



Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 08.12.2016		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/513/2016		
Nr. 2 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 19.10.2016		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	08.12.2016		Vorberatung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Wolfsschlucht", 1. Änderung

I. Beschlussvorschlag:

Der KEPS beauftragt die Verwaltung, die bauleitplanerischen Vorarbeiten des externen Büros zu begleiten und das Verfahren zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3(1) und 4(1) BauGB zur 1. Bebauungsplanänderung einzuleiten.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Die Betreiber des Clarastifts in Seppenrade haben gegenüber der Stadtverwaltung einen hohen Bedarf aufgezeigt, dort vor Ort das Pflegeangebot auszuweiten. Eine Prüfung, ob nicht anderweitige Standorte möglich wären, hat kein positives Ergebnis erbracht: insbesondere die Notwendigkeit, im funktionalen Zusammenhang mit der vorhandenen Einrichtung das Personal und die Infrastruktur zu organisieren, macht eine satellitenartige Lösung schwierig. Ein isolierter Standort brächte nach Aussage des Clarastifts zudem ca. 15% höheren Flächenbedarf sowie höhere Betriebskosten mit sich.

Die mit einem ersten Konzept beauftragte Architektin Frau Linnemannstöns hat daher für das neue Vorhaben einen separaten Baukörper östlich des heutigen Gebäudes vorgesehen, der benachbart der heutigen Stellplätze und Wegefläche platziert ist.

Die Zuwegung über die Fläche des Clarastifts zum Wegesystem entlang der Wolfsschlucht soll beibehalten bleiben. Mit dem Vorsitzenden und einem weiteren Vertreter des Heimatvereins Seppenrade ist ein Abstimmungsgespräch geführt worden. Hier zeichnet sich – auch auf Grundlage eines von der Stadt beauftragten Landschaftsarchitekten – eine Lösung ab, die die jeweiligen Interessen zu einem für beide Seiten akzeptablen Konzept zusammenführt:

Landschaftlich-topographisch liegt die besondere Situation darin, dass

- der Zugang zur eigentlichen Wolfsschlucht für die Allgemeinheit offen gestaltet sein sollte und auch
- der Blick in die freie Landschaft Richtung Osten (Geländeneigung) weiterhin möglich sein soll.

Nach dem Konzept des Landschaftsplaners soll der heutige Zugang zur Wolfsschlucht aufrechterhalten bleiben und mit einer südlichen Aussichtsplattform ergänzt werden. Die Gebäudekörper (Bestand und Ergänzung) sollen so mit Abstand positioniert sein, dass sich auch betriebsfremde Besucher eingeladen fühlen. An der Mollstraße soll ein Info-Punkt installiert und Wegweisung verbessert werden.

Dadurch, dass der Bereich östlich des Neubaus für die Allgemeinheit gestaltet wird, soll der Ausblick in die Landschaft auch künftig möglich bleiben. Hier könnte ein Garten für die Nutzer des Clarastifts / Betreutem Wohnen angelegt werden, der zugleich allen Besuchern offen steht und der Begegnung dient. In einem städtebaulichen Vertrag mit der Heilig-Geist-Stiftung könnte fixiert werden, dass sie als Träger des Bereichs fungiert und für die dauerhafte Unterhaltung zuständig ist. Ergänzt werden könnte der Bereich durch das bürgerschaftliche Engagement des Heimatvereins.

Der Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan "Wolfsschlucht" sehen den Standort bereits seit langem als "Fläche für den Gemeinbedarf" vor, eine überbaubare Fläche ist hingegen bislang nicht eingetragen. Insofern ist zur Verwirklichung des Vorhabens eine 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, die entsprechende Festsetzungen zur Zulässigkeit (Baugrenzen, Baukörperhöhe, Gestalt etc.) trifft.

