



SITZUNGSVORLAGE
B 2018/610/4162

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 30.10.2018

Rauch, Peter

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	22.11.2018
Rat	Entscheidung	17.12.2018

Neubau Kardinal-Von-Galen Altenheim

A) Entscheidung über den Antrag auf Bauleitplanung

B) Einleitungsbeschluss zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes

C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

D) Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 139 "Neubau Kardinal-von-Galen Altenheim" der Stadt Oelde

E) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

A) Entscheidung über den Antrag auf Bauleitplanung

Der Rat der Stadt Oelde stimmt dem Antrag vom 23.10.2018 (siehe Anlage 1) zu.

B) Einleitungsbeschluss zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das Verfahren zur 33. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch diese 33. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine bislang als „Gemeinbedarfsfläche – Zweckbestimmung Jugendheim“ dargestellte Fläche südlich der „Ennigerloher Straße“ und westlich der Straße „Paulsburg“ als „Gemeinbedarfsfläche – Zweckbestimmung Altenheim“

dargestellt werden. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Kardinal-Von-Galen Altenheimes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Neubau Kardinal-von-Galen Altenheim" der Stadt Oelde geschaffen werden.

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 2).

C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes möglichst frühzeitig zu unterrichten. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind durchzuführen.

D) Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 139 „Neubau Kardinal-von-Galen Altenheim“ der Stadt Oelde

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 139 „Neubau Kardinal-von-Galen Altenheim" der Stadt Oelde einzuleiten. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 139 „Neubau Kardinal-von-Galen Altenheim“ der Stadt Oelde.

Die Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen als „Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Altenheim“ ausgewiesen werden. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Altenwohnheims einschließlich der hierfür notwendigen Infrastruktur geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,8 ha.

Der Geltungsbereich liegt südlich der „Ennigerloher Straße“ und westlich der Straße „Paulsburg“ und umfasst folgendes Flurstück teilweise:

Flur 15	Flurstück 275 tlw.
---------	--------------------

Der Geltungsbereich ist auch dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 3).

E) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes möglichst frühzeitig zu unterrichten. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind durchzuführen.

Die Beschlüsse zu B) bis E) sind gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 23.10.2018 (siehe Anlage 1) hat das Kardinal-von-Galen Heim einen Antrag auf Einleitung von Bauleitplanverfahren zur Realisierung eines Neubaus an der Ennigerloher Straße gestellt. Geplant ist ein Ersatzneubau des Kardinal-von-Galen Heims mit 92 vollstationär betreuten Bewohnerplätzen und 12 Kurzzeitpflegeplätzen. Zusätzlich sollen dort multifunktional nutzbare Räume für die Kirchengemeinde und eine Hauskapelle im Gebäude untergebracht werden. Weitere Einzelheiten können dem beigefügten Antrag entnommen werden und werden in der Sitzung erläutert. Ebenfalls ist ein Plan mit der geplanten Lage des Gebäudes beigefügt.

Geplant ist ein maximal dreigeschossiges Gebäude in U-Form. Zwei Gebäude die sich derzeit auf dem Grundstück befinden (Paulusheim und das Gebäude in dem die Caritas untergebracht ist) werden im Zuge der Realisierung des Neubaus abgerissen. Das unter Denkmalschutz stehende alte Pastorsgebäude an der Ecke „Ennigerloher Straße/Paulsburg“ bleibt erhalten. Ebenfalls bleibt der außerhalb des vorgesehenen Planbereichs liegende Kindergarten bestehen. Die zwischen dem Kindergarten und der Straße „Paulsburg“ liegenden Stellplätze sollen neu organisiert werden und werden daher mit in das Plangebiet einbezogen.

Da ausschließlich auf den Flächen der Ersatzneubau des Kardinal-von-Galen Heims einschließlich der erforderlichen Infrastruktur entstehen soll, ist das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen. Inhaltlich wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan als „Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Altenheim“ ausgewiesen. Gleichzeitig ist der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde zu ändern, da dieser Bereich bislang als „Gemeinbedarfsfläche – Zweckbestimmung Jugendheim“ dargestellt wird. Zukünftig soll die Fläche südlich der „Ennigerloher Straße“ und westlich der Straße „Paulsburg“ als „Gemeinbedarfsfläche – Zweckbestimmung Altenheim“ dargestellt werden.

Die Planunterlagen werden durch den Vorhabenträger erstellt.

Anlage(n)

Anlage 1: Antrag des Vorhabenträgers

Anlage 2: Geltungsbereich der 33. Änderung des Flächennutzungsplans

Anlage 3: Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 139