

Stadt Norden

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen

Bebauungsplan Nr. 141 "Westerstraße 12-15"

zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage

Vorhabenträger	Datum
A) Dipl.Ing. Friedrich Klaaßen Bremer Heerstraße 117, 26135 Oldenburg	31. Jan 2007
B) P+K Immobilien-Betreuungs-GmbH Bremer Heerstraße 117, 26135 Oldenburg	
C) Klaaßen Verwaltungs GmbH&CoKG Bremer Heerstraße 117, 26 135 Oldenburg	

INHALT

1	STÄDTEBAULICHER VERTRAG	3
2	BESCHREIBUNG DES PROJEKTES	8
2.1	STÄDTEBAULICHE INTEGRATION.....	8
2.2	PROJEKTBECHREIBUNG.....	8
2.3	ERSCHLIEßUNG.....	10
2.4	AUSFÜHRUNGSREIFE.....	10
2.5	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	10
2.6	GEBÄUDESTRUKTUR.....	11
2.7	MATERIALIEN.....	11

Anhang: Karten: 3 Ansichten
Karten: 2 Schnitte

Der Vorhabendurchführungsvertrag wird
nachgereicht!

2 Beschreibung des Projektes

2.1 Städtebauliche Integration

Im Bereich der Westerstraße 12 – 15 befinden sich lange Hintergrundstücke.

Hinter der Straßenrandbebauung schließt sich eine im Laufe der Zeit entstandene ungeordnete bauliche Entwicklung an. Es handelt sich hier um Garagen, eine alte Werkshalle und ähnliche Gebäudeteile. Diese Grundstücksflächen hinter der Westerstraße 12 – 15 sollen für eine Seniorenwohnanlage genutzt werden. Hier ist eine Pflegestation mit ärztlichen und pflegerischen Betreuungseinheiten vorgesehen. Daneben soll separat als Teil des Projektes ein Gebäude mit Wohnungen für Betreutes Wohnen entstehen.

Die Erschließung dieser Seniorenwohnanlage ist über die Gemeindestraße „Molkereilohne“ vorgesehen, da eine Erschließung über die Westerstraße nicht möglich ist.

2.2 Projektbeschreibung

Das Projekt der Seniorenwohnanlage besteht aus dem Neubau einer Pflegestation und eines Wohngebäudes mit Seniorenwohnungen. Die Gebäude Westerstraße 12 bis 15 bleiben bestehen, lediglich im rückwärtigen Bereich werden hier zum Teil bauliche Veränderungen vorgenommen. Diese Häuserreihe ist nicht Bestandteil der Seniorenwohnanlage. Diese Häuser werden weiterhin im Erdgeschoss geschäftlich genutzt, die Obergeschosse dienen der Wohnnutzung.

