

23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02/001 „Betreutes Wohnen und Tagespflege Bechterdissen“

Empfehlung zum
Feststellungs- und Satzungsbeschluss

Jonas Runge

Drees & Huesmann • Planer

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-3230

info@dhp-sennestadt.de

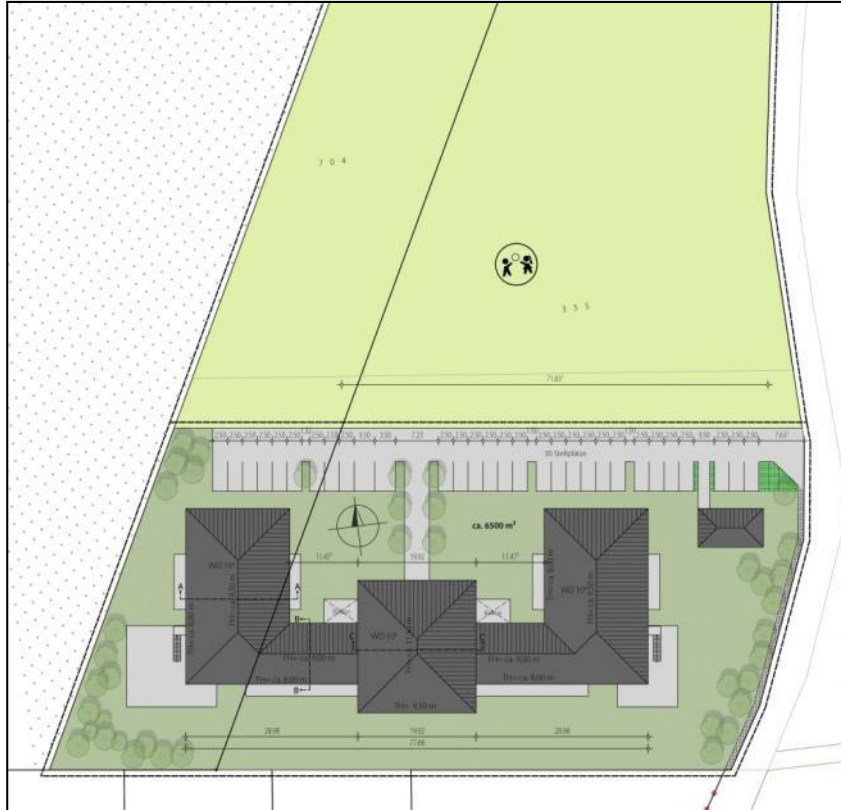
www.dhp-sennestadt.de

In Zusammenarbeit mit dem
FB IV Bauen / Planen / Umwelt

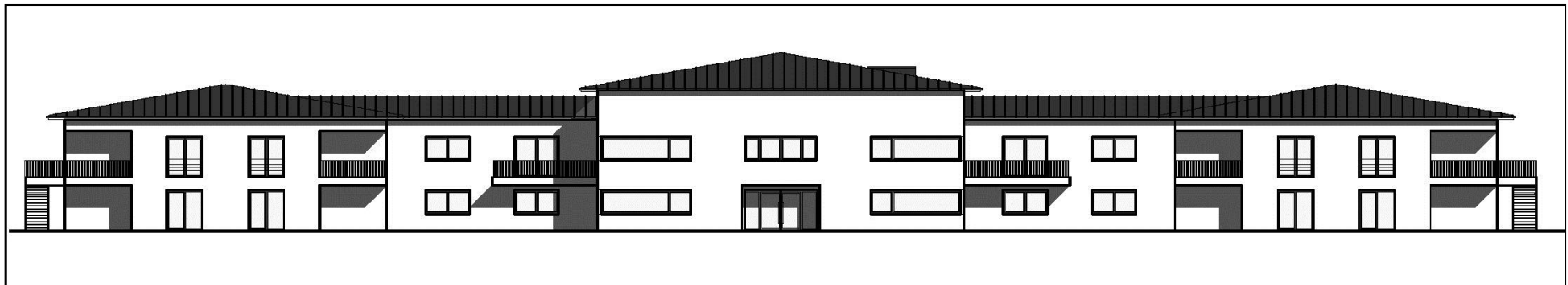
Übersicht Standort



Geplantes Vorhaben



- Betreutes Wohnen und Tagespflege
- Insgesamt 44 Wohneinheiten
- Gemeinschafts- und Mehrzweckbereiche
- 2 Vollgeschosse
- Gebäudehöhe max. 11,50 m
- Walmdach mit flacher Neigung von 10°
- Nördlich anschließend: Grün- und Spielfläche
→ Verschiebung vorhandener Spielfläche



