



Bebauungsplan Nr. 39 Gaulbach-Ost, 1. Änderung

1. Einleitung des Verfahrens

2. Zustimmung zu den Städtebaulichen Zielen

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	10.09.2014	Entscheidung

Beschlussentwurf:

1. Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 Gaulbach-Ost wird eingeleitet.
2. Den wesentlichen städtebaulichen Zielen wird zugestimmt.

Die wesentlichen Ziele der 1. Änderung sind die Anpassung der Baugrenzen und der Textlichen Festsetzungen zur Ermöglichung von:

- der Errichtung einer Tagespflege
- der Errichtung neuer betreuter Wohneinheiten
- Anbau von Balkonen/Altanen
- Energetische Sanierung aller bestehenden Gebäude
- Darstellung des bestehenden Verbindungsganges zwischen Block I und II
- Errichtung einer zentralen Müllentsorgungseinrichtung

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten entstehen der Hansestadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Die Kosten für die Bearbeitung des Satzungsentwurfs sowie die sächlichen Kosten der Verfahrensdurchführung trägt der Antragsteller.

Demografische Auswirkungen:

Durch den höheren Anteil an älteren Menschen an der Gesamtbevölkerung steigt auch die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnen und der Möglichkeit von Tagesbetreuung. Die geänderte Gesetzgebung im Heimbereich stellt dabei neue Anforderungen. Durch die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 Gaulbach-Ost wird diesen Ansprüchen Rechnung getragen.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 39 Gaulbach-Ost ist seit dem 03.08.2009 in der heutigen Fassung rechtskräftig. Der Verwaltung liegt ein Antrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes vor. Das dort ansässige Seniorenzentrum plant vor dem Hintergrund des neuen Heimbelegungsgesetzes einige Veränderungen in der Bausubstanz. Durch die Änderung sollen die Baugrenzen im Bebauungsplan erweitert werden, damit die Errichtung einer Tagespflege ermöglicht werden kann. Um das Seniorenzentrum auch unter den neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen weiterhin wirtschaftlich führen zu können, wird darüber hinaus angestrebt, neue betreute Wohneinheiten anzubieten. An anderer Stelle sollen dafür im Ausgleich nicht mehr benötigte Erweiterungspotentiale zurück genommen werden.

Außerdem sollen an den bestehenden Gebäuden Balkone bzw. Altane angebracht werden. Auch einer energetischen Sanierung stehen die heutigen sehr eng gesetzten Baugrenzen und Festsetzungen entgegen. Ferner ist eine zentrale Müllentsorgungseinrichtung für das gesamte Seniorenzentrum geplant um die Entsorgung auf dem Gelände zu optimieren und Fahrzeugverkehr zu minimieren.

Darüber hinaus sollen auch redaktionelle Fehler im Ursprungsplan im Zuge dieser Änderung angepasst werden. So wurden beispielsweise Eingangsbereiche nicht mit in den Baufenstern erfasst oder der Verbindungsgang zwischen den Blöcken I und II wurde nicht dargestellt.

Anlagen:

Anlage 1: Schreiben des Antragstellers

Anlage 2: Darstellung des 1. Änderungsbereiches