreifen Unterlagen (inkl. des städtebaulichen gestalterischen Konzepts) als Anlage beigelegt. Diese Unterlagen sind verbindlich einzuhalten.



Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Anpassung der Bauweise sowie der Dachform für die beiden Flurstücke 526 und 527 im WA4, damit das Gesamtkonzept der Pflegeeinrichtung realisiert werden kann.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die

Gemarkung: Drensteinfurt

Flur: 65

Flurstück: 526, 527

Die Verwaltung schlägt vor, den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1.43 „Mondscheinweg“ - 2. Änderung zu fassen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a(3) Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie die Offenlage gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB durchzuführen.

Beteiligte Fachbereiche:

Fachbereich 2 - Planen, Bauen, Umwelt		
gez. Christoph Britten		

Drensteinfurt, 04.10.2022

In Vertretung

gez.
Christoph Britten