Sitzungsvorlage

Sachbearbeiter:	Elmar Sauter	Az:	632.6
Vorlagen Nr.:	BAU/004/2020	Vorlage erstellt am:	09.03.2020
Gremium:	Ausschuss für Bau, Technik und Umwelt	Sitzung am:	30.03.2020
		Status:	öffentlich

TOP 1

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Seniorenzentrums auf den Grundstücken Flst.Nr. 6083, 6084 und 6092, Wagnerstr. 1

Anlage:

Lageplan
Grundriss
Ansichten
Schnitt

Sachstand:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Seniorenzentrums mit Pflegeappartements und Wohnungen für betreutes Wohnen auf den Grundstücken Flst.Nr. 6083, 6084 und 6092 in der Wagnerstraße. Das Bauvorhaben dient der Unterbringung von älteren und pflegebedürftigen Menschen, einschließlich der für diese Nutzung erforderlichen und ergänzenden Einrichtungen (z. B. Tagesbetreuung, Gemeinschaftseinrichtungen, Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume). Darüber hinaus sind gewerbliche Einrichtungen für den hausinternen Bedarf, z.B. Cafeteria, Verkauf von Pflegeprodukten, Friseur usw. vorgesehen. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist die Errichtung von 24 PKW Stellplätzen, für die Logistik eine LKW-Anlieferfläche und zur Geländemodellierung das Anlegen eines Erdwalls geplant.

Die Errichtung des Seniorenzentrums erfolgt in Massivbauweise. Es sind zwei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss vorgesehen. Die Dachgestaltung ist als begrüntes Flachdach mit einer extensiven Bepflanzung konzipiert. Die Aufteilung der geplanten Nutzungen ist wie folgt geplant:

- Untergeschoss: Funktionsräume
- Erdgeschoss: Pflegebereich
- Obergeschoss: Pflegebereich
- 2. Obergeschoss: Wohnungen für betreutes Wohnen

Einzelheiten können der beiliegenden Planung entnommen werden.

Das Grundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Unten an der Landstraße II“ 1. Änderung. Nach dem bestehenden Bebauungsplan ist die Nutzung eines Pflegeheims auf den Flächen 6083, 6084 und 6092 nicht zulässig, daher wurde für dieses Vorhaben der

vorhabenbezogene Bebauungsplan „Seniorenzentrum“ aufgestellt, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Seniorenzentrums mit Pflegeappartements und Wohnungen für betreutes Wohnen sowie der geplanten Gewerbeeinheiten baurechtlich ermöglicht.

Das Vorhaben wird seitens der Gemeinde Hügelsheim positiv begleitet, da durch dieses Bauvorhaben dringend erforderlicher, altersgerechter Wohnraum geschaffen und der Bedarf an Pflegeplätzen in räumlicher Nähe gedeckt werden kann.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seniorenzentrum" mit Planzeichnungen, Textteil, örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung, der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung und die schalltechnische Untersuchung waren vom 25.02.2020 bis einschließlich 26.03.2020 während der üblichen Dienststunden im Rathaus ausgelegt (Offenlage). Parallel zur Offenlage wurden auch die Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert. Das Bebauungsplanverfahren ist jedoch noch nicht abgeschlossen, hat jedoch durch die bereits durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung den Stand nach §33 BauGB erreicht.

Das BauGB sieht vor, dass ein Bauvorhaben, sofern die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden, im „noch“ laufenden Bebauungsplanverfahren genehmigungsfähig ist, sofern die Vorgaben des § 33 BauGB erfüllt sind.

Seitens der Verwaltung wurden die Bauvorlagen geprüft, diese stimmen mit den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Seniorenzentrum“ überein, daher schlägt man vor, das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung eines Seniorenzentrums mit Pflegeappartements und Wohnungen für betreutes Wohnen auf den Grundstücken Flst.Nr. 6083, 6084 und 6092 der Gemarkung Hügelsheim zu erteilen und stellt den Tagesordnungspunkt zur Diskussion.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Bau, Technik und Umwelt beschließt das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung eines Seniorenzentrums mit Pflegeappartements und Wohnungen für betreutes Wohnen auf den Grundstücken Flst.Nr. 6083, 6084 und 6092 der Gemarkung Hügelsheim zu erteilen.