

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Ausschuss für Soziales, Senioren und Gesundheit	Erster Beigeordneter Weichelt	15.06.2010	
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbourat Tum	17.06.2010	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 123, 1. Änderung

Gebiet: Brauckstraße/Heringstraße

hier: Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung:

In den vergangenen Jahren hatten mit verschiedenen Projektentwicklern zahlreiche Gespräche mit dem Ziel stattgefunden, dass Projekt „REHA-Zentrum“, für das der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 123 aufgestellt wurde, mit Hilfe eines neuen Vorhabenträgers zu realisieren.

Die diesbezüglichen Verhandlungen hatten sich im Herbst 2007 mit einem potentiellen Vorhabenträger konkretisiert. Dieser war im Anschluss bereit und in der Lage, den damaligen Projektansatz aufzugreifen und das Projekt, welches aus einem Pflegeheim, einem medizinischen Therapiezentrum sowie Betreutem Wohnen besteht, zu entwickeln.

Zu diesem Zweck war eine neue GbR, bestehend aus Herrn Strelzig, Herrn Klump und Herrn Jockenhöfer (Bauträger) gegründet worden, die als neuer Vorhabenträger das o.g. Projekt auf Basis des bestehenden Planungsrechtes (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 123) durchführen sollte.

Vorab war ein entsprechender Durchführungsvertrag abgeschlossen worden, wodurch der neue Vorhabenträger (Jockenhöfer, Strelzig, Klump GbR) faktisch die Verpflichtungen des alten Vorhabenträgers (Senioren- und REHA-Zentrum Gladbeck Brauckstr. GmbH) übernahm.

Mittlerweile wurden vom Vorhabenträger Teile des Projektes, der Baustein „Altenpflegeheim“ fertiggestellt. Das Seniorenzentrum Brauck mit 80 Bewohnern ist seit November 2009 in Betrieb. Der Träger und Betreiber der vollstationären Pflegeeinrichtung ist die Ge-SoB GmbH & Co.KG.

Bei der Umsetzung der Module „Betreutes Wohnen“ und „medizinisches Therapiezentrum“ bestehen jedoch verschiedene Probleme.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Medizinisches Therapiezentrum

Seit der Übernahme des Projektes bemüht sich der Vorhabenträger erfolglos, die 2.750 m² große Nutzfläche des Therapiezentrums zu vermarkten. Eine Realisierung der Nutzung in dieser Größenordnung wird seitens des Vorhabenträgers aufgrund fehlender Nachfrage als nicht mehr realistisch eingestuft.

Zukünftig wird daher eine Reduzierung der Nutzflächen für das geplante Therapie- und Versorgungszentrum auf ca. 800 m² im Erdgeschoss angestrebt. Im 1. + 2. OG sollen hingegen zukünftig jeweils 20 Pflegeheimplätze bzw. Kurzzeitpflegeplätze als Erweiterung des vorhandenen Altenpflegeheimes untergebracht werden.

Die Notwendigkeit für die geplante Erweiterung des bestehenden Altenpflegeheims ergibt sich aus folgenden Sachverhalten:

Nach Inbetriebnahme des Seniorenzentrums Brauck stellte sich eine starke Nachfrage nach Pflegeplätzen nicht nur aus der Gladbecker Bevölkerung, sondern, bedingt durch die Lage am Stadtrand, auch aus den angrenzenden Städten Gelsenkirchen (Horst), Essen (Karnap) und Bottrop (Boy) ein. Dies führte dazu, dass das Haus bereits nach vier Monaten voll belegt war. Weitere Nachfragen nach Pflegeplätzen mussten folglich aus Kapazitätsgründen abgelehnt werden, so dass diese Bedarfe in Häusern der Nachbarstädte gedeckt wurden.

Ein weiterer Grund für die Erweiterung ist der hohe Anteil der dementiell veränderten Pflegebedürftigen. Speziell für diese Gruppe werden die Wohngruppen mit ihren Therapie- bzw. Betreuungsangeboten noch zielgerichteter zugeschnitten, um den vielfältigen Formen der von Demenz betroffenen älteren Menschen gerecht zu werden.

Die geplante Erweiterung wird in beschützter Form ausgestaltet, so dass auch Demente mit starken Weglauftendenzen ein behütetes Wohnumfeld haben und nicht in einer geschlossenen Einrichtung leben müssen. Da der Anteil dementer Menschen immer stärker ansteigt, kommt einem beschützten Wohnumfeld eine stetig wachsende Bedeutung zu.

Durch die Art des Angebotes wird eine Einrichtung geschaffen, die auch überregional genutzt werden kann. Durch zusätzliche Pflegeplätze in diesem neuen Gebäude wird die Realisierung des Versorgungsstützpunktes im Erdgeschoss wahrscheinlicher und für künftige Mieter attraktiver.

Neben den bislang schon vorhandenen 85 Arbeitsplätzen sollen noch ca. 40 – 45 neue Arbeitsplätze in der ergänzenden Einrichtung geschaffen werden, so dass dann insgesamt 130 Mitarbeiter im Seniorenzentrum beschäftigt wären.

Betreutes Wohnen

Das geplante „Betreute Wohnen“ im Sondergebiet 3 (SO 3) des rechtsverbindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann zur Zeit nicht umgesetzt werden. Ursächlich dafür ist, dass ein Teil des Bebauungsplangrundstückes mittlerweile verkauft wurde, so dass die Erschließung des geplanten Gebäudes über ein fremdes Grundstück verläuft. Da der neue Eigentümer die Eintragung einer Baulast verweigert, soll die notwendige Erschließung nach Osten verlegt werden und somit zukünftig auf dem eigenen Grundstück verlaufen.

Da der rechtsverbindliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 123, Gebiet: Brauckstraße / Heringstraße die neue geplante Nutzung innerhalb des ursprünglichen medizinischen Therapiezentrums nicht abdeckt bzw. das Gebäude durch die geplante geänderte Nutzung sowohl nach „innen“ als auch nach „außen“ anders in Erscheinung tritt und darüber hinaus die Erschließung innerhalb des Plangebietes verändert werden soll, muss der Vorhabenbezogene Bebauungsplan geändert werden.

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:

- a) Der Ausschuss für Soziales, Senioren und Gesundheit begrüßt den geplanten Ausbau des Seniorenzentrums Brauck.
- b) Der Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:
1. Für das Gebiet Brauckstraße / Heringstraße wird innerhalb der Grenzen des seit dem 30.12.2003 rechtsverbindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 die Aufstellung der 1. Änderung gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
 2. Gem. § 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 nach § 3 Abs. 2 BauGB und
 - c) die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt.

Der Bürgermeister
I.V.

Tum
Stadtbaurat

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

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