Stadt Erftstadt

Begründung
zur Änderung des städtebaulichen Konzeptes vom 27.04.2016
Bebauungsplan Nr. 159.1 „Jahnshof“, 1. Änderung
(Sondergebiet Pflegezentrum / Hotel)

Stand 05.04.2017

Lage des Plangebietes (Quelle: tim - online)

1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 159.1 „Jahnshof“ ist seit dem 03.04.2012 rechtskräftig. Mit diesem Bebauungsplan sollte die städtebauliche Entwicklung eines Pflegezentrums ermöglicht werden. Die geplante Realisierung des Pflegezentrums ist bis heute nicht erfolgt, obwohl der Bedarf an einer Pflegeeinrichtung weiterhin vorhanden ist. In Gesprächen mit Interessenten stellte sich heraus, dass mit den Festsetzungen, die im Bebauungsplan 159.1 getroffen wurden, die Realisierung mit einer nachhaltigen Entwicklung eines Pflegezentrums nicht möglich ist.

Im Frühjahr 2015 übernahm die P.G.W. Grundbesitz GmbH die Realisierung des Projektes. Sie ist zwischenzeitlich Eigentümerin sämtlicher zu überplanenden Grundstücke. Die P.G.W. Grundbesitz GmbH beauftragte die Architektur- und Planungsgesellschaft Krause Bohne Architects Planners International mit der Erarbeitung eines neuen städtebaulichen Konzeptes. Diese Konzeption wurde mit der Bezirksregierung Köln und der Stadtverwaltung der Stadt Erftstadt abgestimmt. Anschließend wurde diesem Konzept vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 01.03.2016 vorberatend zugestimmt. Der Rat schloss sich dieser Zustimmung am 27.04.2016 an.

Seit dem ersten Quartal 2017 beteiligt sich, für den Bereich B2, die Deutsche Senioren Residenzen GmbH (DSR) mit dem Architekturbüro staack management architektur an den Hochbauplanungen hierbei wurde der zuvor genannte Bereich umgeplant. Durch diese Umplanung wird in einem ersten Schritt die erneute Vorstellung vor dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 02.05.2017 notwendig.

Entsprechend des Abstimmungsergebnisses wird dann beabsichtig in Zusammenarbeit mit den politischen und amtlichen Entscheidungsträgern und der Bevölkerung der Stadt Erftstadt die 1. Änderung des Bebauungsplanes 159. 1 zu erarbeiten.

2 Lage und Größe des Plangebietes, vorhandene Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage Konradsheim. Nördlich grenzt die renommierte Golfanlage Konradsheim an. Ein zentraler Ort dieser Golfanlage ist die Burg Konradsheim. Im Westen und Süden entlang der Frenzenstraße schließt die Bebauung der Ortslage Konradsheim an. Diese Bebauung ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt in der landwirtschaftlich und gewerbliche Bebauung integriert sind. Im Osten wird das Plangebiet durch den Rotbach begrenzt.

Im Plangebiet liegen die Flächen der Flurstücke Nr. 51 tlw., Nr. 130, Nr. 159 und Nr. 187 der Flur 40, die Flurstücke Nr. 692 und Nr. 711 der Flur 49 sowie das Flurstück Nr. 13 tlw. der Flur 49. Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Lechenich. Die Flächen des Plangebiets haben eine Gesamtgröße von ca. 7,10 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die zwischen den Lechenicher Mühlengraben und den Rotbach gelegenen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Wirtschaftsgebäude des Jahnshofes stehen seit Jahren leer. Das Wohngebäude an der Kreuzung der K 44 und L 162 wir zurzeit noch bewohnt.

3 Regionalplan

Der Bereich des Plangebiets ist im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln mit der zweckgebundenen Nutzung Pflegezentrum ohne

Flächenausweisung dargestellt. Die geplante Sondergebietsnutzung entspricht damit weitestgehend den Zielen des Regionalplans. Eine Änderung des Regionalplanes ist nicht erforderlich. Die Regionalplanungsbehörde wird in die Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan eingebunden.

