

# Beschlussvorlage

Fachbereich V

Aktenzeichen:

Vorlage Nr.: BV/0224/2013

Vorlage für die Sitzung	
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung 16.07.2013 und Verkehr	<b>öffentlich</b>

Beratungsgegenstand: **Bauvoranfrage zur Errichtung eines Senioren-Pflegeheims, Gerbergasse (ehemals Krankenhaus), hier: geänderte Planunterlagen**

Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:

Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:

## 1. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr stimmt den geänderten Planunterlagen für das Vorhaben Errichtung eines Senioren-Pflegeheims, Gerbergasse 1, in 53359 Rheinbach, zu und erteilt gemäß § 14 Abs. 2 Baugesetzbuch eine Ausnahme von der Veränderungssperre für den Bebauungsplanbereich Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse/Grabenstraße“ II. Änderung.

## 2. Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

In seiner Sitzung am 13.11.2012 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr für eine Bauvoranfrage betr. o. g. Vorhaben eine Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 Baugesetzbuch erteilt. Diesem Beschluss sind langwierige Verhandlungen hinsichtlich der städtebaulichen und verkehrstechnischen Einbindung des Vorhabens vorausgegangen. Am 16.11.2012 hat die Bauaufsicht der Stadt Rheinbach demgemäß einen positiven Vorbescheid gemäß § 71 BauO NRW auf Basis der im Ausschuss vorgestellten Planung erteilt.

In den vergangenen Wochen ist der Antragsteller an die Stadt Rheinbach herangetreten, mit dem Wunsch, gemeinsam mit der Stadt Rheinbach eine modifizierte Planung für das Grundstück zu erarbeiten, da die vorherigen Planunterlagen nach Rücksprache mit der Heimaufsicht des Rhein-Sieg-Kreises und aufgrund bestimmter DIN-Vorschriften im Heimbau u. ä. sich letztendlich als nicht umsetzbar erwiesen.

Diesem Wunsch hat die Stadt Rheinbach gerne entsprochen und in mehreren Workshops ist die jetzt vorliegende Planung gemeinsam erarbeitet worden.

Wesentlich abweichende Aspekte der Planung sind die separaten Erschließungsbereiche für Pflegeheim und bestehendes Ärztezentrum, die durchgängige Dreigeschossigkeit im Gegensatz zu der teilweise Viergeschossigkeit der vorherigen Planung, die Neuordnung der erforderlichen 78 Stellplätze, insbesondere in Richtung Kriegerstraße und die nunmehr wesentlich gefälligere und in das Bild der Kriegerstraße eingefügte Fassadengestaltung.

Die neue Konzeption beinhaltet im Wesentlichen zwei dreigeschossige Hauptbaukörper, in denen die Wohnbereiche untergebracht sind. Verbunden sind diese mit einem ebenfalls dreigeschossigen Eingangs-, bzw. Kommunikations- und Aufenthaltsbereich für die Bewohner. Nach den Vorgaben der Heimaufsicht ist das Seniorenheim separat und unabhängig von dem bestehenden Ärztezentrum in den Räumlichkeiten des ehemaligen Malteser-Krankenhauses zu erschließen. Eine Verbindung zwischen Bestand und Neubau entsteht jedoch durch die geplante eingeschossige Cafeteria, die sowohl von den Besuchern und Bewohnern des Pflegeheims als auch von Patienten und Patienten-Angehörigen des Ärztezentrums genutzt werden kann.

Wie im Entwurf vom 13.11.2012 sind auch hier 78 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Der jetzt vorliegende Entwurf konzentriert die Grün- und Außenbereiche nach Süden, bzw. Westen und die versiegelten Stellplatzbereiche orientieren sich im Wesentlichen zur Kriegerstraße. Die geforderte Eingrünung entlang der Kriegerstraße in Fortsetzung des Alleecharakters der Straße ist, wie im Lageplan ersichtlich, berücksichtigt.

Der derzeit vorliegende Entwurf schafft eine grüne Innenhofzone als Außengastronomiebereich zur Cafeteria und gleichzeitig als Aufenthaltsangebot für die Bewohner des Pflegeheims.

Die aktuelle Planung ist in der Gesamtbetrachtung sowohl unter städtebaulichem als auch unter architektonischem Aspekt deutlich werthaltiger als die vorangegangenen Planungen aus dem Jahre 2012, daher lautet die Empfehlung der Verwaltung an den Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr ergänzend zum Beschluss vom 13.11.2012 zur Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 Baugesetzbuch für die hier vorstellte Planung.

Rheinbach, den 20.06.2013

gez. Stefan Raetz  
Bürgermeister

gez. Sigrid Burkhart  
Fachbereichsleiterin

**Anlagen:**

Ansichten  
Grundriss  
Lageplan

