Gemeinde Leopoldshöhe
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage
- öffentlich -
Drucksache 35/2017
zur Sitzung
des Hochbau- und Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	**FB IV Bauen / Planen / Umwelt**
Auskunft erteilt:	**Herr Raddatz**
Telefon:	**05208/991-272**
Datum:	**10. April 2017**

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/001 „Betreutes Wohnen und Tagespflege Bechterdissen“ in einem Teilbereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche / Grünfläche an der Straße „Im Schmeltebruch“ im Ortsteil Bechterdissen

Einleitung des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

hier: Entwurfsbeschlüsse gem. § 3 (2) BauGB

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	27.04.2017	

Sachdarstellung:

Mit Schreiben vom Oktober 2016 hat die Mennonitengemeinde Bechterdissen e.V. als Vorhabenträger die Einleitung des Satzungsverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Errichtung einer baulichen Anlage für betreutes Wohnen und Tagespflege gem. § 12 BauGB beantragt.

Die Mennonitengemeinde Bechterdissen e.V. hatte in der Sache bereits mit Schreiben vom 17.01.2011 einen Antrag gestellt.
Dieser ist in den Sitzungen des Hochbau- und Planungsausschusses vom 19.05.2011, 21.07.2011 und 24.11.2011 beraten und aufgrund einer mit Schreiben vom 11.10.2011 seitens der Bezirksregierung Detmold negativ beschiedenen landesplanerischen Anfrage nicht weiter verfolgt worden.

Weitere Gespräche mit der Bezirksplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Detmold in der Sache führten zu dem Ergebnis, dass die Anpassung der beabsichtigten Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung durch die Bezirksregierung Detmold in Aussicht gestellt wird, wenn für die Planung im Flächennutzungsplan die Darstellung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ erfolgt und in gleichem Flächenumfang im Flächennutzungsplan die Darstellung von „Fläche für den Gemeinbedarf“ im Bereich „Bobes Feld“ zurückgenommen wird.

Dieses Vorgehen ist in den Sitzungen des Hochbau- und Planungsausschusses am 15.11.2012 und des Rates am 13.12.2016 mehrheitlich beschlossen worden, unter der Maßgabe, dass

- das geplante Gebäude an den bestehenden Ortsrand festzulegen ist und
- am westlichen Rand des Plangebietes eine entsprechende Bepflanzung zum Landschaftsraum vorzusehen ist.

Die auf dieser Grundlage erneut gestellte landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) ist von der Bezirksregierung Detmold mit Schreiben vom 16.04.2014 positiv beschieden worden.

Formal ist der Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes „Im Schmeltebruch“ nunmehr neu und unter Berücksichtigung der aktuellen Vorhabenplanung im Sinne der Beantragung auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB zu stellen (Anlage 12 dieser Vorlage).
Dieser ist in der Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses vom 10.11.2016 angenommen worden. In der selbigen Sitzung wurde der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/001 „Betreutes Wohnen und Tagespflege Bechterdissen“ sowie für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Planungsinhalte

Mit der Planung soll im Ortsteil Bechterdissen ein Seniorenwohnheim inklusive Tagespflege der Mennonitengemeinde Bechterdissen e.V. realisiert werden. Anlass für die Planung ist der Hohe Bedarf an Betreuungs- und Pflegeplätzen aufgrund der demografischen Entwicklung hinsichtlich einer stark zunehmenden Zahl älterer und pflegebedürftiger Gemeindemitglieder sowie auch in der allgemeinen Bevölkerung in Bechterdissen. Das Nutzungskonzept des geplanten Projektes sieht sowohl betreutes Wohnen als auch eine ambulante Tagespflege vor. Dabei soll das betreute Wohnen nicht nur für Gemeindemitglieder sondern auch allgemein für Leopoldshöher Bürger angeboten werden.

