

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Tum	14.01.2010	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 10a, - 5. Änderung-

Gebiet: Kiebitzheide-, Ulmenstraße

hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 Baugesetz-
buch (BauGB) i.V. mit § 13a BauGB

- Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren -

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

Die seit dem 09.10.2000 rechtsverbindliche 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a setzt für den Bereich der evangelischen Kirchengemeinde an der Lukasstraße eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchliche und soziale Einrichtungen“ fest. Darüber hinaus bildete der Bebauungsplan die Planungsgrundlage für die Wohnbebauung (2 Doppelhäuser) südlich der Lukaskirche.

Projekt des Caritasverbandes Gladbeck e.V.

Im Rahmen der Neuordnung der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde wurde der Standort an der Lukasstraße aufgegeben. Die Kirchengemeinde Gladbeck-Mitte beabsichtigt, das Grundstück nach Abbruch aller aufstehenden Gebäude an den Caritasverband Gladbeck e.V. zu verkaufen.

Der Caritasverband Gladbeck e.V. plant dann im Rahmen des Projektes Wohnen 2015 die Errichtung einer Wohngruppe mit 24 Plätzen sowie eines zentralen Gebäudes für Tagesbetreuung und Verwaltung (vgl. Top "Planungen des Caritasverbandes e.V.").

Im einzelnen:

Der Caritasverband betreibt seit 1978 das St.-Suitbert-Haus als Wohnheim für Menschen mit Behinderungen. Es bietet derzeit Wohnmöglichkeiten für 84 Bewohner in 8 Wohnbereichen am Standort Brauckstrasse 84-86. In zwei weiteren Außenwohngruppen und dem Dezentralen Stationären Einzelwohnen werden zusätzliche 24 Plätze für Menschen mit Behinderungen vorgehalten.

Mitzeichnungen					
Bürgermeister:	Erster Beigeordneter:	Stadtkämmerer:	Beigeordneter	Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum:	Datum:	Datum:	Datum:	Datum:	Datum:
_____	_____	_____	_____	_____	_____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Der Caritasverband Gladbeck e.V. hat im Sommer des letzten Jahres beschlossen, das St.-Suitbert-Haus am Standort Brauckstraße aufzulösen und auf fünf kleinere dezentrale Standorte im Stadtgebiet von Gladbeck zu verteilen.

Einer dieser Standorte soll nun an der Lukasstraße entstehen. Hier beabsichtigt der Caritasverband sowohl ein Gebäude als Wohnhaus für drei Wohngruppen mit jeweils acht Bewohnern zu errichten als auch ein weiteres Gebäude für die tagesstrukturierenden Maßnahmen und die Verwaltung.

In der Tagesbetreuung des St.-Suitbert-Hauses werden Bewohner betreut, die aus unterschiedlichen Gründen nicht in den Caritaswerkstätten arbeiten können.

Die Tagesbetreuung wird bereits jetzt von 25 Bewohnern ganztags in Anspruch genommen. Die meisten von ihnen sind nicht mehr in der Lage, eine Werkstatt zu besuchen. Sie beziehen in der Regel eine Rente (EU- oder Alters-Rente). Einige der Nutzer sind noch nicht in der Lage, eine Werkstatt zu besuchen und benötigen daher vorbereitende tagesstrukturierende und arbeitstherapeutische Maßnahmen. Weitere 13 Bewohner besuchen die Tagesbetreuung regelmäßig stunden- oder tageweise.

Dazu kommen täglich Bewohner, die wegen Urlaub oder Arbeitsunfähigkeit vorübergehend durch die Tagesbetreuung versorgt und betreut werden.

Seit Jahren ist die Tagesbetreuung in den von ihr genutzten Räumlichkeiten sehr beengt. Die meisten Teilnehmer an den tagesstrukturierenden Maßnahmen halten sich überwiegend in einem großen Saal auf, in dem auch die Mahlzeiten eingenommen werden. Vorher anders genutzte Räume wurden zwangsläufig nach und nach der Tagesbetreuung zur Verfügung gestellt, welche seit dem an anderer Stelle fehlen.

Die Zahl der Bewohner des St.-Suitbert-Hauses, die in den nächsten Jahren altersbedingt aus den Werkstätten ausscheiden und die Tagesbetreuung benötigen werden, steigt stetig an. Es ist davon auszugehen, dass allein in den nächsten 5 Jahren 10 weitere Bewohner des Wohnheimes bzw. der Außenwohngruppen zusätzlich das Angebot der Tagesbetreuung nutzen werden.