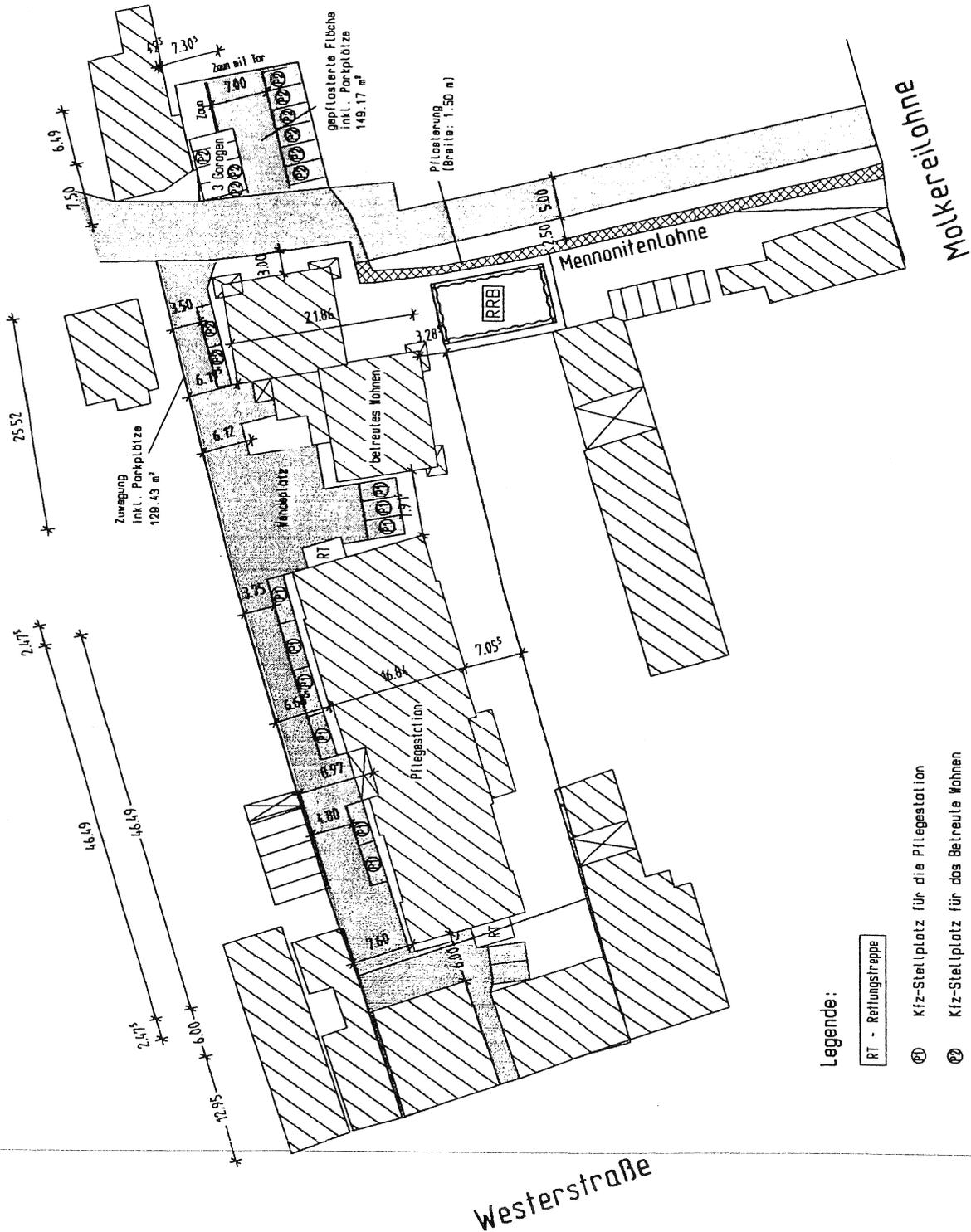
An diese Häuserreihe anschließend wird hier die Pflegestation errichtet. Es werden für pflegebedürftige Menschen ca. 40-50 Pflegeplätze in voraussichtlich 26 Einzel- und 12 Doppelzimmern entstehen. Der Betrieb erfolgt gemäß Heim-Verordnung. Die behindertengerechten Zimmer sind mit einer Rufanlage ausgestattet und verfügen über ein behindertengerechtes Bad mit WC, Dusche und Waschtisch.

Jedes Vollgeschoss hat einen Gemeinschaftsraum mit Teeküche, Lichthöfe, ein Schwesterrzimmer und ein Stationsbad. Im Erdgeschoss befindet sich ein Wirtschaftsbereich mit einer Küche zur Verpflegung der Heimbewohner und einer Wäscherei mit Wäschelager. Auch die Heimverwaltung und ein Friseur-Raum sind im Erdgeschoss angesiedelt.

Im Obergeschoss wird ein Behandlungsraum eingerichtet. Ein separater Raum gem. Heim-Verordnung (Absonderungsraum) befindet sich im 2. Obergeschoss. Die Personräume für das Pflegepersonal liegen im Dachgeschoss.

Südlich der Pflegestation entsteht ein Wohngebäude mit etwa 11 Seniorenwohnungen, die Wohnungsgrößen werden zwischen 60 und 80 qm liegen. Die Seniorenwohnungen sind der Gesamtanlage zugeordnet. Die Einrichtungen der Pflegestation wie z.B. die Essensversorgung können mitgenutzt werden. Jeder Wohnung ist ein Kellerraum und ein Kfz-Stellplatz bzw. eine Garage zugeordnet.

Es werden hier etwa 20 Beschäftigte, teilweise im Schichtbetrieb, arbeiten.



FLUNK & PARTNER GMBH
 INGENIEURE UND ARCHITECTEN
 Bremer Heerstraße 117
 28135 Oldenburg
 Tel.: 041 - 2571-66
 Fax.: 041 - 2571-94

Bauherr: P + K Immobilien GmbH bzw. Kloben Verwaltung GmbH & Co. KG
 Bremer Heerstraße 117
 28135 Oldenburg
 Bauort: Weststraße 12-15
 28508 Norden
 Projekt: Neubau einer Pflanzung und eines betreuten Wohnens mit 3 Gehwegen in einer Sanierungsmaßnahme
 Darstellung: Lageplan
 Maßstab:

Oldenburg, 31.10.07
 Bauherr:
 Planer:

Legende:

- RT - Rettungsstiege
- ⊕ Kfz-Stellplatz für die Pflanzung
- ⊙ Kfz-Stellplatz für das betreute Wohnen
- ▨ versiegelte Fläche

2.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt für Kraftfahrzeuge komplett über die Gemeindestraße Molkereilohne. Fußläufig ist auch eine direkte Anbindung zur Westerstraße, zwischen den vorhandenen Gebäuden Westerstraße 13 und 14, geplant.

Die Stellplätze sind im wesentlichen im südlichen Eingangsbereich angeordnet und zum Teil auch um die beiden Gebäude. Beide Objekte bilden eine Gesamtanlage, dies drückt sich u.a. in der gemeinsamen Kfz-Erschließung über die neue Planstraße, die zugehörigen Stellplatzanlagen sowie die gemeinsamen Freianlagen aus.

Zur internen Erschließung der beiden Gebäude ist eine Zuwegung auf der Nordostseite mit seitlich angeordneten Stellplätzen vorgesehen. Diese sind so angeordnet, dass eine bedarfsgerechte An- und Abfahrt gesichert ist. Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen ist die Anfahrt zum Haupteingang der Pflegestation über den o.g. Erschließungsweg möglich. Ein Wenden der Fahrzeuge ist im Bereich des Haupteingangs bis unter das Vordach möglich (die Aufstelllänge beträgt hier mindestens 8 m)

Fußläufig ist die Seniorenwohnanlage nach Norden über den Durchgang (zwischen den Häusern Westerstraße 13 und 14) günstig an die Westerstraße und somit auch an das Stadtzentrum und die umliegende Geschäfte angeschlossen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt und dann über die Mennonitenlohne in den Regenwasserkanal der Molkereilohne geleitet.

Das Schmutzwasserleitung wird ebenfalls über die Mennonitenlohne in den Schmutzwasserkanal der Molkereilohne geleitet.

2.4 Ausführungsreife

Die benötigten Grundstücke sind vertraglich gesichert.

2.5 Art der baulichen Nutzung

Hinter der Westerstraße wird für die geplante Seniorenwohnanlage ein Mischgebiet festgesetzt. Die Seniorenwohnanlage umfasst auch eine Pflegestation mit entsprechenden ärztlichen und pflegerischen Betreuungseinrichtungen. Dahinter entsteht ein Gebäudekomplex mit Seniorenwohnungen verschiedenen Zuschnitts.

Es handelt sich planungsrechtlich um ein Mischgebiet. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,6. Es erfolgt die Festsetzung einer Firsthöhe von 13,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m. Die Gebäude werden auf 3 Vollgeschosse begrenzt. Die Definition der Höhe baulicher Anlagen ist in der textlichen Festsetzung Nr. 4 zur First- und zur Traufhöhe verankert. Bezugshöhe ist die Westerstraße.

2.6 Gebäudestruktur

Die Seniorenwohnanlage besteht aus einer Pflegestation, welche direkt hinter der vorhandenen Gebäudezeile errichtet wird. Bei der Pflegestation handelt es sich gemäß der angestrebten Nutzung um einen großvolumigen Gebäudekomplex. Südlich schließt sich das Wohngebäude mit den Seniorenwohnungen an.

2.7 Materialien

Die Fassaden werden zu einem großen Teil mit Verblendmauerwerk erstellt werden. Die geneigten Dächer werden mit Dachziegeln oder Betonsteinziegeln versehen werden.

