

Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 262/II

"Küppersteg – Seniorenwohnen Alte Landstraße"



Begründung
zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Stand 10.11.2022

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung – 61

Erstellt in Zusammenarbeit mit:
DEWEY MULLER Partnerschaft mbB Stadtplaner Architekten

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich	3
2	Anlass und Ziel der Planung	4
2.1	Anlass der Planung	4
2.2	Ziel der Planung	4
3	Planrechtfertigung	5
4	Verfahren	5
4.1	Verfahrensart	5
4.2	Verfahrensschritte	6
5	Planungsbedingung	7
5.1	Gebietsentwicklungsplan/Regionalplan	7
5.2	Flächennutzungsplan	7
5.3	Verbindliches Planungsrecht	8
5.4	Landschaftsplan	9
5.5	Schutzgebiet auf EU- und nationaler Ebene	9
5.6	Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer	9
5.7	Boden, Altlasten	9
5.8	Klimaschutz integriertes Klimaschutzkonzept Leverkusen	9
5.9	Denkmalschutz	10
5.10	Handlungsprogramm Wohnen	10
5.11	Städtebauliches Entwicklungskonzept Einzelhandelskonzept Leverkusen	10
6	Bestand, Ausgangssituation	10
6.1	Bestandssituation	10
6.2	Vorhandene Nutzung und Stadtbild	11
6.3	Verkehrliche Erschließung	11
6.4	Technische Ver- und Entsorgung	12
7	Städtebauliches Konzept	12
8	Umweltbelange / Auswirkung der Planung	16
8.1	Artenschutz	16
8.2	Natur und Landschaft	17
8.3	Klima	18
8.4	Boden, Altlasten und Wasser	18
8.5	Lärmimmissionen	18
8.6	Verkehr	19
9	Städtebauliche Kennziffern	19
10	Planvollzug	20
10.1	Eigentum und Bodenordnung	20
10.2	Kosten, Durchführung der Planung und städtebaulicher Vertrag	20
11	Literaturverzeichnis	21
12	Abbildungsverzeichnis	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1 Geltungsbereich

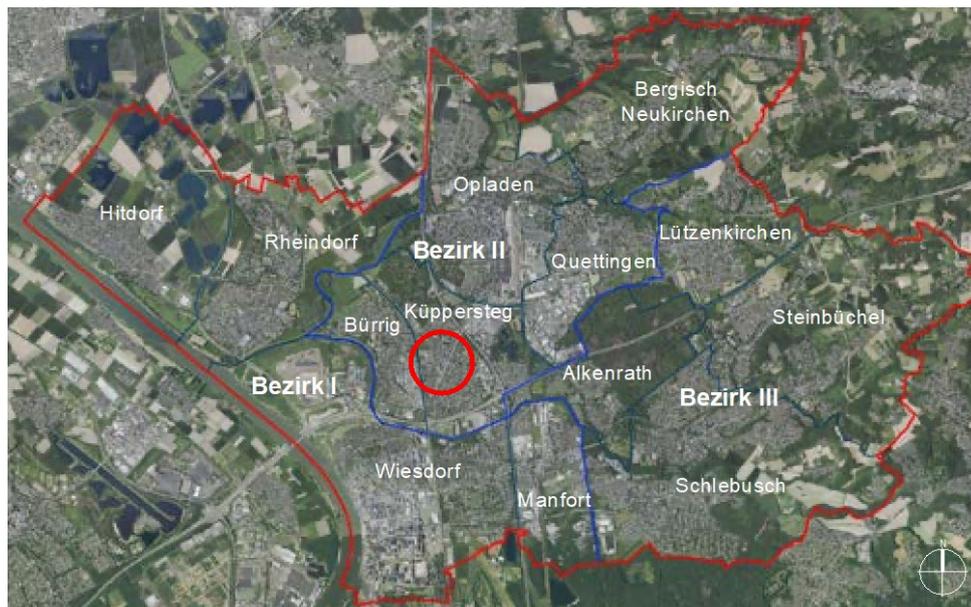


Abb. 01: Lage im Stadtgebiet – ohne Maßstab

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 262/II "Küppersteg – Seniorenwohnen Alte Landstraße" befindet sich im Stadtteil Küppersteg der Stadt Leverkusen. Das zu entwickelnde Gebiet (Alte Landstraße 82) umfasst in der Gemarkung Bürrig, Flur 17, das Flurstück 469 und eine Teilfläche des Flurstücks 440, welche sich im Eigentum der Evangelischen Kirchengemeinde an Dhünn, Wupper und Rhein (Leverkusen Bürrig, Küppersteg, Rheindorf) befinden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden vom Grundstück eines viergeschossigen Gebäuderiegels mit Altenwohnungen, dem „Martin-Luther-Hof“,
- im Süden von den rückseitigen Gärten der Wohnbebauung entlang der Alten Landstraße.
- Die östliche Grenze wird vom Grundstück der eingeschossigen evangelischen Kindertageseinrichtung „Martin-Luther-Haus“ gebildet, die an die Rückseite der straßenbegleitenden Wohnbebauung an der Hardenbergstraße grenzt. Südöstlich grenzt eine eingeschossige Gewerbehalle an.
- Im Westen verläuft das Plangebiet entlang der Alten Landstraße.

Die Kindertageseinrichtung „Martin-Luther-Haus“ befindet sich, wie auch das Plangebiet, auf dem Flurstück 440. Der viergeschossige „Martin-Luther-Hof“ mit Altenwohnungen ist auf dem Flurstück 448 verortet. Beide Einrichtungen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist aus dem als Anlage 1 beigefügtem Übersichtsplan zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2.423 m².

2 Anlass und Ziel der Planung

2.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 262/II "Küppersteg – Seniorenwohnen Alte Landstraße" befindet sich vollständig im Besitz der Evangelischen Kirchengemeinde an Dhünn, Wupper und Rhein (Leverkusen Bürrig, Küppersteg, Rheindorf). Nach der Einstellung der Gottesdienst-Nutzung vor einigen Jahren wurde das bestehende zweigeschossige, ehemalige Pfarrhaus auf dem Gelände funktionslos. Dieser Grundstücksteil sowie die zur Alte Landstraße vorgelagerte Freifläche sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das östlich an das Plangebiet angrenzende eingeschossige und ehemals als Kirche genutzte Gebäude wurde bereits zu einer 4-gruppigen Kindertageseinrichtung umgebaut und modernisiert.

Anlass der Planung ist die Absicht der Evangelischen Kirchengemeinde, das in ihrem Besitz befindliche Grundstück für gefördertes Seniorenwohnen zu entwickeln.

2.2 Ziel der Planung

Vorgesehen ist die Nachverdichtung des Grundstücks durch ein dreigeschossiges Wohngebäude plus Staffelgeschoss sowie die Ergänzung der Bebauung durch einen eingeschossigen Pavillon (Aufenthaltsraum/Begegnungsraum der Bewohner). Aufgrund des bestehenden Bedarfs in Leverkusen an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Senioren und Seniorinnen, sowie im Bezug zum derzeit bestehenden Planungsrecht (soziale Einrichtungen), wird die Wohnbebauung für gefördertes Seniorenwohnen vorgesehen.

Für Teile des Plangebiets besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 65 b/II „Bahnübergang Küppersteg“. Da die hier getroffenen Festsetzungen „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ den Planungszielen für das vorgesehene geförderte Seniorenwohnen widersprechen und für den unbebauten Grundstücksbereich keine Baufläche festgesetzt ist, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Neuaufstellung soll die planungsrechtliche Grundlage für die baulichen Erweiterungen und Veränderungen schaffen und dabei folgende Zielsetzungen verfolgen:

- Nachverdichtung innerstädtischer Potenzialflächen mit guter verkehrlicher Anbindung,
- Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum (gefördertes Seniorenwohnen),
- Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts und der Identifikationen mit dem Stadtteil Küppersteg,
- Erhaltung und Absicherung der vorhandenen umliegenden Nutzungen unter Berücksichtigung des Schutzanspruchs,
- Sicherung der grünordnerischen Ziele.

3 Planrechtfertigung

Vor dem Hintergrund seiner derzeitigen Bevölkerungsentwicklung ist die Stadt Leverkusen stärker dem Nachfragedruck nach Wohnraum ausgesetzt. Die steigende Lebenserwartung der Menschen, die Verschiebung der Altersstruktur und die Wanderungsbewegungen stellen die Stadt Leverkusen vor neue Herausforderungen und bieten zugleich Möglichkeiten. Um als Wohnstandort attraktiver zu werden, muss ein bedarfsorientiertes Wohnangebot geschaffen werden, das in bezahlbaren und zielgruppenorientierten Wohnbauflächen liegt. (vgl. Stadt Leverkusen, Demografiebericht 2020, ff. 7-10).

Gemäß dem Leverkusener Handlungsprogramm Wohnen von 2015 gehört jeder fünfte Bewohner in Leverkusen der Altersgruppe 65 Jahre und älter an. Dies rückt den Geschosswohnungsbau mit kleinen und qualitativvollen Wohneinheiten stärker in den Fokus. Gleichzeitig gewinnen die pflegerische Versorgung und die Wohnbetreuung in zentraler Lage an Bedeutung. (vgl. Stadt Leverkusen, Handlungsprogramm Wohnen, ff. 1-3).

Neben den Veränderungen in demographischer und sozialer Hinsicht muss die Stadt Leverkusen dem Druck auf dem Wohnungsmarkt gerecht werden, ohne die Zersiedelung zu fördern. In diesem Zusammenhang sind die Innenentwicklung und Verdichtung der städtischen Strukturen Ziele einer auf Nachhaltigkeit setzenden städtebaulichen Entwicklung. *„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll sparsam erfolgen. Demnach sind vor der Inanspruchnahme von Erweiterungsflächen am Siedlungsrand bevorzugt Wohnbauflächenpotenziale (...) im Innenbereich auszuschöpfen.“* (Stadt Leverkusen, Flächennutzungsplan Erläuterungsbericht, ff. 24,25).

Diese Maßnahmen decken sich mit den Empfehlungen des integrierten Klimaschutzkonzepts der Stadt Leverkusen von 2017. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die Grundsätze einer klimagerechten Stadtentwicklung umgesetzt werden. Vorrangig soll die Innenentwicklung durch Konversion und Nachverdichtung vor der Ausweisung neuer Bauflächen in Freiräumen angestrebt werden. Gleichzeitig ist die Förderung klimafolgenangepasster Siedlungs- und Infrastrukturen von besonderer Relevanz (vgl. Stadt Leverkusen, Integriertes Klimaschutzkonzept Stadt Leverkusen, ff. 97-104).

4 Verfahren

4.1 Verfahrensart

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Planung zu schaffen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Der Bebauungsplan soll als Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Die Aufstellung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ist möglich, da der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird und weniger als 20.000 m² Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt (2.423 m² Grundstücksgröße). Es werden auch keine Bebauungspläne im engeren sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang

aufgestellt, deren Grundfläche nach § 13a Abs. 1 (1) BauGB mitzurechnen wären. Zudem werden nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und keine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BnatSchG) begründet. Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Da der Bebauungsplan die oben genannten Kriterien erfüllt, können die Verfahrenserleichterungen des § 13a Abs. 2 und Abs. 3 (1) BauGB in Anspruch genommen werden. Es kann abgesehen werden von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und
- dem Monitoring nach § 4c BauGB.

Die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe gelten gemäß § 13a Abs. 2 (4) in Verbindung mit § 1a Abs. 3 (6) BauGB als bereits erfolgt beziehungsweise zulässig. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange im weiteren Verfahren umfassend untersucht und in die Abwägung eingestellt.

4.2 Verfahrensschritte

Aufgrund der Zielsetzung, geförderten Wohnungsbau (Seniorenwohnen) zu schaffen, wurde durch die Evangelische Kirchengemeinde mit dem Datum vom 28.04.2020 ein Bürgerantrag (Nr. 2020/3604) gestellt, der am 16.06.2020 in der Sitzung der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II vorgestellt wurde. Da das Vorhaben den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 65b/II an dieser Stelle entgegensteht, konnte dem Vorhaben von Seiten der Verwaltung nicht zugestimmt werden und der Bürgerantrag wurde abgelehnt. Da die Bezirksvertretung II das Vorhaben grundsätzlich befürwortet, wurde beschlossen, dass sich die Antragsteller mit der Verwaltung in Verbindung setzen, um die Voraussetzungen für ein Bauleitplanverfahren zu beraten. Des Weiteren wird das Grundstück über Erbpacht an einen Betreiber für Seniorenwohnen vergeben, die Kirchengemeinde bleibt weiterhin die Eigentümerin. Inzwischen wurde durch das von der AWO beauftragte Architekturbüro Wirtz + Kölsch Planungsgesellschaft für Hochbau in Leverkusen eine städtebauliche Konzeptstudie erstellt, die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren sein soll. Gleichzeitig wurde ein Planungsvertrag vereinbart, mit dem die Evangelische Kirchengemeinde die Übernahme der anfallenden Kosten für das Bebauungsplanverfahren bestätigt.

4.2.1 Einleitungsbeschluss

Die Evangelischen Kirchengemeinde hat die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beantragt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Planungskonzepts „Seniorenwohnen“ zu schaffen. Durch die Verwaltung wurde daraufhin eine Beschlussvorlage zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erstellt und in den politischen Sitzungsturnus eingebracht. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und

Bauen hat in seiner Sitzung am 16.05.2022 die Verwaltung beauftragt, für den im Eigentum der Evangelischen Kirchengemeinde liegenden Grundstücksbereich in Leverkusen-Küppersteg/Alte Landstraße ein Satzungsverfahren durchzuführen und hierzu einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen (Vorlage Nr. 2022/1400). Hierbei sollen ausschließlich Wohngebäude berücksichtigt werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

Grundlage bildete das städtebauliche Konzept mit schriftlicher Begründung.

4.2.2 Beteiligung der Fachbereiche

Eine erste Beteiligung der Fachbereiche hat in der Zeit vom 16.03.2022 bis zum 15.04.2022 stattgefunden. Die städtischen Fachbereiche wurden mit Schreiben vom 16.03.2022 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange aufgefordert. Den Unterlagen war ein städtebauliches Konzept mit schriftlicher Begründung beigelegt.

5 Planungsbedingung

5.1 Gebietsentwicklungsplan/Regionalplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt Region Köln, als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Im jeweiligen Plan zur Erläuterung des GEP werden keine Aussagen getroffen, die das Plangebiet berühren.

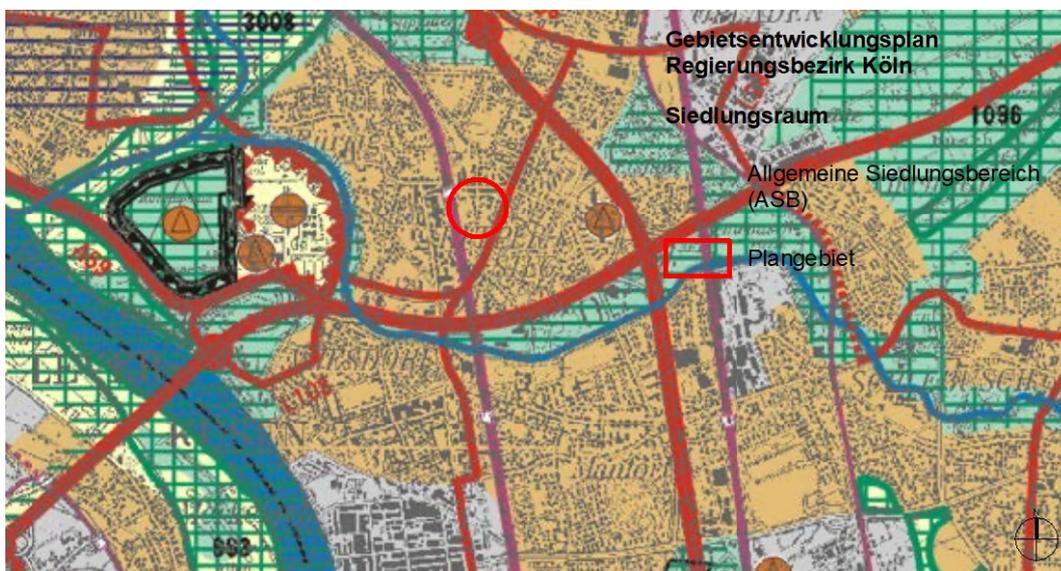


Abb. 02: Gebietsentwicklungsplan / Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln – ohne Maßstab

5.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche (W) und Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung

„Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Die Planung entspricht den Darstellungen des FNPs.

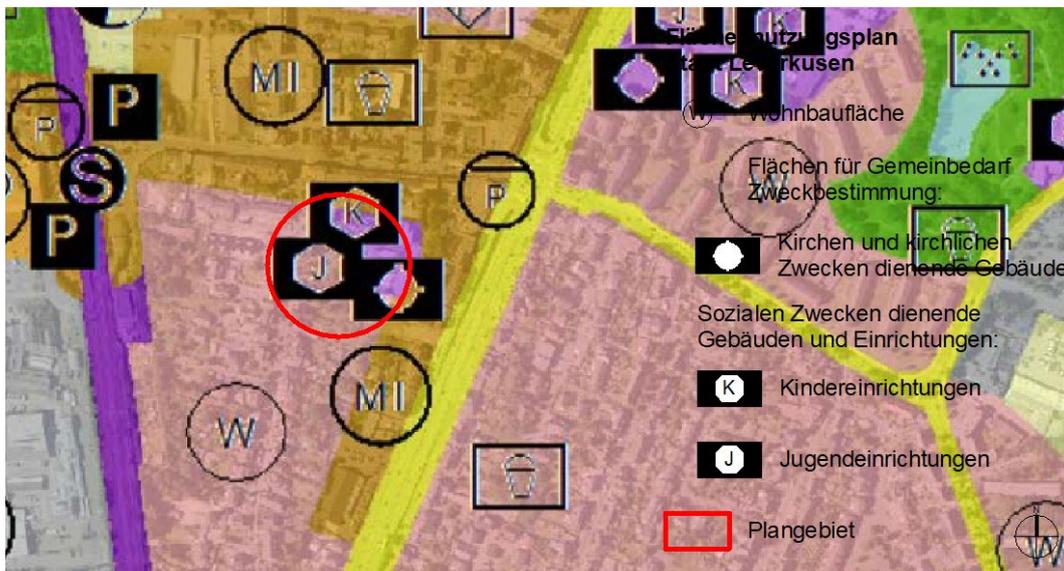


Abb. 03: Flächennutzungsplan Stadt Leverkusen, Ausschnitt – ohne Maßstab

5.3 Verbindliches Planungsrecht

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des am 03.11.1994 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 65 b/II „Bahnübergang Küppersteg“. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für das Plangebiet als Art der Nutzung „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Das ehemalige Pfarrhaus ist über ein mit Baugrenzen festgesetztes Baufenster gesichert. Für den unbebauten Grundstücksbereich, einschließlich der hier festgesetzten Einzelbäume, ist keine Baufläche festgesetzt.

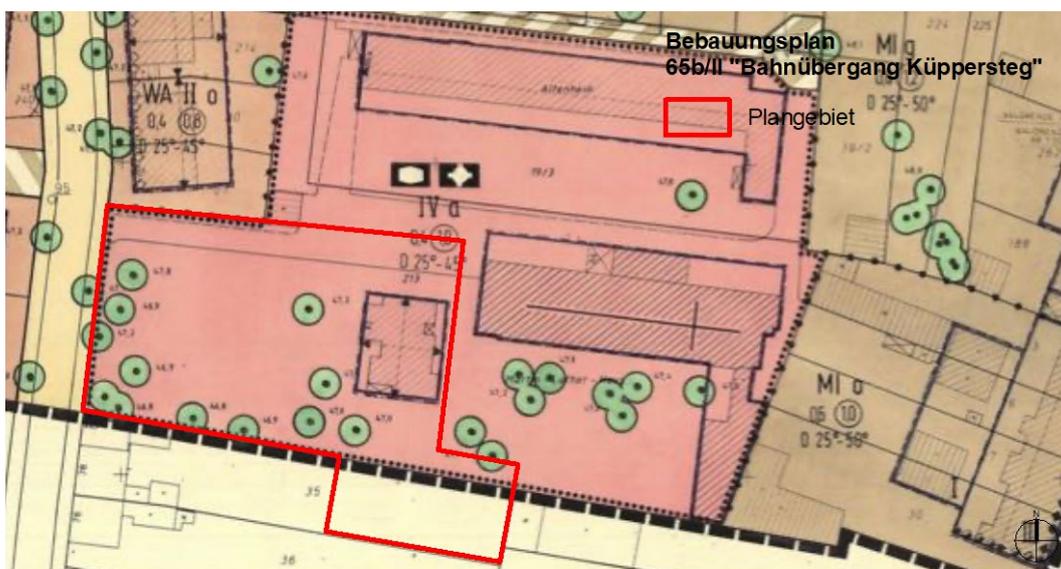


Abb. 04: Auszug Bebauungsplan 65b/II „Bahnübergang Küppersteg“ – ohne Maßstab

Die nach dem Bebauungsplan zulässige Bebauung entspricht nicht mehr dem heutigen Bedarf der Evangelischen Kirchengemeinde an Dhünn, Wupper und Rhein (Leverkusen Bürrig, Küppersteg, Rheindorf). Zudem widerspricht die geplante Wohnnutzung (Seniorenwohnen) in Art und Maß der Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Aus diesem Grund ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen. Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplans Nr. 262/II „Küppersteg – Seniorenwohnen Alte Landstraße“ wird das bestehende Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplans überschrieben.

5.4 Landschaftsplan

Im gültigen Landschaftsplan der Stadt Leverkusen werden keine planungsrelevanten Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplans getroffen.

5.5 Schutzgebiet auf EU- und nationaler Ebene

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet auf EU- oder nationaler Ebene und ist weder Bestandteil eines gemeldeten FFH-Gebiets noch eines Vogelschutzgebiets oder deren Wirkungszone.

5.6 Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer

Im Plangebiet befindet sich kein temporäres oder dauerhaftes Oberflächengewässer. Es liegt weder in den Hochwasserschutzzone HQ häufig, HQ 100 oder HQ extrem, noch in einer Trinkwasserschutzzone oder im Bereich des Grundwassernutzungsverbots.

Gemäß den Starkregenkarten der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet geringfügig betroffen. In dem westlichen Teilbereich des Plangebiets wurde in den Starkregenereignissen (50-jähriges, 100-jähriges, sehr selten) eine Wassertiefe von > 0,3 m gemessen.

5.7 Boden, Altlasten

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend unversiegelt. Zum heutigen Stand liegen keine Kenntnisse über Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

5.8 Klimaschutz | integriertes Klimaschutzkonzept Leverkusen

Mit dem integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Leverkusen von 2017 will die Gemeinde eine Vorbildfunktion eingehen und sich den Herausforderungen des Klimawandels stellen. In dieser strategischen Grundlage werden 22 konkrete Maßnahmen aus insgesamt 5 Handlungsfeldern benannt.

Mit dem vorliegenden Planungskonzept können einzelne Maßnahmen aus dem integrierten Klimaschutzkonzept für eine klimagerechte Stadtentwicklung durch die Förderung klimafolgenangepasster Siedlungs- und Infrastrukturen erfüllt werden.

Klimabaustein 2: Aktive/passive Solarenergienutzung

Da der geplante Baukörper in beiden Versionen nahezu exakt in Ost/West-Richtung verläuft und dadurch die Wohnzimmer und Balkone/ Terrassen nahezu genau nach Süden

ausgerichtet sind, ist das Ziel der möglichst optimalen Eignung für aktive und passive Solarenergienutzung erfüllt.

Klimabaustein 6: Kompakte/verdichtete Stadt – Stadt der kurzen Wege

Das städtebauliche Konzept sieht im Quartier verteilten, mehrgeschossigen Wohnungsbau vor. Mit dieser Bauweise wird dazu beigetragen, auf den betroffenen Flächen effektiven und flächensparenden Wohnraum zu entwickeln.

5.9 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet und in der angrenzenden Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler, für deren Erhaltung ein allgemeines Interesse besteht.

5.10 Handlungsprogramm Wohnen

Das Handlungsprogramm Wohnen von 2015 ist ein Handbuch, welches wohnungspolitische Zielsetzungen der Stadt Leverkusen benennt. Mit der vorliegenden Planung werden die Ziele aus dem Handlungsprogramm Wohnen erfüllt wie z. B.:

- Förderung Leverkusen als attraktiven Wohnstandort,
- Schaffung von zielgruppenorientiertem Wohnraum,
- Fördern von Nachbarschaften,
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum,
- Flächensparendes Bauen.

5.11 Städtebauliches Entwicklungskonzept | Einzelhandelskonzept Leverkusen

Für den Stadtbezirk II sind der Stadtteil Opladen als Hauptzentrum und die Stadtteile Bürrig und Küppersteg als Nahversorgungszentren ausgewiesen. Diese sichern die wohnortnahe Grundversorgung für das in Rede stehende Plangebiet, das sich im Stadtteil Küppersteg befindet.

Die Planung entspricht den übergeordneten Zielen des städtebaulichen Entwicklungsprogramms, die Nahversorgungszentren in ihren Dienstleistungsfunktionen zu stärken, Leverkusen als attraktiven Wohnstandort zu fördern und durch geordnete Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur Nahversorgung und Wohnbereiche zu bündeln. Im Einzelhandelskonzept Leverkusen werden für das Plangebiet keine weiteren planungsrelevanten Steuerungsempfehlungen getroffen.

6 Bestand, Ausgangssituation

6.1 Bestandssituation

Das Plangebiet besteht aus einer ungenutzten Freifläche und einem sanierungsbedürftigen, zweigeschossigen Bestandsgebäude, dem ehemaligen Pfarrhaus. Die nördlich im Plangebiet gelegene private, befestigte Freifläche dient der Erschließung der östlich angrenzenden Kindertageseinrichtung „Martin-Luther-Haus“, des nördlich angrenzenden „Martin-Luther-Hofs“ mit Altenwohnungen sowie der Erschließung der oberirdischen Kfz-Stellplätze und

bindet an die Alte Landstraße als öffentliche Verkehrsfläche an. Im westlichen und südlichen Grundstücksbereich befindet sich ein prägender Baumbestand.

6.2 Vorhandene Nutzung und Stadtbild

Das Plangebiet grenzt an das Blockinnere zwischen Alte Landstraße, Küppersteger Straße und Hardenbergstraße an. Die südöstlich unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Grundstücke weisen gewerblich genutzte Hallenbaukörper auf und werden von der Hardenbergstraße aus erschlossen. Sonstige innenliegende Gebäude umfassen im Norden einen viergeschossigen Gebäuderiegel mit Altenwohnungen, den „Martin-Luther-Hof“ sowie im Osten die eingeschossige, 4-gruppige Kindertageseinrichtung „Martin-Luther-Haus“ einschließlich Außenbereichsfläche.

Die umliegende Nutzung ist von einer offenen zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung mit ausgebautem Satteldach in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Vorwiegend werden die Gebäude zum Wohnen genutzt. Der weiter nördlich gelegene Teil der Hardenbergstraße wird durch eine geschlossene drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung mit Satteldach geprägt.

Nördlich des Plangebiets befindet sich in ca. 100 Meter die Küppersteger Straße, die zur Nahversorgung Küpperstegs dient. Eine zusätzliche Versorgungsfunktion erfüllt das im Westen gelegene Nahversorgungszentrum Bürrig entlang der Von-Ketteler-Straße. Weitere Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsnutzungen befinden sich in der umliegenden Nachbarschaft.

6.3 Verkehrliche Erschließung

6.3.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Derzeit wird das Plangebiet über die Alte Landstraße erschlossen. Die vorhandene Zufahrt zum Grundstück des Geltungsbereichs wird bereits zur Erschließung des Altenwohnhauses „Martin-Luther-Hof“ sowie der Kindertageseinrichtung „Martin-Luther-Haus“ genutzt.

Das Plangebiet verfügt über eine sehr gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Die Alte Landstraße und Küppersteger Straße sichern den Anschluss an die örtlichen Hauptstraßen Hardenbergstraße und Windthorststraße sowie die Bundesstraße (B8). Diese, bestehend aus dem Europaring und der Bonner Straße, sichert die Verbindung an das übergeordnete Straßengerüst mit Anschluss an die A3 in Richtung Köln bzw. Oberhausen und die A1 in Richtung Köln bzw. Wuppertal.

6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In fußläufiger Entfernung besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Im Norden in ca. 100 Meter Entfernung vom Plangebiet befindet sich die Haltestelle „Küppersteg Post“. Diese Haltestelle wird von folgenden Linien angefahren:

- Buslinie 204, in Fahrtrichtung Stegerwaldstraße bzw. Reuschenberger Friedhof

- Buslinie 207, in Fahrtrichtung Schöneberger Straße bzw. Peenestraße

Im Nordwesten an der Küppersteger Straße in ca. 300 Meter Entfernung vom Plangebiet befindet sich der S-Bahnhof „Leverkusen-Küppersteg“, an dem folgende S-Bahn-Linie und Buslinie verkehren:

- S-Bahn Linie S6, in Fahrtrichtung Düsseldorf bis Essen Hauptbahnhof bzw. in Fahrtrichtung Leverkusen-Mitte bis Köln-Worringen,
- Buslinie 207, in Fahrtrichtung Schöneberger Straße bzw. Peenestraße.

Im Nordosten in ca. 300 Meter Entfernung bestehen weitere Anschlussmöglichkeiten über die Bushaltestelle „Küppersteger Straße“. Die Haltestelle wird von folgenden Buslinien angefahren:

- Buslinie 201, in Fahrtrichtung Forellental bzw. Chempark S-Bahn
- Buslinie 204, in Fahrtrichtung Stegerwaldstraße bzw. Reuschenberger Friedhof
- Buslinie 207, in Fahrtrichtung Schöneberger Straße bzw. Peenestraße
- Buslinie 255, in Fahrtrichtung Leichlingen Busbahnhof bzw. Chempark S-Bahn

Zusätzlich wird die Haltestelle von zwei Nachtbussen angefahren:

- N21, in Fahrtrichtung Leverkusen Mitte bzw. Forellental
- N22, von Opladen Busbahnhof über Küppersteg, Manfort, Schlebusch, Alkenrath, Fixheide, Quettingen zurück nach Opladen Busbahnhof

6.4 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und an das Ver- und Entsorgungsnetz in den umliegenden Erschließungsstraßen angeschlossen. Die weitere Ver- und Entsorgung kann durch bestehende Leitungstrassen gesichert werden.

7 Städtebauliches Konzept

Aus der vorangegangenen städtebaulichen Konzeptstudie wurden, infolge des Ergebnisses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen (SPB) und der Bezirksvertretung Stadtbezirk II und mit Einbeziehung der Kernaussagen der Artenschutzprüfung sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung, zwei Varianten (A und B) zum städtebaulichen Konzept entwickelt.

Das städtebauliche Konzept beabsichtigt die Aufwertung der innerstädtischen Fläche durch Integration der Neubebauung in die Bestandsstruktur und die Fortführung der umgebenden städtebaulichen Prägungen und Nutzungen.

Die Planung sieht eine dreigeschossige Wohnbebauung (Seniorenwohnen) plus Staffelgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) mit stirnseitiger Ausrichtung zur Alte Landstraße vor sowie einen eingeschossigen Pavillon (Aufenthaltsraum/Begegnungsraum der Bewohner) im hinteren, südlichen Grundstücksbereich. Die geplante Geschossobergrenze orientiert sich an

dem Bestandsgebäude, dem „Martin-Luther-Hof“, der auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans Nr. 65b/II vier Vollgeschosse aufweist.

Um die angrenzende zweigeschossige Bebauung entlang der Alten Landstraße sowie den Baumbestand maßvoll zu berücksichtigen, wird der geplante Baukörper in beiden Varianten mit Rücksprung zur Alten Landstraße angeordnet. Außerdem wird das Staffelgeschoss bei der Variante A von der Alten Landstraße eingerückt. Die eingeschossige Bauweise des geplanten Pavillons (Aufenthaltsraum/Begegnungsraum der Bewohner) orientiert sich städtebaulich an der geringeren Baudichte der rückwärtigen Grundstücksbereiche.

In beiden Varianten A und B verläuft die Wohnbebauung parallel zum viergeschossigen Gebäuderiegel mit Altenwohnungen, dem „Martin-Luther-Hof“ und führt die lineare Struktur ihrer direkten Umgebung – „Martin-Luther-Hof“ und Kindertageseinrichtung „Martin-Luther-Haus“ – fort. Die ca. 22 Wohneinheiten im geförderten Seniorenwohnen sind mit Balkonen bzw. Terrassen zur Südfassade ausgestattet. Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über Eingänge an der Nordfassade. Alle Zugänge und Erschließungsflächen sind barrierefrei gestaltet.

Die Wohnbebauung soll als geförderter Wohnungsbau errichtet werden. Zur planungsrechtlichen Gewährleistung dieser Angaben soll gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur Wohngebäude zulässig sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

Neben dem für Wohnen gewidmeten Gebäude wird im südlichen Teil des Plangebiets ein Pavillon (Aufenthaltsraum/Begegnungsraum der Bewohner) in einem Abstand von mindestens 3 m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze ergänzt. Östlich wird der Pavillon von der eingeschossigen Gewerbehalle des Flurstücks 218 begrenzt. Nördlich hiervon, in einem Abstand von mindestens 3 m, schließt die Außenfläche der Kindertageseinrichtung „Martin-Luther-Haus“ an. Hier werden der Begegnungsraum mit Nebenräumen und einer Außenanlage mit möglicher Spielplatznutzung untergebracht. Ziel ist es, das Zusammenleben der Bewohner zu stärken und einen Raum zum Austausch zu schaffen.

Insgesamt ist in beiden Varianten eine Geschossfläche von circa 1.820 m² geplant. Ausgehend von einer baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) werden die gemäß Baunutzungsverordnung vorgegebenen Orientierungswerte für Obergrenzen der Geschossflächenzahl GFZ (Planung: 0,75/Zulässig: 1,2) und der Grundflächenzahl GRZ I (Planung: 0,33/Zulässig: 0,4) eingehalten bzw. unterschritten.

Das Plangebiet wird von der Alten Landstraße aus über die bestehende private, befahrbare Stichstraße erschlossen. Diese sichert die Erschließung der umliegenden, bestehenden und geplanten Nutzungen. Der Zugang zum rückwärtig geplanten Pavillon (Aufenthaltsraum/Begegnungsraum der Bewohner) erfolgt über eine Ergänzung der Erschließung entlang der östlichen Grundstücksgrenze.

Aufgrund der zentralen Lage und der guten ÖPNV-Anbindung durch die S-Bahnhaltestelle der Linie 6, Leverkusen-Küppersteg, die innerhalb des 300 m-Einzugsradius liegt und

weiterer Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung, ist nach § 3 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen eine Reduzierung der Stellplatzzahl um 30 % möglich.

Dementsprechend ergibt sich zunächst ein Bedarf von 15 Kfz-Stellplätzen. Aufgrund der geplanten Nutzung mit Seniorenwohnungen wird die Stellplatzzahl weiter auf insgesamt 7 Kfz-Stellplätze reduziert. Hierbei kann davon ausgegangen werden, dass die Mehrzahl der Senioren über keinen eigenen Pkw verfügt. Die Reduzierung der Stellplatzzahl führt zu einer Verringerung des Versiegelungsgrades und Erhöhung des Grünanteils.

In der Variante A sind die 7 Kfz-Stellplätze über einen Sammelstellplatz entlang der Alten Landstraße mit eigener Zufahrt nachgewiesen. In der Variante B sind 6 Kfz-Stellplätze im Norden des Plangebiets entlang der privaten Erschließung und ein Kfz-Stellplatz im Süden des Plangebiets eingeplant. Für die benötigten Fahrradstellplätze sind in beiden Varianten Flächen im Außenraum sowie im Kellergeschoss der Wohnbebauung vorgesehen.

Das städtebauliche Planungskonzept bedingt auch eine Neuordnung der Freianlagen. Durch die Baukörperanordnung wird im rückwärtigen Bereich eine Grünzone mit Aufenthalts- und Erholungsqualität geschaffen, die gleichzeitig als Verbindungselement der beiden Baukörper dient. Die geplanten Freibereiche werden barrierefrei gestaltet und bieten neue Aufenthaltsmöglichkeiten an.

Zum Erhalt der ursprünglichen Gestalt des Straßenraums an der Alten Landstraße und der städtebaulichen Prägung werden in beiden vorliegenden Varianten die bestehende Grünfläche mit ihren bedeutenden Einzelbäumen und der südlich angrenzenden Hecke weitestgehend in die Planung mit einbezogen.

In der Variante A ist die Stellplatzanordnung an der Alten Landstraße vorgesehen, um die Zufahrtssituation zu entzerren und eine zusätzliche Flächenversiegelung parallel zur nördlichen Grundstückszufahrt zu vermeiden. Hierdurch kann der Gebäudekörper weiter nördlich angeordnet werden, womit sich eine größere zusammenhängende Grün- und Freifläche im Süden ergibt. Somit wird auch der Abstand zu den erhaltenswerten Bestandsbäumen an der südlichen Grundstücksgrenze sowie zu dem hier benachbarten Grundstück vergrößert. Im Bereich der Sammelstellplätze sind entlang der Alten Landstraße Eingrünungen durch Hecken geplant, um den begrünten Charakter der Alten Landstraße zu wahren. Zwei der hier prägenden Bestandsbäume werden erhalten, ein dritter Baum wird aufgrund der Stellplatzanordnung sowie zum langfristigen Erhalt des sich im Eckbereich befindlichen Bestandsbaumes entfernt.

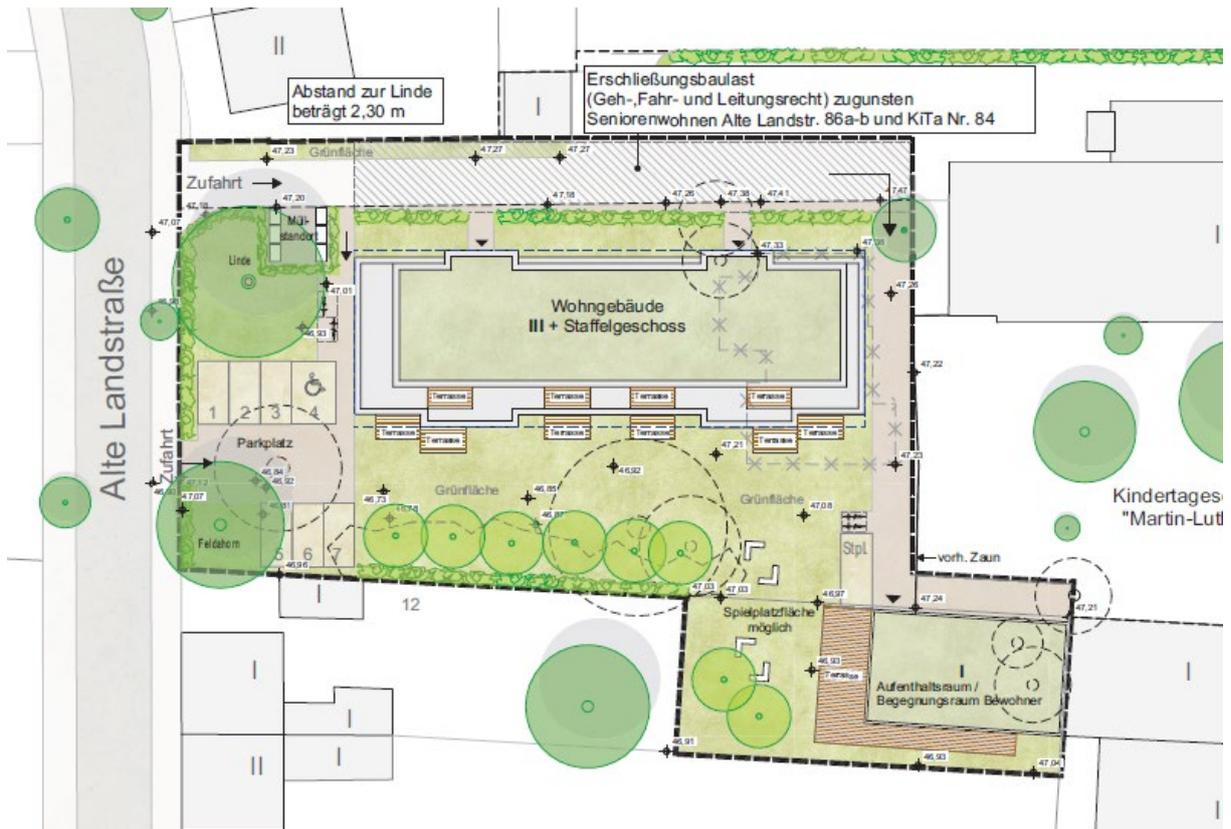


Abb. 05: Städtebaulicher Entwurf, Variante A, Lageplan – ohne Maßstab

In Variante B rückt die Wohnbebauung durch die orthogonal angeordneten Parkbuchten und die Grünsteifen entlang der nördlichen Fassade der geplanten Wohnbebauung stärker in die Mitte des Plangebiets und damit näher an die benachbarte Wohnbebauung heran.

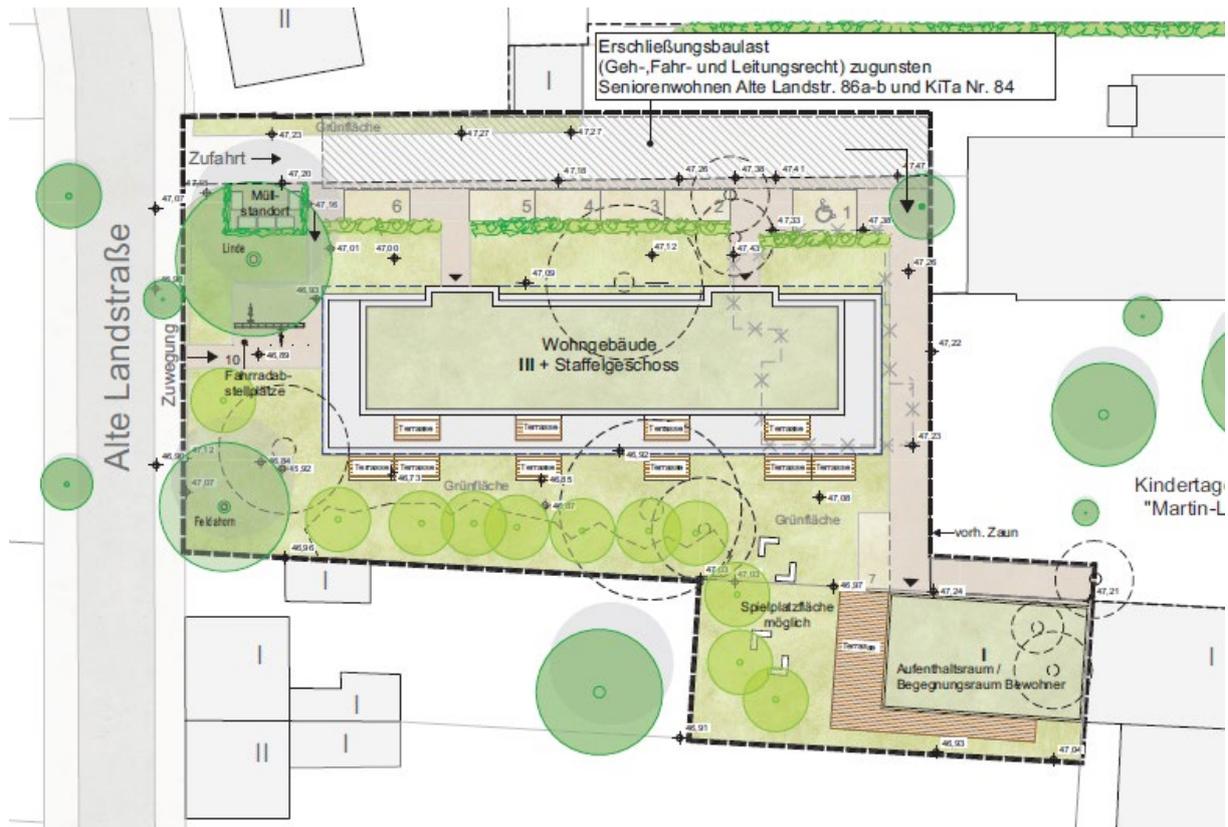


Abb. 06: Städtebaulicher Entwurf, Variante B, Lageplan – ohne Maßstab

8 Umweltbelange/Auswirkung der Planung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Gleichwohl werden die relevanten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und sachgerecht gegeneinander abgewogen. Nach bisherigem Planungsstand sind folgende Umweltbelange und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen im weiteren Planverfahren insbesondere zu betrachten:

- Artenschutz
- Natur- und Landschaft (Eingriffsbewertung)
- Klima
- Boden, Altlasten und Wasser
- Lärmimmissionen
- Verkehr

Das weitere Gutachtenerfordernis wird im Verfahren geprüft.

8.1 Artenschutz

Vorhabenbedingt sind Rodungsmaßnahmen von Einzelbäumen und Sträuchern sowie der Inanspruchnahme von Grünflächen und dem Abriss des ehemaligen Pfarrhauses erforderlich, wenngleich die weitgehende Erhaltung des Altbaumbestandes beabsichtigt ist. Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Fauna zu ermitteln, wurde durch Sven Peuker,

Landschaftsarchitekt BDLA, eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt und mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Leverkusen abgestimmt (Berichtszeitraum: 16. Feb. - 17. Jun. 2022). Ziel der Untersuchung ist es, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, hier: Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG, zu prüfen und im Falle einer Betroffenheit ggf. Maßnahmen zur Vermeidung oder ein Risikomanagement vorzugeben.

Für das Artenspektrum wurden für die planungsrelevanten Arten neben den Nachweisen von Star, Graureiher und Zwergfledermaus im Zuge der Potenzialabschätzung Zweifarbfledermaus, Sperber, Eisvogel, Girlitz und Kammmolch identifiziert. Diese potenziellen Vorkommen wurden im Gebiet zwar nicht nachgewiesen, doch ist eine Lebensraumfunktion des Gebietes für diese Arten nicht sicher auszuschließen, sodass diese Arten mit den tatsächlichen Vorkommen gleichgestellt und ebenso vertiefend zu untersuchen sind.

Neben den vorgennannten streng geschützten, planungsrelevanten Arten wurden weitere europäische Brutvögel und Amphibien erfasst, die gesetzlich geschützt und daher ebenso zu beachten sind, auch wenn diese aufgrund ihres günstigen Erhaltungszustandes oder dem allgemein häufigen Vorkommen von der LANUV NRW (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) als nicht als planungsrelevant eingestuft werden.

Aufgrund eines Risikomanagements und Vermeidungsmaßnahmen, kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, hier das Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG und das Schädigungsverbot gem. § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG, sicher ausgeschlossen werden. Im weiteren Verfahren sind die Maßnahmen auf Grundlage des konkreten Planungskonzepts zu präzisieren und die Belange des Artenschutzes zu wahren. Ein Ausnahmeverfahren wird nicht erforderlich.

8.2 Natur und Landschaft

Insbesondere im südlichen Bereich des Grundstücks sowie entlang der Alten Landstraße befindet sich eine Vielzahl älterer Bäume unterschiedlicher Arten, die das Erscheinungsbild des Grundstücks prägen. Die Bäume wurden in einer Bestandserhebung (Vermesserplan) dokumentiert.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan sind bereits Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt bzw. besteht im Plangebiet bereits Planungsrecht. Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 bzw. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist für den Eingriff kein Ausgleich erforderlich, da die durch die vorliegende Planung ausgelösten Eingriffe durch das bestehende Planungsrecht bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren und bereits erfolgt sind. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden allerdings im weiteren Verfahren ermittelt (Eingriffsbewertung). Zudem berücksichtigen die städtebaulichen Varianten zum Planungskonzept durch ihre Baukörperanordnung weitestgehend den vorhandenen Baumbestand. Wo dieses aufgrund der Projektentwicklung nicht möglich ist, werden Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorgesehen.

Im Rahmen einer am 16.08.2022 durchgeführten Baumkontrolle (Peuker, 17.08.2022) wurden insbesondere drei den Geltungsbereich betreffende Bäume auf ihre

Verkehrssicherheit gegenüber dem benachbarten Grundstück überprüft. Demnach werden für eine Winterlinde (Südostecke) und eine weitere Winterlinde (Südwestecke) mittelstarke Schädigungen dokumentiert und Pflegemaßnahmen empfohlen. Ein Ahorn (Südwestecke) wird als gesund dokumentiert.

8.3 Klima

Durch die Wiedernutzung und Aufwertung der innerstädtischen Fläche entsprechen die städtebaulichen Varianten zum Planungskonzept den Vorgaben der nachhaltigen und klimagerechten Stadtentwicklung. Die städtebaulichen Varianten tragen durch die Kompaktheit der Baukörper, der Anordnung der Volumina im Hinblick einer geringen Verschattung und durch die Aufwertung und die Sicherung prägender Grün- und Freiflächen zur klimafolgenangepassten Stadtentwicklung bei und erfüllen die Empfehlungen des integrierten Klimaschutzkonzepts der Stadt Leverkusen von 2017.

Die Umgebung des Geltungsbereichs wird als Stadtrandklimatop eingestuft, die charakteristisch eine lockere Bebauung mit Begrünungen aufweisen. Die charakteristischen Merkmale werden in beiden Varianten übernommen und gewahrt. Zudem sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße keine weitreichenden, negativen, klimatischen Effekte zu erwarten.

Gleichwohl führt die Planung zu einer Erhöhung der Flächenversiegelung im Plangebiet und somit zu einer lokalen Verminderung des Versickerungspotenzials und einer geringeren Verdunstung.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Maßnahmen ergriffen werden können, um dem Klimawandel entgegenzuwirken oder um der Anpassung an den Klimawandel zu dienen. Der Verlust an klimatisch ausgleichend wirkender Freifläche soll z. B. durch Festsetzungen zur Grundstücks- und Dachbegrünung gemindert werden. Zudem wird die Umsetzung baulicher Maßnahmen zum Klimaschutz, wie z. B. PV-Anlagen, im weiteren Verfahren geprüft.

8.4 Boden, Altlasten und Wasser

Angesichts geplanten Versiegelungsgrades sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen im Hinblick des Bodenschutzes zu erwarten. Zudem sind derzeit keine Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Plangebiet bekannt.

Erkenntnisse zum Baugrund, wie z. B. Bodenaufbau und Versickerungsfähigkeit, liegen derzeit noch nicht vor. Grundsätzlich ist eine Versickerung von Niederschlagswasser anzustreben und im weiteren Planungsverfahren zu prüfen.

8.5 Lärmimmissionen

Aufgrund seiner innerstädtischen Lage ist das Grundstück mit Lärmimmissionen vorbelastet, die von den umliegenden Straßen und der benachbarten Bahntrasse ausgehen. Zur Beurteilung der auf das Plangebiet und die Umgebung einwirkenden Straßenverkehrslärm-, und Schienenverkehrslärmimmissionen dient die Umgebungslärmkartierung NRW von 2018.

Hiernach ist mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte NRW nach der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) für allgemeine Wohngebiete zu rechnen. Nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind in vorbelasteten Bereichen, wie im vorliegenden Geltungsbereich, eine Abweichung von den schalltechnischen Orientierungswerten mit geeigneten Ausgleichsmaßnahmen möglich. Für die spätere Bewertung ist im weiteren Verfahren ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen.

8.6 Verkehr

Aufgrund der Ansiedlung neuer Nutzungen im Plangebiet wird es zu einem planbedingten Mehrverkehr kommen, der nach ersten Einschätzungen über die bestehende Alte Landstraße aufgenommen werden kann. Die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsbelastungen der Straßen und Knotenpunkte im Umfeld sowie die Parkplatzsituation werden im weiteren Verfahren untersucht und ggf. Maßnahmen zur verträglichen Abwicklung der Verkehre aufgezeigt.

9 Städtebauliche Kennziffern

	Variante A	Variante B
Geltungsbereich	ca. 2.423 m²	ca. 2.423 m²
Grundflächenzahl I (GRZ I)	0,33	0,33
Grundfläche Gebäude gesamt	ca. 804 m ²	ca. 803 m ²
Wohnen (Seniorenwohnen)	ca. 602 m ²	ca. 601 m ²
Aufenthaltsraum/ Begegnungsraum der Bewohner	ca. 202 m ²	ca. 202 m ²
Grundflächenzahl II (GRZ II)	0,56	0,52
Grundfläche Gebäude, Zufahrten, Zuwege, Stellplätze	ca. 1.354 m ²	ca. 1.253 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,75	0,75
Geschossflächen gesamt	ca. 1.820 m ²	ca. 1.817 m ²
Wohnen (Seniorenwohnen)	ca. 1.680 m ²	ca. 1.677 m ²
Aufenthaltsraum/ Begegnungsraum der Bewohner	ca. 140 m ²	ca. 140 m ²

	% von Plangebiet	Fläche in m ²	% von Plangebiet	Fläche in m ²
Verkehrsflächen (privat)	23 %	ca. 550 m ²	19 %	450
Frei- und Grünflächen (privat)	44 %	ca. 1.070 m ²	48 %	1.170
Bauflächen (Grundfläche gesamt)	33 %	ca. 804 m ²	33 %	ca. 803 m ²

Anzahl geplanter Wohneinheiten	ca. 22	ca. 22
Anzahl geplanter Kfz-Stellplätze	7	7

Anzahl geplanter Fahrradstellplätze	22	22
-------------------------------------	----	----

10 Planvollzug

10.1 Eigentum und Bodenordnung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Besitz der Evangelischen Kirchengemeinde an Dhünn, Wupper und Rhein (Leverkusen Bürriq, Küppersteg, Rheindorf). Eine förmliche Umlegung nach § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

10.2 Kosten, Durchführung der Planung und städtebaulicher Vertrag

Die anfallenden Planungs- und Erschließungskosten gehen zulasten des Eigentümers. Der Stadt Leverkusen entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 262/II „Küppersteg – Wohnbebauung Alte Landstraße“ keine zusätzlichen Kosten. Die Kostenübernahme und weitere Planungsvereinbarungen wurden in einem Planungsvertrag mit der Evangelischen Kirchengemeinde als Initiatorin des Verfahrens vereinbart.

11 Literaturverzeichnis

Stadt Leverkusen, Dezernat für Bürger, Umwelt und Soziales (Hrsg.) (2017): Integriertes Klimaschutzkonzept Stadt Leverkusen.

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung (2020): Demografiebericht 2020. Fakten und Trends zur Bevölkerungsentwicklung. ff. 7-10

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung (2021): Flächennutzungsplan Erläuterungsbericht. ff. 24, 25

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Mohr, M. (Hrsg.) (2015): Handlungsprogramm Wohnen – Analyse. Zusammenfassung. 5. Auflage. Leverkusen.

Leverkusen,

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung

.....