Auch Personen, die inzwischen nicht mehr in einer Werkstatt beschäftigt sind und in der Herkunftsfamilie oder alleine leben, sollen zukünftig ebenfalls die Möglichkeit bekommen, die tagesstrukturierenden Maßnahmen ambulant in Anspruch nehmen zu können. Dieses ergänzende Angebot kann sonst notwendige Heimaufnahmen verhindern oder zumindest herauszögern.

Neben den Gemeinschafts- und Freizeiträumen werden auch ausreichende Ruhe- und Rückzugsmöglichkeiten geplant. Die Sanitärräume werden dem erhöhten pflegerischen Bedarf der Bewohner angepasst sein. Die Einrichtung soll Platz für ca. 55 Tagesbesucher vorhalten, um dem zukünftigen stationären und ambulanten Bedarf gerecht zu werden.

Des Weiteren sind in der oberen Etage dieses Hauses Räumlichkeiten für die gruppenübergreifenden Dienste wie Verwaltung, Hausmeister, Heimleitung etc. geplant.

Außer der Tagesbetreuung ist in der Lukasstraße ein Haus mit 24 Wohnplätzen geplant. Es sollen kleine, überschaubare Wohneinheiten (insgesamt drei Gruppen für acht Personen) entstehen. Zwei Zimmer werden zur Nutzung in Notfällen zur Verfügung stehen. Diese Zimmer können auch für Kurzaufenthalte genutzt werden.

Der Wohnkomplex soll direkt neben den Räumlichkeiten der Tagesbetreuung gebaut werden. Durch die räumliche Nähe haben Bewohner die Möglichkeit, den Weg von ihrer Wohngruppe zur Tagesbetreuung und zurück ggf. auch eigenständig zu bewältigen.

Der Standort an der Lukasstraße ist aus mehreren Gründen besonders geeignet. Es existiert eine gute Infrastruktur, die den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner entspricht. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist gut, so dass auch andere Nutzer von den Angeboten Gebrauch machen können.

Mit der Planung und Ausführung wurden die Architekten Strelzig + Klump aus Bottrop beauftragt. Vorentwürfe zu diesem Projekt sind dieser Vorlage in Kopie beigelegt. Die zwei- bzw. dreigeschossigen Gebäude fügen sich in die umgebende Bebauung ein. Es wurde darauf geachtet, den vorhandenen Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten.

Nutzungsänderung des bestehenden Pfarrhauses zum Gemeindehaus

Das als Wohnhaus genutzte Pfarrhaus soll zukünftig zu einem Gemeindehaus für die dort ansässige evangelische Gemeinde umgenutzt werden. Es sollen mehrere Gruppenräume und Besprechungsräume entstehen. Die geänderte Nutzung, insbesondere die Flächen für den ruhenden Verkehr, sollen in die Bebauungsplanänderung einbezogen werden.

Kindergarten und bestehende Wohnnutzung

Der Kindergarten und die bestehende Wohnnutzung werden bestandsorientiert in die Bebauungsplanänderung einbezogen.

Verfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 a soll die 3. Änderung vollständig ersetzen. Dieses auch vor dem Hintergrund, dass keine Restflächen der 3. Änderung verbleiben. Die Änderung umfasst die Baumaßnahmen zum Projekt Wohnen 2015 des Caritasverbandes, die Umnutzung des Pfarrhauses und die bestandsorientierte Nutzung des Kindergartens und der Wohnbebauung.

Bei der geplanten Änderung handelt es sich aufgrund der räumlichen Lage im Stadtgebiet und der geringen Größe des Planbereiches um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, so dass für dieses Änderungsverfahren das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB zur Anwendung kommen kann.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

investiver Finanzplan

Einzahlung	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen:

zur Verfügung

nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 i.V. mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

1. Für das Gebiet Kiebitzheidestraße / Ulmenstraße ist innerhalb der durch zeichnerische Darstellung vom 09.12.2009 vorgesehenen Grenzen der Bebauungsplan Nr. 10a -5. Änderung- im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 10 a, -3. Änderung-, Gebiet: Kiebitzheidestraße / Ulmenstraße, rechtsverbindlich seit dem 09.10.2000, soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10a, 5. Änderung, aufgehoben werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 BauGB wird

- a) von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen,
- b) die Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) nach § 3 Abs. 2 BauGB und
- c) die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt

Der Bürgermeister
i.V.

Tum
Stadtbaurat

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: