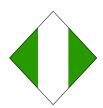
STADT LEVERKUSEN



BEBAUUNGSPLAN NR. 210/III

"TEMPELHOFER STRASSE" (ERWEITERUNG SENIORENWOHNEN)

Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stand Textfassung: 19.03.2013



Inhaltsverzeichnis

1.	VERFAHREN					
	1.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans "Tempelhofer Straße"	3			
2.	PRO	BLEMDARSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE	5			
3.	PLANUNGSBINDUNGEN					
	3.1	Regionalplan				
	3.2	Flächennutzungsplan				
	3.3	Landschaftsplan				
	3.4	Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene				
	3.5	Verbindliches Planungsrecht				
	3.6	Vorhandene Nutzung	6			
	3.7	Verkehr	7			
	3.8	Technische Infrastruktur	7			
	3.9	Wasser/ Hochwasserschutz	7			
	3.10	Klimaschutz	7			
4.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG					
	4.1	Variantendiskussion	8			
	4.2	Konzept	11			
5.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES					
	5.1	Art der baulichen Nutzung	12			
	5.2	Maß der baulichen Nutzung	13			
	5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	13			
	5.4	Stellplätze, Nebenanlagen				
	5.5	Grünflächen				
	5.6	Technische Ver- und Entsorgung	17			
6.	PRÜ	FUNG DER UMWELTBELANGE	17			
7.	ART	ARTENSCHUTZ20				
8.	ZUSAMMENFASSUNG UND ABWÄGUNG					
	8.1	Planungsalternativen	22			
	8.2	Freiraum	22			
	8.3	Fazit	23			
9.	PLANVOLLZUG					
	9.1	Bodenordnung, Eigentum	23			
	92	Flächenhilanz	24			



1. VERFAHREN

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans "Tempelhofer Straße"

Der Kreisverband der AWO Leverkusen ist bestrebt, das bestehende Wohnraumangebot für Senioren weiter auszubauen. Mit dem Bauleitplanverfahren Nr. 210/III "Tempelhofer Straße" wird diesem Ziel Rechnung getragen und das Plangebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) zugeführt. Das Plangebiet liegt im Stadtteil Leverkusen-Schlebusch und wird eingefasst von der nordöstlich liegenden Kleingartenanlage "Mathildenhof", der südlich gelegenen Tempelhofer Straße mit angrenzender Wohnbebauung, der östlich liegenden Wohnbebauung sowie der nordwestlich liegenden Grünstrukturen des Ophovener Weihers.

Die Neuplanung orientiert sich überwiegend an den Bestand, der in erweiterter Form (untergeordnete bauliche Erweiterungen) gesichert werden soll. Der Standort soll zusätzlich mit seniorengerechten Wohnungen gestärkt werden, zusätzliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der Nachbarschaft und im nahegelegenen Nahversorgungszentrum Charlottenburger Straße/ Berliner Straße gut zu erreichen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 346 und in Teilen 343 in der Flur 25 in der Gemarkung Schlebusch. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 1,3 ha. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze die vorhandene Wegefläche eine städtebauliche Neuordnung erfahren. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Anlage 1 zu entnehmen.

1.2 Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 210/III "Tempelhofer Straße" wird als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die den Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche nicht erreicht oder überschreitet. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Nachverdichtung einer integrierten und erschlossenen Fläche im Innenbereich einhergehen. Durch die Nachverdichtung des Grundstücks kann an die vorhandenen baulichen Strukturen und Nutzungen angeschlossen werden und es kann dadurch die Inanspruchnahme von anderweitigen Flächen im Außenbereich vermieden werden.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen. Die Stadt Leverkusen sieht die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungspla-



nes "Tempelhofer Straße" als gegeben an. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Unterdessen wurden die umweltrelevanten Belange abgeprüft, mit Stellungnahme des Fachbereiches Umwelt vom 11.02.2013 werden grundsätzliche Bedenken gegen die bauliche Erweiterung gemäß Variante 4 und 5 (Anlage 6) nicht geäußert. Ferner wurden die Belange Artenschutzes geprüft, nachteilige Auswirkungen sind derzeit nicht zu erwarten (s. Pkt. 7).

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens wird auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet, gleichwohl soll die Öffentlichkeit über Ziele und Zwecke der Planung erneut in Kenntnis gesetzt werden.

Im Vorfeld hat der Betreiber des Seniorenzentrums, die Arbeiterwohlfahrt Seniorenzentrum "Stadt Leverkusen" gGmbH, am 04.12.2012 in seinen Räumlichkeiten eine informelle Bürgerinformation durchgeführt. Zu diesem Informationsabend hat der AWO Kreisverband die jetzigen Bewohner und den Beirat des Seniorenzentrums sowie die Nachbarschaft per Postwurfsendung informiert und zum Informationsabend eingeladen. Im Rahmen der Informationsveranstaltung wurde zunächst die Planung erläutert und anschließend wurden Anregungen durch die Bewohner und Nachbarn vorgebracht.

Die Öffentlichkeit hat folgende Anregungen vorgebracht:

- Optimierung Besucherparkplätze
- Einrichtung von Kommunikationszonen
- Optimierung Freiraumgestaltung
- Abstand zur öffentlichen Erschließung (Einrichtung Vorgartenzone)
- Berücksichtung Planung des AWO-Beirats (Anlage 6, Variante 5)
- Optimierung Hausorganisation (Erhalt von Sichtachsen)

Die Vorhabenträgerin sichert eine Auswertung der Anregungen zu. Im Einzelnen wurde die Bebauungsplanvorgabe in folgenden Punkten überarbeitet und ergänzt:

- Einrichtung zusätzlicher Besucherparkplätze
- Optimierung des Freiraumkonzeptes (Überarbeitung des Gestaltungsplanes (Anlage 6, Variante 4) für die Freiflächen (Einrichtung zusätzlicher Kommunikationsorte)
- Variantengegenüberstellung (Anlage 6)
- Auswertung der Varianten/ Variantediskussion (siehe Pkt. 4.1 und Pkt. 8)



Die Vorhabenträgerin sichert die Realisierung des überarbeiteten Gestaltungsplanes (Anlage 6, Variante 4 – überarbeitete Planfassung) zu.

2. PROBLEMDARSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE

Die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfolgt gemeinsam im beschleunigten Verfahren da eine möglichst zeitnahe Umsetzung projektiert ist.

28 % der Einwohner in Leverkusen sind 60 Jahre oder älter. Damit liegt Leverkusen neben 3 weiteren Städten in NRW über dem Landesdurchschnitt und benötigt damit spezielle Angebote für ihre älteren Einwohner.

Der Kreisverband der AWO Leverkusen leitet mit dem "Seniorenzentrum Stadt Leverkusen" ein modernes Haus mit 196 Plätzen für ältere
Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarf in Kombination mit einer
AWO-Kindertagesstätte. Neben den Aspekten der Pflege und Betreuung von pflegebedürftigen Menschen sieht der Kreisverband der AWO
Leverkusen auch die Notwendigkeit, Senioren ein adäquates Wohnangebot aufgrund des demografischen Wandels und der eingangs genannten Zahlen zur Verfügung zu stellen, als zwingend erforderlich an.

Das Plangebiet befindet sich in einem Innenbereich, der durch die südliche und westliche Wohnbebauung der Tempelhofer Straße sowie die östlich liegende Kleingartensiedlung gebildet wird. Ferner soll hiermit dem Leitgedanken einer nachhaltigen städtebaulichen und der Innenvor Außenentwicklung Rechnung getragen werden. Das Plangebiet wird über die Tempelhofer Straße erschlossen.

Durch die Lage zwischen den angrenzenden Wohngebieten, der attraktiven Lage in der Nähe des Ophovener Weihers, ein Naherholungsgebiet für die Bevölkerung und der verkehrsgünstigen Anbindung, zeichnet sich das Plangebiet als positiver Wohnstandort aus. Insbesondere die verkehrsgünstige Lage an das regionale und überregionale Verkehrsnetz sowie das ÖPNV-Netz unterstreichen die Wohnnutzung des Plangebietes. Ferner führt die Lage zum Leverkusener Stadtzentrum und den Freizeiteinrichtungen zu einer positiven Bewertung, wenn es um die Bewertung als Wohnstandort geht.

Aus diesen Erkenntnissen resultiert das Bestreben, die bestehenden Wohnraumangebote an diesem Standort weiter zu entwickeln und insbesondere für die Generation 60+, qualitativ hochwertigen und nachfrageorientierten Wohnungsbau zu realisieren.

Zur Umsetzung dieses Ziels ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 210/III "Tempelhofer Straße" (Erweiterung Seniorenwohnen) erforderlich.



3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Regionalplan

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln weist den Bereich des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kinder- und Alteneinrichtungen dargestellt.

Der Bebauungsplan kann somit aus dem FNP entwickelt werden.

3.3 Landschaftsplan

Der Planbereich tangiert den Landschaftsplan der Stadt Leverkusen in nördlicher und östlicher Lage, ohne in diesen einzugreifen.

3.4 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Das Plangebiet wird von keinem Schutzgebiet auf EU- und / oder nationaler Ebene tangiert. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Verbundfläche - Bachtälchen und Gehölz-Grünlandkomplexe im Osten Leverkusens - ferner ist das Plangebiet nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes.

3.5 Verbindliches Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan – Bebauungsplan Nr. 10/76/III.

Dieser setzt für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Alteneinrichtung fest. Die GRZ ist mit 0,4 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt. Des Weiteren trifft der Bebauungsplan Aussagen zur Geschossigkeit (I-VIII).

3.6 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet ist größtenteils bebaut. Dabei handelt es sich um eine Betreuungs- und Pflegeeinrichtung für pflegebedürftige Menschen und eine Kindertagesstätte.



Das Umfeld des Plangebietes entlang der umliegenden Straßen wird geprägt durch eine eher lockere Wohnbebauung in Form von ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern. In der unmittelbaren Umgebung finden sich als vorherrschende Bauformen freistehende Einfamiliensowie Doppel- und Reihenhäuser.

Östlich des Plangebietes liegt eine Kleingartensiedlung sowie nordwestlich der Naherholungsbereich Ophovener Weiher.

3.7 Verkehr

Die heutige und auch zukünftige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene "Tempelhofer Straße".

Eine Haltestelle des ÖPNVs ist in fußläufiger Nähe vorhanden. Ferner ist das überregionale Verkehrsnetz (A 1) in wenigen Minuten zu erreichen und somit auch die Städte Köln und Düsseldorf.

3.8 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Elektrizität, Trinkwasser und Kommunikationsinfrastruktur ist über die bestehenden innerstädtischen Leitungsnetze der jeweiligen Versorgungsträger gewährleistet.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene öffentliche Kanalisation.

3.9 Wasser/ Hochwasserschutz

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist kein Wasserschutzgebiet festgesetzt und es befinden sich dort keine Grundwassermessstellen. Ferner befinden sich im Plangebiet keine Oberflächengewässer und Hochwasserschutzanlagen.

Allerdings befinden sich im Grenzbereich das Naherholungsgebiet Ophovener Weiher/Grünzug und der Ophovener Weiher als fungierendes Hochwasserrückhaltebecken. Anlassbezogen findet momentan eine Überprüfung zur Hochwassersicherheit des Ophovener Mühlenbaches statt. Dies kann Auswirkungen auf die an das Plangebiet grenzende Kleingartenanlage "Mathildenhof" und das Plangebiet haben.

Ergebnisse aus diesem Verfahren liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

3.10 Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011, Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung der Städte und Gemeinden, wurde das BauGB un-



ter Aspekten des Klimaschutzes und vor allem im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, die Energieeffizienz und die Energieeinsparung mit Wirkung vom 30.07.2011 geändert und ergänzt.

Gemäß des Klimaschutzprogrammes der Stadt Leverkusen ist die Gebäudestellung und somit die Ausrichtung der Dachflächen zur Nutzung passiver Sonnenenergie durch die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen möglich. Des Weiteren schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ökologische Maßnahmen wie Dachbegrünungen nicht aus. Im Bauantragsverfahren ist für geplante Gebäude im Plangebiet der Energiestandard gemäß geltender EnEV einzuhalten.

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Im bestehenden Gebäudekomplex des "Seniorenzentrums Stadt Leverkusen" sind neben einem Pflege- und Betreuungsangebot bereits 9 Seniorenwohnungen realisiert, von denen 8 barrierefrei ausgebaut sind. Aufgrund der eingangs erläuterten Altersstruktur und Entwicklung in der Stadt Leverkusen (und der Region) ist es notwendig, weitere Angebote für benannte Altersgruppen zu realisieren. Dabei bleiben das bestehenden Pflege- und Betreuungsangebot sowie die AWO-Kindertagesstätte mit ihrem Freiraumangebot vollständig in ihren Strukturen erhalten.

4.1 Variantendiskussion

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurden beispielhaft vier Alternativentwürfe (siehe Anlage 6) zur Plangebietsbebauung geprüft. Dazu wurden 4 Alternativen geprüft, die neben einer Bebauung entlang der Tempelhofer Straße (Variante 4) die Varianten der Bebauung des nordöstlichen Gartenbereiches darstellen (Varianten 1-3).

Im Rahmen der AWO-Informationsveranstaltung wurde seitens der anwesenden Bürgerinnen und Bürger zum Teil eine Bebauung angeregt, welche sich oberhalb des Saales erstreckt, so dass ein größerer Abstand zur Tempelhofer Straße erreicht werden kann und die hier vorhandenen Außenanlagen (Terrassen) erhalten bleiben können. Hierzu wurde ein Plan ausgehändigt (Variante 5).

In Ergänzung dazu hat das Büro Wirtz + Kölsch Planungsgesellschaft für Hochbau mbH diesen Vorschlag aufgenommen und ein Systemschnitt (Variante 5) dazu entwickelt, welcher diese Anregung wiedergibt.

Zu Planungsbeginn wurde eine Bebauung des rückwärtigen Gartenbereiches (Variante 1) mit einem schräg gestellten Baukörper favorisiert. In den weiteren Planungsphasen wurde die Schrägstellung zu Gunsten des rechten Winkels weiterentwickelt (Varianten 2 und 3). Auch wenn sich diese städtebaulich besser an den orthogonalen Bestandsbaukör-



per angliedern, ist die Beeinträchtigung der Bewohner des Seniorenzentrums in den vorhandenen Gebäudeteilen aufgrund von geringen Sozialabständen, Belichtungsaspekten sowie Abstandsflächenthematiken als bedenklich eingestuft worden, so dass diese Varianten ausgeschlossen wurden. Ferner wären Großteile der für die Bewohner wichtigen Außenbereiche durch die Überplanung verloren gegangen und die Sichtbeziehungen in den angrenzenden Freiraum gestört worden. Überwiegende Teile des alten und prägenden Baumstandes hätten ebenfalls nicht erhalten werden können. Zudem wäre in diesen Varianten keine direkte Anbindung an den Bestandsbaukörper möglich und somit gewollte Synergien nicht in Gänze umsetzbar.

Um die o.g. Beeinträchtigungen auf ein erträgliches Maß zu minimieren, wurde eine Variante (Variante 4) entwickelt, welche dem Baubauungsplan Nr. 210 III/ zugrunde liegt. Diese Variante bietet die Möglichkeit der Ausbildung einer neuen städtebaulichen Kante entlang der Tempelhofer Straße und die direkte Anbindung an den Gebäudebestand. Bei dieser Variante wirkt sich die Störung von vorhandenen Sichtbezügen verhältnismäßig gering aus (u.a. der Sichtachsen) auch können die notwendigen Sozialabstände zur Bestandsbebauung gewahrt werden. Zudem fällt der Eingriff in die bestehenden, rückwärtigen Grünflächen und der Eingriff in den alten Baumbestand deutlich geringer aus. Zugleich kann der im Bestand vorhandene Veranstaltungssaal erhalten und erweitert werden. Diese Erweiterung würde jedoch den dem Saal vorgelagerten bestehenden Freibereich mit Terrasse an der Tempelhofe Straße mit einem Baukörper überplanen. Ein neuer Freibereich mit Terrasse an der Tempelhofer Straße wäre dennoch in das Konzept integrierbar.

Ferner ermöglichen alle vier Varianten die Möglichkeit, bis zu 16 seniorengerechte Wohnungen zu errichten und stellen somit eine wirtschaftlich tragfähige Bebauung für eine reelle Umsetzung dar.

Der im Rahmen des informellen Bürgerabends von den Bewohnern und Nachbarn vorgestellte Bebauungsentwurf (Variante 5) greift Teile der Variante 4 auf, hält aber den seitens der Bewohner befürworteten Abstand zur Tempelhofer Straße ein und setzt auf die Überbauung des bestehenden Veranstaltungssaales des Seniorenzentrums. Zugleich könnte mit dieser Variante 5 der dem Saal vorgelagerte Terrassenbereich erhalten werden. Diese Variante würde jedoch zu weniger möglichen Wohneinheiten bei gleichzeitig deutlich höheren Kosten wegen der notwenigen statischen Konstruktionen, führen. Aufgrund konstruktionsbedingter Aspekte würde der neue Baukörper rd. 2,60 m höher werden als in den vorgenannten Varianten. Dadurch, dass der bestehende Saal überbaut werden muss, beginnt das erste Obergeschoss erst auf + 6.00 m. Zudem muss ein Konstruktionsrahmen ausgebildet werden, der mind. 14.00 m überspannt. Mit dieser Variante könnte der bestehende Terrassenbereich an der Tempelhofer Straße erhalten bleiben. Dieser Erhalt bedingt jedoch eine immense Sichtbeeinträchtigung der Bewohner im Haus Schlebusch (aufgrund der zuvor ausgeführten notwendi-



gen Rahmenkonstruktion und die Gebäudehöhe), die in nächster Nähe einen 3,5-geschossigen Neubau erhalten. Notwendige Belichtungs-, Belüftungs- und Sozialaspekte stellen weitere Einschränkungen dar.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Varianten 1 bis 3 durch die Beeinträchtigung für die Bewohner des Seniorenzentrums in den vorhandenen rückwärtigen Gebäudeteilen aufgrund von zu geringen Sozialabständen, Belichtungsaspekten und Sichtbeziehungen sowie Abstandsflächenthematiken nicht weiter verfolgt werden sollen. Ferner hätten die für das Seniorenzentrum relevanten rückwärtigen Grünflächen nur in einem marginalen Teil erhalten bleiben können. Die bei der Bürgerinformation vorgeschlagene Variante 5 stellt aus städtebaulicher Sicht eine durchaus umsetzungsfähige Variante dar. Allerdings überwiegen hier Konflikte aufgrund zu geringer Abstände zur Bestandsbebauung. Ferner lassen sich hierbei Probleme in der wirtschaftlichen Umsetzungsfähigkeit aufgrund sehr hoher Investitionskosten erkennen.

Darauf hinzuweisen ist, dass jedoch der Bebauungsplanentwurf auch die Realisierung der Variante 5 planungsrechtlich zulässt.

Unbenommen dessen kann Variante 4 aus Sicht des Betreibers als optimierte Lösungsmöglichkeit angesehen werden, die die zuvor aufgeführten Bewertungskriterien in einem angemessen Rahmen abwägt und die Belange der Bewohner, der Freibereiche, der notwenigen Abstände und wirtschaftlichen Tragfähigkeit würdigt. So können die entfallende Terrasse und Freiräume an der Tempelhofer Straße durch die Aufwertung der rückwärtigen Freibereiche kompensiert werden und mit einer Aufwertung des gesamten Seniorenzentrums einhergehen. Zudem kann der Bedarf an zusätzlichem seniorengerechten Wohnraum in Leverkusen gedeckt werden.

Um die Aufwertung der Freibereiche zu dokumentieren wurde ein Grüngestaltungsplan erstellt, der die künftigen Bereiche des AWO Seniorenzentrums gliedert und aufzeigt. Eine konkrete Darstellung der grünordnungsplanerischen Maßnahmen ist in Kapitel 5.5 beschrieben. Durch die seitens der AWO initiierte Bürgerinformationsveranstaltung konnten die Bewohner des AWO-Seniorenzentrums und die Nachbarschaft bereits frühzeitig über die Planungsabsichten der AWO informiert werden.



4.2 Konzept

Der Bebauungsplan Nr. 210/III "Tempelhofer Straße" orientiert sich größtenteils an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10/76/III, sichert die im Plangebiet vorhandenen Strukturen und schafft zusätzliches Planungsrecht für begrenzte bauliche Ergänzungen, um eine perspektivische Entwicklung des Plangebietes zu ermöglichen.

Die Planung sieht ergänzend ein neues, an den bestehenden Gebäudekomplex angegliedertes, jedoch eigenständiges Gebäude vor. Dabei handelt es sich um einen Neubau mit 16 seniorengerechten bzw. barrierefreien Wohnungen und Veranstaltungsraum entlang der Tempelhofer Straße. Darüber hinaus erhalten die zukünftigen Bewohner die Möglichkeit, Synergien zur bestehenden Einrichtungen des Seniorenzentrums in Anspruch zu nehmen. Beispielsweise können Dienstleistungen des "Seniorenzentrums Stadt Leverkusen", wie Mittagstisch oder Pflegedienstleistungen zu den eigentlichen Mietobjekten bei Bedarf hinzugebucht werden. Des Weiteren soll eine Einbindung des vorhandenen Saales des Bestandsgebäudes und ein direkter Anschluss an den Umgang des Komplexes sowie ein zusätzlicher Eingang zu diesem und weiteren Veranstaltungsräumen integriert werden. Zudem ist im nordöstlichen Bereich ein ergänzender Pavillon mit entsprechender Freiraumgestaltung denkbar, welcher den Bewohnerinnen und Bewohnern als zusätzliche Erholungsmöglichkeit dienen kann. Durch die Festsetzung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Tempelhofer Straße wird die Möglichkeit geschaffen, eine klare städtebauliche Kante analog des im Westen befindlichen Haus "Waldsiedlung" und der südlich der Tempelhofer Straße liegenden Bebauung zu ermöglichen. Aufgrund der großzügigen Abstände zu den bestehenden Bebauungen südlich der Tempelhofer Straße ist eine Straßenbegleitende Bauung aus städtebaulicher Sicht wünschenswert und verträglich. Vorgartenzonen die durch spätere Planungen dadurch im Plangebiet selbst entfallen, können durch Aufwertung der übrigen Freibereiche ausgeglichen werden.

Ferner ermöglicht der Bebauungsplan in einem kleinen Teilbereich die bauliche Ergänzung von derzeit einem zulässigen Vollgeschoss auf maximal zwei Vollgeschosse. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Grundfläche und dessen im Bestand vorhandenen Ausnutzung können jedoch nicht alle durch den Bebauungsplan zulässigen Möglichkeiten in Gänze ausgeschöpft werden. Vielmehr bietet der Bebauungsplan Nr. 210/III "Tempelhofer Straße" einen möglichen Gestaltungsrahmen. Dieser Gestaltungsrahmen wird unter anderem durch die Anordnung entsprechender Baufenster im Plangebiet erreicht. Um eine gewisse planerische Freiheit für spätere Bauvorhaben zu erzielen, wird beispielsweise auf konkrete Festsetzungen zu Dachformen und Materialität verzichtet.



Für die vorhandenen Nutzungen sind im Plangebiet Stellplätze für den ruhenden Verkehr der AWO-Bewohner, -Mitarbeiter und -Besucher in Form von oberirdischen Stellplätzen und Tiefgaragenstellplätzen vorhanden.

Gemäß Variantendiskussion wird seitens des Vorhabenträgers die Variante 4 als die favorisierte städtebauliche und hochbauliche Lösung angesehen. Es wird Sorge dafür getragen, dass die neu zu errrichtenden 16 Wohneinheiten jeweils über einen eigenen Stellplatz verfügen können. Neben diesen 16 Stellplätzen sollen im Rahmen der Freiraumgestaltungsmaßnahmen -vorwiegend entlang der Nord- und Ostgrenzen- weitere 22 PKW- Stellplätze für Mitarbeiter, Kindertagesstätte und Besucher neu eingerichtet werden (etwa 10 Stellplätze entfallen durch die Neubaumaßnahme).

Die Vorhabenträgerin weist zusätzlich darauf hin, dass in der bisherigen Tiefgarage etwa 10 Stellplätze zusätzlich frei verfügbar sein werden.

Um die Stellplätze auch planerisch zu dokumentieren, wurde ein Gestaltungsplan (siehe Anlage 6) erarbeitet, der neben den Freibereichen auch die künftig angedachten Stellplatzbereiche gliedert und aufzeigt. Die Freiraumgestaltungsmaßnahmen sollen im Zuge der anstehenden baulichen Erweiterung mit umgesetzt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt, wie im Bestand vorhanden, über die Tempelhofer Straße mit Anbindung an die Bergische Landstraße. Die verkehrliche Erschließung ist somit hinreichend sichergestellt.

5. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den Planungszielen als Fläche für den Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) festgesetzt. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird konkretisierend als Fläche für soziale (Einrichtung von Kindertagesstätten) und gesundheitliche (Alten- und Pflegeeinrichtungen) Zwecke festgesetzt.

Die Fläche für den Gemeinbedarf wird mit der überlagernden Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzungssystematik erfolgt, um die Nutzungen Alten- und Pflegeeinrichtungen und Wohnen zu ermöglichen. Darüber hinaus gehören Flächen für den Gemeinbedarf begrifflich nicht zu den Baugebieten nach BauNVO. Demzufolge gibt es für Flächen für den Gemeinbedarf auch keine Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise oder überbaubare Grundstücksflächen. Aus diesem Grund ist die Einbeziehung der Fläche für den Gemeinbedarf in ein



Baugebiet nach BauNVO durch "Doppelfestsetzung" zweckmäßig, um Art und Maß der baulichen Nutzung definieren zu können.¹

Dadurch lässt sich auch der Störungsgrad des Baugebietes ableiten und konkretisierten, was im Hinblick auf Immissions- und Nachbarkonflikte als sinnvoll erachtet wird. Zudem erfolgt die überlagernde Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in Anlehnung an die an das Plangebiet anschließenden Nutzungsbereiche in Form von Wohnen und der im Plangebiet vorhandenen und angedachten Nutzung von seniorengerechten Wohnformen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Form von Gartenbaubetrieben und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit dem Planungsziel aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen Flächenbedarfs und des Immissionsverhaltens mit dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld nicht vereinbar sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Geschossflächenzahl festgesetzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10/76/III ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und die Zahl der Vollgeschosse (variiert in den einzelnen Baufenstern von I - VIII) festgesetzt.

Im Bebauungsplan Nr. 210/III "Tempelhofer Straße" werden diese städtebaulichen Kennziffern weitestgehend beibehalten. Demnach wird eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 1,2 und die Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag im Plan (variiert in den einzelnen Baufenstern von I - VIII) festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen wird eine auf die Örtlichkeit abgestimmte Bebauung erreicht und eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung ermöglicht. Diese Festsetzungen bilden den stadtplanerischen Rahmen für eine an den vorhandenen Baustrukturen ausgerichtete städtebauliche Entwicklung.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Dadurch wird den späteren Baukörpern ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück eingeräumt. Im Plangebiet werden Baufenster geschaffen, die eine klare städtebau-

-

¹ Baunutzungsverordnung, Kommentierung, Fickert/Fieseler,§1 -Kennziffer 39.1, Seite 59-60



liche Kante entlang der Tempelhofer Straße ermöglichen und sich an der bereits vorhandenen Bebauung orientieren.

Die Baugrenzen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10/76/III werden weitestgehend übernommen.

Zusätzlich werden entlang der Tempelhofer Straße zwei ergänzende Baufenster festgesetzt, die gemäß den Zielen der Planung eine Erweiterung des AWO Seniorenzentrums zur Tempelhofer Straße ermöglicht. Des Weiteren wird ein kleines Baufenster im rückwärtigen Gartenbereich festgesetzt, welches die Errichtung von ergänzenden Baukörpern, wie einem Gartenpavillon (eingeschossig), gestattet.

Um einen verträglichen Spielraum bei der Gebäudegestaltung in Bezug auf Balkone und Treppenhäuser zu erzielen, sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone bis zu maximal 2,00 m und in der Summe auf höchstens ein Drittel der jeweiligen Gebäudebreite zulässig. Darüber hinaus dürfen nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 4,00 m die Baugrenzen überschreiten. Bei außenliegenden und offenen Treppenhäusern ist die Überschreitung der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzungen werden getroffen, um der neuen Planung und dem Gebäudebestand einen gewissen Spielraum für künftige Entwicklungsmaßnahmen einzuräumen.

Im Bebauungsplan wird eine ergänzende Festsetzung zur Überschreitung der GRZ für an Gebäude angrenzende Terrassen aufgenommen, um eine angemessene Flexibilität im Hinblick auf die Gestaltung von Gebäuden und ihren Übergangsbereichen zum Freiraum sicherzustellen. An Gebäude angrenzende Terrassen werden nach der derzeit herrschenden Auffassung nach § 19 Abs. 2 BauNVO eingestuft und sind folglich Bestandteil der Hauptanlage. Diese daraus zu schließende Konsequenz schränkt jedoch die Ausnutzbarkeit im Plangebiet deutlich ein und wird dem Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht gerecht. Daher ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ für an Gebäude angrenzende Terrassen zulässig, sofern die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO einschl. der an Gebäude angrenzenden Terrassen nicht mehr als 50% der festgesetzten Grundflächenzahl beträgt. Es wird somit durch die Festsetzung nach wie vor die Kappungsgrenze von 0,6 einschl. der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten. Es kann folglich sichergestellt werden, dass durch die Überschreitung und Begrenzung auf insgesamt 0,6 die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und sonstigen öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen.

Um eine städtebaulich attraktive und nutzerfreundliche Lösung im Umgang mit dem ruhenden Verkehr zu ermöglichen, sind im Plangebiet Tiefgaragen allgemein zulässig. Dabei darf die Grundflächenzahl durch Tiefgaragen und dessen Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer



Grundflächenzahl von maximal 0,8 ausnahmsweise überschritten werden, wenn zugleich die Oberfläche mit einer 0,60 m dicken Belebtbodenschicht abgedeckt ist. Diese Festsetzung wird getroffen um für den ruhenden Verkehr eine verträgliche Unterbringung zu ermöglichen und um gleichzeitig eine gewisse Flexibilität bei der späteren Umsetzung zu gewährleistet.

5.4 Stellplätze, Nebenanlagen

Der Bebauungsplan Nr. 210/III "Tempelhofer Straße" setzt Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Form von Stellplätzen und Garagen fest. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb des Plangebietes innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Diese Festsetzungen werden getroffen, um eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen im Plangebiet umsetzen zu können. Unter Zugrundelegung der Varianten 4 und 5 des städtebaulichen Konzeptes lassen sich mit den getroffenen Festsetzungen die erforderlichen Stellplätze im Plangebiet realisieren. Nähere Bilanzdaten können dem Kapitel 4.2 entnommen werden. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete ausnahmsweise zulässig, um die der Versorgung des Baugebietes notwendigen Einrichtungen zu gewährleisten.

5.5 Grünflächen

Die nicht überbaubaren Flächen im Plangebiet dienen dem Gemeinbedarf sowie der Aufenthaltsqualität und unterstützen den visuellen Charakter der Anlage. Daher sind diese Bereiche dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden insbesondere zur Tempelhofer Straße vorhandene Freiflächen und Terrassenbereiche überplant. Sofern an dieser Stelle eine Bebauung stattfinden sollte, verbleiben jedoch ausreichende Freiflächen im rückwärtigen Raum des Plangebietes. Die im Gestaltungsplan (siehe Anlage 6) dargestellten Maßnahmen sollen zeitgleich realisiert werden. Wenn auch ein qualitativer Grünordnungsplan nicht zugrunde liegt soll sichergestellt werden, dass ein gewisser Ausgleich möglicher Eingriffe durch die Aufwertung der verbleibenden Grünflächen geschaffen wird. Dennoch ist es erklärtes Ziel des Kreisverbandes der AWO Leverkusen, die Freiflächen des Seniorenzentrums an der Tempelhofer Straße neu zu ordnen und aufzuwerten, um sie den Bewohnern zur qualitativen Nutzung zur Verfügung zu stellen. In dem Grünordnungsplan sind die Freianlagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Plangebiet dargestellt. Das Freianlagenkonzept sieht vor, dass die rückwärtigen Freibereichen zukünftig aufgewertet und für die Bewohner des Seniorenzentrums zugänglich und attraktiv gestaltet werden sollen. Im Zuge der baulichen Erweiterung an der Tempelhofer Straße sollen auch hier potenzielle Aufenthaltsbereiche geschaffen werden, die weiterhin eine



Interaktion und Kommunikation zur bestehenden Nachbarschaft ermöglichen.

In den rückwärtigen Gartenbereichen werden nutzbare Freibereiche, Verweilbereiche und neue Kommunikationsräume geschaffen. Dabei könnte ein Sinnesgarten angelegt werden, in dem sich z.B. ein Barfußpfad, ein Duftgarten oder auch ein Naschgarten integrieren kann. An der östlichen Plangebietsgrenze werden zusätzliche Flächen für den ruhenden Verkehr geschaffen. Nördlich des Wendehammers an der Tempelhofer Straße ist ebenfalls eine Neuordnung vorgesehen. Hier werden zusätzliche Stellplätze östlich der Kita in der Planung vorgesehen. Die Stellplätze sind dabei überwiegend durch den hauseigenen Erschließungsstich (privat) im Osten erreichbar. Planerisches Ziel ist es, dass möglichst viele Stellplätze, insbesondere für Besucher, direkt bzw. nahe der öffentlichen Straßenfläche liegen, so dass für Besucher eine übersichtliche Situation entsteht und dass Parksuchverkehre vermieden werden. Somit ist die Optimierung der vorhandenen Stellplatzfläche beabsichtigt. Durch die Neuplanung wird jedoch ein vorhandener Baum östlich der Kita überplant. Die Neuplanung sieht jedoch ebenfalls Neupflanzungen im Grünordnungsplan vor.

Ferner verfügt das Plangebiet über einen teilweise alten, charakteristischen und damit erhaltenswerten Baumstand. Dieser wird in dem Grünordnungsplan berücksichtigt. Um diesen im Wesentlichen zu schützen, sind die in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzten Laubbäume dauerhaft zu erhalten. Dabei können jedoch nicht sämtliche im Plangebiet befindlichen Bäume berücksichtigt werden. Darüber hinaus ist es erklärtes Ziel der AWO, auch die nicht zum Erhalt festgesetzten Bäume soweit wie möglich dauerhaft zu erhalten. Einerseits sollen nur die standortgerechten, vitalen und prägenden Gehölze zum Erhalt festgesetzt werden, andererseits sollen die Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet nicht zu stark eingegrenzt werden. So wird auf den o.g. Baum östlich der Kita verwiesen sowie Gehölze, welche südlich und östlich im Plangebiet ggf. durch Bautätigkeiten oder Stellplätze überplant werden können. Ferner befindet sich im Außenbereich der Kita ein Großbaum, welcher zwar prägend, jedoch nicht zum Erhalt festgesetzt werden soll, da der Erhalt eine mögliche Bebauung und Unterbauung mittels Tiefgarage behindern würde. Sofern zum Erhalt festgesetzte Gehölze abgängig sind, sind diese durch gleichartige Bäume zu ersetzten. Zum Ersatz sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme in einer Mindestqualität STU 20 – 25 zu berücksichtigen.

Die im Osten des Plangebietes vorhandene Hecke ist mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und gesichert worden, da diese im Bestand als Einfriedung zur angrenzenden Kleingartenanlage dient. Mit dieser Maßnahme kann ebenfalls ein gewisser Ausgleich für mögliche Eingriffe im Plangebiet erzielt werden.



Die östlich verlaufende, derzeit noch städtische Wegeführung, welche derzeit schon durch die AWO genutzt und gepflegt wird, soll als dauerhafte interne Erschließung privat gesichert werden (siehe Kapitel 9.1).

5.6 Technische Ver- und Entsorgung

Es wird zum derzeitigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass die Versorgung mit technischer Infrastruktur durch die örtlichen Versorgungsträger gewährleistet ist.

Da das Grundstück bereits vor dem 01.01.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist, besteht nach § 51a Landeswassergesetz NRW keine Pflicht für eine Versickerung, Verrieselung oder eine ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers. In Abstimmung mit den technischen Betrieben der Stadt Leverkusen kann nach Überprüfung der hydraulischen Verhältnisse der Anschluss weiterer Flächen an die öffentliche Kanalisation grundsätzlich zugelassen werden.

Maßnahmen zur Abflussminderung (z.B. Gestaltung durchlässiger Flächen; Dachbegrünungen o.ä.) sind durch den Bebauungsplan grundsätzlich zugelassen und umsetzbar. Diese Maßnahmen sind für die Regenwasserbeseitigung aber nicht zwingend erforderlich.

Bezüglich des Schmutzwassers bestehen aus hydraulischer Sicht keine Beschränkungen. Die zusätzlichen Flächen können an die vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

6. Prüfung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan soll auf Grundlage von § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens auf dieser gesetzlichen Grundlage werden als gegeben angesehen. Für den Bebauungsplan wird auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.

Obgleich auf einen Umweltbericht im Zuge des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB verzichtet werden kann, wurden im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans Begehungen des Geländes durchgeführt, um mögliche streng oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG innerhalb des Plangebietes festzustellen.

Die durch die Fachdienststellen geprüften Umweltbelange stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:



Allgemeines

Durch die Neuplanung fallen genutzte Außenflächen an der Tempelhofer Straße weg. Eine Kompensation der wegfallenden Außenflächen rein durch Aufwertung der rückwärtigen Bereich wir nicht als ausreichend angesehen.

Abwägung zu Allgemeines

Die Freiflächen sollen im Ganzen in Hinblick auf ihre Gestaltung, Stellplatzoptimierung und zum Zwecke der Kommunikation deutlich aufgewertet werden. Dazu sieht der überarbeitete Gestaltungsplan Einzelheiten nicht nur die Aufwertung der rückwärtigen Außenbereiche vor. Zusätzlich sollen dem neuen Wohnriegel ergänzende Terrassen- und Aufenthaltszonen angegliedert werden. Mit dem Ziel, Kommunikationsräume zu schaffen, hat die Vorhabenträgerin den Gestaltungsplan optimieren können, die überarbeitete Planfassung kann der Anlage 6 (Variante 4) entnommen werden.

Stadtgrün

Zur Verdeutlichung der Freiraumqualitäten im Plangebiet wurde ein entsprechender Gestaltungsplan erarbeitet.

In diesem Gestaltungsplan werden zwar bestehende Einzelbäume mit entsprechenden Kronendurchmessern dargestellt, leider ist diese Darstellung nicht deckungsgleich mit der des Bebauungsplanentwurfs. Hier sind die einzelnen Aussagen abzugleichen.

Neben der Bestandssicherung bestehender Bäume ist in dem Gestaltungsentwurf auch eine Neupflanzung von Bäumen vorgesehen. Die Darstellung ist als Plangrafik zu werten und lässt teilweise die benachbarte Nutzung (Kleingarten), die Mindestansprüche der Gehölze an Pflanzflächen, die Lichtansprüche der Gehölze (Traufbereich Altbaumbestand) unberücksichtigt.

Positiv zu werten ist das Einbeziehen der bestehenden Hecke in den Bebauungsplanentwurf. Da sie auch die Nutzungsgrenze zur benachbarten Kleingartenanlage darstellt, ist sie als dauerhaft zu erhaltendes Element im B-Plan festzusetzen, ggf. ergänzen und zudem im Norden des B-Planentwurfes durchgängig darzustellen.

Abwägung zu Stadtgrün

Aufgrund der Stellungnahme zum Gestaltungsplan wurde der vorgebrachte Sachverhalt geprüft im Gestaltungsplan (siehe Anlage 6 ursprünglicher Gestaltungsplan und überarbeitete Fassung) berücksichtigt.

Der Gestaltungsplan wurde nochmal mit den Bebauungsplan abgegelichen und die Bäume entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan gekennzeichnet. Darüber hinaus wurden die bestehenden Bäume im Plangebiet mit aufgenommen und als potenzieller Erhalt gekenn-



zeichnet, da es erklärtes Ziel der AWO ist, auch die nicht zum Erhalt festgesetzten Bäume soweit wie möglich dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus wurde der Gestaltungsplan in Bezug auf die Bäume auf die benachbarten Nutzungen (Kleingarten), die Mindestansprüche der Gehölze an Pflanzflächen und die Lichtansprüche der Gehölze (Traufbereich Altbaumbestand) landschaftsplanerisch überprüft und angepasst. Ferner wurde die im Osten des Plangebietes bestehende Heckenstruktur bis in den Norden fortgeführt und im Bebauungsplan als Fläche zum Erhalt festgesetzt.

Natur und Landschaft (Stadtklima)

Möglichst ausgedehnte und zusammenhängende Freiflächen sind aus stadtklimatischer Sicht von großer Bedeutung. Die an das Plangebiet angrenzende Kleingartenanlage gehört ebenfalls zu der Kategorie derartiger vorteilhafter Klimatope. Aus diesem Grunde sollte die östliche Grünfläche des Seniorenzentrums erhalten bleiben und das geplante Erweiterungsgebäude - den Varianten 4 bzw. 5 entsprechend - an der Tempelhofer Straße errichtet werden.

Es wäre wünschenswert, wenn im Rahmen des Vorhabens auch Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur rationellen Energieverwendung (z.B. Nutzung regenerativer Energiequellen, besonders effiziente Wärmedämmung, usw.) umgesetzt werden könnten.

Abwägung zu Natur und Landschaft (Stadtklima)

Die aus Sicht des Betreibers favorisierte Bebauungsvariante 4 greift diese Klimatischen Aspekte auf und versiegelt nicht die östlichen Außenbereiche.

Die angesprochenen konkreten Maßnahmen zum Klimaschutz können im Rahmen eines Bebauungsplans nicht getroffen werden, da es dafür keine Ermächtigungsgrundlage gibt. Der Bebauungsplan steht mit seinen getroffenen Festsetzungen diesen klimaschutzzielen nicht entgegen, da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ökologische Maßnahmen und Klimaschutzaspekte nicht ausgeschlossen werden.

Lärmschutz

In Sachen Lärmverträglichkeit und Einrichtung von Parkplätzen, sowie Zielverkehre innerhalb des Gebietes, soll die Wohnverträglichkeit im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren nachgewiesen werden.

Hochwasser

Im Grenzbereich das Naherholungsgebiet befinden sich der Ophovener Weiher/Grünzug und der Ophovener Weiher als fungierendes Hochwasserrückhaltebecken. Anlassbezogen findet momentan eine Überprüfung zur Hochwassersicherheit des Ophovener Mühlenbaches statt. Erst nach Abschluss dieser Planung und der damit verbundenen Ent-



scheidungsfindung, ist eine Bodenneuordnung bzw. Eigentumsänderung bezüglich des Flurstückes 343 (Gemarkung Schlebusch; Flur 25) möglich.

Weitere Anregungen zum Gewässer-und Hochwasserschutz werden nicht vorgetragen.

Abwägung zu Hochwasser

Hochwasserrechtliche Belange könnten sich im Rahmen von Rückhalteprojektierungen im Nahbereich des Ophovener Sees ergeben. Die heutige Hinterlanderschließung (städtischer Besitz) ist derzeit davon konkret erfasst. Der Vorhabenträger bezweckt allerdings eine Eigentumsübernahme. Sofern die Hochwasserplanungen des Wupperverbandes nicht abgeschlossen sind kann diese derzeit nicht vollzogen werden (s. 9.1). Unbenommen dessen wird durch die Planung Sorge dafür getragen, dass die derzeit noch in Besitz der Stadt Leverkusen befindlichen Flächen keiner Überplanung unterliegen welche die bestehende Wegeparzelle (wird ausschließlich von der AWO genutzt) berühren. Der Bebauungsplan schließt zunächst Baumöglichkeiten in diesem Bereich aus.

Weitergehende Hochwasserregelungen können im Bedarfsfalle nachrichtlich ergänzt werden.

Resultierend lässt sich festhalten, dass Eingriffe aufgrund der Planung stattfinden werden, so werden der Bereich zur Tempelhofer Straße überformt und einzelne Gehölze im Zuge der Planung entfallen, jedoch werden mit den getroffenen Regelungen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

7. ARTENSCHUTZ

Um dem Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) entgegen zu wirken, wird in einer Abschätzung von Vorkommen und Betroffenheit mit Hilfe der Auswertungen der Prüfprotokolle des LANUV die Artengruppen genauer untersucht.

Die detaillierten Ergebnisse werden in einem separaten Gutachten² dargelegt, dies kann während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes eingesehen werden.

² ISR Stadt + Raum GmbH & Co.KG, Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), Haan 27.02.2013



Das Gutachten vom 27.02.2013 kommt zu dem Ergebnis, dass nach der Auswertung der Naturschutzfachinformationssysteme, dem Abgleich der vorherrschenden Lebensraumtypen und Kartierungen vor Ort und unter Berücksichtigung vorgenannter Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der geplanten Bebauung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Durch die Freilandkartierungen konnte im gebührenden Umfang nachgewiesen werden, dass bei Umsetzung der Planung keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden und durch die Inanspruchnahme von potenziellen Nahrungshabitaten keine Verschlechterung zu erwarten sind. (vgl. ISR, Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), S. 13)



8. ZUSAMMENFASSUNG UND ABWÄGUNG

8.1 Planungsalternativen

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurden vier Alternativentwürfe (siehe Kapitel 4.1) zur Plangebietsbebauung geprüft. Darüber hinaus wurde die im Rahmen der Informationsveranstaltung seitens der anwesenden Bürgerinnen und Bürger angeregte Bebauungsalternative in die Prüfung mit einbezogen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aus Sicht des Betreibers die Variante 4 (Bebauung an der Tempelhofer Straße) als optimierte Lösungsmöglichkeit angesehen wird, die die Bewertungskriterien in einem angemessenen Rahmen abwägt und die Belange der Bewohner des Seniorenzentrums, der Freibereiche, der notwendigen Abstände und wirtschaftlichen Tragfähigkeit würdigt.

Die bei der Bürgerinformation vorgeschlagene Variante 5 stellt aus städtebaulicher Sicht eine durchaus umsetzungsfähige Variante dar. Allerdings überwiegen hier Konflikte aufgrund zu geringer Abstände zur Bestandsbebauung. Ferner lassen sich hierbei Probleme in der wirtschaftlichen Umsetzungsfähigkeit aufgrund sehr hoher Investitionskosten erkennen. Jedoch wäre diese Variante durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 210/III "Tempelhofer Straße" grundsätzlich planungsrechtlich gesichert.

8.2 Freiraum

Die nicht überbaubaren Flächen im Plangebiet dienen der Aufenthaltsqualität und unterstützen den visuellen Charakter der Anlage. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Gestaltungsplan (siehe Kapitel 5.5) erarbeitet. Es ist erklärtes Ziel des Kreisverbandes der AWO Leverkusen, die Freiflächen des Seniorenzentrums an der Tempelhofer Straße neu zu ordnen und aufzuwerten, um sie den Bewohnern zur qualitativen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Das Freianlagenkonzept sieht bewohnerspezifische Angebote, wie beispielsweise Kommunikationsräume und Sinnesgärten, vor. Darüber hinaus sollen diese Bereiche barrierefrei umgestaltet werden, um allen Bewohnern des AWO Seniorenzentrums die Nutzung zu ermöglichen. Ferner verfügt das Plangebiet über einen teilweise alten, charakteristischen und damit erhaltenswerten Baumstand. Dieser wird in dem Grünordnungsplan berücksichtigt. Um diesen im Wesentlichen zu schützen, sind die in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzten Laubbäume dauerhaft zu erhalten. Dabei können jedoch nicht sämtliche im Plangebiet befindlichen Bäume berücksichtigt werden. Darüber hinaus ist es erklärtes Ziel der AWO, auch die nicht zum Erhalt festgesetzten Bäume soweit wie möglich dauerhaft zu erhalten.



Die im Osten des Plangebietes vorhandene Hecke zur Kleingartenanlage "Mathildenhof" ist mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden, da diese im Bestand als Einfriedung zur angrenzenden Kleingartenanlage dient und dauerhaft erhalten werden soll.

8.3 Fazit

Das Ziel, adäquaten Wohnraum für Senioren in Synergie mit dem bestehenden AWO Seniorenzentrum an der Tempelhofer Straße planungsrechtlich zu ermöglichen, wird durch den Bebauungsplan Nr. 210/III "Tempelhofer Straße" erreicht. Diesem Belang der öffentlichen Interessen bzw. der Allgemeinheit stehen private Belange des Wohnens und den mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen gegenüber.

Der Bebauungsplan Nr. 210/III "Tempelhofer Straße" wird aufgestellt, da nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen festzustellen ist, dass bei der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes die öffentlichen Interessen überwiegen.

9. PLANVOLLZUG

9.1 Bodenordnung, Eigentum

Das Flurstück Nr. 346 in der Gemarkung Schlebusch, Flur 25 ist im Besitz der Stadt Leverkusen und wird von der AWO bereits auf Basis des Erbbaurechtes genutzt. Der Kreisverband der AWO Leverkusen möchte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens das für das Flurstück Nr. 346 vorhandene Erbbaurecht auf Teile des im Geltungsbereich vorhandenen Flurstücks Nr. 343 in der Gemarkung Schlebusch, Flur 25 ausweiten. Dabei handelt es sich um Teilflächen im Nordosten, zwischen dem Flurstück 346 und der Kleingartenanlage Mathildenhof. Mit dieser Einbeziehung sollen die in diesem Bereich gelegenen Verkehrsflächen und Grünstrukturen, die bereits durch die AWO genutzt und gepflegt werden, für die AWO gesichert werden. Ein entsprechender Antrag wurde bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Liegenschaften, gestellt. Die Grundstückszuordnung kann jedoch erst abgeschlossen werden, wenn die bisher angezeigten hochwasserrechtlichen Bindungen seitens des Wupperverbandes vorliegen.

Sie kann erst erfolgen, wenn der Wupperverband seine Planungen zum Hochwasserschutz in diesem Bereich abgeschlossen und mit der Stadtverwaltung Leverkusen abgestimmt hat. Die dazu notwendigen Verfahrensschritte sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen.



9.2 Flächenbilanz

Fläche für Gemeinbedarf und

Allgemeines Wohngebiet ca. 13.034 m² 100,0 %

Gesamtfläche ca. 13.034 m² 100,0 %

Neue Gebäude und Wohneinheiten

auf Basis des Städteb. Entwurfes (ca.)	neue Gebäude	WE
Ergänzungsbaukörper	1	16
Gesamt Wohnen:		16

Überbaute Fläche

Grundfläche Gebäude Bestand	ca. 4	.641 qm
Grundfläche Gebäude Planung	ca.	610 qm
Gesamtfläche	ca. 5	5.251 qm

Leverkusen, den Haan, den

Lena Zlonicky Jan Roth

Stadt Leverkusen ISR Stadt und Raum

Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht Haan