

Begründung der Satzung

1. Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14 "Vogelsang" für ein Altenpflegeheim mit Bildungshaus und Haus für altengerechtes Wohnen umfaßt die Flächen der Flurstücke 107 der Flur 13 und 59 der Flur 14 der Gemarkung Parchim. Das Gelände am Vogelsang/Invalidenstraße, bisher als Gartenland genutzt, war schon vor dem 2. Weltkrieg im Besitz des bischhöflichen Stuhls.

Die Caritas Mecklenburg e.V. beabsichtigt, in Parchim auf der o.g. Fläche ein Altenpflegeheim mit Bildungshaus und Haus für altengerechtes Wohnen in geschlossener Bauweise zu errichten. Gegenwärtig besteht aber weder Baurecht nach § 30 BauGB noch nach § 34 BauGB, so daß entsprechendes Baurecht geschaffen werden muß. Aufgrund der Dringlichkeit wurde hier der "Vorhaben- und Erschließungsplan" nach § 246 a BauGB in Verbindung mit § 55 BauZVO angewendet.

2. Übergeordnete Planungen

Die Stadt Parchim hat in ihrem Entwurf zum Flächennutzungsplan das Plangebiet für Wohnbebauung ausgewiesen. Entsprechend § 1, Abs. 5 Nr. 1 - 8 BauGB erfolgt durch die Einordnung des Altenpflegeheimes mit Bildungshaus und Haus für altengerechtes Wohnen eine städtebauliche Entwicklung zwischen dem Wohngebiet Vogelsang und dem Wohngebiet Invalidenstraße/Friedhofsweg. Die geplante Nutzung ist gemäß § 4 Nr. 3 BauNVO zulässig.

Altenpflegeheim

Der Neubau ist als U-förmige Anlage konzipiert und rahmt so den nach Süden offenen Innenhof ein. Das Gebäude ist zweigeschossig mit Satteldach und nur im Bereich des Nordriegels unterkellert. Das Altenpflegeheim verfügt über insgesamt 91 Betten; davon verteilen sich 81 Pflegeheimbetten auf 14 Doppelzimmer und 53 Einzelzimmer, zusätzlich die Kurzpflegestation mit max. 6 Betten und die Tagespflegestation mit weiteren 4 Betten.

Im Kellergeschoß befinden sich sämtliche Technik- und Lagerräume, ebenso Personal-Umkleideräume - getrennt nach Damen und Herren. Direkt an einer der beiden Treppen bzw. Aufzügen sind zwei Aufbahrungsräume mit Vorzone gelegen. Diese Räumlichkeiten können durch eine Wand, ggf. mit Tür komplett vom übrigen Kellerbereich abgetrennt werden.

Das Erdgeschoß beherbergt im Nordriegel eine Tagespflegestation. In dieser Station werden bei Bedarf ältere Menschen aus dem angegliederten Haus "altengerechtes Wohnen" betreut und versorgt. Die Station steht jedoch auch auswärtigen und hilfebedürftigen älteren Mitbürgern zur Verfügung. Durch Maßnahmen wie diese wird eine harmonische Integration in das Gemeindeleben erzielt.

Der Wirtschafts- und Versorgungsbereich mit Küche und den zugehörigen Depoträumen, die Aufenthalts- und Gemeinschaftsbereiche für Heimbewohner aber auch für Angestellte sind ebenfalls im zentralen Nordriegel gelegen. Der mittig im Süden zugewandte Aufenthaltsraum erhält außer einer klassischen, halbkreisförmigen Verglasung, um den Raum hell und großzügig zu gestalten, einen vorgelagerten Terrassenbereich. Direkt am nordöstlich gelegenen Eingang sind die

Räume der Heimleitung und Verwaltung so angeordnet, daß die Möglichkeit besteht, das Kommen und Gehen von Besuchern und Bewohnern zu überschauen.

