



Öffentliche Berichtsvorlage

Vorl.-Nr.: 350/2003
Fachbereich: Planung, Bauordnung, Verkehr
Produktnummer: 60.04.01
Datum: 24.11.2003
Gez.: Thomas Backes

04.12.03	Bezirksausschuss
Top:	Bemerkung:

10.12.03	Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen
Top:	Bemerkung:

Betreff

Geplante Realisierung einer Altenpflegeeinrichtung auf dem Grundstück Coesfelder Str. 60 in Coesfeld - Lette

Die vorgestellte Planung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Für das Grundstück „Coesfelder Straße 60“ in Coesfeld-Lette sind erste Konzepte für die Errichtung einer Altenpflegeeinrichtung vorgelegt worden. Auf dem Grundstück des heutigen Marienkindergartens soll eine Altenpflegeeinrichtung mit insgesamt ca. 60 Plätzen erstellt werden. Die Aufteilung der Plätze auf einzelne Pflegeformen ist derzeit noch offen. Bauherr ist die Firma Voss + Graue GmbH und Co. KG, Grundstückseigentümer die Kath. Kirchengemeinde St. Johannes in Lette. Über einen möglichen Betreiber der Anlage ist seitens des Investors noch nicht entschieden worden.

Im Zuge der Überlegungen zur Neueinrichtung des Kindergartens St. Marien an der Lindenstraße hat die Kath. Kirchengemeinde St. Johannes die Bebauungsmöglichkeiten für das Grundstück „Coesfelder Straße 60“ mit dem FB Planung/Bauordnung/Verkehr erörtert. Vorbehaltlich der Prüfung später vorzulegender Planunterlagen wurde der Kirchengemeinde signalisiert, dass die Bebauung mit einer Altenpflegeeinrichtung grundsätzlich möglich ist. Zum damaligen Zeitpunkt war eine Einrichtung von etwa 40 Pflegeplätzen geplant. Nach Einschätzung des FB Planen/Bauordnung/Verkehr zum damaligen Zeitpunkt erschien eine Einrichtung in dieser Größenordnung auf dem ca. 2.265 m² großen Grundstück gerade noch

möglich, ohne dass eine 2 ½-geschossige Bauweise überschritten werden muss. Eine verbindliche Auskunft konnte aufgrund fehlender Planunterlagen zum damaligen Zeitpunkt naturgemäß nicht gegeben werden.

Nach diesen Gesprächen wurde von der Kirchengemeinde in Zusammenarbeit mit der St. Christophorus-Trägersgesellschaft die Planung einer Altenpflegeeinrichtung mit ca. 80 Plätzen in 2-geschossiger Bauweise vorgelegt. Es zeigte sich, dass das Grundstück für diese Einrichtung erheblich zu klein ist und dass für die Realisierung einer solchen Einrichtung ca. 2.500 bis 3.000 m² angrenzender öffentlicher Fläche benötigt würden. Dieses Vorhaben wurde daher aufgegeben.

Die Errichtung einer stationären Altenpflegeeinrichtung als Ergänzung der vorhandenen Seniorenwohnanlage mit 24 seniorengerechten Wohnungen, Tagespflege und Kurzzeitpflege ist im Sinne einer Komplettierung der Angebote grundsätzlich sinnvoll. Die Lage an der Coesfelder Straße ist trotz der verbleibenden Verkehrsbelastungen von ca. 5.000 Fahrzeugen vertretbar. Die Zuordnung zur Grünfläche Gemeindeplatz ist günstig. Die Art der Nutzung fügt sich in den Zusammenhang ein.

Zu prüfen ist, ob sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt. Hier sind insbesondere die sogenannte Grundflächenzahl, d. h. der Anteil des Baugrundstückes, der mit baulichen Anlagen überbaut wird, die Zahl der Vollgeschosse und das Bauvolumen von Bedeutung. Sowohl bei der Zahl der Vollgeschosse als auch bei dem Bauvolumen kommt es dabei nicht nur auf die absoluten Zahlen an, sondern auf die Frage, wie sich Bauvolumen und Geschoszahl konkret in den Rahmen der vorhandenen Bebauung einfügen. Eine solche Beurteilung kann nur anhand des konkret vorliegenden Entwurfes abgegeben werden. Da dieser bisher noch nicht vorliegt, ist eine abschließende Beurteilung zurzeit nicht möglich.

In den letzten Wochen wurden mit dem Vorhabensträger mehrere Planungskonzepte besprochen. Legt man diese zugrunde, ergibt sich bei dem 2.265 m² großen Grundstück und 1.125 m² bebauter Fläche eine Grundflächenzahl von 0,5. Aus dem umbauten Raum von ca. 11.000 m³ ergibt sich eine Baumassenzahl von 4,86.

Zur Beurteilung der Anforderungen des sogenannten Einfügens nach § 34 BauGB sind insbesondere die Verhältnisse auf den benachbarten Grundstücken, hier der Seniorenwohnanlage und des Wohn- und Geschäftshauses Coesfelder Straße 64 - 68 zu beachten. Der Vergleich ist im Folgenden dargestellt. In der 4. Spalte sind die Werte der bestehenden Seniorenwohnanlage und der Altenpflegeeinrichtung zusammengefasst dargestellt.

	Seniorenwohn- anlage Nr 58	Wohn- und Geschäftshau- s Nr. 64 - 68	Geplante Altenpflegeei- nrichtung Nr. 60	Seniorenwohnanlage und Altenpflegeeinrichtun- g
Grundstücksfläche	2473,00	763,00	2265,00	4738,00
bebaute Fläche	807,00	296,00	1125,00	1932,00
Rauminhalt	7877,00	3504,00	11000,00	18877,00
Zahl der Vollgeschosse	3	2	3	3
Firsthöhe	11,26	13,30	12,10	13,30
GRZ	0,33	0,39	0,50	0,41
GFZ	0,92	1,16	1,49	1,19
BMZ	3,19	4,59	4,86	3,98

Der Vergleich zeigt, dass das geplante Bauvorhaben in Teilbereichen die Vergleichswerte der angrenzenden Bebauung einhält, in Teilbereichen jedoch darüber hinausgeht. Für die Beurteilung ist – wie oben dargestellt – jedoch über den reinen Vergleich der Werte ein Vergleich der konkreten Auswirkungen maßgebend.

Der Vorhabensträger wurde daher aufgefordert, die bisher vorliegenden Planungen zu überarbeiten. Ihm wurde empfohlen, dies in Form einer Mehrfachbeauftragung, d.h. unter Einschaltung verschiedener Architekturbüros durchzuführen. Vom Vorhabensträger wurden vier Büros aufgefordert, Planungsvorschläge für die konkrete Gestaltung des Vorhabens unter Beibehaltung der funktionalen Grundanforderungen zu erarbeiten.

Die Planungen werden in der Sitzung vorgestellt.