

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-119/2017
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	02.08.2017	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	08.08.2017	öffentlich
Gemeindevertretung	22.08.2017	öffentlich

**Bebauungsplan Nr. E 5 "Kirschsteinsiedlung", 1. Änderung
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Zulassung einer Befreiung nach
§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das Vorhaben "Neubau
Seniorenpflegeheim"**

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, für das Vorhaben „Neubau Seniorenpflegeheim“ auf dem Grundstück im Ortsteil Elstal, Bahnhofstraße 1 das gemeindliche Einvernehmen für die Zulassung der beantragten Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den zeichnerisch festgelegten Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. E 5 „Kirschsteinsiedlung“, 1. Änderung unter Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für folgende baulichen Anlagen:

1. das Hauptgebäude im mittleren Grundstücksbereich (ehemals geplanter Hofbereich) über 3 oberirdische Geschosse mit einer Fläche von ca. 210 m² und
2. für einen Verbindungsgang im nördlichen Grundstücksbereich (Richtung Mensa) unterirdisch im Kellergeschoss mit einer Fläche von ca. 25 m²

zu erteilen.

Sachverhalt/ Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. E 5 „Kirschsteinsiedlung“ erlangte mit der öffentlichen Bekanntmachung am 11.07.1997 Rechtskraft.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigte im Jahr 2012 auf einer Fläche des Teilgebietes 6 einen Gebäudekomplex mit einer vollstationären Pflege, einer Tagespflege und einer Arztpraxis zu errichten. Hierfür wurde das Verfahren für die 1. Änderung des oben genannten Bebauungsplanes durchgeführt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist am 19.06.2012 in Kraft getreten.

Mit Bescheid vom 02.11.2012 wurde die Baugenehmigung für das Vorhaben „Vollstationäres Pflegeheim mit Tagespflege“ von der unteren Bauaufsichtsbehörde erteilt. Das Pflegeheim wurde nicht errichtet.

Der Grundstückseigentümer hat sein Konzept geändert und möchte jetzt ergänzend zu den vorhandenen betreuten Wohnungen ein Seniorenpflegeheim errichten. Hierfür bedarf es der Zulassung von zwei Abweichungen von dem in Rede stehenden Bebauungsplan.

Die Anträge wurden vom Antragsteller wie folgt begründet:

Zu 1.) „Der Baukörper ist über 3 Etagen geplant, so dass eine gute Gruppengröße von ca. 35 Bewohnern in jede Etage geschaffen werden kann. Diese Gruppe ist noch einmal geteilt in zwei Wohnbereiche. Die Gemeinschaftsräume, Aufzüge und Schwesternzimmer sind hierbei zentral angeordnet im Mittelteil.

So sind kurze Laufwege zu den Bewohnern zu gewährleisten und optimale Pflegevoraussetzungen erreichbar. Diesem Bereich soll ein zentraler großer Terrassen-/Balkonbereich vorgelagert werden, um die Südausrichtung hierfür zu nutzen.

Der bestehende B-Plan weist in diesem Bereich eine zu schmale Baufenstertiefe auf, so dass die hier geplanten Bereiche die Baugrenze überschreiten. Die Verlagerung der in diesem Bereich vorgesehenen Räume in die Flügel und somit die Einhaltung der Baugrenzen ist zwar planerisch machbar, steht aber dem Pflegekonzept aufgrund der dann viel längeren Weg stark entgegen. Auch eine Verlagerung der zentralen Gemeinschaftsräume in die „Wohnflügel“ und somit eine schlechtere Ausrichtung ist nicht wünschenswert.“

Zu 2.) „Die Essenversorgung soll über die benachbarte Küche der Mensa erfolgen. Um die Speisen auf dem kürzesten und witterungsunabhängigen Weg in das Gebäude zu transportieren, soll ein Verbindungsgang zwischen den beiden Kellergeschossen hergestellt werden. Ein oberirdischer Transport hat zudem den Nachteil, dass ein kleines Essenfahrzeug zwischen den beiden Gebäuden fahren muss und unnötig Emission erzeugt.“

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die beantragten Überschreitungen der Baugrenzen berühren nicht die Grundzüge der Planung, da die festgesetzte GRZ nicht überschritten wird. Die Anpassung des Gebäudes an das Pflegekonzept ist auch städtebaulich vertretbar. Durch den Wegfall des damaligen geplanten Innenhofes wirkt die jetzige vorgesehene Bebauung offener. Die nachbarschaftlichen Interessen, gemeinsame Küchennutzung, sind abgestimmt.

Nach Prüfung des Sachverhaltes empfiehlt die Verwaltung den o. g. Anträgen zuzustimmen.

Anlagenverzeichnis:

Auszug B-Plan Nr. E 5 „Kirschsteinsiedlung“, 1. Änderung
Lageplan zum Vorhaben mit Darstellung der Überschreitung

Az.:
18.07.2017