



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

2018/0255

öffentlich

### **Pflegezentrum Vorhelmer Straße**

– Auslegungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vorhelmer Straße"

#### **Beratungsfolge:**

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie  
21.11.2018 Entscheidung

#### **Beschlussvorschlag:**

##### **Sachentscheidung**

Die Information der Öffentlichkeit über die Planungsabsichten des Investors im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Vorhelmer Straße“ zur Bebauung mit einem Pflegezentrum erfolgt gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Beckum für die Dauer von 1 Monat, mindestens jedoch 30 Tagen.

Parallel erfolgt die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 72, 73, 796, 1199, 1211, 1223 und 1224 sowie 1444 der Flur 5 der Gemarkung Beckum an der Vorhelmer Straße.

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. Auf die weiteren Ausführungen in der Vorlage 2018/0145 wird verwiesen.

**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 sowie 1444 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 "Deipenbreite", Nr. 29.1 "Deipenbreite" und Nr. 29.2 "Deipenbreite" 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 Vorlage 2018/0145).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll auf den Flurstücken 72, 73, 796, 1199, 1211, 1223 und 1224 sowie 1444 an der Vorhelmer Straße die Bebauung mit einem Pflegezentrum ermöglicht werden.

Die Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 29 „Deipenbreite“, rechtswirksam 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.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie am 12. September 2018 gefasst (siehe Vorlage 2018/0145/1 – Pflegezentrum Vorhelmer Straße, Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vorhelmer Straße“, Auslegungsbeschluss – sowie Protokoll zur Sitzung). Der Antragsteller wurde in der Sitzung aufgefordert, seine Planungen dahingehend zu verändern, dass die Erschließung vollständig von der Vorhelmer Straße aus erfolgt. Diesem Anspruch ist der Investor mit der dieser Vorlage beigefügten Nutzungsplanung nachgekommen. Die gefundene Lösung konzentriert die Erschließung vollständig auf der Vorhelmer Straße. Zudem wurde eine Lösung gefunden, die die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage vorhält.

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 aller Zufahrten (Lieferverkehr, Kurzzeitparken, Besucherinnen/Besucher, Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter) direkt von der Vorhelmer Straße
- Sicherung einer fußläufigen Verbindung zwischen der Krügerstraße und der Marie-Curie-Straße

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung werden in der überarbeiteten Fassung in der Sitzung vom bearbeitenden Planungsbüro erläutert. Auf dieser Basis kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gefasst werden.

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

**Anlage(n):**

Nutzungsplan des Vorhabens mit Erschließung ausschließlich über die Vorhelmer Straße