

## **Errichtung eines Seniorenheims auf dem Grundstück des ehemaligen Herz-Jesu-Stiftes in Köln-Flittard**

### **Begründung:**

Der Liegenschaftsausschuss und der Stadtentwicklungsausschuss haben am 14.06.2007 bzw. am 19.06.2007 die Verwaltung beauftragt, das Grundstück des ehemaligen Herz-Jesu-Stiftes an der Flittarder Hauptstraße in Köln-Flittard mit dem Ziel der Errichtung eines Seniorenheims auszu-schreiben. Dem Liegenschaftsausschuss wurde in der Sitzung am 17.04.2008 der Sachstand berichtet.

Die sehr kleinteilige, überwiegend zweigeschossige Struktur des Ortskerns von Flittard machten eine eingehende städtebauliche Untersuchung der verträglichen Einfügung der Baumasse eines Altenpflegeheims erforderlich. Vorgabe der Untersuchung war eine Einrichtung mit 80 Plätzen, was der üblichen Größenvorgabe der Träger entspricht.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das rd. 3000 m<sup>2</sup> große Grundstück mit einer zweigeschossigen Bebauung mit ausgebautem Satteldach entlang der Flittarder Hauptstraße, ei-ner dreigeschossigen Baulückenschließung (ebenfalls mit ausgebautem Satteldach) an der Pütz-lachstraße und einer zweigeschossigen Hinterlandbebauung bebaut werden kann. Der Umfang der verträglich realisierbaren Bruttogeschossfläche beträgt rd. 3300 m<sup>2</sup> zuzüglich rd. 800 m<sup>2</sup> Dachaus-bau. Dies entspricht einer GFZ von 1,1. Der Stellplatznachweis ist in einer Tiefgarage zu führen.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass ein Pflegeheim mit den für diese Einrichtungen typischen Ge-bäudetiefen von rd. 17 – 18 m problematisch ist, da hierdurch der Rahmen der Nachbarbebauung mit Gebäudetiefen von 10 – 12 m deutlich überschritten würde. Eine Bebauung mit einer Tiefe von 12 – 14 m ist dagegen städtebaulich verträglich. Unter dieser Voraussetzung ist aus Sicht der Verwaltung die Realisierung eines Pflegeheims mit rd. 60 Plätzen auf dem Grundstück des ehem. Herz-Jesu-Stiftes möglich. Eine Bebauung des Grundstücks in dem genannten Umfang ist insbe-sondere wegen des Maßstabs der Hinterlandbebauung planungsbedürftig. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Eine exemplarische städtebauliche Lösung der Bebauung ist in Anlage 3 dargestellt.

Die Verwaltung wird die ermittelten städtebaulichen Vorgaben in die noch zu erstellende Aus-schreibung aufnehmen. Zusammen mit der Bewerbung soll eine städtebauliche Planung erstellt werden, deren Qualität ein wesentliches Beurteilungskriterium der Bewerberauswahl sein wird. Das städtebauliche Ergebnis der Ausschreibung wird dem Ausschuss und der Bezirksvertretung Mülheim vorgestellt.