



Stadt Leverkusen

Antrag Nr. 2022/1347

Der Oberbürgermeister

I/01-011-20-06-he

Dezernat/Fachbereich/AZ

10.03.2022

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	14.03.2022	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 30/III "Alkenrath – Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich"

- Beschluss über die öffentliche Auslegung
- Änderungsantrag der CDU-Fraktion vom 08.02.2022 zur Vorlage Nr. 2021/1186
- Ergänzung zur Stellungnahme vom 03.03.2022

Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:

Zur Stellungnahme vom 03.03.2022 wird nachfolgendes Schreiben von Projekt Bürgerbusch – Alkenrath UG vom 23.02.2022 nachgereicht.



PROJEKT BÜRGERBUSCH-ALKENRATH UG (HB) * INDUSTRIESTR. 157 * 50999 KÖLN

Stadt Leverkusen
FB 61 – Stadtplanung
Herrn Karol Kominek

Hauptstraße 101

51373 Leverkusen

PROJEKT BÜRGERBUSCH- ALKENRATH UG

(HAFTUNGSBESCHRÄNKT)

BÜROANSCHRIFT:

INDUSTRIESTRASSE 157
50999 KÖLN

TEL. +49 2236 33 44 5-0

FAX +49 2236 33 44 5-10

info@Projekt-Consult.com

IN KOOPERATION MIT



Köln, 23.02.2022

V30/III – Leverkusen-Alkenrath

Eingabe

zur Berichterstattung in der Presse und der Entscheidung in der Bezirksvertretung III sowie dem politischen Antrag zum Projekt „KITA Alkenrath und altengerechtes Wohnen“

Sehr geehrte Damen und Herren!

Als wir im Jahr 2015 von der Kirchengemeinde Leverkusen das Grundstück erworben haben, hat die Kirchengemeinde uns dahingehend informiert, dass sämtliche ihrerseits gestellten Bauanfragen auf dem Areal von der Verwaltung negativ beschieden wurden. Wir haben dennoch unter der Prämisse, an dem Standort eine Klinik erstellen zu wollen, die Auflage gegenüber der Kirche mit aufgenommen, dass wir etwas errichten, was der Allgemeinheit und sozialen Hintergründen zu Gute kommt. An diesen Grundsatz haben wir uns bis heute in der gesamten Projektentwicklung gehalten.

In den letzten fünf Jahren haben wir verschiedene Nutzungskonzepte und Planungsvarianten in enger Abstimmung mit der Verwaltung, insbesondere mit den Fachbereichen Stadtplanung und Stadtgrün erarbeitet, die dann immer weiter optimiert wurden und die Belange Umwelt, Natur, Verkehr, Gemeinnutzen und Interessen der Anwohner berücksichtigen.

Die zunächst geplante psychosomatische Klinik wurde dann allerdings von der Politik abgelehnt, da hier eine Konkurrenz zum Klinikum Leverkusen gesehen wurde. Insbesondere durch die Fusion mit dem Klinikum Solingen gab es hier erheblichen Gesprächsbedarf. Auch ein Gutachten, was belegte, dass dies nicht der Fall sein würde, fand in der Politik keine Berücksichtigung.



Danach planten wir in Abstimmung und vor dem Hintergrund des bestehenden Mangels an Kinderbetreuungsplätzen mit der Stadt eine 8-gruppige Kita unmittelbar an der Alkenrather Straße und 12 Einfamilienhäuser im hinteren Bereich zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich. Dieser Vorschlag wurde dann verworfen, da die Kita an der Straße nicht gewünscht war und die Einfamilienhäuser zu viel erhaltenswerte Grünfläche, insbesondere in Ufernähe, benötigt hätten.

Hiernach ist das Konzept für die Bebauung des Grundstückes abermals umgestellt worden. Die Überarbeitung des Konzepts ist z. B: auf einen niedrigen Flächenverbrauch optimiert worden, sodass der prägnante Altbaumbestand größtenteils erhalten werden kann. Gleichzeitig stellt die vorgelegte Planung auch den aktuellen Stand der wirtschaftlichen Realisierbarkeit des Vorhabens dar. Diese grundlegende Planung war Grundlage für die politischen Beschlüsse zur Einleitung des Verfahrens (Beschluss: August 2020) sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Beschluss: Januar 2021).

Die aktuelle Planung ist mit allen notwendigen Gutachten unterlegt, die eine Realisierung und das Baugenehmigungsverfahren zeitnah zulassen und ein nachhaltiges, tragbares Konzept aufzeigen. Hierzu gehören ein Schallschutzgutachten für die Kita und das betreute Wohnen, ein Verkehrsgutachten, ein Bodengutachten, eine Altlastenuntersuchung, Versickerungsgutachten und ein Entwässerungskonzept.

Die Lage und Gebäudeform der Kita ermöglicht zum großen Teil den Erhalt des östlichen Baumbestands auf dem Grundstück. Zugleich umschließt der Baukörper die Außenspielfläche der Kita so, dass die Kinder einen freien Blick auf den Teich haben werden. Das Apartmenthaus für betreutes Wohnen ist ebenfalls so konzipiert, dass es möglichst wenig Grundstücksfläche verbraucht. Damit bleibt der parkartige Charakter des Grundstückes erhalten. Mit der Position des Gebäudekörpers wird auch eine gewisse lärmabschirmende Wirkung für den nordöstlichen Nachbereich erreicht. Bezüglich der jeweiligen Größe müssen wir eindringlich nochmals darauf hinweisen, dass die Wohnfläche von insgesamt 3.155 m² erforderlich ist, um eine Pflege bzw. betreutes Wohnen erst nachhaltig darstellen zu können. Ein Objekt mit weniger Fläche ließe aufgrund der dann zu geringen Bewohnerzahl eine 24-Stunden-Betreuung nicht zu. Die Einwände verschiedener Bürger können wir insoweit nicht nachvollziehen. Das Objekt würde einen städtebaulichen Akzent geben und dem Ortsteil Alkenrath einen wahrnehmbaren Mittelpunkt. Die Kommentare zur Höhe des Gebäudes sind aus unserer Sicht willkürlich und subjektiv, insbesondere, wenn wir den Norden Alkenraths betrachten.

Bezüglich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der Parkplatzsituation vor Ort ist unsere Planung ebenfalls keine Verschlechterung für die Nachbarschaft. Die Kita ist abends/nachts und am Wochenende geschlossen und wird keinen Einfluss auf die Parksituation in der näheren Umgebung haben. Wahrscheinlich werden die Parkplätze dann von Anwohnern genutzt. Dies wurde durch unser Verkehrsgutachten auch entsprechend belegt. Gleiches gilt für das betreute Wohnen. Auch hier wird es zu keinem Mehrverkehr kommen, da die Bewohner erfahrungsgemäß nicht alle ein Auto besitzen und die notwendigen Besucher- und Mitarbeiterparkplätze in der Tiefgarage nachgewiesen sind.



Würde an gleicher Stelle ein normales fünfgeschossiges Wohngebäude entstehen, dann wäre der tatsächliche Bedarf an Parkplätzen und das Verkehrsaufkommen deutlich höher. Daher haben wir diese Nutzungsvariante bewusst auch zu keinem Zeitpunkt in Erwägung gezogen. Zudem wollten wir unser Wort gegenüber der Kirche halten, ein soziales Projekt zu realisieren.

Insgesamt müssen wir das Projekt aus wirtschaftlicher Sicht des Betreibers in der vorliegenden Planung realisieren. Eine Diskussion „nur Kita, anderes Wohnen, Kita ja, Wohnen kleiner“ wird mit uns nicht realisierbar sein. Wir beabsichtigen, das Projekt in unseren Bestand zu nehmen und nachhaltig eine Qualität in den Standort zu bringen. Der Mietvertrag über die Kita ist zwischen der Stadt und uns verhandelt, der Mietvertrag mit dem Betreiber für das Betreute Wohnen steht ebenfalls kurz vor Unterzeichnung.

Zum Formellen muss erwähnt sein, dass es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um ein vereinfachtes Verfahren im Sinne der Innenentwicklung handelt. Das bedeutet, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hätte es im Aufstellungsverfahren nicht unbedingt geben müssen. Trotzdem haben wir uns einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nicht in den Weg gestellt. Wir sind und waren der Überzeugung, dass eine frühzeitige Beteiligung für eine hohe Akzeptanz und Qualitätsverbesserung der Planung sorgt.

Alle heute bekannten Eingaben und Fragen wurden bereits erörtert und sind in die Abwägung und die Detaillierung der Planung eingeflossen. Dass die angrenzenden Bewohner ausreichend informiert waren, zeigt sich auch daran, dass ihre Eingaben durch einen Rechtsanwalt vorgetragen wurden. Dieser Umstand zeigt doch deutlich, dass hier ausreichend Informationen vorlagen und auch ausreichend Zeit, um sich gesammelt vertreten zu lassen. Hierbei unterstellen wir auch, dass die Bürger sich sehr wohl überlegt haben, wen sie mit der Vertretung ihrer Interessen beauftragen und welchen Inhalt seine Kommunikation zu weiteren Projektbeteiligten aufzeigt.

Inhaltlich sind alle vorgebrachten Eingaben und deren Abwägungen zusammenfassend in der Anlage 6.1 zur Vorlage Nr. 2021/1186 ausgeführt worden. Insofern können wir nicht nachvollziehen, warum die Politik in Teilen erneut eine Bürgerbeteiligung wünscht, insbesondere, da in der geplanten öffentlichen Auslegung als gesetzlich vorgeschriebenem Beteiligungsschritt ohnehin erneut jeder seine Anregungen und Bedenken ausführen kann.

Sollte unser Nutzungskonzept noch länger aufgeschoben werden, müssen wir aus terminlichen Abwägungen heraus über den Verkauf der Fläche an Dritte konkret nachdenken.

Wir bitten daher die Politik, das Projekt weiter zu unterstützen und die Durchführung der öffentlichen Auslegung zu bestätigen, um das Projekt nicht zu gefährden und das Bauleitplanverfahren weiterführen zu können.

Mit freundlichen Grüßen


Kay Lange
Geschäftsführer