Anlage 1

Klaaßen Verwaltungs GmbH & Co. KG

Bremer Heerstraße 117 – 26135 Oldenburg
Tel. 0441 – 2057790 – Fax: 0441 – 2057791

STADT NORDEN
Die Bürgermeisterin
Eing. 02. FEB. 2009
z. Bearb. an: 3.1

Stadt Norden
Fachdienst Stadtplanung
und Bauaufsicht
Am Markt 43

26506 Norden

A n t r a g
auf Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 141-V, Westerstraße 12-15

Sehr geehrter Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf die am 29.01.2009 in Ihrem Hause mit Ihren Herren Wolkenhauer, von Hardenberg und Sjuts geführte Besprechung stellen wir hiermit den Antrag auf Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 141 V – Westerstraße 12-15 in Norden zum nächstmöglichen Zeitpunkt im Wege eines vereinfachen Verfahrens nach § 13a BauGB. Zur Begründung unseres Antrags fügen wir diesem Schreiben die anliegende Projektbeschreibung vom 15.01.2009 bei. Aus dieser Begründung ergeben sich im wesentlichen alle Wünsche zur Änderung der textlichen Festsetzungen des og. Bebauungsplanes. Wir bitten die anliegende Beschreibung zum Bestandteil dieses Änderungsantrages zu machen.

Da es sich bei der geplanten betreuten Seniorenwohn- und Pflegeanlage um einen teilstationären Pflegebetrieb handelt, ist unseres Erachtens die Mischgebietsausweisung richtig, so dass es einer Änderung des Flächennutzungsplanes nicht bedarf.

Den vorliegenden Bauantrag bitten wir bis zur Planreife ruhen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage:
Werner Brauer
Dipl.-Verw.-W. Volkswirt

Anlagen:
1 Projektbeschreibung vom 15.01.2009

Anlage zum Bauantrag

Bauvorhaben:
Errichtung einer teilstationären- betreuten Wohn- und Pflegeanlage in Norden, Westerstraße 12 – 15.

1. Beschreibung des Projektes:

1.1 Städtebauliche Integration

Im Bereich der Westerstraße 12 – 15 in Norden befinden sich lange Hintergrundstücke. Hinter der Straßenrandbebauung der Westerstraße schließt sich eine im Laufe der Zeit entstandene ungeordnete bauliche Entwicklung an. Hier befanden sich Garagen, eine alte Werkhalle und ähnliche Gebäudeteile, die nicht bewohnbar waren. Auf der Grundlage des rechtsgültigen Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 141 (Westerstraße 12 – 15). Sollen diese Grundstücksflächen hinter der Westerstraße 12 – 15 bis zur Querstraße Mennonitenlohne für eine Seniorenwohn- und Pflegeanlage genutzt werden. Die Seniorenwohn- und Pflegeanlage soll neben betreuten Seniorenwohnungen auch eine Pflegestation mit ärztlichen und pflegerischen Betreuungseinheiten in teilstationärer Betriebsform beinhalten. Die bereits im Bau befindlichen und bauordnungsrechtlich genehmigten 10 betreuten Seniorenwohnungen bilden mit diesem Bauantrag beantragten betreuten Seniorenpflegewohnungen einschließlich der teilstationären Pflegestation konzeptionell eine Einheit. Die Erschließung dieser Seniorenwohn- und Pflegeanlage ist über die Gemeindestraße „Molkereilohne" vorgesehen, da eine Erschließung über die Westerstraße nicht möglich ist. Die Erschließung ist derzeit bereits auf dem Grundstück gesichert.

1.2. Projektbeschreibung

Das Projekt der teilstationären betreuten Seniorenwohn- und Pflegeanlage besteht aus dem Neubau von 10 betreuten Seniorenwohnungen an der Mennonitenlohne im südlichen Teil des Grundstücks und aus 15 teilstationären Seniorenpflegewohnungen mit einer Pflegestation im nördlichen Teil des Grundstücks. Die Altgebäude Westerstraße 12 – 15 bleiben bestehen, lediglich im rückwärtigen Bereich werden hier zum Teil bauliche Veränderungen vorgenommen.
Diese Häuserreihe ist nicht Bestandteil der teilstationären Seniorenwohn- und Pflegeanlage; gleichwohl erfüllen die dort vorhandenen gewerblichen Betriebe Versorgungsfunktionen und sind somit auch vom ,Bebauungsplan und von dem Vorhaben- und Erschließungsplan erfasst. Diese Häuser sollen auch weiterhin im Erdgeschoss geschäftlich genutzt und im Obergeschoss zu Wohnzwecken dienen, z. B.: zur Unterbringung vom Pflegepersonal. Zwischen der Althäuserreihe der Westerstraße 12 – 15 und den bereits im Bau befindlichen 10 betreuten Seniorenwohnungen soll nunmehr für pflegebedürftige Menschen 15 Senioren-Pflegeappartements (ca. 32 Pflegebetten) und einer inliegenden teilstationären Pflegestation errichtet werden. Auch wenn es sich um eine teilstationäre Einrichtung handelt, erfüllt der Betrieb die erforderlichen Voraussetzungen der Heimverordnung; Modellvorhaben nach § 25a des niedersächsischen Heimgesetzes.
Die behindertengerechten Zimmer in den Wohn- und Pflegeappartements sind mit einer Notrufanlage ausgestattet und verfügen über ein behindertengerechtes Bad mit WC, Dusche und Waschtisch. Sie sind so ausgerichtet, dass eine optimale Pflege bis zur höchsten Pflegestufe (Stufe III) möglich ist.

Die Ausrichtung erfolgt auf der Basis der Vorgaben des niedersächsischen Gesetzgebers zur Einführung der teilstationären Pflege vom 01.07.2008.
Ferner entspricht sie den Altenpflegeplanungen der Stadt Norden und des Landkreises Aurich, wonach eine teilstationäre Pflege in Wohngruppen (Pflegeappartements) der klassischen Hospizpflege (vollstationäre Pflege im Kreisaltersheim) den Vorzug gegeben werden soll. Durch das bereits vorliegende teilstationäre Pflegekonzept ist eine Betreuung der pflegebedürftigen Menschen rund um die Uhr gesichert. Das zur Genehmigung beantragte Gebäude umfasst ebenfalls eine in der Mitte des Gebäudes liegende teilstationäre Pflegestation, welche vom AWO Kreisverband Norden e. V. betrieben werden soll. Die Station wird ständig besetzt sein und besteht aus Schwesternzimmern, einer Anlaufstelle, einem Pflegebad, Räume für Schmutz- und Reinwäsche, eine Fäkalienspüle, Sozial- und Umkleideräume, sowie WC und Bäder für das Personal. Eine zentrale Einheit bilden dabei auch der Gemeinschaftsraum mit einer Gemeinschaftsküche, behindertengerechten WC, sowie ein Ruhe- und Behandlungsraum. Der Gemeinschaftsraum soll neben der Funktion (Gesellschaftspflege) auch zum Zwecke der Beschäftigungstherapie im Verbund mit der Gemeinschaftsküche genutzt werden. Hierfür ist zusammen mit der Pflegeeinrichtung ein ausgereiftes Konzept erstellt worden. Die Verpflegung der Einrichtungsbewohner erfolgt, soweit von den Bewohnern erwünscht, über den AWO Kreisverband Norden e. V. Das gleiche gilt auch für die Haus- und Familienpflege in den Pflegeappartements. Nach Erteilung der Baugenehmigung werden mit den zukünftigen Heimbewohnern, die bereits namentlich vorhanden sind, teilstationäre Pflegedienstverträge mit dem AWO Kreisverband Norden e. V. abgeschlossen.

Die gestalteten Grünflächen im südlichen Bereich des Grundstücks (Mennonitenlohne) sind nach altenpflegerischen und therapeutischen Gesichtspunkten ausgerichtet worden, so dass auch die Nutzung durch z. B.: demenziell erkrankte Bewohner möglich ist. Nach Fertigstellung der Einrichtung werden dort im Pflegebereich ca. 10 Arbeitsplätze geschaffen. Bezüglich der räumlichen Gestaltung der Pflegestation wird auf den anliegenden Plan verwiesen. Das Gesamtpflegekonzept (teilstationäre Pflege) liegt Ihnen bereits vor. Für alle zu errichtenden Pflegeappartements liegen uns bereits Bewerbungen von pflegebedürftigen Norder Bürgern vor. Derzeit existiert sogar schon eine Warteliste.

1.3. Erschließung

Die Erschließung erfolgt für Fahrzeuge komplett die die Molkereilohne, fußläufig ist auch eine vorläufige Anbindung, 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, dieses 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 Nord-Ostseite mit seitlich angeordneten Stellplätzen vorgesehen. Diese sind so angeordnet, dass eine bedarfsgerechte An- und Abfahrt gesichert ist. Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen ist die Anfahrt zum Gebäude über den o. g. Erschließungsweg möglich. Ein Wenden der Fahrzeuge ist im Bereich des Eingangs bis unter das Vordach möglich.
Fußläufig ist die Seniorenwohn- und Pflegeanlage nördlich über den Durchgang zwischen den Häusern Weststraße 13 und 14 günstig an die Westerstraße und somit auch an das

Stadtzentrum und an die umliegenden Geschäfte angeschlossen. Ferner kann in nur wenigen Minuten der Versorgungsbereich Marktplatz Norden verkehrsberuhigt und geschützt über die Mennonitenlohne erricht werden.

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

1.4. Ausführungsreife

Die benötigten Grundstücke sind vertraglich gesichert und befinden sich im Eigentum des Bauantragstellers.

1.5. Art der baulichen Nutzung

Durch den Bebauungsplan Nr. 141 ist hinter der Westerstraße für die geplante Seniorenwohn- und Pflegeanlage ein Mischgebiet festgesetzt. Die Seniorenwohn- und Pflegeanlage umfasst auch eine teilstationäre Pflegestation mit entsprechenden ärztlichen und pflegerischen Betreuungseinrichtungen, die planungsrechtlich in einem Mischgebiet zulässig sind. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6, sowie die festgesetzte Firsthöhe von 13,5 m und die Traufenhöhe von 6,5m werden mit dem geplanten Bauvorhaben nicht überschritten. Insgesamt werden mit der Bauvorlage alle Festsetzungen über die Art und Weise der baulichen Nutzung eingehalten.

1.6. Gebäudestruktur

Durch den Verzicht auf die volle Ausnutzung der bebaubaren Flächen entsteht ein insich gelockerter Eindruck des großvolumigen Gebäudekomplexes. Durch die strukturierte Architektur fügt sich der Gebäudekomplex in das städtebauliche Gesamtbild der Westerstraße ein.

1.7. Materialien

Die Fassaden werden fast ausschließlich mit Verblendmauerwerk erstellt werden. Die geneigten Dächer erhalten Dachziegel oder Betonsteinziegel mit farblicher Anpassung zu den bestehenden Gebäuden.

Oldenburg, den 15. Januar 2009
P+K Immobilien- Betreuungs GmbH
Bremer-Heer-Straße 117, 26135 Oldenburg