In den Ost- und Westflügeln befinden sich die Ein- bzw. Zweibettzimmer. 33 Betten sind auf 29 Zimmer verteilt, d. h. 4 Doppelzimmer und 25 Einbettzimmer. Jedes Doppelzimmer hat eine Sanitärzelle mit Dusche, Waschbecken und WC. In allen Zimmern befindet sich ausreichend Schrank- und Stauraum. Die Erschließungsgänge in den beiden Flügeln erhalten in dafür prädestinierten Bereichen Aufweitungen, die als Aufenthalts- bzw. Kommunikationsräume dienen. Die Aufweitungen liegen nicht nur zum Innenhof hin, sondern befinden sich auch an den Süden, wo sich zusätzlich zu den beiden im Nordriegel gelegenen Haupttreppen nochmals Erschließungstreppen und eine Fluchttür ins Freie befinden.

Der Einzelzimmertyp ist so konzipiert, daß er durch den Zuschnitt variabel bleibt. Zwei Einbettzimmer können zu einem Zweibett-Appartement nachgerüstet werden, indem ein Nebenraum Sanitärzelle bleibt, der andere jedoch bei Bedarf zu einer kleinen Küche umgestaltet wird. Diese Möglichkeit bietet sich nicht nur für Ehepaare an.

Bildungshaus

Der Neubau fügt sich als einfacher Riegel ganz selbstverständlich an das Gesamtensemble. Er liegt parallel zu den Ost- und Westflügeln des Haupthauses und wird ebenfalls wie das Altenpflegeheim für den Fahrzeugverkehr über die Invalidenstraße erschlossen. Fußgänger haben über den Vogelsang eine zweite Zugangsmöglichkeit. Wie auch beim Altenpflegeheim handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach. Das Bildungshaus ist komplett unterkellert und als völlig autark zu verstehen. Die insgesamt 31 Betten verteilen sich auf 28 Zimmer - das bedeutet lediglich 3 Doppelzimmer und 25 Einzelzimmer. Zusätzlich sind in diesem Gebäude noch eine Wohnung für 5 Ordensschwwestern und eine Pastorenwohnung untergebracht. Dem Haupthaus entsprechend sind auch diese Zimmertypen bei Bedarf sehr einfach umzufunktionieren. Die Verweildauer von Besuchern während kirchlicher Seminare beträgt nur wenige Tage.

Im Kellergeschoß liegen wiederum sämtliche Technik- und Lagerräume. Außer zwei Hobbyräumen, die auch als Kinderhort bzw. Kommunikationstreff oder je nach Bedarf genutzt werden können, befinden sich auf der Ostseite des Gebäudes 6 Zimmer - ein Doppelzimmer und 5 Einbettzimmer - für 7 Personen. Die Räume erhalten durch Geländemodulierung natürliches Licht.

Das Erdgeschoß ist sowohl inhaltlich als auch architektonisch innerhalb des Riegels in zwei Abschnitte gegliedert. Im südlichen Teil des Gebäudes liegen die Aufenthaltsräume für die Ordensschwwestern mit einem separaten Eingang, einer internen Treppe, einer Küche und der Südterrasse. Im größeren, nördlich gelegenen in Ost-West-Richtung orientiertem Teil sind in 12 Zimmern - 2 Doppelzimmer und 10 Einzelzimmer - 14 Personen untergebracht. Ein Doppelzimmer wird behindertengerecht ausgestattet. Zwischen diesen Zimmern und dem Schwesterntrakt befinden sich die zweigeschossige Kapelle mit Sakristei und Beichtstuhl, der Speisesaal mit angegliederter Küche und der Haupteingang mit gegenüberliegender Treppenanlage. Auch in diesem Gebäude ist das Kommen und Gehen der Bewohner und Besucher von dem direkt am Eingang angefügten Büro durch eine Glasfront zu überschauen. Hier befindet sich ebenfalls ein zentral gelegenes Behinderten-WC und eine Telefonzelle.

Im Obergeschoß sind außer den 5 Schwesternzimmern und den 10 Einbettzimmern

noch eine Pfarrerwohnung, bestehend aus Wohn- und Schlafräum, Dusche/WC und Küche, die in direkter Verbindung zu einem Seminarraum liegt. Zwei weitere Seminarräume sind durch Elementwände zusammenschaltbar - ein Gruppenraum rundet das Raumprogramm ab. Alle Individualräume verfügen natürlich über Dusche und WC und sind durch ihre additive Anordnung beliebig zu variieren.

Im Obergeschoß befinden sich die restlichen 38 Räume für 48 Personen. Davon sind wiederum 10 Doppelzimmer und 28 Einzelzimmer. Die Ausrichtung der Zimmer bzw. deren Ausbau und Flexibilität entspricht ganz dem schon im Erdgeschoß beschriebenen Zimmertypus.

Die Erschließungsflure erhalten nicht nur Aufweitungen, Vor- und Rücksprünge wie im Erdgeschoß, sondern auch zusätzliche Balkone, um somit bettlägerigen Patienten auch im Obergeschoß jederzeit die Möglichkeit zu geben, ins Freie zu gelangen. Der halbkreisförmig ausgebildete Südbalkon liegt direkt am Wohn- und Eßraum und erhält so nicht nur durch seine architektonische Form besondere Attraktivität. Das Altenpflegeheim besitzt neben der Tagespflegestation im Erdgeschoß eine weitere zukunftsorientierte Pflegemöglichkeit: die Kurzpflegestation. In dieser Abteilung können pflegebedürftige, ältere Menschen, die normalerweise von der Familie betreut werden, während der Urlaubszeit oder entsprechender Vorkommnisse individuell weiter versorgt werden. Die Kapazität der Kurzpflegestation beträgt max. 6 Betten mit separat angegliederten Küchen- bzw. Wohnraum.

Die Integrationsmöglichkeit ins Heimleben besteht natürlich; sie ist jedoch jedem Einzelnen überlassen.

Personalaufenthaltsräume sind selbstverständlich auch im Obergeschoß vorhanden.

Durch den einfachen Gebäudeaufbau und die zweckmäßige Durchgestaltung wird vor allem den Heimbewohnern die Orientierung wesentlich erleichtert. Für das Personal bedeutet es kurze Wege zu den Bewohnern. Das simple Erschließungssystem erhält durch eine unterschiedliche Ausstattung in Material, Farbe und Form nicht nur höchste Qualität, sondern auch einen prägnanten Wiedererkennungswert. Diese Konzeption entspricht zusammen mit der Flexibilität der Individualräume ganz den geriatrischen Erkenntnissen, die vom Kuratorium Deutsche Altershilfe, Wilhelmine-Lübke-Stiftung e.V., veröffentlicht wurden. Die Untersuchung zeigt deutlich die zukunftsweisende Entwicklung weg von den "Verwahranstalten" hin zu dem Pflegeheim als "Wohnort für ältere Menschen".

Haus für altengerechtes Wohnen

Das Gebäude für altengerechtes Wohnen wird ca. 40 Seniorenwohnheimplätze erhalten. Der Erstellung des Finanzierungsmodells wird eine Konkretisierung des Plankonzeptes folgen. Das ganze Ensemble wird in konventioneller Bauweise errichtet. Alle drei Gebäude erhalten zwei Vollgeschosse mit Satteldach und sind ganz bzw. teilweise unterkellert.

Die Fassadenmaterialien sind aufeinander abgestimmt. Die Gebäude erhalten eine Verblendschale aus weißlichem Stein mit Sockelsohle, die farblich eine abgestimmte Farbkombination erhält.

Fenster und Außentüren werden dem Gesamtbild entsprechend farblich gestaltet, ebenso das mit Pfannen gedeckte Satteldach.

Nach § 49 (11) BauO sind ausreichend PKW-Stellplätze eingeplant, davon werden

fünf Stück als Carports entstehen.

Die Außenanlagen werden durch Pflanzbeete, Grünwuchs und Baumanpflanzungen als auch durch eine Wasserfläche, die gleichzeitig als Regenwasserrückfangbecken dient, attraktiv gestaltet.

Ein Pflegeheim der neuen Generation muß als Ziel haben, Wohnbedürfnisse und Pflegeerefordernisse optimal zu kombinieren. Die Erhaltung und Wiederherstellung der Selbständigkeit kann nur durch aktivierende Pflege, Beschäftigungs- und Therapieeinrichtungen und somit durch die Schaffung eines optimalen Lebensraumes erreicht werden.

3. Umweltverträglichkeit

Die zu bebauende Fläche wurde kleingärtnerisch genutzt. Mit der Bebauung entsteht eine geschlossene durchgrünte Wohnstruktur, die der landschaftlichen Lage des Standortes gerecht wird und sich in die vorhandenen Strukturen einfügt.

Die Flächenversiegelung auf dem Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 14 "Vogelsang" für ein Altenpflegeheim mit Bildungshaus und Haus für altengerechtes Wohnen stellt einen Eingriff in die Natur dar, der auszugleichen ist. Im Grünplan sind Art, Anzahl und Standort der zu pflanzenden Gehölze ausgewiesen. Die Park- und Hofflächen werden in Teilversiegelungen ausgeführt.

Für das Anlegen von 4 PKW-Parkplätzen wird jeweils ein Großbaum gepflanzt. Das gesamte Vorhaben wird als Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken eingegrünt.

4. Art der baulichen Nutzung / Maß der baulichen Nutzung

Die sehr günstige Lage des Grundstückes erstens durch räumlichen Bezug zur Kirche, zweitens im Hinblick auf die Anbindung an den zentralen Omnibusbahnhof und drittens zur grün orientierten Stadtrandlage ist gerade zu prädestiniert für ein Altenpflegeheim. Die umgebende Bebauung der Neuplanung besteht in erster Linie aus Einfamilienhäusern mit Sockel - und ausgebautem Dachgeschoß - in zweiter Linie aus umliegenden Kleingärten. Die Gesamtanlage, die von der Invalidenstraße verkehrsmäßig erschlossen wird, ist in drei Baukörper untergliedert. Der erste beinhaltet das Altenpflegeheim als Haupthaus. Westlich davon steht das Bildungshaus. Östlich vom zentral gelegenen Mittelhaus soll ein Gebäude für altengerechtes Wohnen entstehen.

Die Gebäudeausrichtung entstand aus der Konzeption heraus den diversen Zimmertypen, von den Nebenräumen angefangen über die Individualräumen bis hin zu den Gemeinschaftsräumen, eine optimale natürliche Ausleuchtung und attraktive Blickbeziehung zu geben.

Explizit dazu orientieren sich die Individualräume vorwiegend in Ost/West-Richtung, einige in den Süden. Die Nebenräume weisen vorwiegend nördliche Ausrichtung auf und der primäre Gemeinschafts- bzw. Aufenthaltsraum richtet sich in den Süden.

5. Erschließung

Wasserversorgung

Die Heranführung der Wasserversorgung erfolgt von der vorhandenen Wasserleitung Vögelsang. Die Anschlußräume werden an dieser Seite vorgesehen.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels einer Gasheizungsanlage.

Energieversorgung

Auf dem Standort des zukünftigen Altenpflegeheimes mit Bildungshaus und Haus für altengerechtes Wohnen wird eine Trafostation errichtet, die die Versorgung mit Elektroenergie gewährleistet.

Entsorgung

Die Entsorgung des Objektes wird über das vorhandene Mischwassersystem in der Invalidenstraße erfolgen. Für die Regenentwässerung steht kein öffentliches Entwässerungssystem zur Verfügung. Es wird dem Antragsteller freigestellt, das Regenwasser auf dem Grundstück versickern zu lassen bzw. über ein Regenwasserrückhaltebecken mit Notüberlauf an das öffentliche Mischwassersystem anzuschließen.