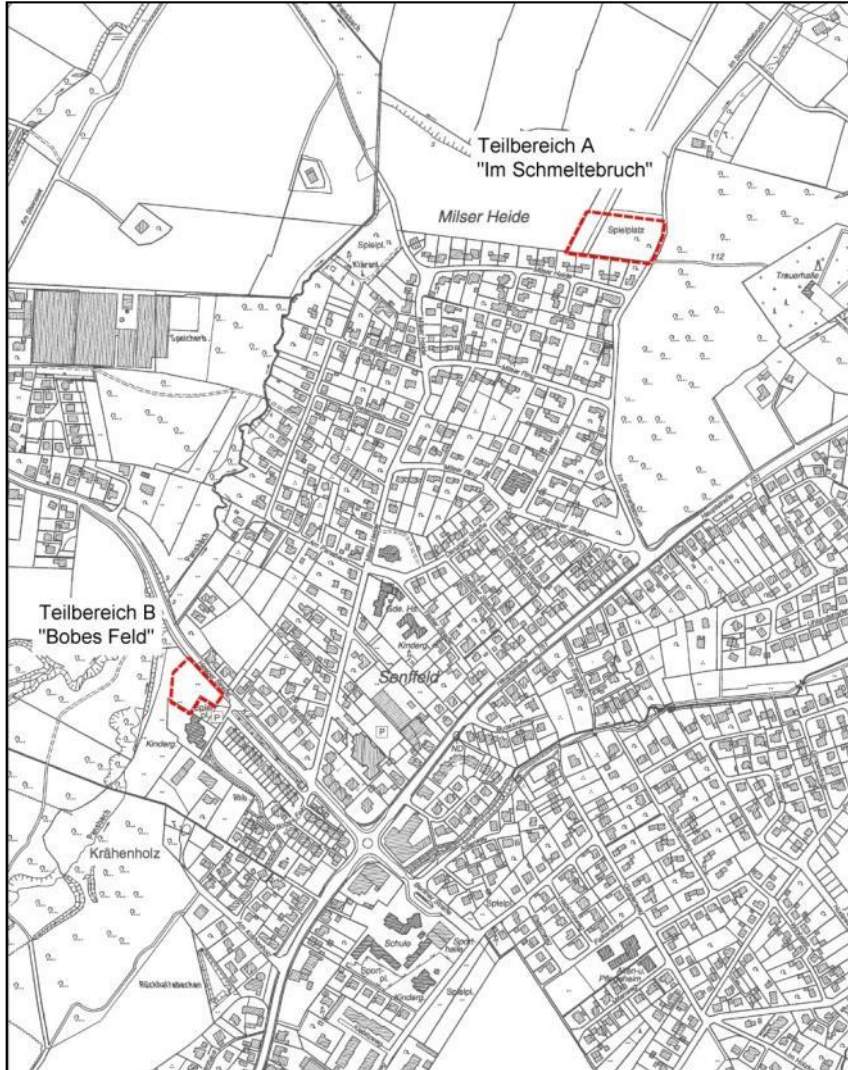
Anlass für die Planung

- Demografischer Wandel
- Hoher Bedarf an Betreuungs- und Pflegeplätzen
 - Innerhalb der Mennonitengemeinde Bechterdissen e.V.
 - Allgemein in Leopoldshöhe

	65-80		80+		Gesamtbevölkerung	
2014	2.270		917		16.037	
2025	2.427	6,9 %	1.414	54,2 %	16.875	5,2 %
2040	3.568	47 %	2.069	46,3 %	17.885	5,9 %

Bevölkerungsentwicklung bis 2040 für Leopoldshöhe, Quelle: it.NRW

23. FNP-Änderung



- Vorgabe Landesplanung: Flächentausch
→ Teilbereich B: „Bobes Feld“
- Rechtskräftiger Bebauungsplan setzt
Kompensationsmaßnahmen fest



23. FNP-Änderung, Stand: Entwurf

Teilbereich A

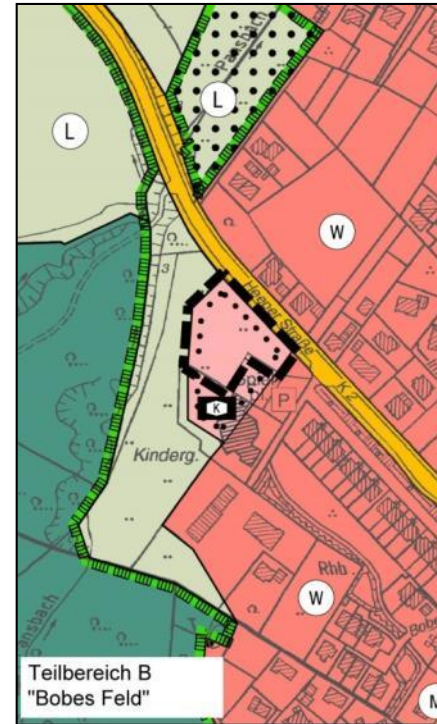


Rechtskräftige
Fassung



23. Änderung

Teilbereich B



Rechtskräftige
Fassung



23. Änderung

23. FNP-Änderung, Änderung zum Satzungsbeschluss

Teilbereich A

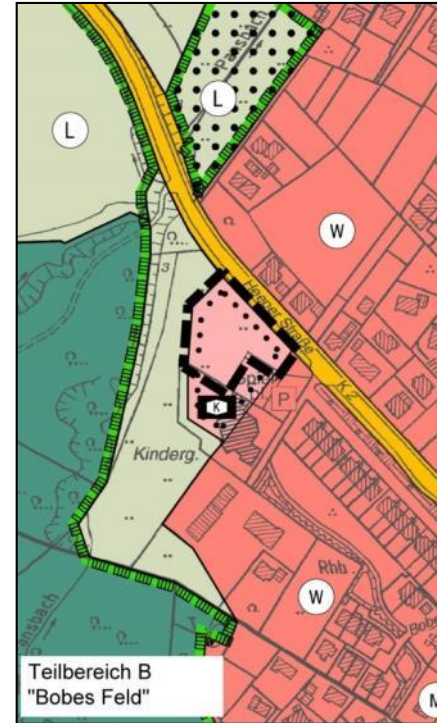


Rechtskräftige
Fassung

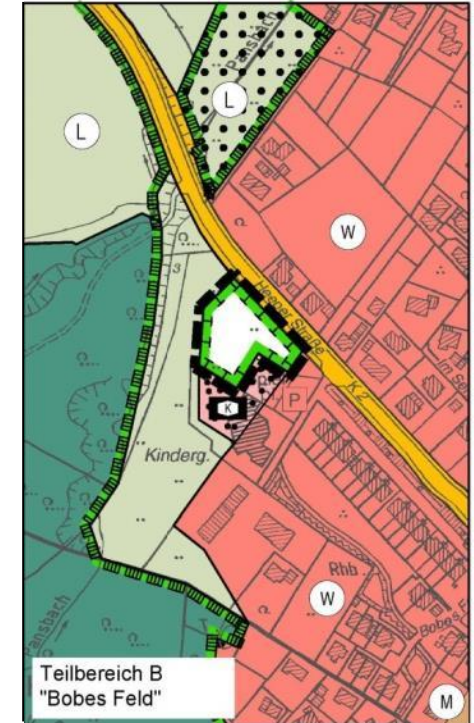


23. Änderung

Teilbereich B



Rechtskräftige
Fassung



23. Änderung

Bebauungsplan



Entwurf



Satzung

Vorhaben- und Erschließungsplan



Entwurf



Satzung

Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO



Gebiet für betreutes Wohnen und Tagespflege

In dem Gebiet sind zulässig:

- Gebäude und Anlagen für Betreutes Wohnen und Pflegeeinrichtungen mit
- Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gem. § 9 (1) Ziffer 8 BauGB (Personen, die altersbedingt der Betreuung und Pflege bedürfen);
- dem betreuten Wohnen und den Bedürfnissen der Pflegeeinrichtung entsprechende Anlagen und Räume für Dienstleistungen und Aktivitäten, insbesondere Gruppenbereiche sowie Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie einschließlich des Außenwohnbereiches;
- zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, auch als separate Gebäude einschließlich sanitärer Einrichtungen, Funktionsräume, Abstellräume, Zugänge, Terrassen, freie Stellplätze, Carports und Zufahrten.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)

Grundflächenzahl, Vollgeschosse

GRZ 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 (4) BauNVO ist für Stellplätze, Carports und ihre Zufahrten eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis maximal 0,5 zulässig.

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

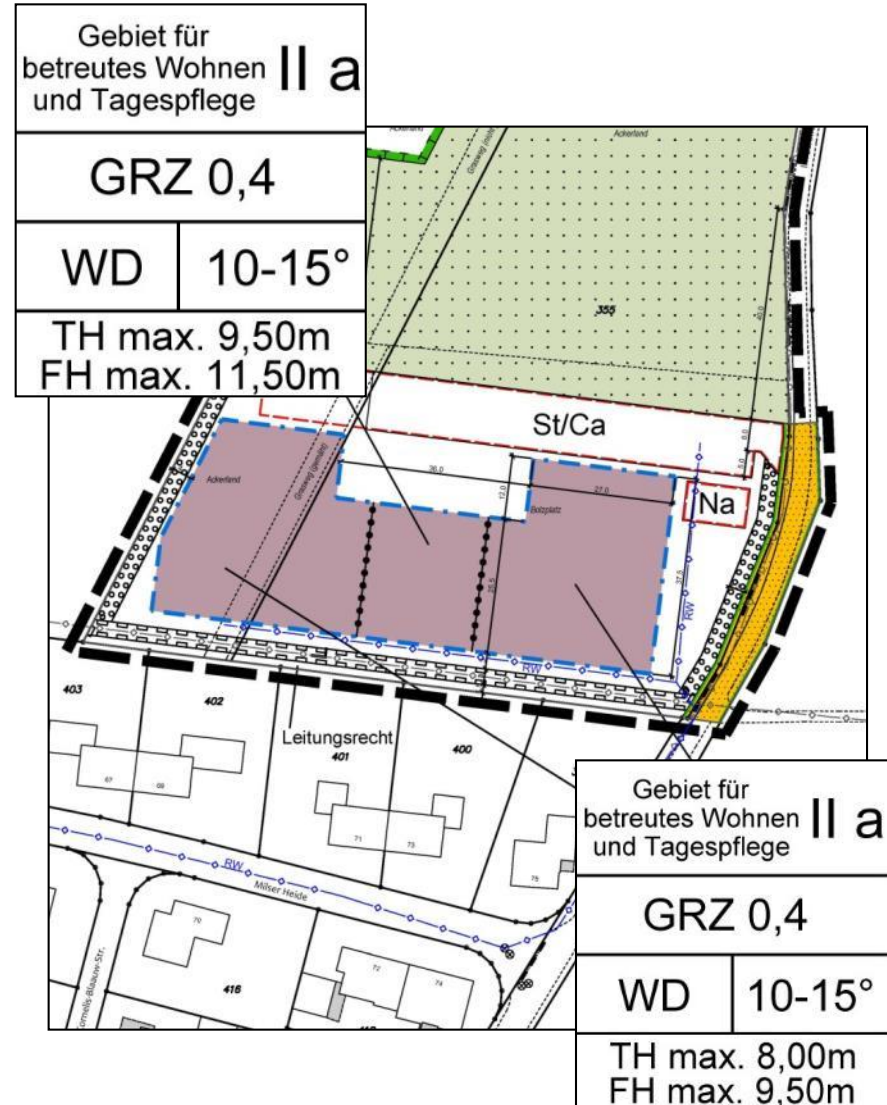
Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe gem. § 18 (1) BauNVO gilt der NHN-Höhenpunkt 124,50 m über NHN.

z.B. TH max. 9,50m

Die maximale Traufhöhe beträgt 9,50 m, Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.

z.B. FH max. 11,50m

Die maximale Firsthöhe beträgt 11,50 m. Als Firstpunkt gilt der Schnittpunkt der Dachflächen.



Umweltrelevante Auswirkungen des Vorhabens

Artenschutzrechtliches Fachgutachten

- Betroffenheit der Arten Feldlerche und Kiebitz
- Aufgrund ausreichender Ausweichmöglichkeiten im Umfeld werden die potenziellen Nahrungshabitate als nicht essenziell angesehen
→ Keine Maßnahmen erforderlich



Umweltbericht

- Eingriffsbilanzierung ergibt eine positive Bilanz von + 2.337 Wertpunkten
- Insgesamt keine bis geringe Erheblichkeit der Beeinträchtigungen

Schutzgut		Erheblichkeit der Beeinträchtigung
Mensch	Erholung	keine
	Emissionen und Immissionen	keine
Tiere		keine
Pflanzen		keine
Boden		gering
Wasser	Grundwasser	keine
	Oberflächenwasser	keine
Klima und Luft		keine
Landschaft		keine
Kulturgüter		keine
Sachgüter		keine
Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen		keine

Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

KOENEN BAUANWÄLTE

2. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Betreutes Wohnen und Tagespflege Bechterdissen“ soll die Errichtung eines Seniorenwohnheims für betreutes Altenwohnen mit integrierter Tagespflege realisiert werden.

Trotz der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bleiben einzelne Punkte zur Umsetzung des Verfahrens insofern unklar, dass es kaum Möglichkeiten gibt, zu einzelnen Punkten eine Stellungnahme abzugeben. So wird im Begründungsentwurf zum Bebauungsplan schon ausgeführt, dass der Begriff „Betreutes Wohnen“ nicht gesetzlich definiert ist. Zulässig im Rahmen des Bebauungsplans sollen Gebäude und Anlagen für Betreutes Wohnen und die Tagespflegeeinrichtung sein. Dazu kommen entsprechende Anlagen und Räume für Dienstleistungen und Aktivitäten sowie erforderliche Nebenanlagen. Hierzu werden jedoch nur beispielhaft Anlagen aufgezählt. Ein konkretes Nutzungskonzept, etwa wie genau das betreute Wohnen ausgestaltet und in welchem Umfang eine Tagespflege eingerichtet wird, ergibt sich bis jetzt nicht. Dies muss jedoch dargelegt werden, um überhaupt abschätzen zu können, wie sich die Errichtung einer solchen Anlage auf die Umgebung auswirkt. Soweit auf die Festsetzungen im Bebauungsplan verwiesen wird, sind diese bei einer näheren Erläuterung des geplanten Vorhabens nicht ausreichend konkret, um eine Stellungnahme zu einzelnen Punkten abzugeben. Es wird neben den geplanten Gemeinschaftsräumen nicht weiter ausgeführt, welche und wie viele Räume für Dienstleistungen und Aktivitäten angedacht sind und welche Auswirkungen diese haben könnten. Auch werden keine ausreichenden weiteren Ausführungen dazu gemacht, wie etwaige Nebenanlagen auszusehen haben.

Unklar bleibt auch, für wie viele Personen die Anlage vorgesehen ist. Im Begründungsentwurf zum Bebauungsplan wird von 44 Wohneinheiten gesprochen. In der Präsentation der Anlage in der 13. Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses vom 10.11.2016 wird jedoch noch von rund 44 Wohneinheiten gesprochen. Die endgültige Zahl der Wohneinheiten scheint also keinesfalls klar zu sein. Damit bleibt auch die Möglichkeit erhalten, weitere Wohneinheiten unter dem Dach zu realisieren. Dies wäre eine weitere Vergrößerung des Vorhabens, was wiederum zu einer Erhöhung der Zahl der Bewohner der Anlage führen wird. Auch bei einer Erweiterung um 4-5 Wohneinheiten käme es zu neu zu berücksichtigen Umständen, wie etwa einen erhöhten Bedarf an Pflegepersonal, eine Anpassung der Versorgung sowie einer neu zu bewertenden Parkplatzsituation.

Ird. Nr.	Bedenken und Anregungen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
A.2	<p>Trotz der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bleiben einzelne Punkte zur Umsetzung des Verfahrens insofern unklar, dass es kaum Möglichkeiten gibt, zu einzelnen Punkten eine Stellungnahme abzugeben. So wird im Begründungsentwurf zum Bebauungsplan schon ausgeführt, dass der Begriff „Betreutes Wohnen“ nicht gesetzlich definiert ist. Zulässig im Rahmen des Bebauungsplans sollen Gebäude und Anlagen für Betreutes Wohnen und die Tagespflegeeinrichtung sein. Dazu kommen entsprechende Anlagen und Räume für Dienstleistungen und Aktivitäten sowie erforderliche Nebenanlagen. Hierzu werden jedoch nur beispielhaft Anlagen aufgezählt. Ein konkretes Nutzungskonzept, etwa wie genau das betreute Wohnen ausgestaltet und in welchem Umfang eine Tagespflege eingerichtet wird, ergibt sich bis jetzt nicht. Dies muss jedoch dargelegt werden, um überhaupt abschätzen zu können, wie sich die Errichtung einer solchen Anlage auf die Umgebung auswirkt. Soweit auf die Festsetzungen im Bebauungsplan verwiesen wird, sind diese bei einer näheren Erläuterung des geplanten Vorhabens nicht ausreichend konkret, um eine Stellungnahme zu einzelnen Punkten abzugeben. Es wird neben den geplanten Gemeinschaftsräumen nicht weiter ausgeführt, welche und wie viele Räume für Dienstleistungen und Aktivitäten angedacht sind und welche Auswirkungen diese haben könnten. Auch werden keine ausreichenden weiteren Ausführungen dazu gemacht, wie etwaige Nebenanlagen auszusehen haben.</p> <p>Unklar bleibt auch, für wie viele Personen die Anlage vorgesehen ist. Im Begründungsentwurf zum Bebauungsplan wird von 44 Wohneinheiten gesprochen. In der Präsentation der Anlage in der 13. Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses vom 10.11.2016 wird jedoch noch von rund 44 Wohneinheiten gesprochen. Die endgültige Zahl der Wohneinheiten scheint also keinesfalls klar zu sein. Damit bleibt auch die Möglichkeit erhalten, weitere Wohneinheiten unter dem Dach zu realisieren. Dies wäre eine weitere Vergrößerung des Vorhabens, was wiederum zu einer Erhöhung der Zahl der Bewohner der Anlage führen wird. Auch bei einer Erweiterung um 4-5 Wohneinheiten käme es zu neu zu berücksichtigen Umständen, wie etwa einen erhöhten Bedarf an Pflegepersonal, eine Anpassung der Versorgung sowie einer neu zu bewertenden Parkplatzsituation.</p>	<p>Das „betreute Wohnen“ ist ein allgemein feststehender Begriff. Die hiermit verbundenen Tätigkeiten sind definiert und geregelt, das Wohnen wird sogar ausschließlich für Personen zulässig erklärt, die altersbedingt der Pflege und Betreuung bedürfen. Die mit dem Vorhaben verbundenen Nutzungen sind in den Festsetzungen eindeutig vorhabenbezogen definiert und festgesetzt.</p> <p>Ein Konzept, das bis ins letzte Detail darlegt wie das „Betreute Wohnen“ ausgestaltet wird, ist nicht erforderlich. Insgesamt ist die Dimensionierung des Planvorhabens sowie die Abschätzung der damit verbundenen Auswirkungen ausreichend aus den vorhandenen Unterlagen und den darin genannten Zahlen zu entnehmen. So ist es für die Einschätzung der Größe des Vorhabens unerheblich, ob es sich um genau 44 Wohneinheiten oder lediglich rd. 44 Wohneinheiten handelt und ebenso wie die geplanten Gemeinschaftsräume ausgestaltet oder wie viele Räume für Dienstleistungen und Aktivitäten genutzt werden. Es ist nicht zu erkennen, wie ein Mehr von 4-5 Wohneinheiten (gemutmaßt wird, dass Wohneinheiten unter dem Dach vorgesehen werden), zu einer auf das Umfeld nachteiligen Wirkung führen. Mit den getroffenen Festsetzungen zu den maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist eine Unterbringung weiterer Wohneinheiten unter dem Dach nicht möglich. Für den mittleren Gebäudeteil wird eine maximale Traufhöhe von 9,50 m sowie eine maximale Firsthöhe von 11,50 m sowie für die östlich und westlich angrenzenden Gebäudeteile eine Traufhöhe von 8,00 m und eine Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. In Verbindung mit einer festgesetzten Dachneigung von mind. 10° bis max. 15° sowie dem Ausschluss von Dachaufbauten und -einschnitten kann ein Ausbau des Dachgeschosses mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Auch kann hierbei bei einem betreuten Wohnen kein erhebliches Mehr an Zu- und Abgangsverkehren abgeleitet werden.</p> <p>Im Plankonzept ist zudem eine ambulante Pflegeeinrichtung in untergeordnetem Maße vorgesehen (derzeitiger Planungsstand rd. 160 m² Nutzfläche). Über die Festsetzung mit ihrem Vorhabenbezug ist der Rahmen der zulässigen Nutzungen deutlich limitiert und eingeschränkt. Dass eine der den Katalog der für das Gebiet zulässigen Nutzungen einen Überhang erfährt, welcher sich nachteilig für die benachbarten Grundstücke auswirkt, ist unabhängig von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch § 15 BauNVO sichergestellt. Dieser regelt, dass bauliche und sonstige Anlagen einschließlich ihrer Nutzungen dann unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die der Umgebung unzumutbar sind. Hier reglementiert sich z.B. eine ausschließliche Nutzung der baulichen Anlage für ambulante Pflege bereits durch die nicht mit der Umgebung zu vereinbarenden und zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehre. Solange sich diese aber im Rahmen des für die Umgebung zumutbaren bewegen, sind diese Verkehrsbewegungen in Folge der zulässigen Einzelnutzungen hinzunehmen.</p>