4 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt stellt für den Bereich Ecke Frenzenstraße, Am Golfplatz Gemischte Bauflächen dar. Mit der 7. Flächennutzungsplanänderung wurden Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Pflegezentrum für den übrigen Bereich der bebaubaren Flächen des Plangebietes dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit nicht gemäß § 8 (2) BauGB (Baugesetzbuch) aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes, mit Änderung der gemischten Bauflächen in Sonderbauflächen und neuer Differenzierung der Zweckbestimmungen dieser Sonderbauflächen, ist im Parallelverfahren erforderlich.

5 Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und die Bebauung einer Pflegeeinrichtung, einer Seniorenwohnanlage und einer Hotelanlage geschaffen werden. Das Plangebiet soll als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden. Die Grundflächenzahl für die geplanten Wohn - und Beherbergungsgebäude liegt bei ca. 0,4. Das vorhandene Speichergebäude hat eine Traufhöhe von ca. 8,00 m und eine Firsthöhe von ca. 16,00 m. Die geplanten Gebäude sollen in ihrer Höhenentwicklung sowohl Bezug auf den großformatigen Baukörper des Speichergebäudes als auch zu der teilweise kleinteiligen Bebauung im Umfeld des Plangebietes nehmen. Daher ist eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen, die an markanten Punkten um ein drittes Geschoss ergänzt wird. Zusätzlich werden die Gebäude durch ein Staffelgeschoss ergänzt. Somit haben die geplanten zweigeschossigen Gebäude eine Höhe von ca. 7,00 m (mit Staffelgeschoss ca. 10,00 m) und die dreigeschossigen Gebäudeteile eine Höhe von ca. 10,00 m (mit Staffelgeschoss ca. 13,00 m).

6 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass sich die Sonderbauflächen in vier Teilbereiche gliedern:

- SO 1 Hotel (in der städtebaulichen Konzeption Bereich C)
- SO 2 Wohnen im „Alten Speicher“ (in der städtebaulichen Konzeption Bereich A)
- SO 3 Wohnen mit Service (in der städtebaulichen Konzeption Bereich B1)
- SO 4 Pflegeeinrichtung (in der städtebaulichen Konzeption Bereich B2)

Diese Teilbereiche werden um einen attraktiven Dorfplatz gruppiert, der nicht nur die Teilbereiche miteinander verbindet, sondern auch ein öffentlicher Begegnungsort für Konradsheim werden soll. Der Lechenicher Mühlengraben, der das Plangebiet durchfließt wird so gestaltet, dass er ein integrierter Bestandteil des Dorfplatzes wird.

Westlich des Mühlengrabens sollen das Hotel und ein Wohnbereich geschaffen werden. Das Hotel wird an der Ecke Frenzenstraße, Am Golfplatz geplant. Es soll eine neue attraktive Eingangssituation für die Ortslage Konradsheim bilden und gleichzeitig eine gestalterische Ergänzung zu der vorhandenen Burganlage auf der Golfanlage Konradsheim. Der südlich des Hotels liegende Wohnbereich umfasst den „Alten Speicher“ und die an der

Frenzenstraße liegende Bebauung. Hier sollen Wohnungen für alle Altersbereiche errichtet werden. Bei Bedarf können Teile des Wohnbereiches von der Pflegeeinrichtung versorgt werden.

Östlich des Lechenicher Mühlengrabens wird das Pflegezentrum mit dem neuen Dorfplatz realisiert. Um den Dorfplatz werden Geschäfte, die den täglichen Lebensbedarf decken, begleitet von gastronomischen Betrieben eingerichtet. Hierbei handelt es sich um ein Sanitätshaus, eine Apotheke, einen kleinen SB - Markt, ein Kiosk, einen Frisör - Salon, ein Bistro und ein Café. Die Gesamtanlage soll so konzipiert werden, dass die einzelnen Teilbereiche durch Synergieeffekte voneinander profitieren.

Die Grünflächen, die östlich der geplanten Bebauung liegen, sollen entsprechend den bisherigen Zielen bis zum Rotbach als Gartenanlage hergestellt werden.