Der Standort befindet sich im Norden des Ortsteils Bechterdissen am Übergang zur freien Landschaft und umfasst eine als Bolzplatz genutzte Grünfläche sowie landwirtschaftliche Flächen. Es werden derzeit keine Möglichkeiten gesehen, andere Flächen im südlichen Gemeindegebiet für das geplante Bauprojekt der Mennonitengemeinde Bechterdissen in Anspruch zu nehmen. Die bauliche Inanspruchnahme einer Fläche im Übergang zum Freiraum ist im vorgesehenen geringfügigen Umfang unumgänglich.
Der gewählte Standort stellt sich für das Vorhaben als besonders geeignet dar. Viele Mitglieder der Mennonitengemeinde haben in den 50er bis 70er Jahren in den Ortsteilen Bechterdissen, Greste oder Asemissen eigene Häuser gebaut und leben somit im näheren Umfeld. Das Gemeindezentrum mit dem Kirchengebäude, das Gemeindehaus sowie das bereits bestehende Seniorenwohnheim „Am Schmeltebruch“ bieten bereits eine bestehende Struktur in den Bereichen Veranstaltungen, Organisation und Verwaltung. Zudem können im Bereich der ambulanten Pflege Synergien aufgrund der vorhandenen Diakoniestation in Bechterdissen genutzt werden.

Die Schaffung des notwendigen Bauplanungsrechtes für die Projekt- und Vorhabenplanung soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB, hier im Sinne eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erfolgen. Die Vorteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen in den genau auf das Vorhaben abgestimmten Festsetzungsmöglichkeiten. Kommt der Vorhabenträger seinen im Durchführungsvertrag geregelten Verpflichtungen nicht nach, kann der Bebauungsplan ohne weitere Ansprüche gegen die Stadt wieder aufgehoben werden.

Inhalt des Bebauungsplanes soll die ausschließliche Zulässigkeit des Seniorenwohnheims im Sinne des betreuten Wohnens sowie ambulanter Tagespflege mit den entsprechenden baulichen Anlagen und zugehörigen Räumlichkeiten sein. Hierfür soll die Festsetzung eines „Gebietes für betreutes Wohnen und einer Tagespflege“ erfolgen.

Mit dem Vorhaben sollen 44 Wohneinheiten, drei Gemeinschafts- sowie ein Mehrzweckbereich entstehen, die in einem sich zum Landschaftsraum hin öffnenden Baukörper untergebracht sind. Das Gebäude soll in Ost-West-Ausrichtung entlang der bisherigen Siedlungskante ausgerichtet werden. Von einem zentral gelegenen Hauptgebäude mit quadratischem Grundriss gehen zwei L-förmige Gebäudeteile ab, die sich nach Norden hin öffnen. Insgesamt soll der Baukörper mit einer Länge von rd. 78 m sowie eine maximale Breite von rd. 30 m errichtet werden.

Das Gebäude wird mit zwei Fassadengeschossen und einem leicht geneigten Walmdach (10° Dachneigung) ausgebildet. Dabei soll eine Gliederung der Höhen in Bezug auf die unterschiedlichen Gebäudeteile erfolgen. Der zentrale Gebäudeteil ist mit einer maximalen Gebäudehöhe von rd. 11,50 m vorgesehen sowie die östlich und westlich angegliederten Gebäudeteile mit einer maximalen Höhe von jeweils rd. 9,50 m. Die Gebäude sollen mit einer hellen Putzfassade und einer grauen Dacheindeckung errichtet werden. Nordwestlich des Hauptgebäudes ist zusätzlich ein Geräteschuppen vorgesehen.

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt nördlich des Hauptgebäudes über die östlich gelegene Straße Im Schmeltebruch. Entlang der Zuwegung sind insgesamt 30 Stellplätze vorgesehen, wovon zwei als Behindertenstellplätze angelegt werden. Nördlich an die Erschließungsstraße angrenzend ist eine großzügige Grünfläche vorgesehen, die als Bolz- und Spielplatz genutzt werden soll. Im Westen soll zur Eingrünung des Vorhabens sowie zur Kompensation der Eingriffsfolgen ein rd. 15 m breiter Streifen mit Baumpflanzungen versehen werden.

Der beantragte Planungsinhalt entspricht den planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde Leopodshöhe. Mit der Durchführung / Umsetzung der Planung wird ein für die Gemeinde wichtiger Beitrag im Bereich der Wohnversorgung älterer Menschen geleistet.

Bauleitplanverfahren

Das Planverfahren wird als sog. Vollverfahren durchgeführt.
Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses vom 10.11.2016 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 01.12.2016 bis einschließlich 13.01.2017. Während dieser Beteiligungsfrist gingen Stellungnahmen seitens der Bevölkerung ein (Anlage 6 und 11 dieser Vorlage).

Es folgt die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Dem Entwicklungsgebot des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB kann entsprochen werden, da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert wird (23. Änderung). Hierbei soll die Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Flächen für den Gemeinbedarf" geändert werden (Teilbereich A).
Gleichzeitig soll in entsprechendem Flächenumfang im Bereich „Bobes Feld“ die Darstellung von „Flächen für den Gemeinbedarf" in „Flächen für die Landwirtschaft“ geändert werden (Teilbereich B).

Finanzielle Auswirkungen

Kosten für die Gemeinde Leopoldshöhe aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen sind nicht gegeben.
Die Initiative / der Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes geht von einem Antragsteller aus.
Dieser hat sich bereit und in der Lage erklärt, die mit dieser Planung verbundenen Kosten vollständig zu tragen.
Die notwendigen Leistungen zur Änderung des Bebauungsplanes werden durch ein vom Antragsteller beauftragtes Stadtplanungsbüro erbracht.

Beschlussvorschlag:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 02/001 „Betreutes Wohnen und Tagespflege Bechterdissen“ wird mit der Begründung als Entwurf beschlossen.

2. Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit der Begründung als Entwurf beschlossen.

3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/001 „Betreutes Wohnen und Tagespflege Bechterdissen“ sowie der Entwurf der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sind jeweils mit Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
   Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

4. Parallel zur Offenlegung sind gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf einzuholen.

Schemmel

Anlagen

Anlage 1 Abgrenzung Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/001 „Betreutes Wohnen und Tagespflege Bechterdissen“

Anlage 2 Vorhaben-und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/001 „Betreutes Wohnen und Tagespflege Bechterdissen“

Anlage 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02/001 „Betreutes Wohnen und Tagespflege Bechterdissen“ - ENTWURF

Anlage 4 Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/001 „Betreutes Wohnen und Tagespflege Bechterdissen“ – ENTWURF (ist ausschließlich im Ratsinformationssystem eingestellt)

Anlage 5 Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/001 „Betreutes Wohnen und Tagespflege Bechterdissen“ (Höke Landschaftsarchitekten, Bielefeld, März 2017) (ist ausschließlich im Ratsinformationssystem eingestellt)

Anlage 6 Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/001 „Betreutes Wohnen und Tagespflege Bechterdissen“ aus der Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB (ist ausschließlich im Ratsinformationssystem eingestellt)

Anlage 7 Abgrenzung Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlage 8 23. Änderung des Flächennutzungsplanes - ENTWURF

Anlage 9 Begründung zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes – ENTWURF (ist ausschließlich im Ratsinformationssystem eingestellt)

Anlage 10 Umweltbericht zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes (Höke Landschaftsarchitekten, Bielefeld, Februar 2017) (ist ausschließlich im Ratsinformationssystem eingestellt)

Anlage 11 Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes aus der Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB (ist ausschließlich im Ratsinformationssystem eingestellt)

Anlage 12 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitekten, Bielefeld, März 2017) (ist ausschließlich im Ratsinformationssystem eingestellt)