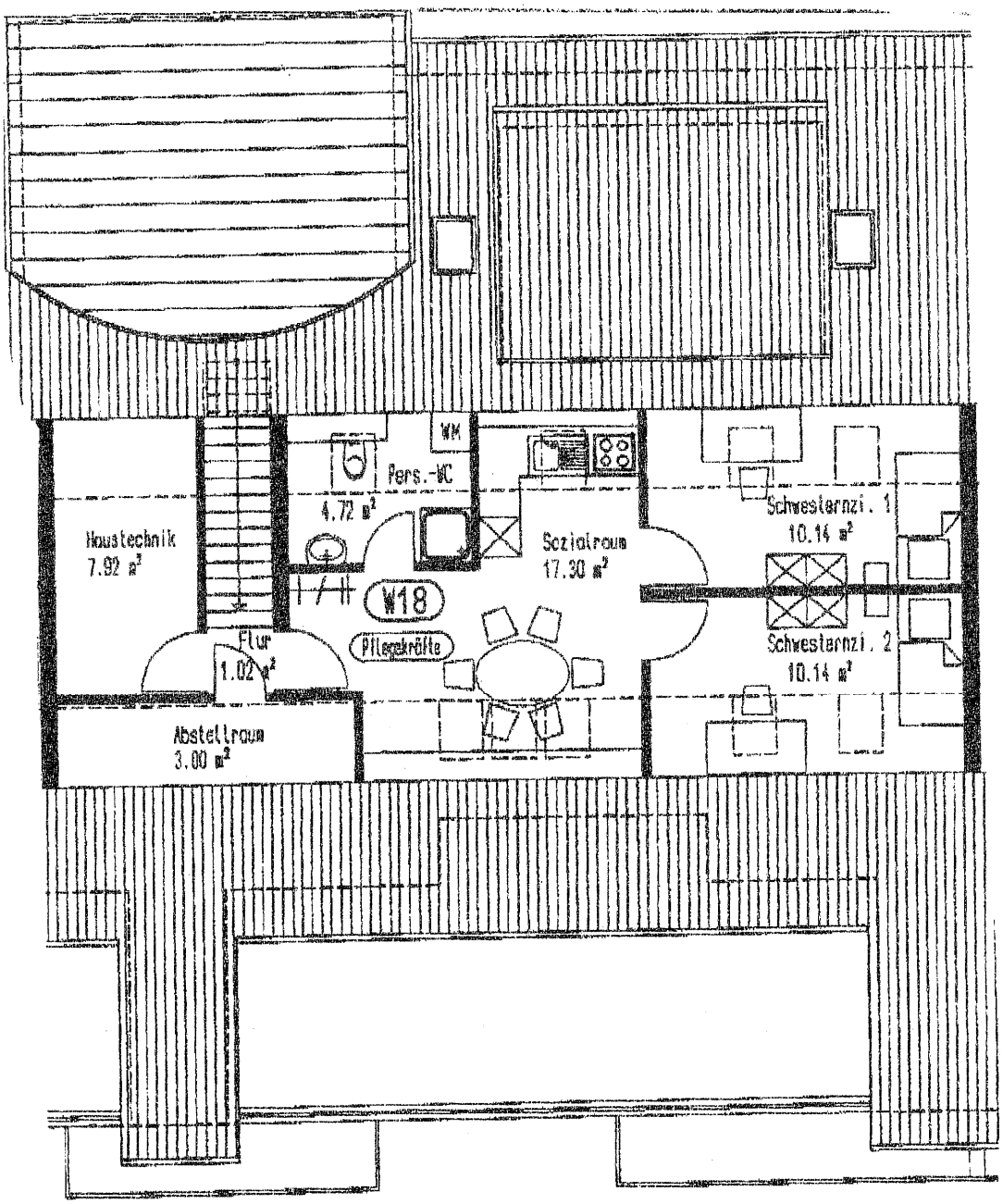
Friedrich Klaßen, Geschäftsführer
Dipl.-Ing, Architekt

I.A.
Werner Brauer
Dipl. Verwaltungs- u. Volkswirt.

Anlage zum Bauantrag

Bauvorhaben:

Errichtung einer teilstationären betreuten Wohn- und Pflegeanlage
in Norden, Westerstraße 12-15
hier: Darstellung der teilstationären Pflegestation im Obergeschoss und Dachgeschoss
Betreiber: AWO Kreisverband Norden e.V.

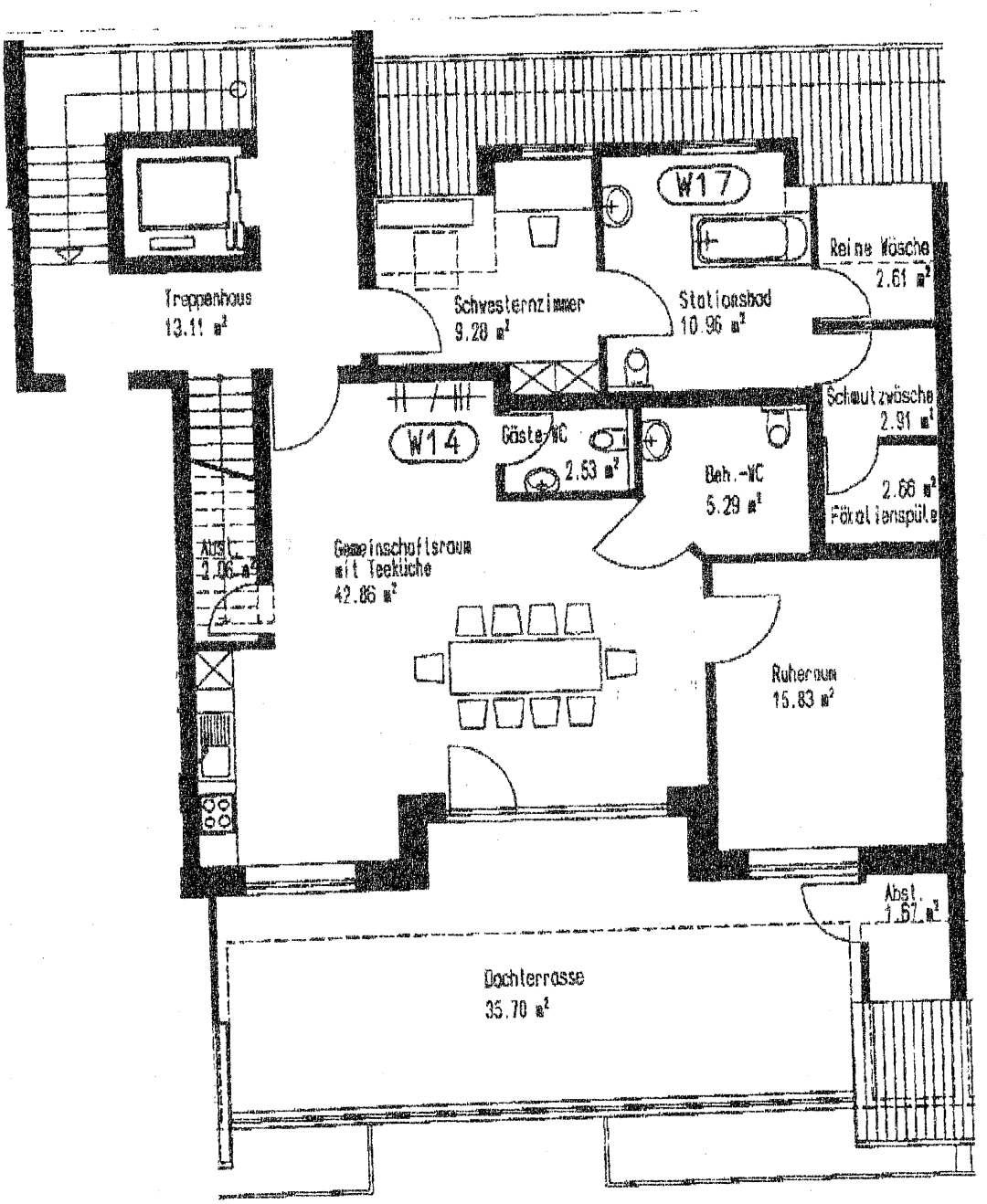


Oldenburg, den 16.01.2009
P + K Immobilien - Betreuungs GmbH
Abt Baubetreuung / Baufinanzierung
i.A.:
Werner Johs. Brauer
Dipl.-Verwaltungs- u. Volkswirt

Anlage zum Bauantrag

Bauvorhaben:

Errichtung einer teilstationären betreuten Wohn- und Pflegeanlage
in Norden, Westerstraße 12-15
hier: Darstellung der teilstationären Pflegestation im Obergeschoss und Dachgeschoss
Betreiber: AWO Kreisverband Norden e.V.



Oldenburg, den 16.01.2009
P + K Immobilien - Betreuungs GmbH
Abt. Baubetreuung / Baufinanzierung
i.A.:
Werner Johs. Brauer
Dipl.-Verwaltungs- u. Volkswirt