

# STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: 61.21-20/159-1.Änd.

öffentlich

V 130/2016 3. Ergänzung

Amt: - 61 -

BeschlAusf.: - 61 -

Datum: 07.09.2017

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

## Beratungsfolge

## Termin

## Bemerkungen

Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	26.09.2017	beschließend
--	------------	--------------

Betrifft: **Bebauungsplan Nr. 159.1, 1. Änderung, E.-Konradshof, Jahnshof**  
**I. Sachstandsbericht**  
**II. Beschluss über die Rahmenbedingungen**

## 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

Erftstadt, den

## Beschlussentwurf:

- I. Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.
- II. Die im Sachstandsbericht dargelegten Vorgaben und Rahmenbedingungen für die Planung werden beschlossen und sind in der weiteren Planung entsprechend einzuhalten.

## Begründung:

Am 24.08.2017 hat ein Abstimmungsgespräch zwischen der Bezirksregierung (Regionalplanungsbehörde und dem Dezernat Städtebau), dem vom Vorhabenträger beauftragten Planungsbüro und der Stadtverwaltung stattgefunden. Danach hält die Bezirksregierung Köln (Regionalplanungsbehörde und Städtebau) eine Flächennutzungsplanänderung für das aktuelle Nutzungskonzept (Stand: Präsentation im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung vom 02.05.2017) für grundsätzlich denkbar. Im Flächennutzungsplan muss nur der bereits bebaute Be-

reich geändert werden. Die räumliche Aufteilung der Nutzungen wird grundsätzlich mitgetragen. Voraussetzung für das betreute Wohnen ist allerdings, dass es unter dem Oberbegriff Pflege gefasst werden kann und die Wohnungen dauerhaft nicht dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist hierzu eine konkrete Regelung zu treffen. Zusätzliche Wohnungen in Konradsheim (aktuell geplant: 36 Wohnungen) sind aufgrund der Darstellung im Regionalplan (Freiraum und kein Allgemeiner Siedlungsbereich) nur für den örtlichen Eigenbedarf (ca. 5 %) darstellbar. Auch für das Hotel ist der Bedarf nachzuweisen. Neben einer gutachterlichen Ermittlung ist hierbei auch eine Aussage der Stadt über den Standort gewünscht. Die Entscheidung über die bauliche Dimensionierung der Planung sieht die Bezirksregierung bei der Stadt.

In der letzten Ausschusssitzung hat der Ausschuss die Verwaltung beauftragt, zur weiteren Bearbeitung ein „Leitbild“ für die maßvolle städtebauliche Entwicklung von Konradsheim zu erarbeiten. Bei der weiteren Planung sollten deshalb neben den o.g. Vorgaben folgende Rahmenbedingungen eingehalten werden:

#### Alter Speicher:

Das Speichergebäude ist zu erhalten. Sollte dies aufgrund seines baulichen Zustandes nicht möglich sein, ist der Neubau angepasst an die tatsächliche Trauf- und Firsthöhe der umgebenen Bebauung, auf maximal 2 - Geschosse plus ein Dachgeschoss zu begrenzen. Das Gebäude weicht aufgrund seiner Architektur und insbesondere seiner Größe erheblich von der den Ortsteil Konradsheim prägenden Bebauung ab, sodass es nicht als Maßstab für eine Neubebauung herangezogen werden kann.

#### Bebauung an der Frenzenstraße:

Die Bebauung ist mit Ausnahme des Alten Speichers für das gesamte Plangebiet entsprechend der für Konradsheim charakteristischen Bebauungshöhe von 2 - Geschosse plus ein Dachgeschoss zu beschränken. Punktuelle 3 - Geschossige Gebäudeteile ohne Dach- oder Staffelgeschoss sind zulässig.

#### Hotelgebäude:

Bezüglich der Hotelplanung sind Planungsvarianten vorzustellen, die der reduzierten Höhe (2 - Geschosse plus ein Dachgeschoss) insbesondere entlang der Frenzenstraße Rechnung trägt. Zudem sind Varianten der Fassadengestaltung zu diskutieren.

#### Bebauung im östlichen Erweiterungsbereich:

Die Nutzung der Bebauung im östlichen Erweiterungsbereich ist auf die Größenordnung von März 2016 zu begrenzen.

Diese Planung sah ursprünglich vor:

Pflegeeinrichtung: 110 – 120 Einheiten (aktuell geplant: 175 Pflegeplätze)

Betreutes Wohnen: 30-40 Einheiten (aktuell geplant: 56 Einheiten)

Es wird weiterhin Wert auf eine städtebauliche Gesamtkonzeption gelegt, die als Basis für die unterschiedlichen Nutzungseinheiten dienen soll.

#### Verkehrliche Erschließung:

Es sind in Abstimmung mit den Straßenbaulastträgern Erschließungsvarianten zu erarbeiten, die eine zusätzliche Belastung der Bewohner der Frenzenstraße vermeiden und nach denen der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Radweg realisiert werden kann.

#### Technische Erschließung:

Da sich der Versiegelungsgrad und das Schmutzwasseraufkommen im Vergleich zur Ursprungsplanung erhöht, bedarf es einer entwässerungstechnischen Planung. Dabei müssen Engpässe in der Kanalisation vermieden und die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen werden.

Weitere Rahmenbedingungen und Untersuchungsergebnisse werden sich im weiteren Bebauungsplan-Verfahren und insbesondere dem vorgesehenen Scoping mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange ergeben. Hierzu gehören Belange wie die Querung und die Gestaltung des Lechenicher Mühlengrabens, die Auswirkungen der Planung auf das denkmalgeschützte Gebäude und das angrenzende Landschaftsschutzgebiet sowie die archäologischen Belange und weitere.

Anlagen:

- Anlageplan
- Präsentation vom 02.05.2017

In Vertretung

(Hallstein)