

Datum: 29.10.2008

Az.: 61 be-na

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung	11.11.2008

Betreff:

Errichtung einer Seniorenwohnanlage an der Erich-Ollenhauer-Straße im Bereich des Bebauungsplanes OA 100 "An der Dorndelle"

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Die Sachdarstellung und der Beschlussvorschlag
3. 1 Anlage

Der Bürgermeister In Vertretung Dr.-Ing. Peters Techn. Beigeordneter	
---	--

Amtsleiter Styrie	Sachbearbeiter Beckmann	
--------------------------	--------------------------------	--

Sachdarstellung:

Die Eigentümerin der Grundstücksflächen im südlichen Bereich des Bebauungsplanes OA 100 „An der Dorndelle“ (s. Anlage 1) hat in Abstimmung mit einem Investor das Interesse an einer Änderung des Bebauungsplanes bekundet.

Seniorenwohnanlage

Die Grundstücke nördlich der Erich-Ollenhauer-Straße (Gemarkung Oberaden Flur 6, Flurstücke 1163, 1165, 819, 821 teilw. und Gemarkung Weddinghofen Flur 6, Flurstücke 574,391,395,660 und 657) werden zur Zeit unterschiedlich genutzt: Lagerung von Maschinen und Gerüsten sowie Ankauf von Möbeln, Bildern und kunstgewerblichen Gegenständen einschließlich Restaurierung und Verkauf. Weitere Flächen sind als Straßenbegleitgrün bzw. Sukzessionsfläche einzustufen.

Die bestehenden Altgebäude sollen abgerissen und die vgl. Grundstücke sollen vereinigt werden, um darauf eine parkähnliche Seniorenwohnanlage zu erstellen. Nach den Erkenntnissen des Investors sind Wohnungsgrößen von 30, 50 und ca. 80 m² gefragt. Es sollen Wohnungen in einzelnen Häusern mit je 5 – 6 Wohnungseinheiten erstellt werden. Als Anlaufpunkt für die Bewohner soll ein Gebäude mit kleinen Einheiten von 30 m² mit Anbindung an einen Pflegedienst dienen. Die Seniorenanlage unterscheidet sich daher deutlich von einer sonstigen Pflegeeinrichtung.

Da „betreutes Wohnen“ von vielen Menschen nicht bezahlbar ist, sollen die Betreuungsleistungen nach Bedarf abgerufen werden können. Eine flexible Gestaltung ist hier angedacht. Gleichzeitig soll ein Umzug innerhalb der Anlage möglich sein, sollte einer der Ehepartner versterben.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für diese Flurstücke eine private Grünfläche mit der Zweckbindung „Parkanlage“ und „Parkwald“ sowie öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sukzessionsfläche fest. Für die bestehende Bebauung innerhalb dieses Grünzuges besteht Bestandsschutz.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Grünfläche mit der Zweckbindung „Parkwald“ dargestellt.

Die Realisierung des in der Anlage 1 dargestellten Entwurfes bedarf somit einer Änderung des FNP sowie des Bebauungsplanes OA 100 „An der Dorndelle“. Die Erschließung würde ebenfalls im Bebauungsplanverfahren geregelt.

Sonstige Wohnbebauung

Für die nördlich der geplanten Seniorenanlage gelegenen Grundstücksflächen hat die Eigentümerin eine Neu-Aufteilung der vorhandenen Grundstücke zum Zweck einer Bebauung beantragt.

Diese Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan OA 100 „An der Dorndelle“ als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbindung „Spielplatz“ Typ B und Sukzessionsfläche ausgewiesen.

In Abstimmung mit dem Jugendamt sind der Ausbau des Spielplatzes sowie eines Bolzplatzes im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes bereits erfolgt, jedoch im Bereich westlich der Straße An der Dorndelle und südlich der Straße Buchweizenkamp und zwar dort, wo im Bebauungsplan der Bolzplatz innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzt ist.

Die Sukzessionsflächen wurden aufgrund von Vermüllung in der Vergangenheit häufig zum Ärgernis für angrenzende Eigentümer.

Für eine Bebauung der im rechtskräftigen Bebauungsplan OA 100 „An der Dorndelle“ ausgewiesenen Grünflächen ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Dabei ist eine Neubilanzierung für den Gesamtbebauungsplan OA 100 für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Landschaftsgesetz vorzunehmen. Nach dem Verursacherprinzip hat der Eigentümer signalisiert, sämtliche nach dem Naturschutz/Landschaftsrecht erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen/-zahlungen auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu leisten. Entsprechende vertragliche Regelungen sollen vor Eröffnung der Änderungsverfahren getroffen werden. Die dafür notwendigen Grundstücke sind von der Antragstellerin bereitzustellen oder für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu bezahlen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung befürwortet grundsätzlich die Planung der parkähnlichen Seniorenwohnanlage in Bergkamen-Oberaden an der Erich-Ollenhauer-Straße sowie die Bebauung anstelle der öffentlichen Grünflächen südlich der Straße Buchweizenkamp und beauftragt die Verwaltung, mit dem Investor weitere Gespräche zu führen und eine Änderung des Bebauungsplanes OA 100 „An der Dorndelle“ vorzubereiten.