

Federführender Bereich		Beteiligte Bereiche			
Stadtplanung		80	60		
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz					
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)					
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/116 "Seniorenpflegeheim Keldenicher Straße" hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch					
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche		
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	80	60	
		27.12.2011			
Namenszeichen					
Verwaltungsdirektor/in	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister		
Bearbeitungsvermerk					

STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 295/2011

Sachbearbeiter/in: Ursula Schneider
Datum: 27.12.2011

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/116 "Seniorenpflegeheim Keldenicher Straße"
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt die öffentliche Auslegung des in der Sitzung vorliegenden Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/116 „Seniorenpflegeheim Keldenicher Straße“ gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch. Der in der Sitzung vorliegende Entwurf der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2/116 wird zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung:

1. Problem

Die Care Center Invest GmbH, die bundesweit die Errichtung von Seniorenpflegeheimen betreibt, hat der Stadt Wesseling ein Bebauungskonzept zur Errichtung eines Seniorenpflegeheimes mit ca. 80 Plätzen auf einem Grundstücksareal an der Keldenicher Straße vorgestellt. Es handelt sich um ein viergeschossiges Gebäude mit einem Staffelgeschoss, das straßenbegleitend an die mehrgeschossige Bestandsbebauung der Keldenicher Straße anschließt. Als Investor und Betreiber des Seniorenpflegeheimes wird die Integra Seniorenimmobilien GmbH & Co. KG, Hamburg, auftreten.

Für den Bereich des Planvorhabens existiert der seit 1968 verbindliche Bebauungsplan Nr. 2/11. Der Bebauungsplan enthält für das betreffende Grundstücksareal u.a. die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“, zwingende Festsetzungen der Vollgeschosszahl (ein, vier und sechs Vollgeschosse) sowie die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen mittels zwingend einzuhaltender Baulinien. Auf Grundlage dieser Festsetzungen ist das geplante Vorhaben nicht umsetzbar, so dass gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) das Erfordernis zur Schaffung des notwendigen Planungsrechts durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Vorhabengrundstück besteht.

Nach Vorstellung des Vorhabens durch die Care Center Invest GmbH hat der Ausschuss für Familie, Soziales, Gesundheit und Senioren (AFSGS) in seiner Sitzung am 12.7.2011 dem zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz empfohlen, den Aufstellungsbeschluss für die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/116 „Seniorenpflegeheim Keldenicher Straße“ zu fassen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 21.7.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/116 „Seniorenpflegeheim Keldenicher Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen (Vorlage 86/2011 2. Ergänzung).

Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 24.8.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung im Amtsblatt ist die Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) BauGB darauf hingewiesen worden, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/116 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltpflichtprüfung (§ 2 (4) BauGB) erfolgt. Weiterhin ist mit der Bekanntmachung darauf hingewiesen worden, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Rathaus der Stadt Wesseling informieren kann und im Zeitraum vom 29.8.- 12.9.2011 die Möglichkeit hat, ihre Anregungen und Stellungnahmen zur Planung einzubringen.

Während dieses Informationszeitraums ist eine schriftliche Stellungnahme aus der Bürgerschaft zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/116 „Seniorenpflegeheim Keldenicher Straße“ eingegangen. Die Stellungnahme wird im Rahmen des Planverfahrens in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB einbezogen, eine Kopie (anonymisiert) ist dieser Vorlage beigelegt.

Die Vorhabenträgerin hat zwischenzeitlich den Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/116 „Seniorenpflegeheim Keldenicher Straße“ sowie den Entwurf der Begründung erarbeitet. Die Planinhalte sind mit den betroffenen Fachbereichen der Stadt Wesseling/Behörden abgestimmt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/116 „Seniorenpflegeheim Keldenicher Straße“ ist um zwei Teilflächen an der Keldenicher und Düsseldorfer Straße erweitert worden. Diese Teilflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Wesseling und sollen zur sinnvollen Arrondierung des Grundstücks an den Investor/Betreiber veräußert werden. Eine entsprechende Beschlussvorlage ist bereits für die Sitzungen der zuständigen Ausschüsse Anfang 2012 erarbeitet worden (Vorlage 294/2011).

Hinsichtlich der Ziele und Zwecke sowie des Inhaltes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/116 „Seniorenpflegeheim Keldenicher Straße“ wird auf die beiliegenden Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung verwiesen.

2. Lösung

Nach § 1 (3) BauGB besteht das Erfordernis zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstücksareal an der Keldenicher Straße, um Planungsrecht für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen. Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden für Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel haben.

Im Rahmen des § 13 a- Verfahrens kann vom Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit/Behörden (§§ 3 (1), 4 (1) BauGB) abgesehen werden. Es kann der Öffentlichkeit und den Behörden entweder Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder eine Offenlage/Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB durchgeführt werden (§ 13 (2) BauGB).

Von dieser Verfahrensbeschleunigung wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/116 „Seniorenpflegeheim Keldenicher Straße“ Gebrauch gemacht, so dass als nächster Verfahrensschritt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan- Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vorgesehen ist.

3. Alternativen

Keine

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/116 „Seniorenpflegeheim Keldenicher Straße“ sowie die Kosten für die Realisierung des Planvorhabens werden von der Vorhabenträgerin übernommen (parallele Erarbeitung eines Durchführungsvertrags gemäß § 12 BauGB).

Die Stadt Wesseling kann durch die Veräußerung zweier städtischer Teilflächen an der Keldenicher und Düsseldorfer Straße (insgesamt ca. 300 qm) Einnahmen erzielen.

Anlagen:

- Stellungnahme aus der Bürgerschaft (anonymisiert) im Rahmen des Informationszeitraumes
- Karte - Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/116
- Bebauungskonzept „Seniorenpflegeheim Keldenicher Straße“ (Lageplan/Ansicht, Verkleinerung DIN A 4)
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/116 (Verkleinerung DIN A 3)
- Entwurf der Textlichen Festsetzungen
- Entwurf der Begründung

Anmerkung:

Den Fraktionen wird je eine Planfassung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/116 „Seniorenpflegeheim Keldenicher Straße“ im Maßstab 1:500 zur Verfügung gestellt.