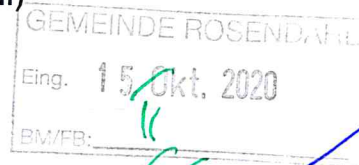


SCHMIDTplanung Dimker Allee 33 · 46286 Dorsten

 Frau
 Anne Brodkorb
 Planen und Bauen (Fachbereich II)
 Hauptstr.3

48720 Rosendahl


 Architekt Dipl.-Ing.
 Schmidt-Domogalla

 Dimker Allee 33
 46286 Dorsten

 T 02369. 911 92
 F 02369.2493596
 M 0170. 381 5515

 info@s-planung.de
 www.s-planung.de

24.September.2020

**Betreff: Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen
 Bebauungsplanes**
Objekt: Oberdarfeld 11, 48720 Rosendahl, Flurstück 632,629

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Mit der Durchführung wurde das Büro

 WoltersPartner GmbH
 Daruper Strasse 15
 48653 Coesfeld

beauftragt.

Die Kosten werden von der Bauherrenschaft übernommen.


 H. G. Schmidt-Domogalla
 Entwurfsverfasser


 Bauherrenschaft

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Oberdarfeld, Vorhabensbeschreibung - Art der Nutzung

Das von den [redacted] geplante Bauvorhaben ist als „anbieterverantwortete Wohngemeinschaft mit Betreuungsleistung“ konzipiert.

Rechtliche Grundlage:

Diese Nutzungsbeschreibung resultiert aus den Definitionen im aktuellen Landesheimgesetz, mit dem durch niederschwellige Regelungen für die Wohnwirtschaft im Vergleich zu stationären Einrichtungen Erleichterungen geschaffen wurden. Es solle eine quartiersbezogene, kleinteilige Angebotsform geschaffen werden, um im Alter möglichst lange selbstbestimmt und in häuslicher Umgebung wohnen zu können. Die Einrichtung ist ein vom Betreiber gesteuertes, dienstleistungsintensives und gemeinschaftliches Wohnangebot, ohne Verzicht auf Privatsphäre und Eigenständigkeit.

Nutzerstruktur:

Die Ausrichtung wurde auf demenziell erkrankte Menschen mit einem Pflegegrade von 3-5 gelegt. Es soll Wohnraum für 12 ältere, pflegebedürftige Menschen in einem gemeinsamen Hausstand geschaffen werden. Die Betreuungsleistungen können von einem frei wählbaren Leistungsanbieter erbracht werden. Das gesamte Gebäude wird barrierefrei gem. DIN 18040 errichtet und ist auch für Rollstuhlfahrer in sämtlichen Räumen nutzbar.

- Jedem Bewohner steht ein eigenes behindertengerechtes Zimmer mit Bad zur Verfügung. Die Mitwirkung und Mitbestimmung der Bewohner liegt im Alltagsleben, der Gestaltung des eigenen Zimmers und der gemeinschaftlichen Räumlichkeiten, der Nahrungsaufnahme, in der Neuaufnahme neuer Bewohner und in der freien Wahl des Pflegedienstes.
- Hausrecht hat der Eigentümer der Immobilie. Er entscheidet über die gemeinschaftlichen Finanzmittel, die Führung des Haushaltes und über die Gestaltung der Gemeinschaftsräume.

Betreiber – [redacted]

Die [redacted] planen die anbieterverantwortete Wohngemeinschaft mit Betreuungsleistung im Neubau des seniorengerechten Wohngebäudes. Die Rechtsform einer GmbH sorgt für die wirtschaftliche Sicherheit.

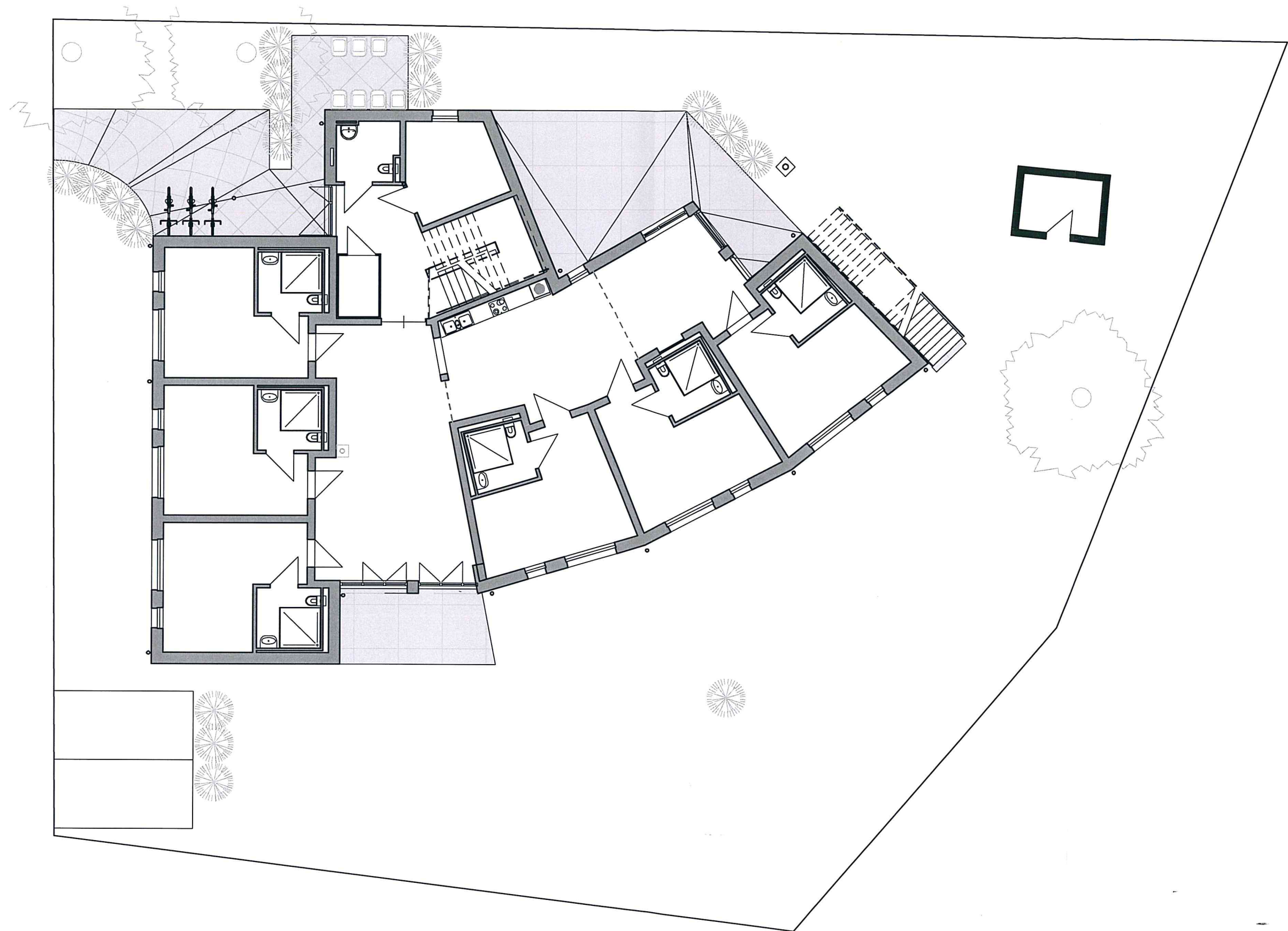
Durch die eigene Wohn- und Arbeitssituation der [redacted] in Rosendahl Darfeld bestehen gute soziale Vernetzung vor Ort und es wird bereits eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Ärzten gepflegt. [redacted] ist, nach der Ausbildung zum staatlich anerkannten Altenpfleger, seit 1992 in stationären Einrichtungen tätig. Zurzeit führt er die Stationsleitung in einem Altenheim mit demenziell oder somatisch erkrankten Bewohnern.

- Die Eigentümerin des Grundstücks und Vermieterin des Neubaus der Wohngemeinschaft ist [redacted]. Das Büro des Pflegedienstes wird auf dem kürzlich erworbenen Nachbargrundstück durch die Schwester entstehen. Hier sind auch weitere Stellplätze geplant die teils auch per Baulast gesichert werden sollen.
- Aufgabenverteilung: Geschäftsführer und Pflegedienstleitung durch [redacted], mit Unterstützung von [redacted]. 5 Vollzeitkräfte arbeiten in Schichten. Das Team von Mitarbeitern soll durch Schulungen ständig fortgebildet werden.
- Dienstleistung: Grundpflege im Rahmen des SGB XI und Behandlungspflege im Rahmen des SGB V, Rufbereitschaft Tag und Nacht und zusätzlicher Einzelserviceleistungen.
- Im Garten entsteht ein barrierefreier Rundweg zu den Terrassen, mit vielen Sitzgelegenheiten, einem Hühnerstall u.a. Es soll zu unterschiedlichen, sinnlichen Wahrnehmungen aktiv eingeladen.
- Der Standort des Neubaus ermöglicht kurze Wege zur infrastrukturellen Versorgung und Naherholungsgebieten.
- Aufgrund des demographischen Wandels gibt es einen deutlichen Anstieg pflegebedürftiger Menschen in der Gemeinde Rosendahl, die in diesem Gebäude ein neues Zuhause finden können.

Durchführung

- Ein wesentlicher Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Beschreibung und Darstellung des Vorhabens, dass mit dieser Planung festgelegt wird. Gleichzeitig zu diesem Verfahren wird der Bauantrag vorbereitet und beim Bauordnungsamt eingereicht. Im günstigsten Fall kann zum Satzungsbeschluss und der Erlangung der Rechtskraft gleichzeitig die Baugenehmigung erteilt werden, wenn keine sonstigen Einwände dagegensprechen.
- Es ist geplant, mit dem Erhalt der Baugenehmigung möglichst kurzfristig die Ausschreibungen durchzuführen, um zu einem Baubeginn zu kommen. Der Bau des Gebäudes erfolgt in konventioneller, massiver Bauweise. Bei verzögerungsfreiem Bauverlauf ist damit zu rechnen, dass die Fertigstellung innerhalb von 2 Jahren nach der Baugenehmigung möglich sein sollte.

Rosendahl 9.November 2020



Rosendahl, Oberdarfeld 11

Maßstab 1 : 200

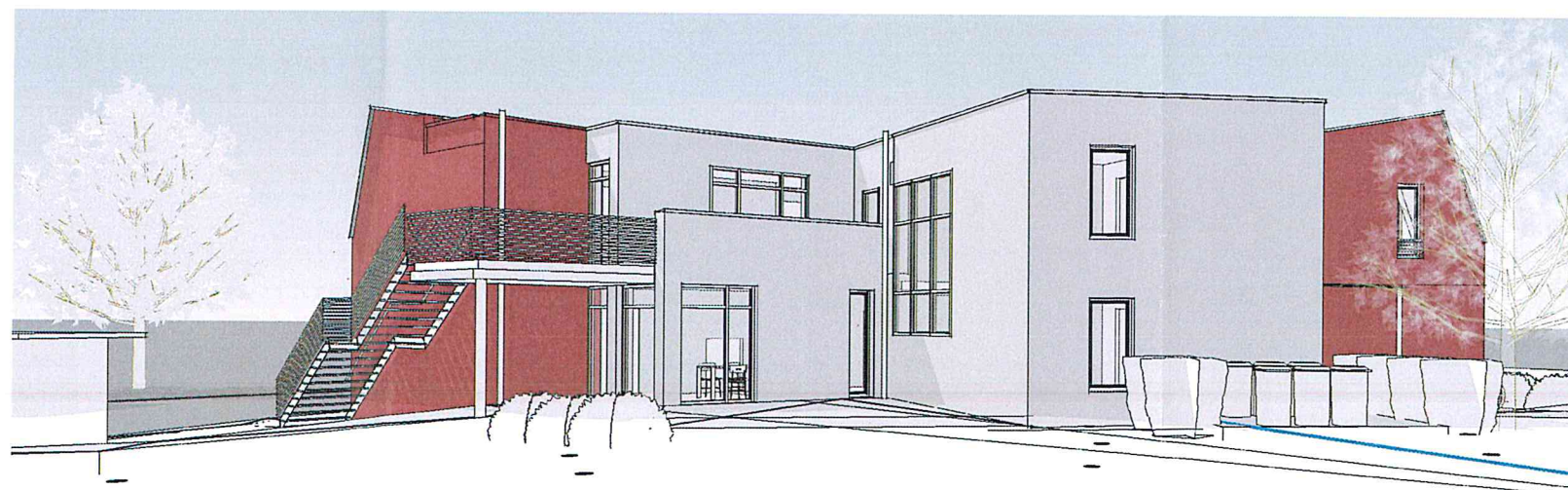
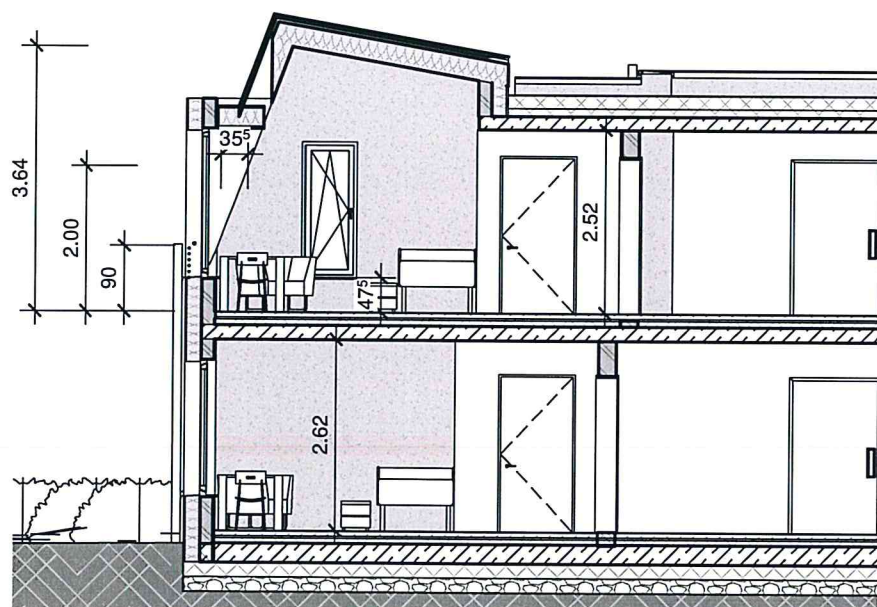
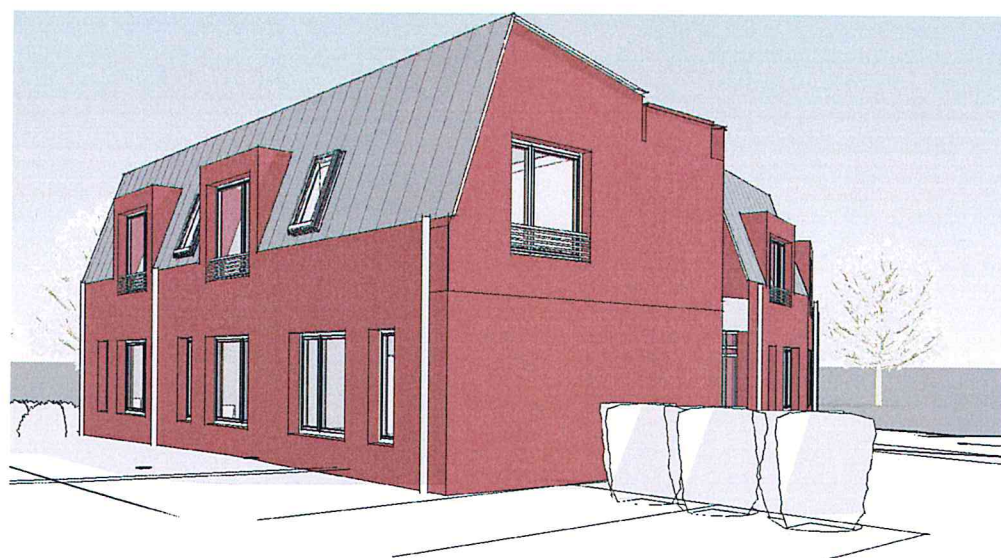
Datum 10.11.2020 Projektnr 287

Plannr. 4 LP_03

Lageplan reduziert

46286 Dorsten . Barkenberger Allee 162 . T 02369 91192 . F 91193 . info@s-planung.de

SCHMIDTplanung



S 11

M 1 : 100

Rosendahl, Oberdarfeld 11

Perspektiven 06

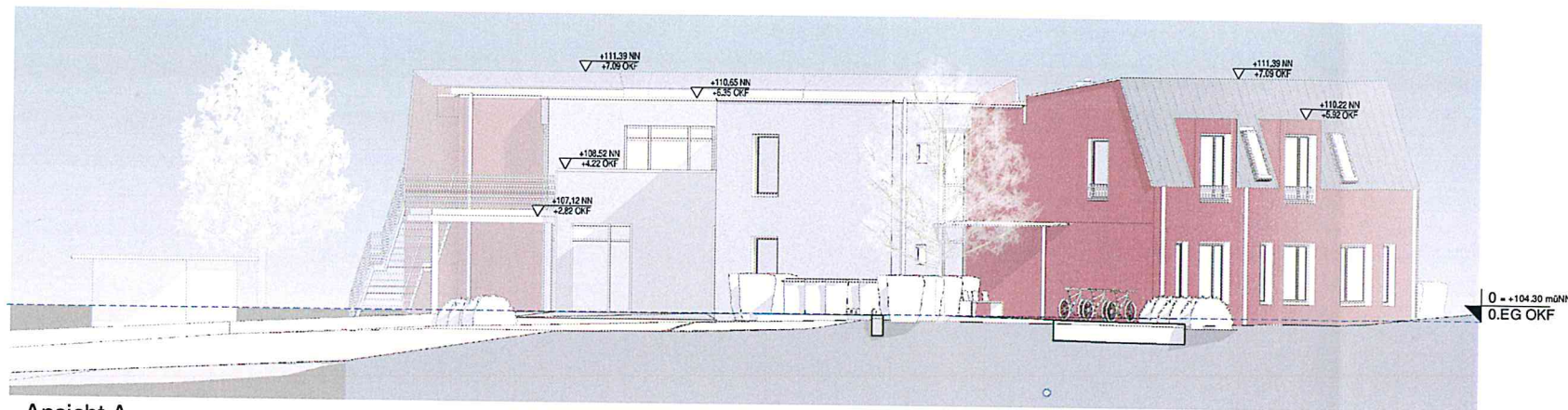
M 1 : 100

Projekt 287

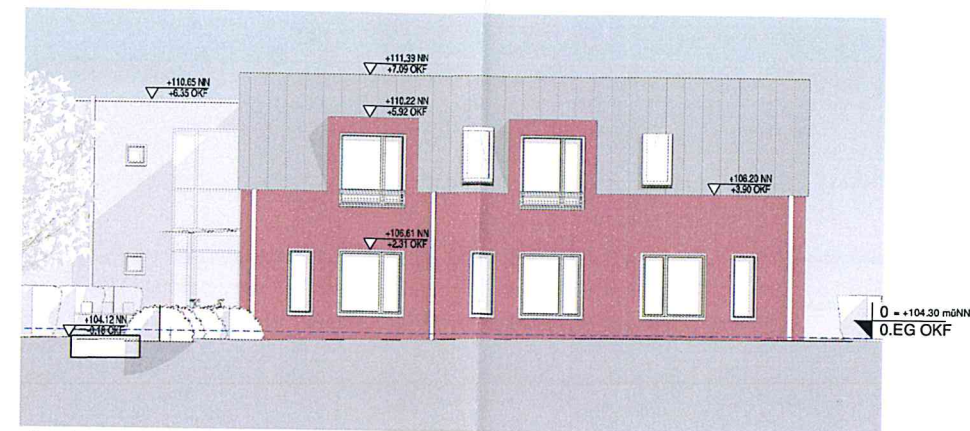
Plannr. 4 PP_07

46286 Dorsten . Dimker Allee 33 . T 02369 91192 . F 2493596 . info@s-planung.de

SCHMIDTplanung



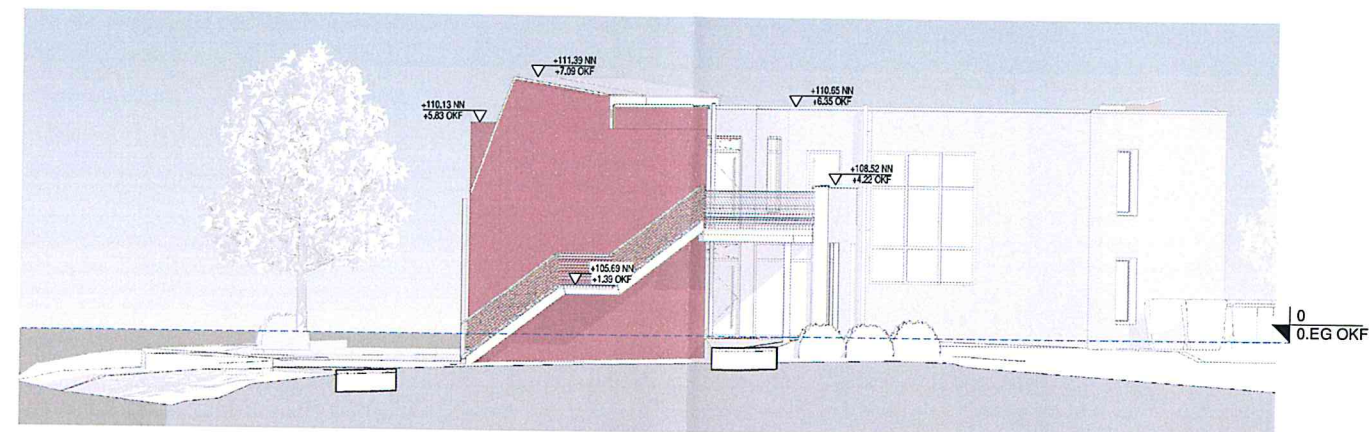
Ansicht A
M 1 : 100



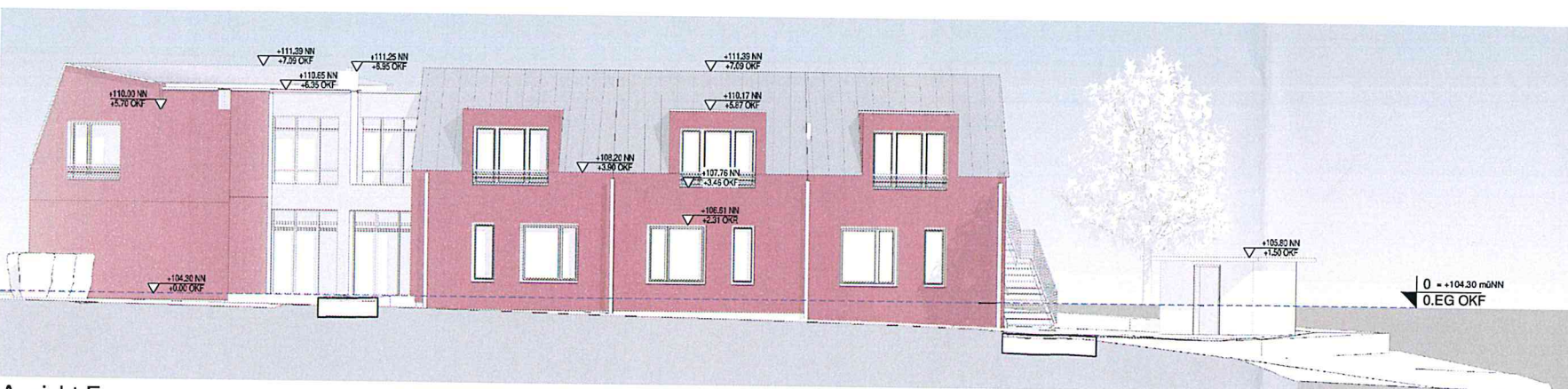
Ansicht B Eingang
M 1 : 100



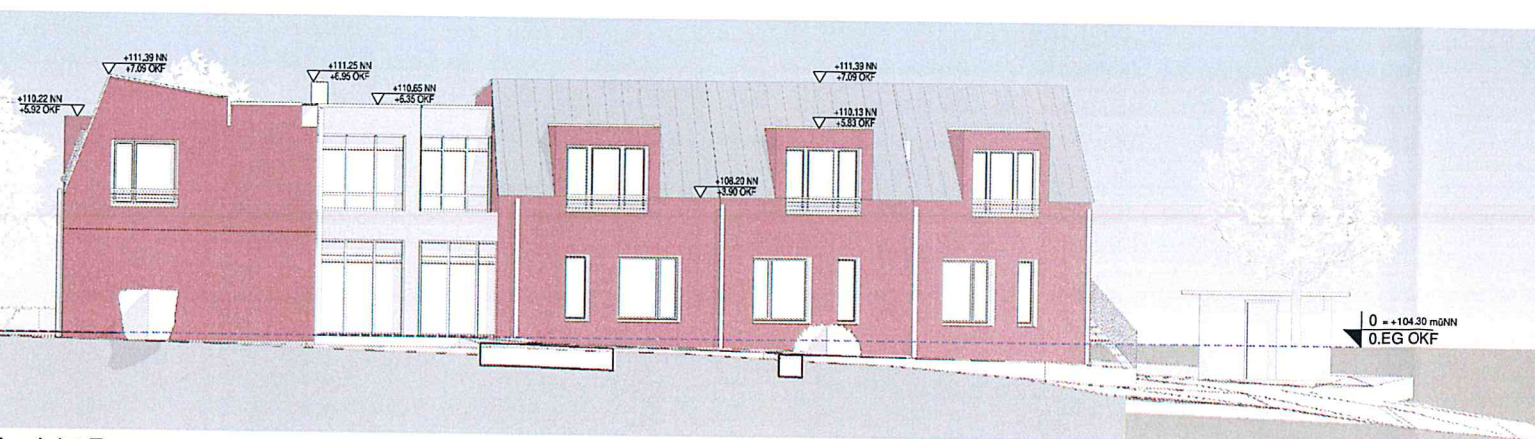
Ansicht C
M 1 : 100



