



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung
Beteiligte(r): Büro des Rates und des Bürgermeisters
Fachbereich Jugend und Soziales
Fachbereich Umwelt und Bauen
Auskunft erteilt: Herr Denkert
Telefon: 02521 29-170

Vorlage

zu TOP

2018/0145

öffentlich

Pflegezentrum Vorhelmer Straße

- Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vorhelmer Straße"
- Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie
04.07.2018 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vorhelmer Straße“ wird auf Antrag der Vivates Wohnen Münster GbR aus Nordhorn gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 72, 73, 796, 1199, 1211, 1223 und 1224 der Flur 5 der Gemarkung Beckum an der Vorhelmer Straße.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Bebauung mit einem Pflegezentrum ermöglicht werden.

2. Die Information der Öffentlichkeit über die Planungsabsichten gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Beckum für die Dauer von einem Monat, mindestens jedoch 30 Tagen. Parallel erfolgt die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch.

Das Bebauungsplanverfahren wird in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch, von dem Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. § 4c Baugesetzbuch („Überwachung“ der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Kosten/Folgekosten

Die Antragstellerin trägt die Kosten des Planverfahrens und der künftigen Erschließung.

Es entstehen Sach- und Personalkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Begründung: Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen und Satzungen nach den §§ 34 und 35 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit nach den Vorschriften des BauGB.

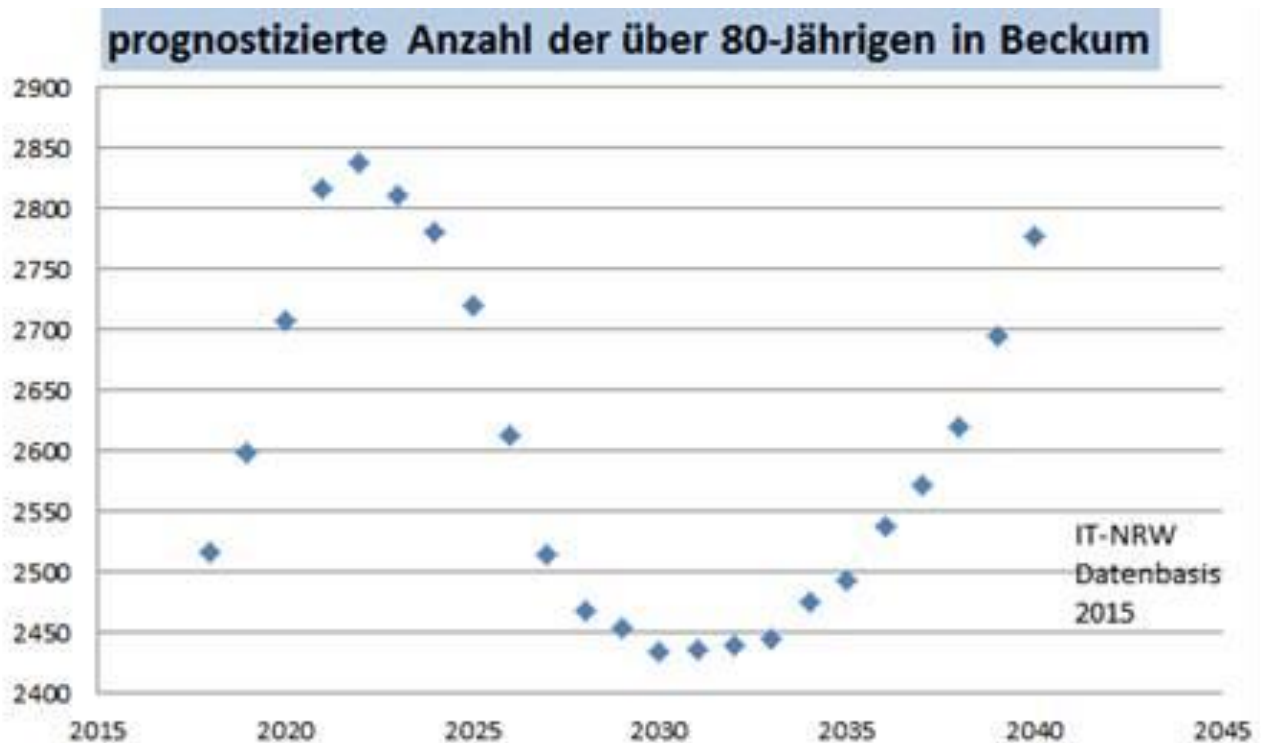
Demografischer Wandel

Eine Auswirkung des demografischen Wandels ist ein steigender Bedarf an Pflegeeinrichtungen für die älter werdende Bevölkerung. Das vorgestellte Projekt dient der Bedarfsdeckung.

Für die Abschätzung des Bedarfs ist der Begriff „24-Stunden-Versorgung“ (einschließlich der Pflege-Wohngemeinschaften) sinnvoller, weil die Pflege-Wohngemeinschaften sozialrechtlich in der ambulanten Versorgung einzuordnen sind, von ihrem Finanzierungsbedarf und der Nutzungsstruktur aber eigentlich mit der stationären Versorgung gleichzusetzen sind.

Grundsätzlich ist die Entwicklung der über 80-jährigen Bevölkerung ein guter Indikator für die Abschätzung nach einem Bedarf an einer 24-Stunden-Versorgung.

Die Bevölkerungsprognose für die Anzahl der über 80-Jährigen in Beckum (als größte Nutzergruppe) zeigt keine andauernde Steigerung.



Nach permanentem Anstieg seit 1996 (Verdopplung auf 7 Prozent der Gesamtbevölkerung) steigt der Bevölkerungsanteil bis 2022 noch an. Aufgrund der geringeren Zahl der Nachkriegsgeburtten wird sich deren Zahl dann aber absenken und erst nach 2040 den Stand von heute und bis etwa 2055 mit den Babyboomern einen Höhepunkt erreichen.

Die Prognose ist auch an der Bevölkerungspyramide Beckums ablesbar.

Eine Steigerung ist eher mit einer zunehmenden Professionalisierung der Pflege zu erwarten, da insbesondere Frauen die Pflege nicht mehr als einen selbstverständlichen gesellschaftlichen Auftrag an die Familie (beziehungsweise an sich) annehmen und ihre Erwerbsbeteiligung einschränken.

Die Familie wird zukünftig aufgrund beruflicher Mobilität immer seltener als Versorgungsinstanz mit mehreren Generationen für Pflegeaufgaben räumlich präsent sein. Ob sich stattdessen eine nachbarschaftliche Sorge-Kultur in den Stadtvierteln entwickeln kann, ist auch eine Frage zukünftiger kommunaler Anstrengungen.

Gegen eine Erweiterung von Pflegeangeboten spricht darüber hinaus ein bereits jetzt schon akuter Mangel an verfügbarem Pflegepersonal.

Aufgrund eines deutlich gestiegenen Bedarfes seit der letzten Altenplanung 2015 und der Schließung der Einrichtung am Schlenkhoffs Weg sind die Einrichtungen zuletzt nahezu ausgelastet. Das von der aktuellen Investorin geplante Projekt an der Vorhelmer Straße soll voraussichtlich 48 stationäre Plätze, 5 Kurzzeitpflegeplätze sowie 2 Wohngemeinschaften umfassen. Diese moderate Steigerung des Angebotes scheint aus Sicht der Verwaltung sinnvoll. Insbesondere die geplanten 5 solitären Kurzzeitpflegeplätze würden die Aussichten für pflegende Angehörige auf verlässlich zu planende Möglichkeiten deutlich verbessern.

Zusammen mit den darüber hinaus geplanten Pflege-Wohngemeinschaften an anderer Stelle in der Stadt dürfte der Bedarf auch langfristig abgedeckt sein. Ein Zuviel an Angeboten würde das Personalproblem unnötig verschärfen, die bestehenden Einrichtungen unter Druck setzen und möglicherweise einen Sog in die Einrichtungen in Gang setzen, der die Trägerinnen und Träger von Sozialhilfe zusätzlich belastet.

Erläuterungen

Bereits im Jahr 2007 wurde eine Entwicklung auf den vormals teilweise gewerblich genutzten Grundstücken, Flur 5, Flurstücke 72, 73, 796, 1199, 1211, 1223 und 1224 an der Vorhelmer Straße angestoßen. Die geltenden Bebauungspläne sollten in diesem Bereich aufgehoben und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Vorhelmer Straße“ neu aufgestellt werden.

Die geplante Wohnbauentwicklung wurde über das Entwurfsstadium hinaus bis zum Abwägungsbeschluss betrieben (vergleiche Beschlussvorlage 2008/0185 – Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vorhelmer Straße", Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 29 "Deipenbrede", Nr. 29.1 "Deipenbrede" und Nr. 29.2 "Deipenbrede" im Bereich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vorhelmer Straße", Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch). Das Projekt wurde jedoch vor Satzungsbeschluss vom Investor aufgegeben. Seither wird das Areal nur gering genutzt.

Nunmehr sind eine neue Investorin, die GMP Projektentwicklungs GmbH & Co. KG, Nordhorn, und die AP-Service GmbH & Co. KG, Emsdetten, als Betreiberin an die Stadt herangetreten und beabsichtigen, auf dem Areal ein Pflegezentrum mit unterschiedlichen Betreuungsstufen zu errichten. Die Größenordnung der geplanten Gebäude ist mit den damaligen Wohnbauplanungen vergleichbar. Das Vorhaben wurde im Ausschuss für Inklusion, Frauen, Soziales, Wohnen und Ehrenamt sowie im Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie am 8. Mai 2018 vorgestellt (vergleiche Vorlage 2018/0092 – Pflegezentrum Vorhelmer Straße – Projektvorstellung).

Zur Umsetzung des Projektes ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich.

Mit Schreiben vom 21. März 2018 hat die Vivates Wohnen Münster GbR aus Nordhorn als Zusammenschluss der oben genannten Akteurinnen einen entsprechenden Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vorhelmer Straße“ gestellt (siehe Anlage 2 zur Vorlage).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll auf den Flurstücken 72, 73, 796, 1199, 1211, 1223 und 1224 an der Vorhelmer Straße die Bebauung mit einem Pflegezentrum ermöglicht werden.

Die Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 29 „Deipenbreite“, rechts-wirksam seit dem Jahr 1973, lassen eine derartige Bebauung nicht zu. Die Nutzung wäre zwar mit dem bisher festgelegten Nutzungszweck „Mischgebiet“ vereinbar, das Maß der Nutzung, insbesondere die Geschossigkeit, wäre mit dem vorgestellten Vorhaben jedoch nicht vereinbar.

Um das Vorhaben im Zuge einer Nachverdichtung realisieren zu können und gleichzeitig den Maßstab der umgebenden Bebauung zu beachten, sollen insbesondere folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,4 (wie in allgemeinen Wohngebieten üblich)
- Geschossflächenzahl 1,2 (entspricht der geplanten 3-geschossigen Bebauung)
- Begrenzung der Gebäudehöhe auf circa 10 bis 12 Meter (zur Absicherung, dass die neuen Gebäude der Höhenentwicklung der bestehenden Nachbargebäude angepasst sind)
- Festlegung der Zufahrt über das Grundstück der Antragstellerin von der Krügerstraße
- Sicherung einer fußläufigen Verbindung zwischen der Krügerstraße und der Marie-Curie-Straße

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung werden derzeit erarbeitet und liegen zur Sitzung vor, sodass der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gefasst werden können.

Die Aufstellung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gegeben sind.

In der Sitzung wird das durch die Antragstellerin beauftragte Planungsbüro den Planentwurf und die Begründung erläutern.

Anlage(n):

- 1 Umring des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vorhelmer Straße“
- 2 Antrag der Vivates Wohnen Münster GbR