Oldenburg, den 31.01.2007

Dipl.Ing. Friedrich Klaaßen

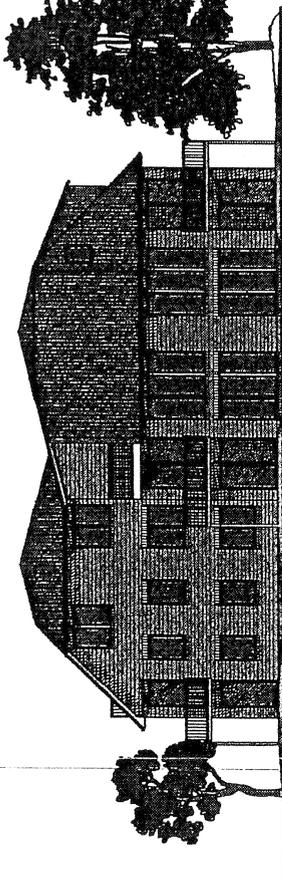
Bremer Heerstraße 117, 26 135 Oldenburg

P+K Immobilien-Betreuungs-GmbH

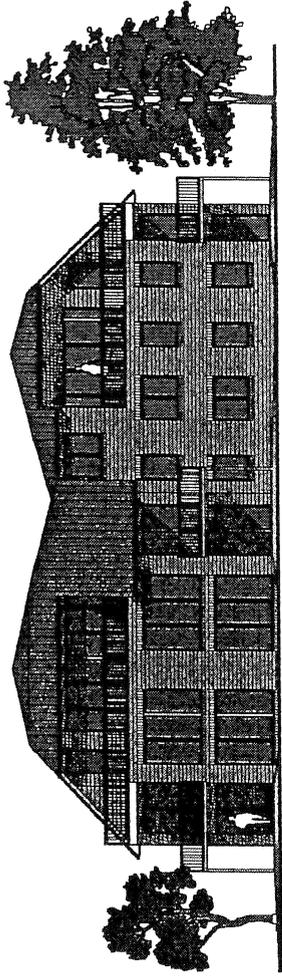
Bremer Heerstraße 117, 26135 Oldenburg

Klaaßen Verwaltungs GmbH&CO KG

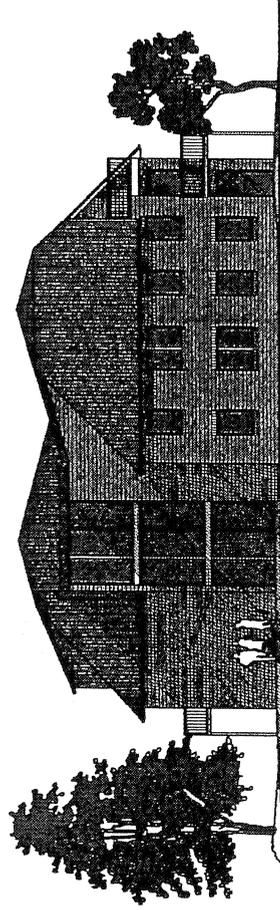
Bremer Heerstraße 117, 26135 Oldenburg



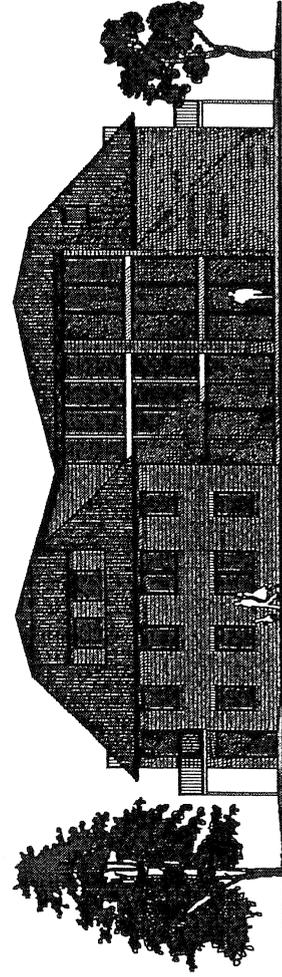
Ansicht von Südosten



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Nordosten

Vorentwurfsplanung



Bremer Heerstraße 117
26135 Oldenburg

FUNKE & PARTNER GMBH
INGENIEURE UND ARCHITEKTEN

Bauherr: P + K Immobilien GmbH
Bremer Heerstraße 117
26135 Oldenburg

Bauort: Mäglistraße 12-15
26506 Norden

Projekt: Neubau des Wohngebüdes für betreutes
Wohnen in einer Seniorenwohnanlage

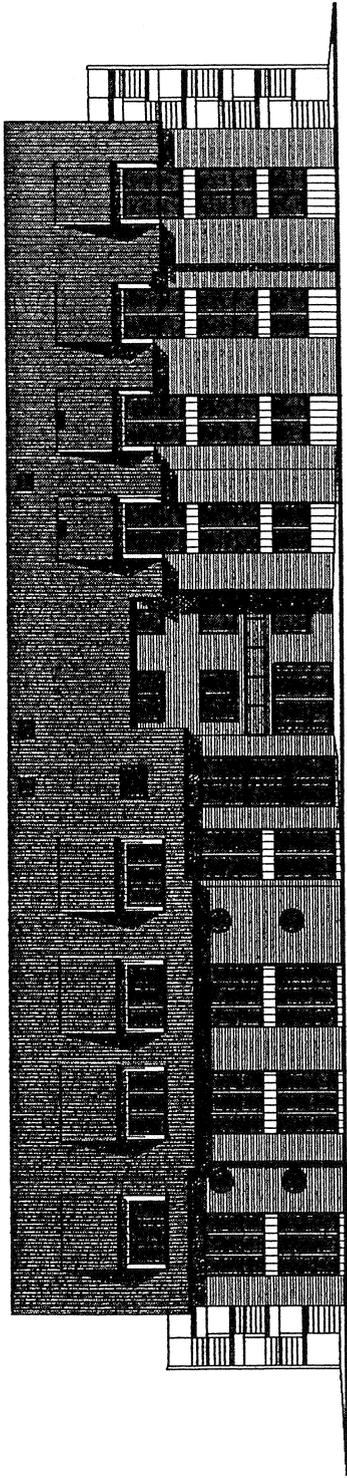
Darstellung: Ansichten

Maßstab:

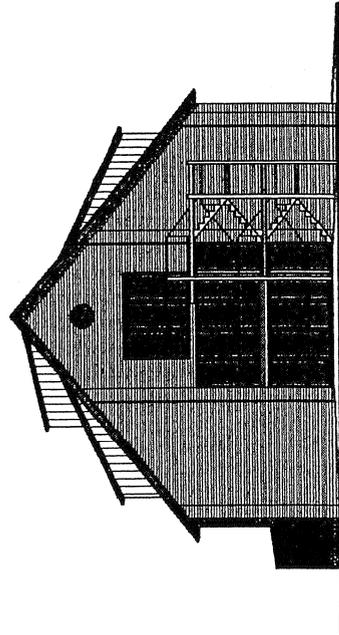
Oldenburg, 19.06.06

Bauherr:

Planer:



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Nordwesten



Bremer, Heerstraße 117
26135 Oldenburg
Tel.: 0441 - 26571-55
Fax.: 0441 - 26571-94

FUNK & PARTNER GMBH
INGENIEURE UND ARCHITECTEN

Entwurfsplanung

Oldenburg, 18.07.05

Bauherr :

Prüfer :

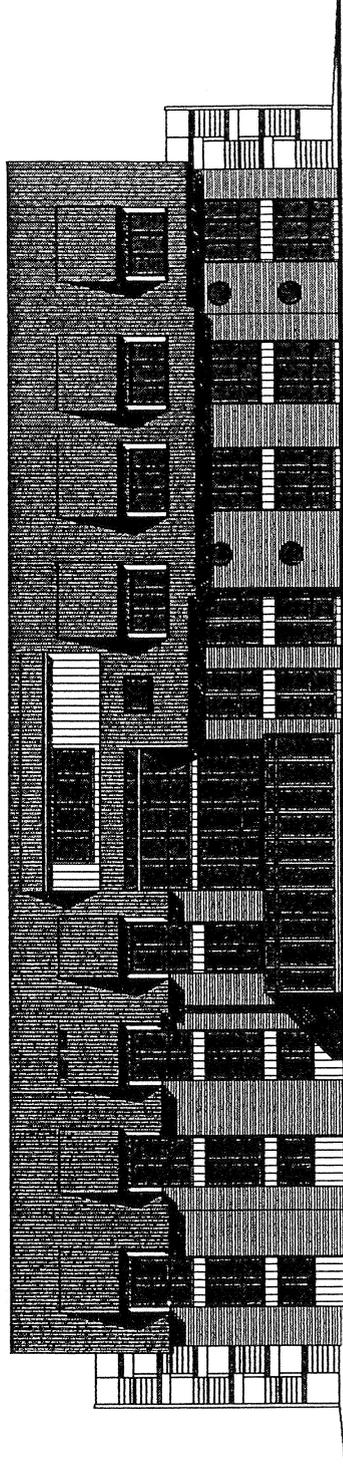
Bauherr: Klöppel Verwaltung GmbH & Co. KG
Bremer, Heerstraße 117
26135 Oldenburg

Bauort: Heerstraße 12-15
26508 Norden

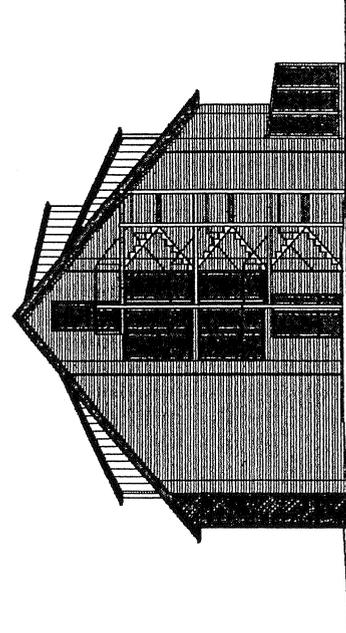
Projekt: Neubau der Pflanzstation
einer Seniorenheimanlage

Darstellung: Ansichten 1

Maßstab:



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Südosten

Entwurfsplanung

Odenburg, 18.07.05

Bauherr :
 Planer :

FUNK & PARTNER GMBH
 INGENIEUR-UND-ARCHITEKTEN

Breuer Herstraße 117
 26153 Odenburg
 Tel.: 041 - 2617-66
 Fax: 041 - 2617-94

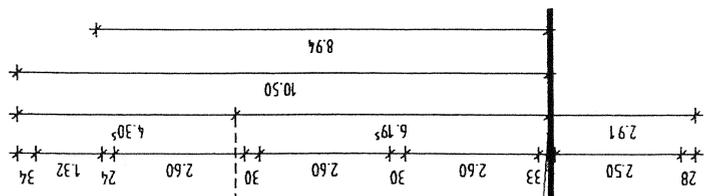
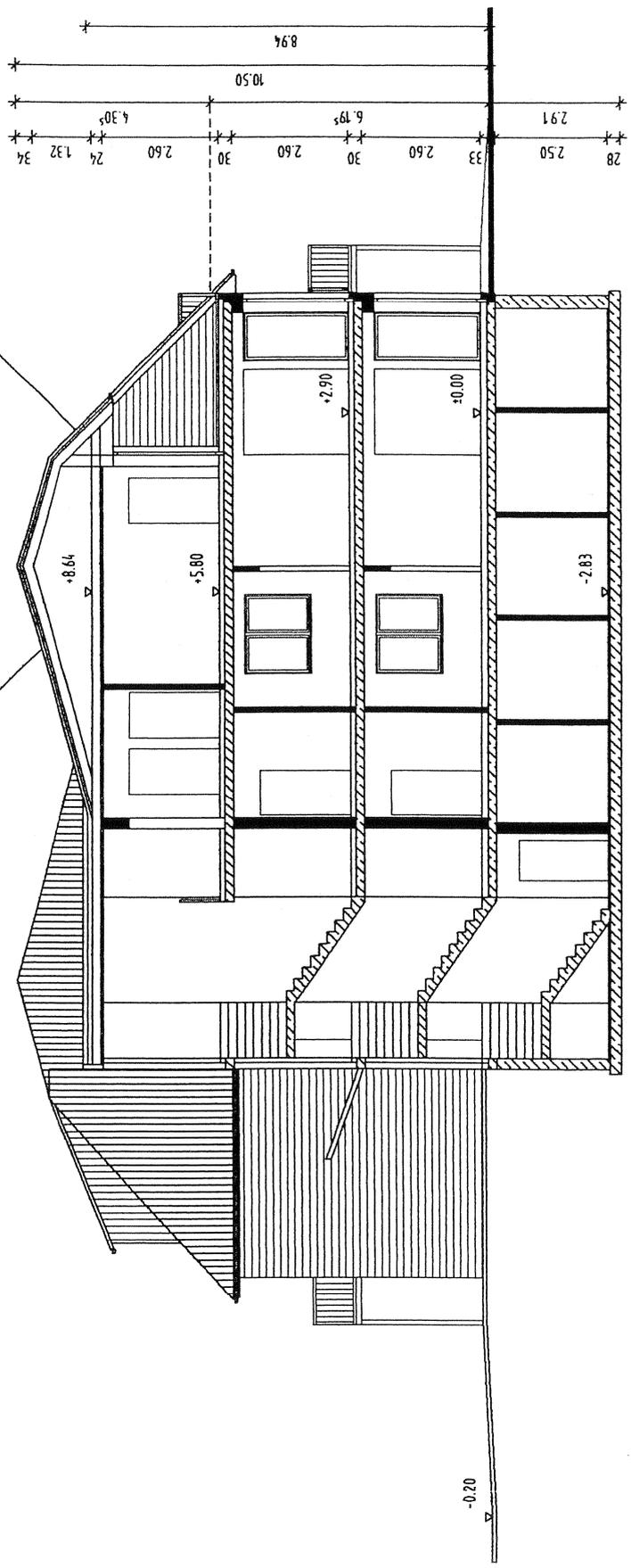
Bauherr: Klaffen, Verwaltungs GmbH & Co. KG
 Klaffen, Herstraße 117
 26153 Odenburg

Bauort: Weststraße 12-15
 26556 Norden

Projekt: Neubau der Pflegestation
 einer Seniorenwohnanlage

Darstellung: Ansichten 2

Maßstab:



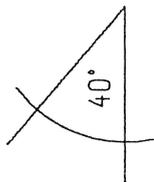
24	5.00	24	2.19 ^s	11 ^s	2.19 ^s	11 ^s	2.19 ^s	11 ^s	2.19 ^s	30
24	5.10	24	2.36	11 ^s	3.01	11 ^s	5.64	4.3 ^s	5.64	4.3 ^s
24	5.10	24	2.87 ^s	11 ^s	4.85 ^s	11 ^s	4.3 ^s	3.33 ^s	4.3 ^s	6
17.25 ^s										

Entwurfsplanung

Odenburg, 25.08.06
 Bauherr :
 Planer :

PUNK & PARTNER GMBH
 INGENIEURE UND ARCHITECTEN
 Bremer Heerstraße 117
 28135 Odenburg
 Tel.: 041 - 2637-35
 Fax.: 041 - 2637-36

Bauherr: P + K Immobilien GmbH
 Bremer Heerstraße 117
 28135 Odenburg
 Bauort: Heisterstraße 12-15
 28508 Norden
 Projekt: Neubau des Wohngebüdes für betreutes
 Wohnen in einer Seniorenwohnanlage
 mit drei Garagen
 Darstellung: Schnitt B-B
 Maßstab:

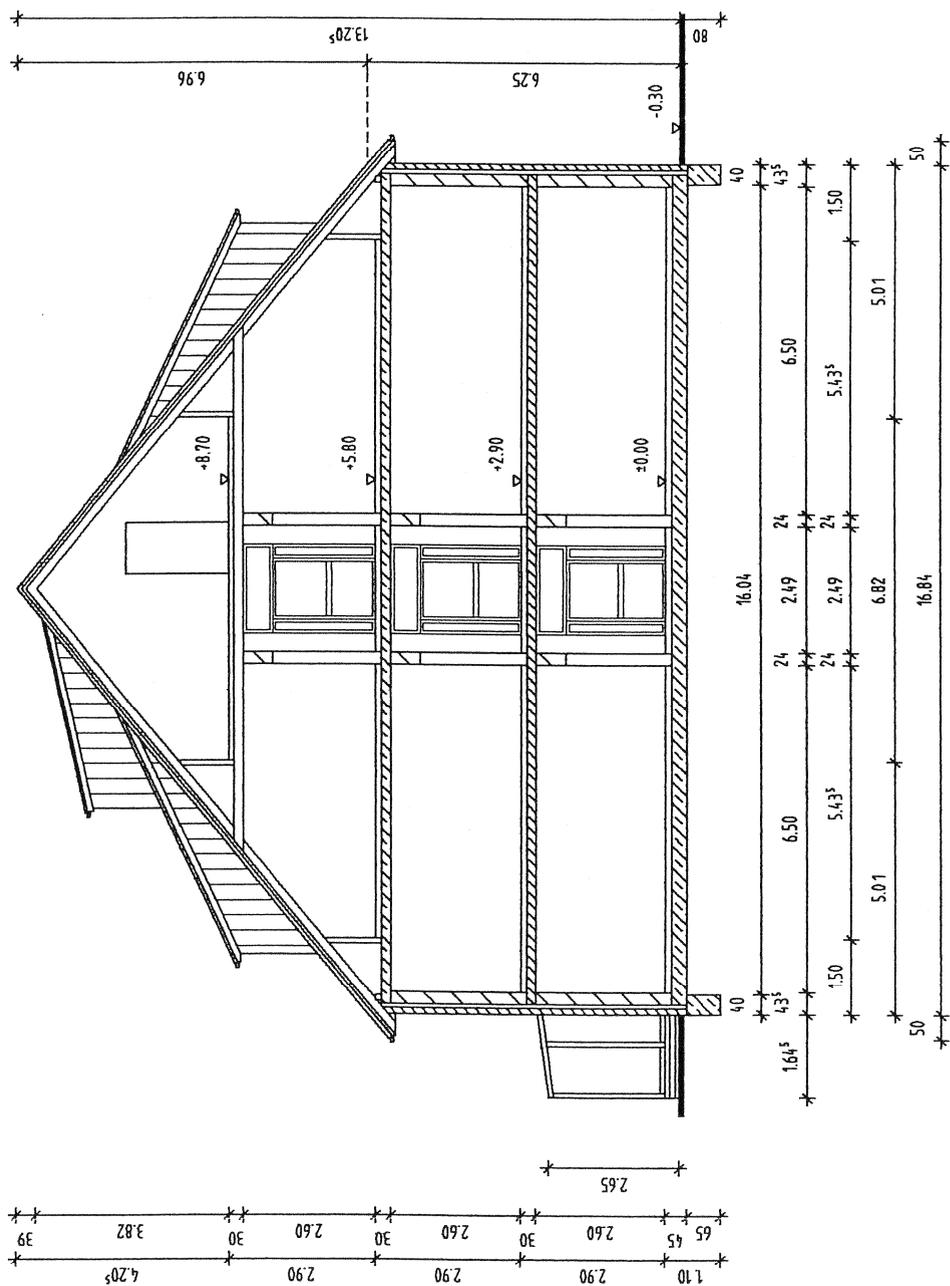


Breite des DG mit einer lichten Höhe von 2,20 m $3,91^s$

Breite des 2.OG mit einer lichten Höhe von 2,20 m $10,93^s$

Breite des DG mit einer lichten Höhe von 1,50 m $5,61$

Breite des 2.OG mit einer lichten Höhe von 1,50 m $12,63$



Entwurfsplanung



FUNK & PARTNER GMBH
INGENIEURE UND ARCHITECTEN

Bauherr: Klöden Verwaltungs GmbH & Co. KG
Brenner-Heerstraße 117
28135 Oldenburg

Bauort: Heerstraße 12-15
28506 Norden

Projekt: Neubau der Pflegestation
einer Seniorenwohnanlage

Darstellung: Schnitt A-A
Maßstab:

Oldenburg, 18.07.05

Bauherr:

Planer: