

STADT ERFTSTADT



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 187

Erftstadt – Gymnich, Seniorenzentrum Kerpener Straße / Pilgerweg

Inhaltsübersicht

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung
 2. Verfahrensablauf
 3. Berücksichtigung der Umweltbelange und Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
 4. Gründe für die Wahl des Plans
-

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Aufgrund der demografischen Entwicklung mit einer zunehmenden Zahl hochbetagter Menschen besteht sowohl bundesweit wie auch in Erfstadt ein erheblicher Bedarf an Pflegeeinrichtungen und Einrichtungen für altersgerechtes Wohnen. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die örtliche Versorgung für das Wohnen und die Pflege von Senioren zu verbessern. Dabei kommt der räumlichen Nähe des geplanten Seniorenzentrums zu der bekannten Umgebung ihrer potentiellen Bewohner eine besondere Bedeutung zu.

Das Plangebiet liegt bisher im Außenbereich und wurde landwirtschaftlich genutzt. Im Mittelpunkt des Bebauungsplanes steht daher die Ausweisung eines allgemeinen Wohnbaugebietes (WA) in der Randlage Gymnich, in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung.

Darüber hinaus wird nordwestlich an das Grundstück des Seniorenzentrums aus umweltbezogenen und gestalterischen Gründen eine Grünfläche sowie entlang der Kerpener Straße eine Baumreihe festgesetzt.

2. Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 187 Erfstadt – Gymnich, Seniorenzentrum Kerpener Straße / Pilgerweg wurde vom Ausschuss für die Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erfstadt am 20. Juni 2017 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB wurde vom 05. Oktober bis einschließlich 02. November 2017 durchgeführt. Zudem fand am 12. Oktober eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte unter Fristsetzung vom 18. September bis einschließlich 10. Oktober 2017.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes und die dazu gehörende Begründung nebst Umweltbericht einschließlich der Stellungnahmen zu den umweltrelevanten Themen haben daraufhin im Zeitraum vom 11. Juni bis einschließlich 10. Juli 2018 öffentlich ausgelegt. Parallel zur Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt und die Nachbarkommunen zum Zwecke der Abstimmung über die Planung informiert.

Nach der Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der Offenlage wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 187 Erfstadt – Gymnich, Seniorenzentrum Kerpener

Straße / Pilgerweg vom Rat der Stadt Erfstadt am 09. Oktober 2018 als Satzung beschlossen.

Der vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 187 Erfstadt – Gymnich, Seniorenzentrum Kerpener Straße / Pilgerweg ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfstadt entwickelt worden.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange und Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 187 Erfstadt – Gymnich, Seniorenzentrum Kerpener Straße / Pilgerweg wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Satz 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt. Innerhalb derer sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem gesonderten Umweltbericht beschrieben worden. Die Belange des Artenschutzes, die sich aus dem Naturschutzgesetzes (BNatSchG) ergeben sind durch die gesonderte Durchführung der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP)¹ geprüft und deren Ergebnisse in der Planung berücksichtigt worden.

Zudem wurde eine *Verkehrstechnische Einschätzung Seniorenzentrum Erfstadt Gymnich, Pilgerweg / L 162 Kerpener Straße* zum erzeugten Verkehrsaufkommen, Stellplatzbedarf auf dem Grundstück, Knotenpunktgestaltung in der Kerpener Straße (L 162) erstellt.

In Rahmen der Planung wurde eine *Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Errichtung und Nutzung eines Seniorenzentrums an der Kerpener Straße in 50374 Erfstadt* zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 187 Erfstadt – Gymnich, Seniorenzentrum Kerpener Straße / Pilgerweg durchgeführt.

Resümierend sind die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Auswertung des kartographischen Materials der übergeordneten Planungen und z.B. Umweltdaten NRW, Bodenkarten) eingesetzt. Die gemeinsam mit den extern durchgeführten Gutachten eine weitgehend abschließende Bewertung der Eingriffe der Planung ermöglicht haben.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zur der Einschätzung, dass durch die sachgerechte Planung und Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 187 Erfstadt – Gymnich, Seniorenzentrum Kerpener Straße / Pilgerweg **keine erheblich negativen Umweltauswirkungen** auf einzelne Schutzgüter zu erwarten sind.

Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter wie folgt dar:

Schutzgut Mensch

Durch die Realisierung des Seniorenzentrums könnte es theoretisch durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse in der direkten Nachbarschaft kommen. Die Vorbelastungen:

- in den Nachbargebieten durch –eigen und Durchgangverkehr, die gewerbliche Tätigkeit des Gebrauchtwagenhandels bzw. Werkstätte und
- innerhalb des Plangebiets selbst (intensive landwirtschaftliche Nutzung)

schränken die Bedeutung der potenziell erwartenden Belastungen auf das Schutzgut Mensch erheblich ein.

Das Seniorenzentrum ist in seiner Verträglichkeit für die Nachbarn genauso zu beurteilen wie eine Siedlung von Einzelhausbebauung.

Das Vorhaben fügt sich in seiner Art der Nutzung dem Wohnbaugebiet ein, da es dem Wohnen der Menschen in hohem Alter im altersgerechten, barrierefreien Wohnraum dient.

Die Geräuschentwicklung im Plangebiet ist dem bestehenden Wohngebiet adäquat und im Wesentlichen vergleichbar.

Die nähere Umgebung des Plangebiets erzeugt einen Lärmpegel, der der Einrichtung eines Seniorenzentrums nicht entgegen steht, da es sich um übliche Geräusche eines Wohnbaugebiets handelt.

Die Lärmstörungen der Autobahn A 61 sind ausschließlich bei der Betrachtung des 24-h Pegel am Nordrand des Plangebietes wahrnehmbar.

Das im Januar 2018 durchgeführte Schalltechnische Gutachten empfiehlt passive Schallschutzmaßnahmen an den Neubauten, da die Immissionsgrenzwerte nach der 16.BImSchV für die Anlage des betreuten Wohnens und Seniorenheim nachts überschritten werden.

Die Lärmbelastung des Kieswerks Gymnich, laut der Darstellung der Karte Lärm, Industriefläche im 24 h Pegel ist als nicht planrelevant zu beurteilen.

Aufgrund der Vorbelastung des Militärischen Flugbetriebs – Fliegerhorst Nörvenich sind in der Bauleitplanung Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG bzw. im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für einen angemessenen Schallschutz bei Neubauvorhaben zu treffen, da die Nachtwerte überschritten werden können.

Resümierend, es sollen ausschließlich über passive Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse sicher gestellt werden, es sind keine Maßnahmen auf den öffentlichen Straßen notwendig.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die heutige Biotopsituation des Plangebiets wird durch Ackerbau und von drei Richtungen sich anschließende Wohnbebauung geprägt. Aufgrund der intensiven Nutzung sind die natürlichen Vegetationsstrukturen nicht vorhanden.

Durch die Planung werden vor allem die zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen überformt. Das Biotopentwicklungspotential geht mit dem Eingriff umkehrbar verloren.

Die Ziele des Naturschutzes des Landschaftsraumes Zülpicher Börde werden nach der Realisierung der Planung nicht mehr verfolgt.

Durch die städtebaulichen Maßnahmen Entstehung einer privaten Parkanlage auf dem westlich angrenzenden Flurstück und die Anpflanzung von einer Baumallee entlang der Kerpener Straße innerhalb des Plangebiets bewirkt die Planung eine Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild. Die bisherige Ackerfläche wird hier durch die Anpflanzung von heimischen Baum- und Straucharten aufgewertet, so dass eine ausgeglichene Bilanz von Eingriffen und Ausgleich innerhalb des Plangebiets erreicht wird.

Einerseits werden Räume vollständig überformt, in denen das Biotopentwicklungspotenzial verloren geht. Andererseits werden Grünflächen und Baumbestand entstehen, die nach deren Gestaltung im großen Ganzen eigener Regulierung überlassen werden.

Negative Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet Kerpener Bruch und Parrig, das Landschaftschutzgebiet Erfttal und das schutzwürdige Biotop „Park von Schloss Gymnich“ sind nicht zu erwarten.

Die Artenschutzprüfung hat dokumentiert, dass dem Plangebiet keine essentielle Bedeutung sowohl für die planungsrelevanten Vogel- als auch Fledermausarten eingeräumt wird, da im Umfeld Ausweichmöglichkeiten gegeben sind. Das Plangebiet besitzt die Bedeutung als Teil des Nahrungshabitats. Das Vorkommen nicht planungsrelevanten, europäischen Vogelarten wurde nicht bestätigt. Die temporäre, zukünftige Nutzung als Brutstelle, aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen kann nicht ausgeschlossen werden. Im Falle der zeitlichen Verschiebung der Bauprojektrealisierung ist vor dem Rodungsbeginn eine Durchführung einer Kontrolle auf brütende Vögel angeraten.

Unter der Berücksichtigung derzeitigen Verhältnisse im Plangebiet wird dem Eingriff in Schutzgut Tiere und Pflanzen keine erheblich hohe Bedeutung beigemessen. Zudem existiert in der Umgebung ein großräumiges und zusammenhängendes Ausweichgebiet für die Tiere. Innerhalb des Plangebietes entsteht eine Ausgleichfläche – privater Park und Baumallee - die den Eingriff im Plangebiet in das Schutzgut Tiere und Pflanzen mit ausgleicht.

Geologie und Boden

Die Böden des Plangebiets sind als sehr ertragreich klassifiziert und intensiv ackerbaulich genutzt. Die Böden und somit die landwirtschaftlichen Flächen gehen nach Realisierung der Planung vollständig und umkehrbar verloren.

Auf der anderen Seite ist die Neuausweisung von Baufläche durch die Regionalplanung abgedeckt und im Flächennutzungsplan dargestellt. Die günstige Lage am Gymnicher Ortsrand auf dem Weg nach Kerpen prädisponiert das Plangebiet als Standorterweiterung eines Wohnbaugbietes, in dem Fall über ein Seniorenzentrum.

Altlasten

Im Plangebiet selbst liegen nach bisherigem Kenntnisstand keine Altstandorte, Altlasten oder Altlasten-Verdachtsflächen vor.

Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen laut der Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittel. Sofern Kampfmittel gefunden werden sollten, werden die Bauarbeiten eingestellt und zuständigen Ordnungsbehörden verständigt.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet selbst und seiner direkten Umgebung befinden sich keine fließenden noch stehenden Gewässer. Die Neuversiegelung bedeutet dauerhaften Verlust an Versickerungsfläche und mindert die Neubildungsrate für das Grundwasser. Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme und der extensiven Dachbegrünung steigert die Speicherung des Wassers in der Pflanzdecke und im Boden. Das Niederschlagswasser der überbauten und befestigten Flächen wird auf den Baugrundstücken im Plangebiet versickert.

Die Wasserverhältnisse kann man somit als unverändert beurteilen.

Schutzgut Luft / Klima

Der Bau von Gebäuden und Erschließungsanlagen wird das lokale Klima beeinträchtigen, da dadurch die Wärmespeicherung im Gebiet sich erhöht und die Luftfeuchtigkeit verringert wird. Durch die Entwicklung der Ausgleichmaßnahme in Form eines Parks, die Anpflanzung der Baumallee entlang der Kerpener Straße und die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung wird eine dauerhafte Pflanzdecke entstehen lassen und somit das Gleichgewicht gegenüber den verloren gegangenen Freiflächen herstellen.

Schutzgut Landschaftsbild

Mit der Realisierung der Planung geht ein landwirtschaftlich genutzter Raum verloren. Das Seniorenzentrum wird in seiner Architektur – Auflockerung des Baukörpers, Staffelung der Geschoße und Umgebungsgestaltung – Parkanlage und Baumanpflanzungen, so konzipiert, dass mögliche Beeinträchtigungen des bekannten Ortsbilds vermieden werden.

Erholung

Mit der Realisierung der Planung gehen keine Erholungseinrichtungen verloren. Im Gegenteil, durch die Anlage des Parks wird einen Erholungsraum für die Einwohner des Seniorenzentrums entwickelt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bekannte Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde werden zunächst unverändert zu erhalten und entsprechend der Weisung des LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich gemeldet.

Resümierend

Die Eingriffe, die mit der Planung vorbereitet werden, können im Rahmen der Ausgestaltung des Baugebiets gemindert werden, ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist gegeben. Der Mindestumfang der Kompensation wurde anhand der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung 2008 der Lanuv NRW überprüft.

Die notwendige Ausgleichmaßnahme, die eine ca. 0,32 ha große Parkanlage des Seniorenzentrums darstellt, wird im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Baugebietsentwicklung auf Flächen der Stadt Erftstadt unmittelbar westlich an den Planungsraum angrenzend umgesetzt. Durch die Anpflanzung von heimischen Baum- und Straucharten wird ein artenreiches Biotop entwickelt, das Lebensraum für Tiere bieten wird. Entlang der Kerpener Straße wird entsprechend den Zielen des Landschaftsplanes eine Baumallee mit Spitz- Ahorn (*acer platanooides*) im Bebauungsplan als städtebauliches Gebot festgesetzt. Mit dem hohen Anteil an Bäumen auf der privaten Grünfläche wird eine Eingrünung der Baukörper gegen die freie Landschaft erreicht, die den Eingriff in das Landschaftsbild mindert. Die Dachflächen der Gebäude werden extensiv begrünt. Es wird ein ökologisch wertvoller Lebensraum für Tier- und Pflanzarten geschaffen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

- Der Hinweis *Amprion GmbH* über die Leitungsfreiheit,
- Der Hinweis des *Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD)* über negative Ergebnisse der Auswertung der Unterlagen auf das Vorhandensein von Kampfmittel. Unter dem Punkt *Hinweise / Kampfmittel* in den textlichen Festsetzungen wird auf den obligatorischen Umgang mit Kampfmittel hingewiesen,
- Der Hinweis der *Stadt Erftstadt / Feuerwache* über die gegebene Brandschutzsituation bzw. Voraussetzungen, deren Grundlage Brandschutzbedarfsplan von 2004 bildet,
- Der Hinweis der *Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH - NL Köln* über die Betroffenheit in Bezug auf den Bestand und Betrieb, der Hinweis wurde an den Bauherrn weitergeleitet,
- Der Hinweis des *Erftverbandes Körperschaft des öffentlichen Rechts* über nicht Betroffenheit der Leitungen, Messstellen und Anlagen,
- Der Hinweis *GASCADE Gastransport GmbH Fachbereich GNL* auch in Namen von *Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH* sowie *OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.* über Leitungsfreiheit,
- Die Hinweise und Anregungen des *Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb* über:
 - o die Erdbebengefährdung,
 - o die Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens des Bodens,
 - o die Beschreibung und Bewertung des Schutzguts Bodens,
 - o Bodenschutz bei der Bauausführung,
- Der Hinweis des *Industrie- und Handelskammers Köln - Zweigstelle Rhein-Erft* über nicht Betroffenheit,
- Die Hinweise des *Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Euskirchen Regionalniederlassung Vile-Eifel / Hauptsitz Euskirchen* über:
 - o die Unterhaltung-, Erhaltungs- und evtl. zusätzliche Entwässerungsgebühren, die zur Last der Stadt gehen,
 - o die Erstellung eines Erschließungsentwurfs des Plangebiets,
 - o Erstellung einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Erftstadt und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Vile-Eifel bezüglich der die Anbindung des Plangebietes an die L 162, und Einhaltung der zeitlichen Chronologie - Vertragsvereinbarung und Bautätigkeiten,
 - o Gegenseitige sichtbehindernde Benachbarte Lage der Zuwegungen des Seniorenzentrum und des Kfz-Handels,
 - o die Bepflanzung des Straßenraumes,
 - o Einhaltung des Bebauungsabstands von mindestens 4,50 m vom befestigten Fahrbahnrand,
 - o nicht Bestehen von rechtlichen Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der L162,
 - o Einfriedung und Freihaltung von Sichtdreiecken,
 - o die gebührenpflichtigen Sondernutzungen während der Bauphase des Seniorenzentrums ebenso wie nach Fertigstellung des Vorhabens, die sind dem Bauvorhabenträger weitergeleitet worden,
 - o die Anordnung und Ausführung von Werbeanlagen wurde unter Punkt Hinweise, Punkt 8 übernommen,

- erneute Beteiligung im Falle der Verbreitung des 3,50 m breiten Korridors entlang der östlichen Grundstücksgrenze zum Zwecke der Erschließung des östlich angrenzenden Blockinnenbereichs, das ein Gegenstand eines eigenen Bauleitverfahrens ist,
- Der Hinweis des *Landesbetriebs Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft Dienstgebäude Eitorf* über nicht Betroffenheit,
- Der Hinweis des *Landschaftsverbandes Rheinland, Amt für Liegenschaften* über keine Betroffenheit,
- Der Hinweis des *Landwirtschaftskammers Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Erft-Kreis* über nicht Betroffenheit,
- Der Hinweis des *LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland* über:
 - die negative Ergebnisse der Unterlagenauswertung,
 - sachgerechten Umgang mit bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Funden und Befunden,
- Der Hinweis bzw. Anregung des *Rhein-Erft-Kreises - Amt 70 Kreisplanung und Naturschutz, Natur- und Landschaftspflege* über:
 - kein Bestehen von Bedenken in Bezug auf die Natur- und Landschaftspflege,
 - zur Eingrünung des Plangebietes,
 - kein Bestehen von Bedenken in Bezug auf die Verkehrserschließung,
 - die Festsetzung der Sichtfelder an der L 162,
 - Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens,
- Der Hinweis des *Rhein-Erft-Kreises - Amt 70 Kreisplanung und Naturschutz, Wasserwirtschaft* über:
 - kein Bestehen von Bedenken in Bezug auf Wasserwirtschaft,
 - die Abstimmung der Versickerung des Niederschlagswassers und der Antrag auf Einleitungserlaubnis,
 - Erforderlichkeit einer wasserrechtliche Erlaubnis in Bezug auf einen evtl. vorgesehenen Einbau von Recyclingbaustoffen, wurde an den Bauherrn weitergeleitet,
- Der Hinweis des *Rhein-Erft-Kreises - Amt 70 Kreisplanung und Naturschutz, Bodenschutz* über:
 - keine Angaben bezüglich schädlichen Bodenveränderungen,
 - die Prüfung von geeigneten Flächen zur Wiedernutbarmachung,
- Die Anregung des *Rhein-Erft-Kreises - Amt 70 Kreisplanung und Naturschutz, Immissionsschutz* über Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens,
- Der Hinweis des *Rhein-Erft-Kreises - Amt 70 Kreisplanung und Naturschutz, Straßenverkehrsamt, Verkehrssicherung* über:
 - kein bestehen von Bedenken,
 - Festsetzung von Sichtfelder,
- Der Hinweis der *Rheinischen NETZGesellschaft mbH* über:
 - kein Bestehen von Bedenken,
 - Versorgungsmöglichkeit des Plangebietes mit dem Erdgas,
- Der Hinweis *Unitymedia NRW GmbH, Regionalbüro West Netzplanung* über:
 - kein Bestehen von Bedenken,
 - keine Beabsichtigung der Netzerweiterung,
- Der Hinweis *Vodafone GmbH, NL West* über:
 - kein Bestehen von Bedenken,
 - keine Beabsichtigung der Netzerweiterung,

- Der Hinweis *GVG mbh Rhein-Erft* über die Verpachtung der Erdgasnetze an die *Rheinische NETZGesellschaft mbH*,
- Der Hinweis *Nahverkehr Rheinland GmbH* über nicht Betroffenheit
- Der Hinweis *Westnetz GmbH Regionalzentrum Westliches Rheinland, Netzplanung - DRW-F-WP-DN Früher: Westnetz GmbH Rhein-Sieg* über:
 - o kein Vorliegen von Bedenken,
 - o die Stellungnahme auch in Namen der innogy Netze Deutschland GmbH erfolgt,
- Der Hinweis *Zweckverband Naturpark Rheinland* über nicht Betroffenheit dessen Gebiets
- Die Bedenken der Bürger 1 – 13 über:
 - o die Änderung und Erweiterung der Straßenführung L 162 vor deren Zufahrt,
 - o das Heranrücken der Fahrbahn der Kerpener Straße L 162 an die Grundstücksgrenze und somit auch Sicherheitsaspekte auf dem privaten Grundstück,
 - o anteiliges Erhalten des alten Baumbestandes,
 - o Erschließung der Seniorenwohnanlage vom Pilgerweg,
 - o die Lärmbelastung durch Fluglärm des Fliegerhorst Nörvenich und der Lärmimmission der Autobahn A 61,
 - o die Vielfältigkeit der Pflegeversorgung - und Anzahl der angebotenen Plätze, und damit verbundene Stellplatzanzahl,
 - o die Wahl des Standorts und sachgerechte Abwägung vorgetragener Bedenken,
 - o die maximale Höhe der baulichen Anlagen,
 - o die Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde,
 - o die Abstandsflächen,
 - o die Anordnung der Stellplatzanlage des Seniorenzentrums,
 - o die Gebäude- und Sichtschutzgestaltung,
 - o ein schalltechnisches Gutachten,
 - o die geltenden Rechtsgrundlagen eines Bebauungsplanes.

Folgende Anregungen, Bedenken wurden nicht berücksichtigt:

- Die Anregungen der *Stadt Erftstadt / Amt für Jugend und Familie* zur Berücksichtigung der Bedürfnisse von Kindern, Jugendlichen und Familien in Bezug auf die Versorgung mit sozialen, kulturellen sowie Bildungs- bzw. Freizeiteinrichtungen in Wohnortnähe,
- Die Anregung des *Landwirtschaftskammers Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Erft-Kreis* den Ausgleich über die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft zu erbringen,
- Die Anregung *Nahverkehr Rheinland GmbH* zur Vertiefung des Thema Erschließung und Mobilität,
- Die Ablehnung des Vorhabens auf Grund der Bedenken der Bürger 1 – 13 über:
 - o Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen und auf Rückhaltesysteme,
 - o Geschwindigkeitsbeschränkung in der Kerpener Straße L 162,
 - o Berücksichtigung des Zusatzverkehrs durch die Bedarfsumleitung des Autobahnverkehrs der A61,
 - o zusätzliches Verkehrsaufkommen - Mitarbeiter, Krankendienst, Schichtwechsel, Lieferanten, Besucher,
 - o Lärm aus bestehender Hundehaltung,
 - o Stellplatzanzahl,

- die erhöhte Auslastung des Pilgerweges,
- auf die Lärmbelastung durch Rettungsfahrzeuge,
- Feinstaubbelastung durch das Kieswerk Gymnich,
- Nutzung des ÖPNV,
- Auslastung des Kanals im Pilgerweg,
- bestehende Beitragspflicht im Falle eines späteren Ausbaus des Pilgerweges,
- verkehrsrechtliche Anordnung einer Geschwindigkeitsbegrenzung nach deren Überwachung,
- der Art des Unternehmens – wohltätig oder profitorientiert
- den Vorhabenträger,
- angegebene Anzahl von Seniorenwohnungen,
- mögliches, krankheitsbedingtes Verhalten der zukünftigen Einwohner,
- Standortalternativen,
- Ertragsminderung benachbarter Photovoltaikanlagen
- Artfremde Nutzung und Maß der Bebauung an dem Standort,
- die Mobilität und Selbstversorgung der Einwohner,
- Lärmbelastung des Seniorenzentrums durch das Wohngebiet,
- das Einfügen ins Ortsbild und Sichtverschattung,
- öffentliche Form der Parkanlage
- Selbstversorgung der Einwohner,
- Ansiedlung eines Seniorenzentrums innerhalb eines Gewerbegebietes,
- Ausbau eines Kreisels innerhalb der L 162 anstelle der Linksabbiegespur,
- Trägerschaft und die Betriebsform.

4. Gründe für die Wahl des Plans

Der Bebauungsplan bereitet die rechtlichen Grundlagen für die Realisierung eines Seniorenzentrums in einer Ortsrandlage von Gymnich. Die Entwicklungsflächen sind im Regionalplan ausgewiesen und im FNP der Stadt Erfstadt dargestellt und somit an die Ziele der Regionalplanung wie der kommunalen Planung angepasst. Die benötigten Flächen sind aktuell verfügbar. Eine Alternative mit einer besseren Eignung zur Entwicklung eines vergleichbar großen zusammenhängenden Standorts ist im Stadtgebiet der Stadt Erfstadt nicht nachgewiesen. Die Realisierung des Vorhabens folgt den Zielsetzungen der Entwicklung der sozialen Infrastruktur für Menschen in hohem Alter im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich.