

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: 61.21 - 20 /

öffentlich

V 281/2017

Amt: - 61 -

BeschlAusf.: - - 61 - -

Datum: 29.05.2017

			gez. Erner, Bürger- meister	
Kämmerer	Dezernat 4	Dezernat 6	BM	
gez. Seyfried				
Amtsleiter	RPA			

Beratungsfolge

Termin

Bemerkungen

Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	20.06.2017	beschließend
------------------------------------------------------------	------------	--------------

Betrifft: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.187, E-Gymnich, Pilgerweg
Aufstellungsbeschluss**

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten in €:	Erträge in €:	Kostenträger:	Sachkonto:
Folgekosten in €:	Mittel stehen zur Verfügung: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Jahr der Mittelbereitstellung:	
Nur auszufüllen, wenn Kostenträger Eigenbetrieb (Immobilien, Straßen, Stadtwerke)			
Wird der Kernhaushalt belastet: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Höhe Belastung Kernhaushalt:	Folgekosten Kernhaushalt:	

Unterschrift des Budgetverantwortlichen

Erfstadt, den

Beschlussentwurf:

I. Gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung wird beschlossen, für das im Anlageplan gekennzeichnete Gebiet einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 187, E.- Gymnich, Pilgerweg. Der Anlageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Begründung:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Seniorenpflegeheims und von betreutem Wohnen geschaffen werden. Aufgrund der veränderten Altersstrukturen und der derzeit vorhandenen Nachfrage besteht in Erfstadt und auch Gymnich ein erheblicher Bedarf an Pflegeeinrichtungen und Einrichtungen für altersgerechtes Wohnen. Die räumliche Nähe von Seniorenzentren zu der bisherigen Umgebung ihrer Bewoh-

ner kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 187, E.-Gymnich, Pilgerweg zielt damit auf die Verbesserung der örtlichen und überörtlichen Versorgung für das Altenwohnen und die Altenpflege ab.

Im Norden des Stadtteils Gymnich plant die Stella Vitalis GmbH auf dem Flurstück-Nr. 41 (zwischen Pilgerweg und Kerpener Straße) den Neubau eines Seniorenzentrums. Die Planung des Architekturbüros Kuhn Pramann Krail Architekten, Braunschweig, sieht die Einrichtung eines Seniorenzentrum mit 80 Pflegewohnplätzen und einem zweiten Gebäude mit ca. 12 - 15 Barrierefreie Wohnungen für betreutes Wohnen vor. Die Gebäude sind zwei-geschossig mit Pultdach geplant. Die Erschließung für den Kraftfahrzeugverkehr soll – vorbehaltlich der Zustimmung durch den Straßenbaulastträger – auf die Kerpener Straße und den Pilgerweg verteilt werden. Hierzu sind noch Abstimmungen mit Straßen.NRW erforderlich. Die Erschließung soll außerdem die Möglichkeit beinhalten, einer ggf. späteren Innenverdichtung der unbebauten Flächen zwischen Pilgerweg und Kerpener Str. als Erschließung zu dienen.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans zur Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist danach nicht erforderlich.

Wegen der auf die Anwendung zugeschnittenen Bauweise haben Pflegeimmobilien besondere Ansprüche an die Lage und Größe des Grundstückes. Bezüglich der Lage ist die Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr und den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu den Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Einkaufsmöglichkeiten) von Bedeutung. Am geplanten Standort ist die Erschließung durch den Pilgerweg und die Kerpener Straße gewährleistet und der innerörtliche Versorgungsbereich unmittelbar über die Bushaltestelle auf der Kerpener Straße erreichbar. Ein Alternativstandort mit entsprechender Erschließung und der erforderlichen Grundstücksgröße (ca. 7900 qm) steht im Stadtteil Gymnich weder innerorts noch am Ortsrand zu Verfügung.

Das vorliegende Baukonzept bedarf jedoch noch der Änderung und Abstimmung mit den Fachbehörden insbesondere dem Landesbetrieb Straßen und der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises. Dies betrifft sowohl die städtebauliche Einbindung in die bestehende bauliche Situation und den Übergang zur Landschaft als auch die Anbindung an die L 163 und den Pilgerweg. Die aktuelle Gebäudehöhe (12,50 m) überragt die bestehende Bebauung um mehrere Meter und verstellt damit auch Stadt einwärts aus Richtung Kerpen kommend den Blick auf die ortsbildprägende Zwiebelhaube des Kirchturms der Pfarrkirche St. Kunibert. Der zum Teil massive Gebäudekomplex erfordert darüber hinaus als Übergang zur freien Landschaft eine stärkere Eingrünung.

Da das Projekt grundsätzlich zu begrüßen und städtebaulich am vorgesehenen Standort vertretbar ist, schlägt die Verwaltung vor, den Aufstellungsbeschluss zu fassen. Vor dem nächsten Verfahrensschritt (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB), werden die o.g. Punkte geprüft und mit den Fachbehörden abgestimmt.

(Erner)