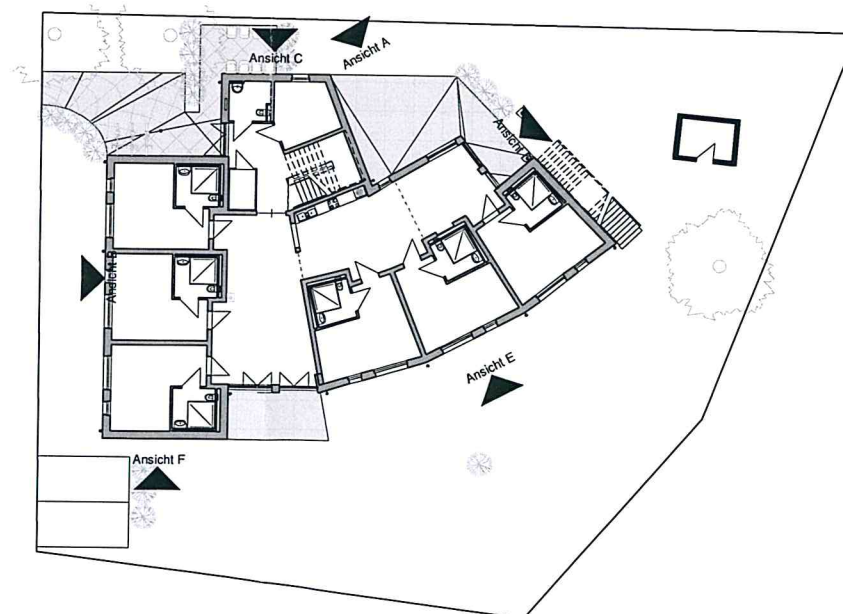
Ansicht D
M 1 : 100



Ansicht E
M 1 : 100



Ansicht F
M 1 : 100



Index	
Plannummer 4AS_07	Gebäude/Bauabschnitt
Projekt 287	Plan Ansichten
Datum 09.11.2020	Wie angezeigt
Maßstab	SCHMIDTplanung Architekturbüro Dimker Allee 33 T 02369 91192 46286 Dorsten info@s-planung.de