

VERWALTUNGSVORLAGE VL-141/2018 1N

ERSTELLT DURCH	ERSTELLT AM	SITZUNGSTEIL
Büro Bürgermeister	02.11.2018	öffentlich

GREMIUM	STATUS	TERMIN	EINLADUNG	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	vorberatend	20.11.2018	6/18	2
Rat der Stadt Lünen	beschließend	13.12.2018	5/18	

BEZEICHNUNG DES TAGESORDNUNGSPUNKTES

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Lünen Nr. 215 V "Lippeaue/Stadtquartier am Park"
2. Änderung des Durchführungsvertrages

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

keine

INKLUSIONSVERTRÄGLICHKEIT

keine beschlussbedingte Relevanz, die Einrichtung wird komplett barrierefrei sein

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Rat der Stadt Lünen beschließt, den § 4 des Durchführungsvertrages zum Bebauungsplan Lünen Nr. 215 „Lippeaue/Stadtquartier am Park“ mit der ParkConcept GmbH & Co. KG in der im Sachverhalt dargestellten Form zu ändern und beauftragt die Verwaltung, mit dem Vorhabenträger den geänderten Vertrag abzuschließen.

Der Bürgermeister

Grundlage

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Lünen Nr. 215 „Lippeaue/Stadtquartier am Park“ ist am 15.3.2013 rechtskräftig geworden. Das Vorhaben umfasst den Bau von vier 4-geschossigen Stadtvillen und einem fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshaus auf der Fläche des früheren Hallenbades Mitte an der Dortmunder Straße. Stadtentwicklungspolitisches Ziel war die Schaffung von hochwertigen urbanen Wohnungsangeboten, innenstadtnah in attraktivem Umfeld. Das Projekt ist baulich seit längerem abgeschlossen, derzeit hat der Vorhabenträger noch Verpflichtungen zu Restarbeiten im Rahmen des Durchführungsvertrages zu erfüllen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt nur pauschal die Art der Nutzung. Die vier Stadtvillen sind dem Wohnen vorbehalten, das Gebäude an der Dortmunder Straße ist als Wohn- und Geschäftshaus festgesetzt. Die Begründung zum Bebauungsplan weist bezüglich der weitergehenden Festlegungen zu den zulässigen Nutzungen auf die Regelungen im Durchführungsvertrag.

Dieser Vertrag, ursprünglich aus dem Jahr 2013, ist mit Ratsbeschluss vom 10.12.2015 hinsichtlich der zulässigen Nutzungen erstmals auf Wunsch des Vorhabenträgers geändert worden, um in einer der vier Stadtvillen die Einrichtung von zwei Demenz-Wohngemeinschaften mit je 12 Plätzen zu ermöglichen.

Anlass

Ein Betreiber von Tagespflegeeinrichtungen möchte nun Teil-Flächen aus dem Gebäude vom Vorhabenträger erwerben und dort eine Tagespflege mit 21 Plätzen einrichten. Dazu hat er mit Datum vom 28.5.2018 einen Antrag auf Nutzungsänderung gestellt. Der Durchführungsvertrag in der aktuell gültigen Fassung regelt in § 4 für das Wohn- und Geschäftshaus abschließend die zulässigen Nutzungen. Eine Einrichtung zur Tagespflege ist danach nicht zulässig. Der Nutzungsänderungsantrag wurde folgerichtig aufgrund der negativen planungsrechtlichen Beurteilung abschlägig beschieden. Im Rahmen des eingeleiteten Anhörungsverfahrens ist der Vorhabenträger auf die Verwaltung zugekommen und hat um erneute Änderung des Durchführungsvertrages gebeten.

Bei der Frage, ob, und wenn ja, wie die vorgesehenen Nutzung genehmigungsfähig gemacht werden kann, sind planerische Aspekte zu prüfen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein Instrument zur Umsetzung von konkreten Vorhaben. Während der Bebauungsplan an sich bei den Festsetzungen eher pauschal bleibt, regelt sich die konkrete Nutzung im zugehörigen Durchführungsvertrag, der sehr genau das projektierte Vorhaben definiert (baulich und nutzungsbezogen). Insofern ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB nicht möglich, sondern der Durchführungsvertrag muss geändert werden.

Zwar mag die Ansiedlung einer Pflegeeinrichtung für die Nachbarschaft zumindest subjektiv einen Unterschied zu dem bisherigen Nutzungskanon machen. Nachbarschützend im rechtlichen Sinne ist dies aber nicht. Städtebaulich ist die Nutzung an diesem Standort, der zumindest entlang der Dortmunder Straße einen sehr breiten Nutzungsmix aufweist, durchaus als verträglich anzusehen. Insofern steht planerisch einer Änderung des Nutzungsvertrages nichts entgegen.

Einrichtungen der Tagespflege helfen neben ambulanter pflegerischer Versorgung entscheidend mit, pflegende Angehörige zu unterstützen, Beruf und Pflege zu vereinbaren. Heimunterbringungen werden so verhindert oder zumindest deutlich verzögert, Kosten für den So-

zialhilfeträger werden erspart. Daher ist eine ausreichende Versorgung mit entsprechenden Angeboten anzustreben.

Die Innenstadt ist auf Grund der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit prädestiniert für Angebote von Sozialeinrichtungen sowie Pflege- und Betreuungsdiensten.

Vorschlag

Nach Prüfung der oben geschilderten Sachlage kommt die Verwaltung zu der Auffassung, die projektierte Nutzung für das Gebäude an der Dortmunder Straße. 8a/b über eine Änderung des Durchführungsvertrages zuzulassen.

Die bisherige und die vorgeschlagene neue Version des § 4 sind nachfolgend aufgeführt, die Änderungen sind kenntlich gemacht. Die Verwaltung empfiehlt, der Änderung zuzustimmen.

Der bisherige § 4 „Nutzungsregelung“ lautet wie folgt:

1. In der im Plan festgesetzten „W - Fläche für Wohnhäuser“ sind ausschließlich Wohnnutzungen i. S. des § 3 Absätze 1 u. 2 Baunutzungsverordnung '90 (BauNVO) i. V. m. § 13 BauNVO '90 zugelassen.
2. In der im Plan festgesetzten „W/G - Fläche für ein Wohn- und Geschäftshaus“ sind ausschließlich Nutzungen wie folgt zugelassen:
 - Wohnen,
 - gesundheitsbezogene Dienstleistungen und Nutzungen i.S. des § 13 BauNVO '90 wie Ärzte, Therapeuten etc.,
 - Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Sortimentsliste 2014 und mit einer VK- Fläche von max. 300 m²,
–Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränke u. Tabakwaren, Apotheken und Drogerieartikel,
 - gastronomische Betriebe.
3. Im gesamten Plangebiet nicht zugelassen sind:
 - gewerbliche Nutzungen außer den oben Genannten,
 - Pflegeeinrichtungen i. S. d. §§ 18 und 24 WTG,
 - Vergnügungsstätten,
 - Wettvermittlungsstätten aller Art, wobei im Einzelfall in Abstimmung mit der Stadt eine Zulässigkeit ermöglicht werden kann,
 - Wohnungsprostitution.
4. In Haus 4 (Dortmunder Str. 8 f) sind ausnahmsweise Pflege-Wohngemeinschaften/Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen i. S. d. § 24 WTG i. V. m. § 3 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Der angepasste § 4 „Nutzungsregelung“ lautet wie folgt:

1. In der im Plan festgesetzten „W - Fläche für Wohnhäuser“ sind ausschließlich Wohnnutzungen i. S. des § 3 Absätze 1 u. 2 Baunutzungsverordnung '90 (BauNVO) i. V. m. § 13 BauNVO '90 zugelassen.
2. In der im Plan festgesetzten „W/G - Fläche für ein Wohn- und Geschäftshaus“ sind ausschließlich Nutzungen wie folgt zugelassen:
 - Wohnen,
 - gesundheitsbezogene Dienstleistungen und Nutzungen i. S. des § 13 BauNVO '90 wie Ärzte, Therapeuten etc.,
 - Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Sortimentsliste 2014 und mit einer VK- Fläche von max. 300 m²,
–Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln,

- Getränke u. Tabakwaren, Apotheken und Drogerieartikel, gastronomische Betriebe.

3. Im gesamten Plangebiet nicht zugelassen sind:

- gewerbliche Nutzungen außer den oben Genannten,
- **Pflegeeinrichtungen i. S. d. §§ 18, 24, 33 und 36 Wohn- und Teilhabegesetz (WTG),**
- Vergnügungsstätten,
- Wettvermittlungsstätten aller Art, wobei im Einzelfall in Abstimmung mit der Stadt eine Zulässigkeit ermöglicht werden kann,
- Wohnungsprostitution.

4. In Haus 4 (Dortmunder Str. 8 f) sind ausnahmsweise Pflege-Wohngemeinschaften/Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen i. S. d. § 24 WTG i. V. m. § 3 Abs. 4 BauNVO zulässig.

5. In dem Wohn- und Geschäftshaus Dortmunder Straße 8a/b ist ausnahmsweise eine Tagespflegereinrichtung i. S. d. § 36 WTG mit maximal 21 Plätzen zulässig.