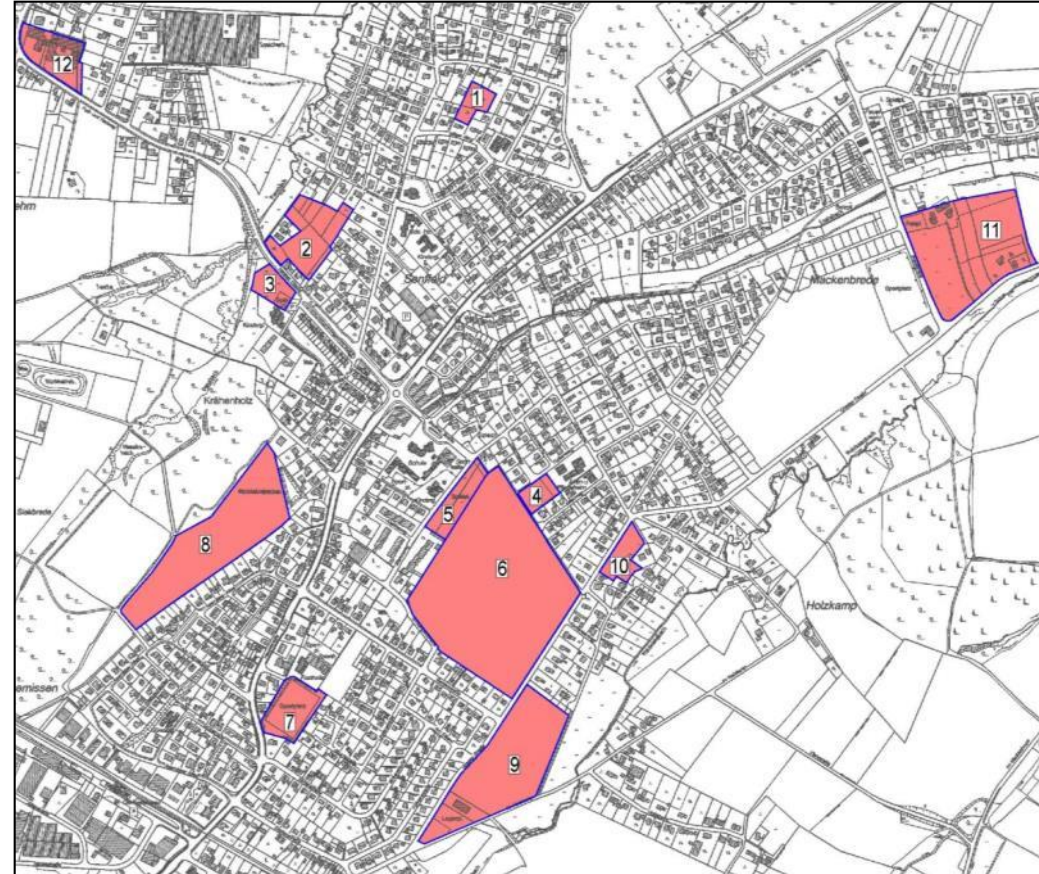
Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Eingabe:

- Standortsuche darf sich nicht an abstrakten Maßstäben der Stadtentwicklung und Eigentumsverhältnissen orientieren
- Es wurden nicht alle möglichen Alternativen berücksichtigt

Standortsuche erfolgte hinsichtlich:

- Nähe zur Mennonitengemeinde und zu Infrastruktureinrichtungen
- Planungsrechtliche Situation / Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde
- Umwelt- und Landschaftsschutz
- Verfügbarkeit



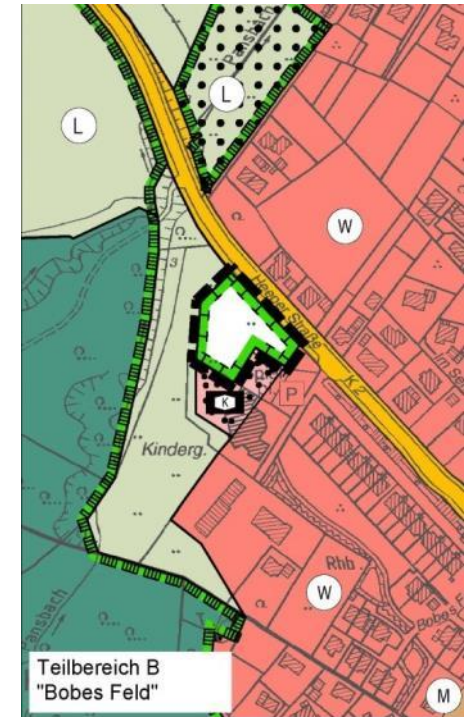
Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Eingabe:

Flächentausch im FNP erfolgt nicht sachgerecht

Flächentausch erfolgt vor dem Hintergrund:

- Gemäß Regionalplanung sind solche Flächen zurück zu planen, die am ehesten dazu geeignet sind, dem Freiraum wieder zugeordnet zu werden
- Potenzielle Flächen dürfen langfristig keine Rolle bei gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen spielen
- Siedlungsflächenbedarf aus dem Jahr 2011 sah einen Flächenüberhang vor (Heute wird ein Bedarf von rd. 10 ha prognostiziert)



Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

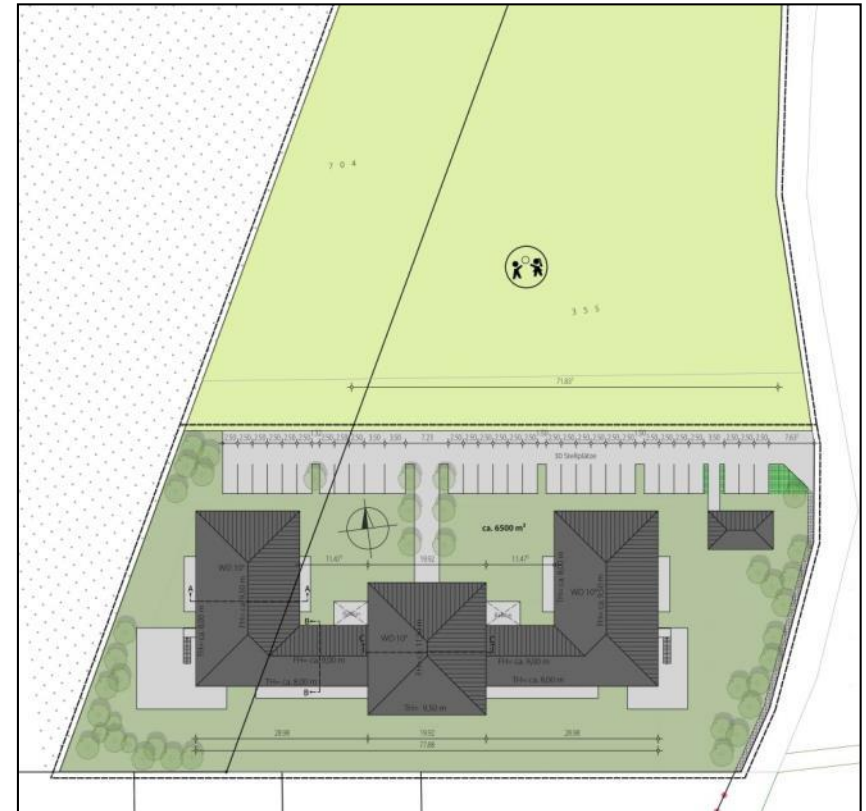
Eingabe:

Vorhaben ist nicht ausreichend konkret beschrieben, um qualifizierte Stellungnahme abgeben zu können

- Nutzungskonzept (Betreutes Wohnen, Pflegeeinrichtung, Gastronomie)
- Anzahl der Wohneinheiten
- Anzahl der Stellplätze
- Müllentsorgung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

- Hinreichend konkrete Vorhabenplanung ist Voraussetzung für den Bebauungsplan
- Aus den Planungsunterlagen werden das Vorhaben sowie die wesentlichen Auswirkungen deutlich



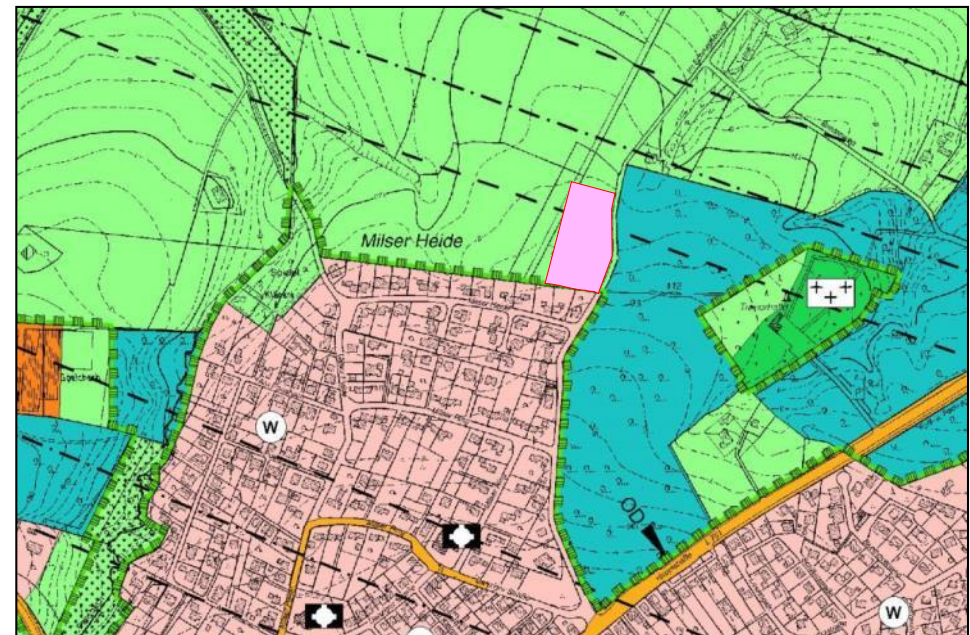
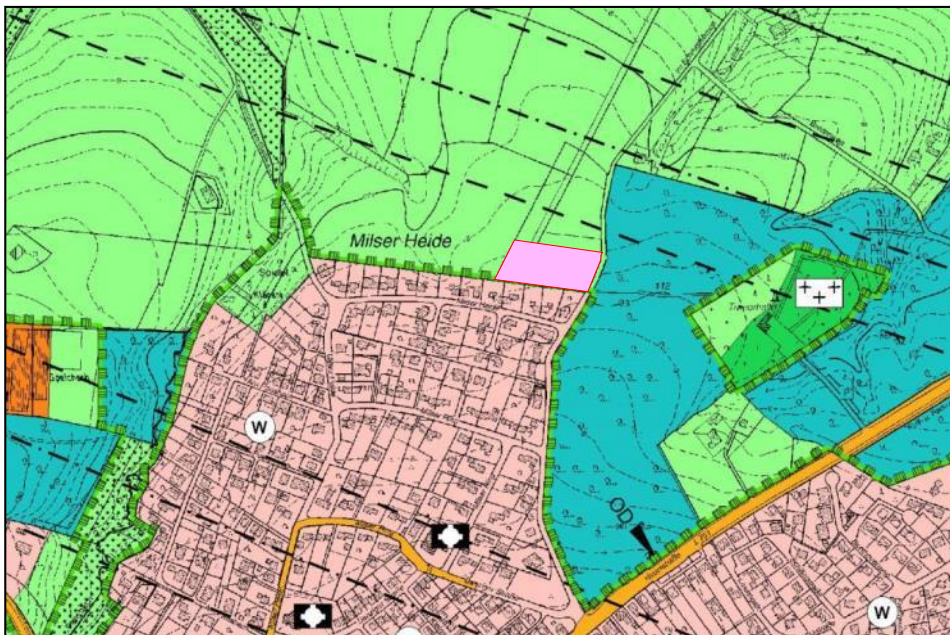
Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Eingabe:

Alternative Ausrichtung des Gebäudes entlang der Straße Im Schmeltebruch wurde nicht in Erwägung gezogen

Ergebnis aus Abstimmung mit Bezirksregierung / Kreis:

Vermeidung einer fingerartigen Ausweitung der Siedlungsfläche in den Landschaftsraum



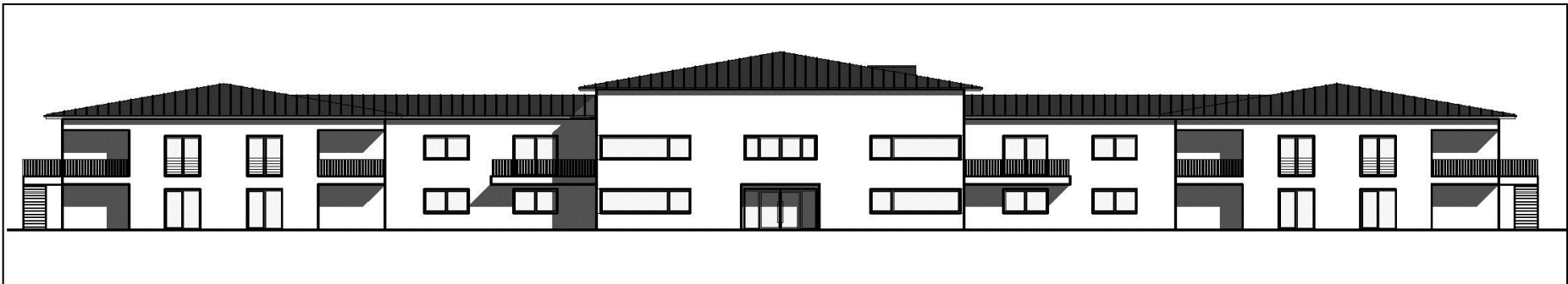
Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Eingabe:

- Es entsteht eine rd. 4 m höhere Riegelbebauung im Anschluss an den Bestand
- Verstärkender Eindruck durch Ausbau des Dachgeschosses als „3. Etage“

Festsetzungen im Bebauungsplan:

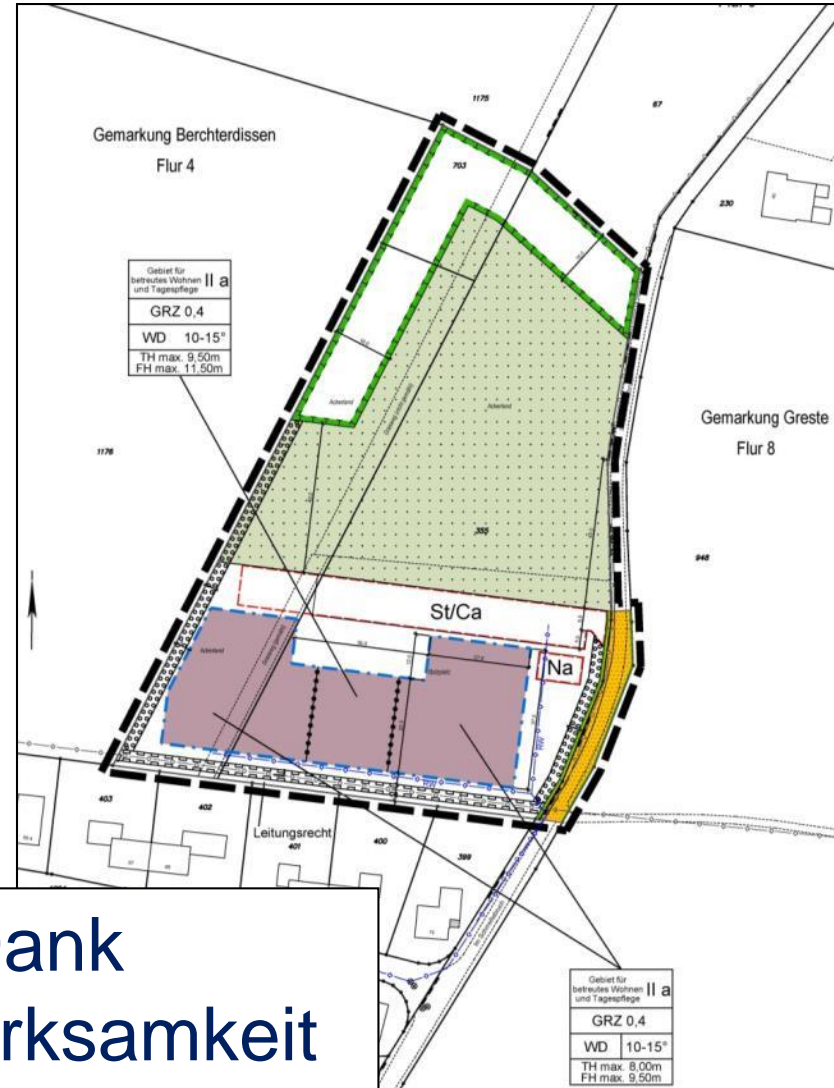
- Gebäudehöhe von max. 11,50 m lediglich im mittleren Gebäudeteil
- Gebäudeflügel mit max. Gebäudehöhen von 9,50 m
- Im gesamten Plangebiet maximal 2 Vollgeschosse zulässig
- Ausschluss von Dachaus- und aufbauten



Vorhaben- und Erschließungsplan



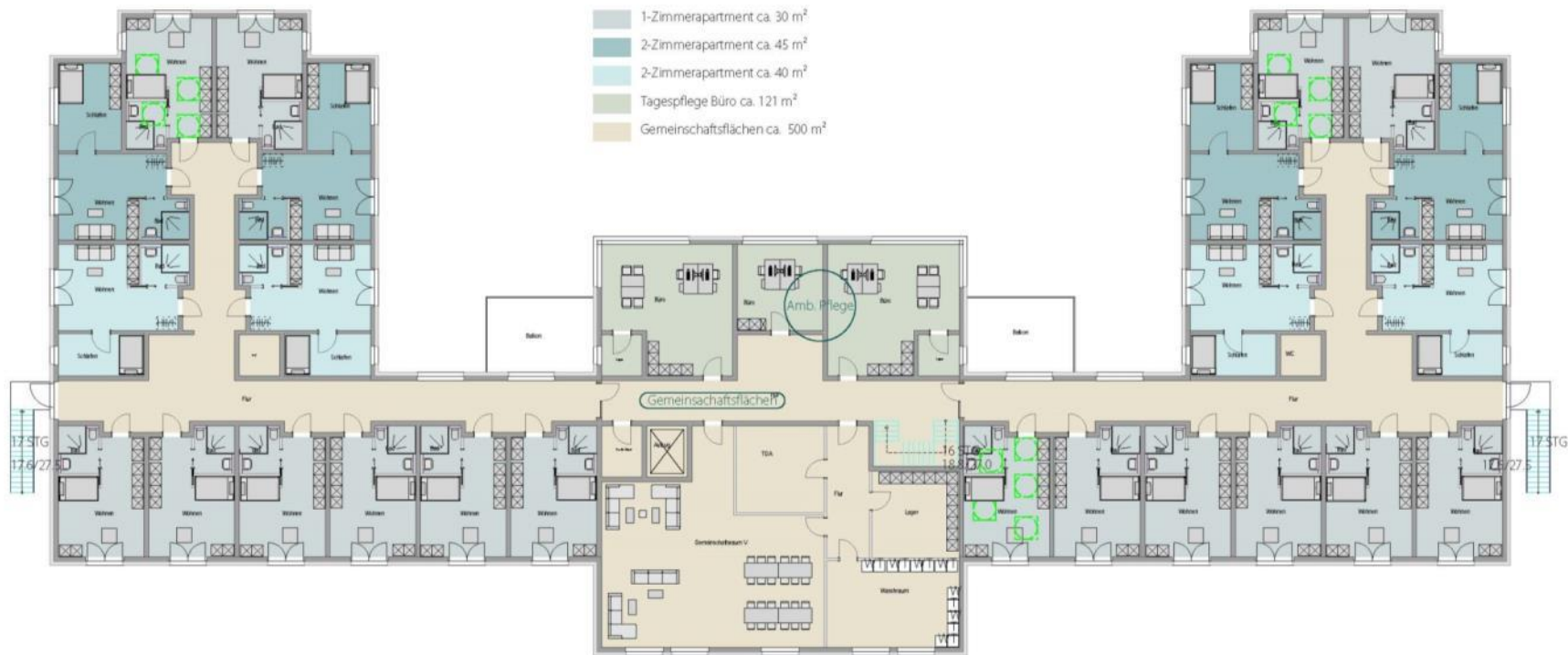
Bebauungsplan



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit



		e-pu architekten	
moritz-rülf-str. 5 _ 32756 detmold _ tel.: 05231 61 66 25-5 _ fax: 05231 61 66 25-10 _ e-mail: info@e-p-u.com _ web: www.e-p-u.com			
Projekt: Betreutes Wohnen "Bechterdissen" Tagespflege "Bechterdissen"		Maßstab: 1 : 250	
Bauherr: Christlicher Schulförderverein Lippe e.V. Georgstraße 24, 32756 Detmold	Tel: 05231 9216-19 Fax: 05231 9216-18	Zeichnung	GRUNDRISS EG



		e-pu architekten	
moritz-rülf-str. 5 32756 detmold _ tel.: 05231 61 66 25-5 _ fax: 05231 61 66 25-10 _ e-mail: info@e-p-u.com _ web: www.e-p-u.com			
Projekt: Betreutes Wohnen "Bechterdissen" Tagespflege "Bechterdissen"		Maßstab: 1 : 250	
Bauherr: Christlicher Schulförderverein Lippe e.V. Georgstraße 24, 32756 Detmold		Tel: 05231 9216-19 Fax: 05231 9216-18	Zeichnung GRUNDRISS OG

Bebauungsplan Nr. 01/05 „Krähenholz“

