



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 1938/2013

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-204/III-Ext/Mü  
Dezernat/Fachbereich/AZ

28.03.13  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	25.04.2013	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	02.05.2013	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 210/III "Tempelhofer Straße"  
- Beschluss über die Aufstellung und öffentliche Auslegung (beschleunigtes Verfahren)

**Beschlussentwurf:**

1. Für das grob umschriebene Gebiet des heutigen AWO Seniorenzentrums nordöstlich Tempelhofer Straße, südlich „Ophovener Weiher“ (Wilmsdorfer Straße) und unmittelbar westlich des zum Einzugsbereich „Ophovener Weiher“ gehörenden Grünzugs (Kleingartenanlage) ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung gemäß **Anlage 1** zu entnehmen.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 210/III „Tempelhofer Straße“ wird gemäß § 2 Abs.1 in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren) beschlossen.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 210/ III „Tempelhofer Straße “ wird in der vorliegenden Fassung **zugestimmt**.
4. Die Öffentlichkeit wird im Rahmen einer Informationsveranstaltung über Ziele und Zwecke der Planung in Kenntnis gesetzt. Die Informationsveranstaltung wird unter Vorsitz des Oberbürgermeisters durchgeführt.
5. Der Entwurf ist mit der diesem Beschluss beigefügten Begründung für die Dauer eines Monats **öffentlich auszulegen**.

Rechtsgrundlage: § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch - **BauGB** in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III.

gezeichnet:

Häusler

(in Vertretung des Oberbürgermeisters)

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 1938/2013  
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-  
aufsicht vom 26.07.2010**

**Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon:** Herr Müller / FB 61 / Tel. 406-6133

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.

(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergeben sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung und damit das Verbot, die geordnete städtebauliche Entwicklung ausschließlich durch fallweise Einzelfallscheidungen zu verwirklichen. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da dadurch Wohnbauflächen zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung geschaffen werden können.

Das Planverfahren ist im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 12.07.2010 beschlossenen "Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2010/2011" (Vorlage Nr. 0415/2010) als "Prioritäres Projekt des Wohnungsbaus" vorgesehen.

**A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):**

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Planung wird extern durch die Betreiberin (AWO-Kreisverband) entwickelt; in diesem Zusammenhang anfallende Kosten werden durch diese gänzlich abgedeckt.

**B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:**

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

Kosten fallen nicht an (Ausnahme interne Personalkosten).

**C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:**

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

Es ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

**D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):**

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss)

Keine

## **Begründung:**

Der Bebauungsplan Nr. 210/III „Tempelhofer Straße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Durch den Bebauungsplan soll eine Nachnutzung im Innenbereich erzielt werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung von qualitativ hochwertigem und nachfrageorientiertem Wohnungsbau für ältere Menschen, insbesondere die Generation 60+. Um eine Erweiterung sicherzustellen und den Bestand planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Im bestehenden Gebäudekomplex des „Seniorenzentrums Stadt Leverkusen“ sind neben einem Pflege- und Betreuungsangebot bereits eine kleine Anzahl an Seniorenwohnungen realisiert, von denen einige barrierefrei ausgebaut sind. Aufgrund der demographischen Entwicklung in der Stadt Leverkusen (und der Region) ist es notwendig, weitere Angebote für die benannten Altersgruppen zu realisieren.

Die Planung des Betreibers sieht ein neues, an den bestehenden Komplex angegliedertes, jedoch eigenständiges Gebäude vor. Dabei handelt es sich um einen Neubau mit 16 seniorengerechten bzw. barrierefreien Wohnungen und Veranstaltungsräumen entlang der Tempelhofer Straße. Darüber hinaus erhalten die zukünftigen Bewohner die Möglichkeit, Synergien zu bestehenden Einrichtungen des Seniorenzentrums in Anspruch zu nehmen. Zudem ist im nordöstlichen Bereich ein ergänzender Pavillon mit entsprechender Freiraumgestaltung geplant, welcher den Bewohnerinnen und Bewohnern als zusätzliche Erholungsmöglichkeit dienen soll.

Dabei bleiben das bestehende Pflege- und Betreuungsangebot sowie die AWO-Kindertagesstätte mit ihrem Freiraumangebot vollständig in ihren Strukturen erhalten.

Der Kreisverband der AWO hat die interessierte Öffentlichkeit über die Planungsziele am 04.12.2012 vor Ort informiert. Im Wesentlichen hat der AWO-Seniorenbeirat (im Einklang mit der umgebenden Nachbarschaft) gegenüber dem AWO-Kreisverband (und der Heimleitung) eine bessere Kooperation in baulichen Fragen und in Regelungen der inneren Betriebsabläufe angeregt. Der AWO-Seniorenbeirat hat in einer erneuten Stellungnahme vom 25.02.2013 um Berücksichtigung von Anregungen gebeten (Anlage 7).

Inhaltlich wurden diese überwiegend in der vorgenannten Informationsveranstaltung erörtert und in der weiteren Entwurfsbearbeitung bewertet. Der AWO-Kreisverband sieht hiernach keinen weitergehenden Handlungsbedarf. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist nachgewiesen, dass neben dem bevorzugten Bebauungsvorschlag des Kreisverbandes der Bebauungsvorschlag des Beirats ebenfalls realisierbar ist.

Der Planung wurde eine Variantenprüfung (mit Bebauungsvorschlag des Beirats) beigelegt (Anlage 6). Aufgrund einzelner Anregungen in Sachen Hausorganisation, Freiraumqualität, Untersuchung von Planungsalternativen sowie Einrichtung zusätzlicher Stellplatzmöglichkeiten für PKW (Besucherparkplätze) wurde die Planung in betreffenden Teilabschnitten überarbeitet.

Um die Ergebnisse der Prüfaufträge der interessierten Öffentlichkeit vorstellen zu können, soll eine erneute Information zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 210/ III „Tempelhofer Straße“ erfolgen.

**Anlage/n:**

- 210\_III\_An1\_1\_Geltungsbereich
- 210\_III\_An1\_2\_BPlan Entwurf
- 210\_III\_An1\_3\_Textfestsetzungen\_180313
- 210\_III\_An1\_4\_Begründung\_190313
- 210\_III\_An1\_5\_Überdeckungsbereich
- 210\_III\_An1\_6\_Planvarianten\_190313
- 210\_III\_An1\_7\_Eingabe Seniorenbeirat