

Ahaus, 24.01.2018

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr **06.02.2018** **TOP Ö** **7**

Beratungsgegenstand

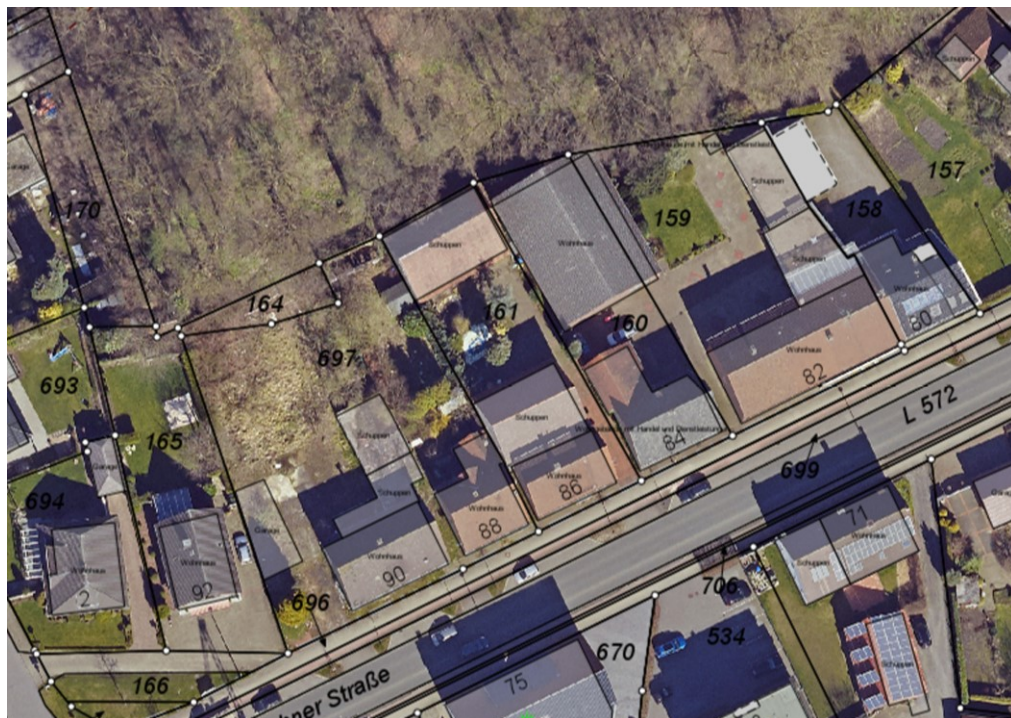
Errichtung einer Pflegewohngemeinschaft und von 12 Wohneinheiten

Beschlussvorschlag

Der Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides zur Errichtung einer Pflegewohngemeinschaft und von 12 Wohneinheiten auf den Grundstücken Stadtlohrer Straße 86 – 90 wird in der vorgestellten Fassung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung

Gegenstand des Antrages auf Erteilung eines Bauvorbescheides ist die Errichtung einer Pflegewohngemeinschaft und von 12 Wohneinheiten mit mindestens 24 Stellplätzen auf den Grundstücken Stadtlohrer Straße 86 – 90 in Wüllen. Die Grundstücke haben zusammengefasst eine Größe von 2.467 m² und liegen mit ihrer südöstlichen Grundstücksgrenze an der Stadtlohrer Straße, im Nordwesten grenzen die Grundstücke an Pastorsbusch an.



Luftbild (Quelle: Stadt Ahaus)

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 – Vor Pastors Busch – in der Fassung der 1. Änderung, die am 21. Februar 1994 rechtskräftig geworden ist. Er trifft für die Baugrundstücke folgende Festsetzungen:

- Art der Nutzung: WA (allgemeines Wohngebiet)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- Vollgeschosse: II
- Traufhöhe: 7,50 m
- Dachneigung: 40 – 50 °

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist durch den Bebauungsplan nicht beschränkt.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 32 – Vor Pastors Busch – (Quelle: Stadt Ahaus)

Bei dem geplanten Neubau handelt es sich um ein 2,5-geschossiges Gebäude, wobei das Dachgeschoss die Grenze zur Vollgeschossigkeit nicht überschreiten darf.

Nach den bisher vorliegenden Vorentwurfsplanungen ist davon auszugehen, dass das Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße von 2.467 m² die festgesetzte GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 einhält.

Im Erdgeschoss ist eine Wohngemeinschaft für 12 Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarf in Form einer anbieterverantworteten Wohngemeinschaft in Trägerschaft des Deutschen Roten Kreuzes, Kreisverband Borken e.V., vorgesehen. Nach dem vorgelegten Nutzungskonzept des Trägers sind die Zielgruppe ältere Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarf, insbesondere demenziellen Veränderungen, deren Wohn- und Versorgungsmöglichkeit in der eigenen häuslichen Umgebung nicht mehr gegeben ist. Vorrangig soll den älteren Menschen aus dem Ortsteil Wüllen diese Wohnform zur Verfügung stehen, um ihrem Wunsch, in ihrem Heimatort zu verbleiben, zu entsprechen. Das Betreuungskonzept wirkt auf der Grundlage einer ganzheitlich fördernden Struktur. Durch das inhaltliche Konzept und die baulichen Voraussetzungen wird eine Lebenswelt geschaffen, die Überschaubarkeit, Geborgenheit und Vertrautheit vermitteln soll. Im Rahmen ergänzender Betreuungsleistungen können therapeutische Angebote und tagesstrukturierende Maßnahmen in Anspruch genommen werden.

Im Obergeschoss und im Dachgeschoss sollen bis zu 12 Mietwohnungen entstehen.

Neben mindestens 24 Stellplätzen befindet sich im Außenbereich ein Bewegungs- und Sinnesgarten. Dieser ist den Bewohnern der Wohngemeinschaft und ihren Besuchern über die Terrasse zugänglich und wird barrierefrei und rollstuhlgerecht angelegt.

Der Bauherr hat den unmittelbaren Nachbarn das geplante Vorhaben am 11. Januar 2018 vorgestellt und darüber informiert.

Die weitere Vorstellung und Erläuterung des Bauvorhabens in der Ausschusssitzung erfolgt in Abstimmung mit dem Bauherrn.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlagen

keine