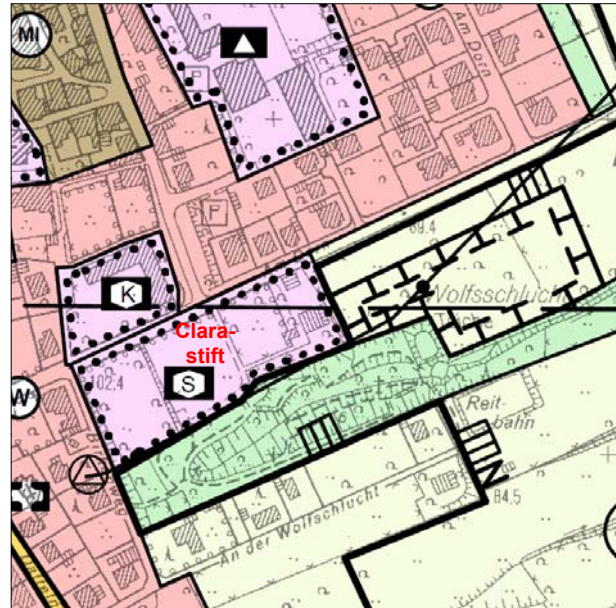
Mit dem Änderungsverfahren beauftragt der Vorhabenträger voraussichtlich das Planungsbüro "Danne / Linnemannstöns", welches u.a. auch die Bauleitplanung für den GesundheitsCampus sowie für den Caritas-Neubau an der Bahnhofstraße (Ludgeri-Kirchgelände) erstellt hat.

In der Sitzung werden Vertreter des Clara-Stifts die Planungen erläutern. Ergänzend wird das mit der Umgestaltung beauftragte Büro Teschner, Dülmen, den Übergangsbereich Eingang Wolfsschlucht / geplanter Neubau vorstellen.

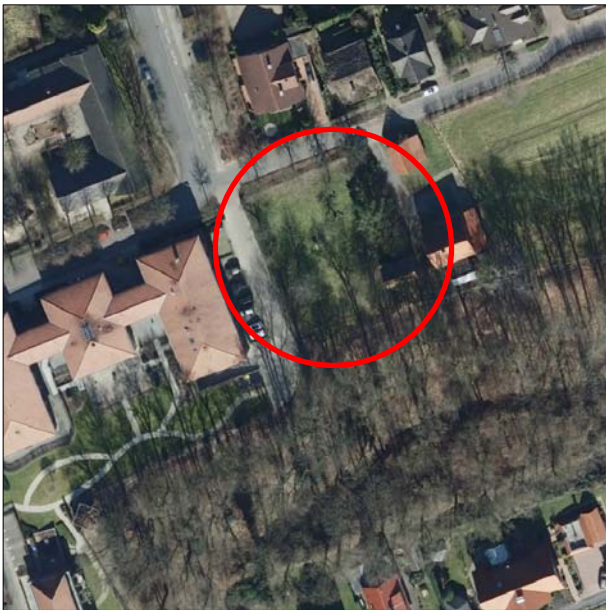
Lage im Stadtgebiet



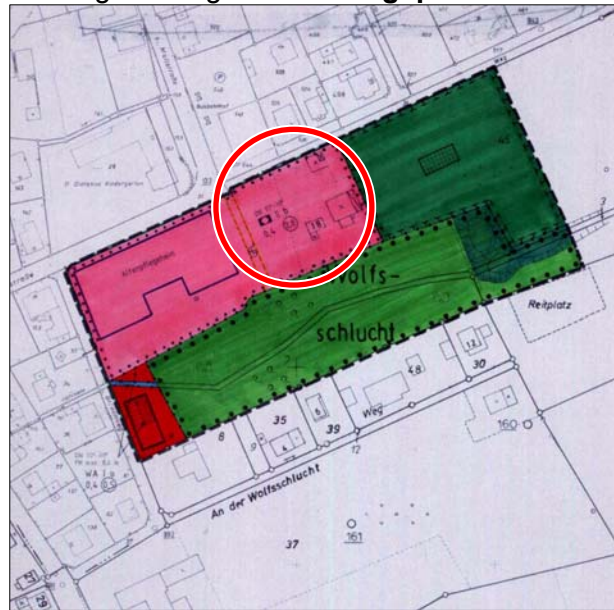
Auszug aus dem FNP



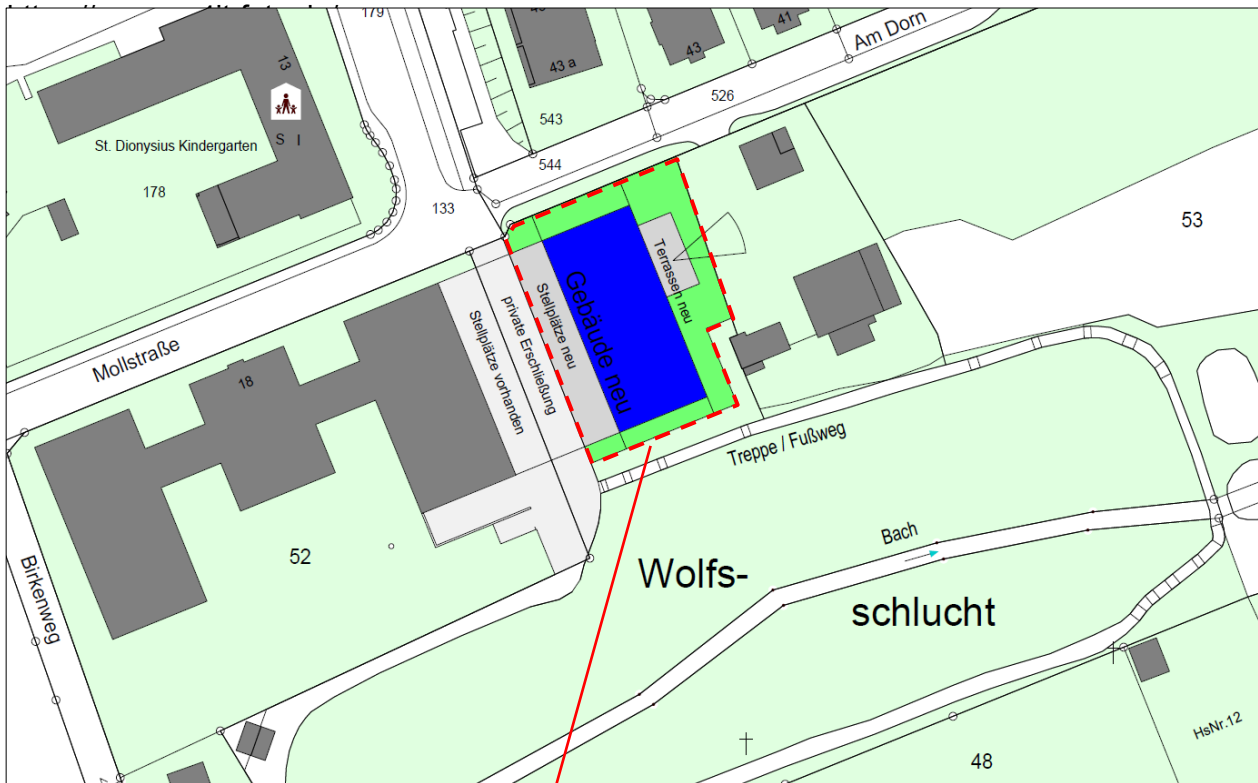
Luftbild



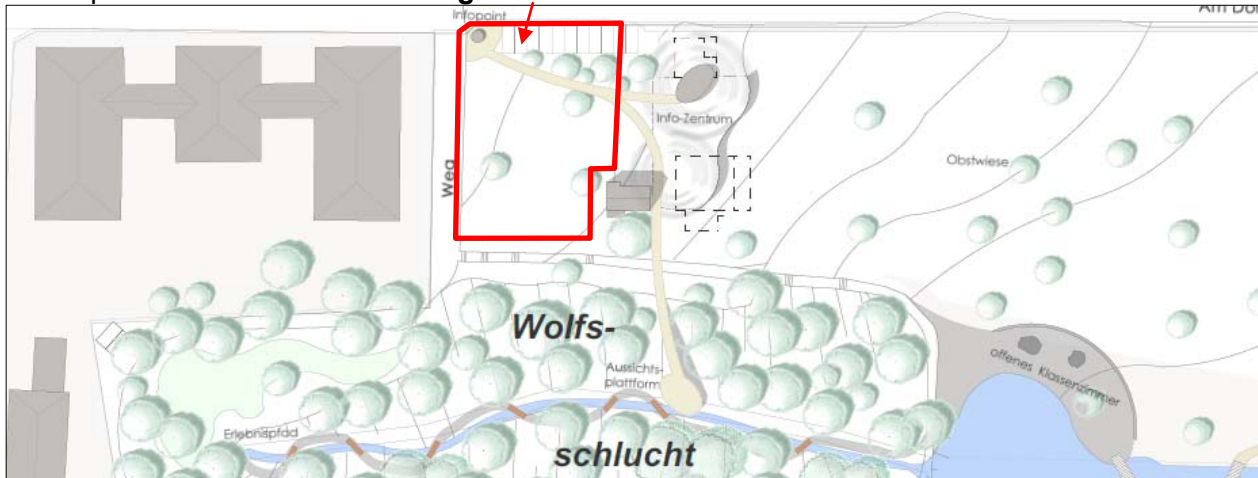
Auszug bisheriger Bebauungsplan



bauliches Konzept zur Erweiterungsabsicht



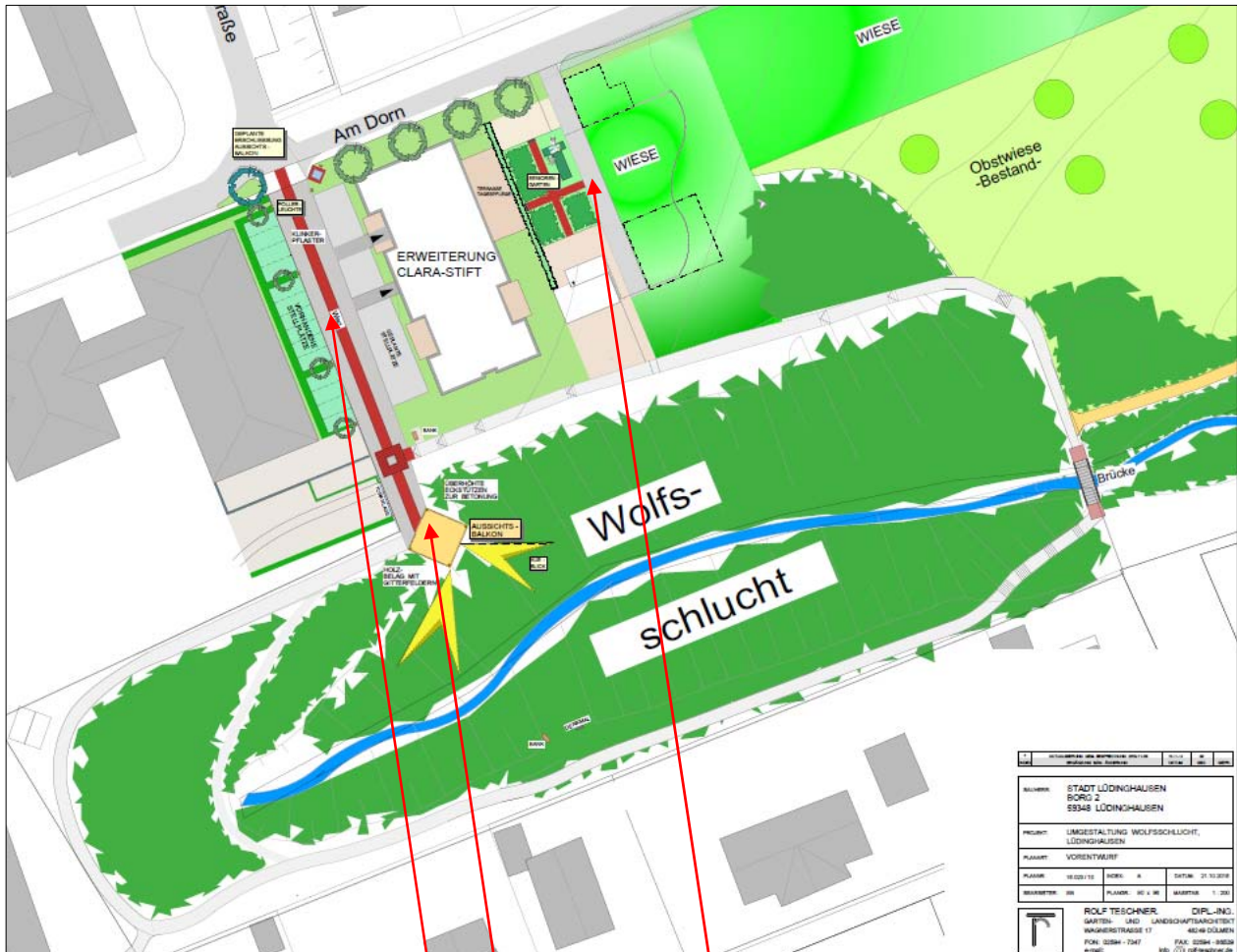
Konzept zum Baustein WasserWege SteverLeben



Geländeneigung



Freiraumplanung zur Wolfsschlucht und zur Landschaft



gestalteter Bereich (Garten) mit
Ausblick in den Landschaftsraum

Zugang und Plattform zur Wolfsschlucht