7 Erschließung

Die Haupterschließung der Bereiche A, B1 und C erfolgt von Norden über die K 44. Hierfür wird der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Kreisverkehr realisiert. Darüber hinaus ist für die zuvor genannten Bereiche eine Bedarfserschließung mit Anschluss an die L 162 (Frenzenstraße) geplant.

Dieser Bedarfsanschluss nimmt die historische Wegeverbindung vom Eingangsbereich der Hofanlage durch das Speichergebäude über die Brücke des Lechenicher Mühlengraben auf und soll als fußläufige Verbindung zwischen Frenzenstraße und neuen Dorfplatz genutzt werden.

Die Haupterschließung des Bereiches B2 erfolgt, im südlichen Grenzbereich des Plangebietes, von Westen über die L 162 (Frenzenstraße). Im weiteren Verfahren muss geprüft werden, ob hier gegebenenfalls zur Umsetzung der Erschließung bauliche Veränderungen im Bereich der Frenzenstraße vorgenommen werden müssen. Des Weiteren dient diese Erschließung zu einem als zweiter Rettungsweg für den Bereich B1 sowie den Ostseiten der Bereiche A und C und zum anderen als Bedarfserschließung der Wohnbebauung westlich des Lechenicher Mühlengrabens.

Nach der Überquerung des Lechenicher Mühlengraben mündet die Erschließung in einen Rondell dessen weiter Erschließung wie folgt aufgeteilt:

- in Richtung Norden führt ein Fußweg durch eine neu gestalteten Parkanlage in Richtung des geplanten Dorfplatzes

- in Richtung Osten wird das Gebäude des Planbereiches B2 erschlossen über den Haupteingang erschlossen

- in Richtung Sünden werden die Nebeneingänge sowie ca. 40 Stellplätze erschlossen knickt die Erschließung in Richtung Dorfplatz ab. Vom Dorfplatz aus soll in Richtung Osten die Gartenanlage erschlossen werden. Die Erschließung des Hotels soll über den Lechenicher Mühlengraben erfolgen.

Der ruhende Verkehr wird weitestgehend in den Tiefgaragen in den Untergeschossen der Gebäude stattfinden.

8 Nutzungs- und Betreiberkonzept

Die vier Bereiche der neuen „Jahnshöfe“ gliedern sich in

- SO 1 Hotel
  - 135 Doppelzimmer und Suiten
  - Hauptrestaurant
  - Spa- und Wellnessbereich
  - Räume für Konferenzen, Tagungen usw.
  - Bistro und Lobby im “Alten Speicher”
  - 2 Wohnungen

- SO 2 Wohnen am und im „Alten Speicher“
  - 15 - 20 Wohneinheiten im “Alten Speicher”
  - 10 - 15 Wohneinheiten in Stadthäuser entlang der Frenzenstraße
  - Geschäfte des tägl. Bedarfs an der Frenzenstraße (z.B. Apotheke, Arztpraxis, Frisör, Enotheka)
  - Eigene zentrale Tiefgarage mit Zufahrt von der Frenzenstrasse.

- SO 3 Wohnen mit Service
  - 45 - 50 Wohneinheiten mit Lobby, Clubräumen, Café/Bistro am „Dorfplatz“ und Praxis (z.B. Physiotherapie)
  - Tiefgarage für die Wohnungen, sowie für Bereich C (Hotel) und teilweise für den Bereich B2 (Pflegeeinrichtung), mit Zufahrt von Norden
  - Parkpalette mit 45 Stellplätzen im Norden

- SO 4 Pflegeeinrichtung, betreutes Wohnen und Infrastrukturbereich
  - 79 stationäre Seniorenpflege Betten
  - 12 Plätze für die Tagespflege
  - 73 betreute Wohnungen

Die Wohnform „Jahnshöfe“ stellt die Fortentwicklung des Betreuten Wohnens und dabei auch eine Modifikation des Typus Wohn- oder Seniorenstift dar und bezieht durch die zentrale Lage gleichzeitig das umgebende Wohnquartier – insbesondere der „Alte Speicher“ – in die Versorgungsstruktur des Hauses mit ein.
Auch die heute diskutierten Wohnformen Mehrgenerationenwohnhaus und Wohn- und Hausgemeinschaft finden sich in diesem Konzept in deutlichen Anklängen wieder.
Dieses Wohnmodell soll die Angebotslücke zwischen dem klassischen Betreuten Wohnen und dem komfortablen, hotelartigen Bereich der Seniorenresidenzen und Wohnstifte schließen.
Die Konzeptbezeichnung lautet „Servicewohnen“.

Diese Gebäudeteile gruppieren sich um einen so genannten „Dorfplatz“, der Dreh- und Angelpunkt von Alltagsaktivitäten sein wird.

Angebote an Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, wie SB-Markt, Kiosk, Friseur, Bistro, Café, aber auch Apotheke und Sanitätshaus sind im räumlichen Umfeld unerlässlich für ein Leben in Normalität.

<u>Untereinander entstehende Synergieeffekte:</u>
Gesellschaftsräume wie Clubraum, Werkatelier, Veranstaltungsraum für Konzerte und Vorträge sowie ein Wellnessbereich und Gymnastikstudio im Hotel sind leicht und ebenerdig erreichbar und ermöglichen über diese Wegeführung automatisch unverbindliche Begegnungen.

Vorträge und übliche Veranstaltungen, die im benachbarten Schloss-Gebäude stattfinden, sind in den „Jahnshöfen“ bildungsorientiert konzipiert. Diese Bildungsangebote, die „Kompetenzen für ein eigen- und mitverantwortliches Leben vermitteln, sind zentrale Beiträge zur Selbstsorge und Mitverantwortung.“

Der 24 Stunden und an allen Wochentagen besetzte Empfang ist Anlauf- und Vermittelstelle, Sicherheitsdienst, Schreib- und Recherchebüro und auch geübt im nachbarschaftlichen Gespräch, das auch den Charakter einer Seelsorgebetreuung annehmen kann.
Im Gegensatz zu einer reinen Bezugspflege wird in dem Konzept der „Jahnshöfe“ das enge Zusammenspiel von Housekeeping und Pflege vollzogen.
Die Mitarbeiterinnen des Housekeeping sind allesamt in drei Jahren ausgebildete Hauswirtschafterinnen.
Auch assistierend bei der allgemeinen Krankenpflege zusammen mit dem ambulanten Pflegedienst können sie die Mieter unterstützen.

Die Kooperation mit dem Pflegeteam überlässt den examinierten Pflegefachkräften die grundsätzliche Aufgabe einer Funktionspflege neben weiterer sozialtherapeutischer Betreuung.
Eine weitere Grundlage für ein Leben in Normalität ist die Anbindung des Hauses an die Wohnumgebung, an das Quartier.
Die Bewohner nehmen im täglichen Alltagsleben darüber hinaus den Kontakt zu den Geschäften in Erftstadt auf. Um diesen Prozess zu fördern, veranstaltete das Haus einen so genannten „Markt der Einzelhändler“.
Dieser als Stadtfest organisierte Markt führt tatsächlich alte wie neue Stadtteilbewohner zusammen und stiftete nicht nur für die beteiligten Einzelhändler nachhaltige Kontakte.

Die „Jahnshöfe“ können auf ihre öffentlichen Vorträge und Konzerte aufmerksam machen und senken damit die emotionalen Zugangsbarrieren zum Haus.

Hier setzt das Konzept der „Jahnshöfe“ an.
Neben dem Vorhalten von Präventivangeboten können das bei hochaltrigen Mietern mit kognitiven Einschränkungen Begleitungen zu regulären Veranstaltungen sein, oder speziell für eine Kleingruppe angebotene Einzelmaßnahmen aus dem freizeit- oder haushaltspezifischen Alltag.

Die „Jahnshöfe“ zu Erftstadt
– mit Einbindung des historischen, so genannten „Alten Speicher“-Gebäudes, in direkter Anbindung zur renommierten Golfanlage „Burg Konradsheim“ – bieten die reelle Chance, sich als Vorzeigeprojekt – nicht nur für das gesamte Rheinland, sondern wahrscheinlich weit darüber hinaus zu empfehlen.