



**Bebauungsplan Nr. 39 Gaulbachtal-Ost
Änderung im Bereich der EWK-Stiftung
1. Zustimmung zu den Inhalten der Änderung
2. Erneute Durchführung der Beteiligungen nach BauGB**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	21.01.2009	Entscheidung

Beschlussentwurf:

1. Zustimmung zu den Inhalten der Änderung

Den mit den vorgestellten Umbau- und Erweiterungsabsichten des Altenzentrums der EWK-Stiftung verbundenen städtebaulichen Änderungsinhalten des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 39 Gaulbach-Ost wird zugestimmt.

2. Erneute Durchführung der Beteiligung nach BauGB

Das im Jahre 1989 im Genehmigungsverfahren nicht weiter betriebene Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 39 Gaulbach-Ost wird anlässlich der erforderlichen planungsrechtlichen Sicherung der baulichen Erweiterung des Altenzentrums der EWK-Stiftung wieder aufgenommen.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung wird die 1. Stufe der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten entstehen der Stadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Die Kosten der Planung und der entstehenden Sachkosten werden von der EWK-Stiftung als Antragstellerin getragen.

Demografische Auswirkungen:

Durch die Ausweisung überwiegend von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenheim nimmt die Stadt Einfluss auf die demografische Situation in Richtung Altenwohnen und -pflege in Stadtnähe. Damit wird bedarfsorientiert dem demografischen Wandel auf der Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen.

Begründung:

Das Altenzentrum der EWK-Stiftung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 Gaulbach-Ost. Dieser vom Rat am 13.12.1988 beschlossene Bebauungsplan hat keine Rechtskraft erlangt, da die Bezirksregierung Köln im Genehmigungsverfahren mit Verfügung vom 23.03.1989 Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht hat. Der kostenträchtigste Versagungsgrund war der fehlende „Nachweis der schadlosen Ableitung der anfallenden Schmutz- und Oberflächenwässer“ auf der Grundlage einer Netzplanung. Die erforderlichen Investitionen für den Kanalbau standen damals nicht zur Verfügung. Da der Bebauungsplan die für kleine Bauvorhaben genehmigungsrelevante Planreife hatte, bestand keine städtebauliche Notwendigkeit für einen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Zwischenzeitlich ist mit dem Bau des Gaulbachsammlers und der geforderten Regenüberlaufbecken der wichtigste Versagungsgrund der Plangenehmigung entfallen. Anlässlich der geforderten planungsrechtlichen Sicherung des beabsichtigten Erweiterungsabschnitts des Altenzentrums am Sonnenweg soll der Bebauungsplan überarbeitet werden und einen rechtskräftigen Abschluss finden.

Vorgesehen ist das generell 2-stufige Beteiligungsverfahren. Nach Abschluss der 1. Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Februar / März wird auch auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen der Fachbehörden zu umweltschutzrelevanten Beeinträchtigungen entschieden, ob das vereinfachte Planverfahren nach § 13a BauGB (u.a. ohne Umweltbericht) zur Anwendung kommen soll. Die öffentliche Auslegung des vom Ing.-Büro Planwerk erarbeiteten Bebauungsplanentwurfes ist für April / Mai vorgesehen. Der Satzungsbeschluss könnte dann vom Rat am 23.06.2009 gefasst werden.

Gesetzliche Vorgaben zur Infrastruktur und Größenordnung von Einzel- und Doppelzimmern in Pflegeeinrichtungen können allein durch Umbaumaßnahmen im Gebäudebestand des Altenzentrums nicht erfüllt werden. Zu diesem Ergebnis kommt die EWK-Stiftung, die die erforderlichen baulichen Erweiterungen auf den auch im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Flächen in Gebäudevarianten untersucht hat.

Die Entwurfsplanung für den neuen Pflgetrakt stellt diesen in Verbindung mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Straßenverschwenkung als Abschlussgebäude mit neuem Eingangsbereich dar. Der heute das Baufenster querende Gaulbachsammler schränkt dieses baulich ein. Der nach der Modultechnik konzipierte Grundriss des neuen Pflgetraktes benötigt eine bestimmte Entwicklungslänge, die nur in Richtung Sonnenweg zur Verfügung steht. Hier ergeben sich in Anbetracht der geplanten Straßenverschwenkung städtebaulich überdenkenswerte Alternativen, die durch leichte Drehung des Gebäudekörpers mit Bezug auf Straße und vorhandene Gebäudeachsen auch eine uneingeschränkte bauliche Nutzung des westlich sich anschließenden Baufensters ermöglichen.

Architekt Guhra wird die Bauplanung der EWK-Stiftung in der Sitzung vorstellen und die gesetzlichen Vorgaben für Pflegeeinrichtungen in ihrer Auswirkung auf die Umstrukturierung und Erweiterung des Altenzentrums aufzeigen.

Anlagen:

- Anlage 1 Schreiben der EWK-Stiftung vom 15.01.2009
- Anlage 2 Projekt-Dossier Architekt J. Guhra