



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2015/0598

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-210/Mü-Ext
Dezernat/Fachbereich/AZ

18.09.15
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	28.09.2015	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	22.10.2015	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	02.11.2015	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 210/III "Tempelhofer Straße" (vereinfachtes Verfahren)
- Beschluss über Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung (Abwägung)
- Beschluss über Stellungnahmen nach erneuter öffentlicher Auslegung (Abwägung)
- Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Über die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Äußerungen I/A) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Äußerungen I/B) vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 1 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

I/A) Äußerungen der Öffentlichkeit:

- I/A1.1: Flyer der Interessengemeinschaft
Bewohnerbeirat AWO Seniorenzentrum „Stadt Leverkusen“,
AWO-Ortsverein Leverkusen Ost und Anwohner
sowie 1221 Mitunterzeichner
- I/A1.2: Bewohnerinnen- und Bewohner-Beirat sowie 9 Mitunterzeichner
im Seniorenzentrum „Stadt Leverkusen“ gGmbH
Tempelhofer Straße 2
51375 Leverkusen
- I/A2: AWO Ortsverein Leverkusen Ost
gez. Wilfried Lahne
Tempelhofer Straße 2

51375 Leverkusen

I/A3: AWO Ortsverein Leverkusen Ost
gez. Dieter Muschan
Wiebertshof 7
51377 Leverkusen

I/A4: Markus Knott
Quettinger Straße 94
51381 Leverkusen

sowie

Mathias Boer
Theodor-Heuss-Ring 110
51377 Leverkusen

I/A5: Peter Thamm sowie 7 Mitunterzeichner
Tempelhofer Straße 1c, 1d, 1e
51375 Leverkusen

I/A6: Mohammad Merati-Kashani
Tempelhofer Straße 1d
51375 Leverkusen

I/A7: Christine und Jan Uliczkor
Tempelhofer Straße 1d
51375 Leverkusen

I/A8: Dr. Winfried Mennicke
Karin Mennecke
Steglitzerstr. 8
51375 Leverkusen

I/A9: Peter Schönböner
Tempelhofer Str. 48a
51375 Leverkusen

I/A10.1: Benedikt Rees
Blankenburg 15
51381 Leverkusen

I/A11: Benedikt Rees
Blankenburg 15
51381 Leverkusen

I/B) Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

2. Über die während der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Stellungnahmen II/A) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Stellungnahmen II/B) wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 2 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

II/A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

- II/A1: AWO Ortsverein Leverkusen Ost
gez. Dieter Muschan
Wiebertshof 7
51377 Leverkusen
- II/A2: Wilfried und Gertrud Lahne
Tempelhofer Straße 2b
51375 Leverkusen
- II/A3: Elfriede Anders
Tempelhofer Straße 2b
51375 Leverkusen

sowie
Gerda Olbrich
Tempelhofer Straße 2b
51375 Leverkusen
- II/A4: Nutzerinnen- und Nutzer-Beirat sowie 7 Mitunterzeichner
im Seniorenzentrum „Stadt Leverkusen“ gGmbH
Tempelhofer Straße 2
51375 Leverkusen
- II/A5: Rosemarie Merati-Kashani
Tempelhofer Straße 1d
51375 Leverkusen

II/B) Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3. Der Bebauungsplan Nr. 210/III "Tempelhofer Straße", bestehend aus Planzeichnung (Anlagen 4 der Vorlage) und textlichen Festsetzungen (Anlage 5 der Vorlage), wird gemäß § 10 Baugesetzbuch – BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), in Verbindung mit

- der Baunutzungsverordnung – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- und
- § 86 Landesbauordnung - BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)
- sowie
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208), in Kraft getreten am 11. Februar 2015
- als Satzung beschlossen.

4. Die als Anlage 6 der Vorlage beigefügte Satzungsbeurteilung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

gezeichnet:

In Vertretung
Stein
(In Vertretung des
Oberbürgermeisters)

In Vertretung
Deppe

Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen (Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunalaufsicht vom 26.07.2010), die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

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 Einzelfallentscheidungen zu verwirklichen. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, um sowohl das Planungsrecht für zukünftige Investitionen zu schaffen, als auch für die Stellplatzunterbringung Lösungen aufzuzeigen.

Der Bebauungsplan ist im Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ als prioritäres Projekt enthalten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Planungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

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

Personalkosten sind zu Beginn des Satzungsverfahrens noch nicht abschätzbar; ebenso wenig die von anderen Fachbereichen erforderliche Zuarbeit. Die Planung wird durch ein externes Stadtplanungsbüro betrieben. Die Kosten für die Planung sowie erforderliche Gutachten etc. werden durch den Vorhabenträger übernommen.

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)

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Keine weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
nein	nein	nein	nein
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz nicht betroffen	keine Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
nein	nein	nein	ja

Begründung:

Zwecks Erweiterung des Seniorenheims um 15 Wohneinheiten mit Tiefgarage wurden die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 210/ III „Tempelhofer Straße“ am 02.05.2013 und die öffentliche Auslegung (beschleunigtes Verfahren) beschlossen.

Die Öffentlichkeit wurde informell über Ziele und Zwecke der Planung am 04.12.2012 durch den Kreisverband der Arbeiterwohlfahrt (AWO) Leverkusen und durch eine öffentliche Informationsveranstaltung am 28.05.2013 in Kenntnis gesetzt.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 05.06.2013 bis 08.07.2013 durchgeführt. Ergänzend hat der Fachbereich Stadtplanung (FB 61) am 05.07.2013 in dem Seniorenzentrum eine zusätzliche Beratung vor Ort durchgeführt.

Der Bebauungsvorschlag des AWO Kreisverbandes (Anlage 6, Pkt. 4.1, Variante 4 – Planungsentwurf vom 30.11.2012) löste seitens der Bewohner des Seniorenzentrums (vertreten durch den AWO Nutzer-/ Nutzerinnenbeirat), des AWO Ortsverbandes und der Nachbarschaft Kritik aus. Die dementsprechend im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 1: I/ A1 bis A10.2) richten sich gegen die Erweiterung in Form eines Anbaus aus folgenden Gründen:

- Massivität des geplanten Baukörpers;
- Einschränkung der Vorgartenzone und der dort verorteten Kommunikationsflächen;
- Beeinträchtigung der Sichtachsen;
- unzureichende Parkraumnutzungen für Besucher und Mitarbeiter;
- Umnutzung der rückwärtigen Gartenfreiflächen für die Anlage von Parkplätzen.

Der AWO Beirat des Seniorenzentrums Tempelhofer Straße hat daraufhin einen eigenen Bebauungsvorschlag (Anlage 6, Pkt. 4.1, Variante 5 vom 26.11.2012) vorgelegt, der im Wesentlichen eine dreigeschossige Überbauung des Veranstaltungssaales vorsieht. Der Sanierungsbedarf des etwa 41 Jahre alten Veranstaltungssaales wird in diesem Zusammenhang aufgegriffen. Ferner wird die bessere Erreichbarkeit der Betreuungseinrichtungen als Vorteil gesehen.

Aufgrund der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde eine Planänderung vorgenommen und eine zu den geänderten Planbereichen eingeschränkte erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 13.04.2015 bis einschließlich 30.04.2015 durchgeführt.

Variante 4 wurde zusätzlich dahin gehend optimiert, dass der Forderung nach zusätzlichen Vorgartenflächen und qualitativ hochwertigen Kommunikationsflächen besser Rechnung getragen werden kann (Anlage 6, Pkt. 4.1, Variante 6).

Die Festsetzungen wurden weiterhin so gefasst, dass der Bebauungsvorschlag des Nutzer- und Nutzerinnenbeirats (Anlage 6, Pkt. 4.1, Variante 5 - Saalaufstockung) ebenfalls umgesetzt werden kann. Hierzu wurde eine Anpassung der Geschosse im Bereich des Saales von drei auf vier vorgenommen.

Mit den daraus resultierenden Festsetzungen wurde die erneute öffentliche Auslegung durchgeführt. Anregungen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden.

Die eingegangenen Anregungen (Anlage 2: II/ A 1 bis A 5) u.a. seitens des AWO Nutzer- und Nutzerinnenbeirates untermauern erneut das Ziel, dass ausschließlich eine Saalüberbauung nebst Saalsanierung (Anlage 6, Pkt. 4.1, Variante 5 des Nutzer- und Nutzerinnenbeirates vom 26.11.2012) unterstützt werden kann. Ferner wird eine Umgestaltung der östlichen Gartenanlagen nebst Ausweisung zusätzlicher KFZ- Stellplätze hinterfragt.

Der AWO Kreisverband hingegen hält aus unterschiedlichen betriebswirtschaftlichen Gründen an dem Ziel seiner Planung vom 10.06.2013 fest.

Angesichts der kontroversen Zielsetzungen kann ein Kompromiss oder ein Einvernehmen zwischen AWO Kreisverband (Anbau) und AWO Nutzer-/ Nutzerinnenbeirat „Haus Tempelhofer Straße“ (Aufstockung) derzeit nicht hergestellt werden.

Es kann allerdings auch nicht Aufgabe der Bauleitplanung sein, Interessenkonflikte zwischen Betreiber und Nutzern eines Unternehmens einer Lösung zuzuführen. Die Bewertung der baulichen Maßnahmen muss auch schon aus rechtlicher Sicht städtebaulich erfolgen.

Stadtplanerisch kann sowohl die eine als auch die andere Lösung fachlich unterstützt werden.

Die Abwägung kommt daher zu dem Ergebnis, dass mit beiden Architekturlösungen ein sinnvoller Beitrag zur Stadtentwicklung geleistet werden kann. Der Wohnraumversorgung wird ein übergeordnetes Interesse beigemessen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans sind die im Rahmen der Beteiligung vorgetragenen baulichen Wünsche nach Rechtskraft umsetzbar. Eine Einigung dazu muss außerhalb der Bauleitplanverfahren erfolgen, die städtebaulichen Festsetzungen können nur einen Rahmen für zukünftige Investitionen bieten.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Da das Bauvorhaben so bald wie möglich umgesetzt werden soll, bittet die Verwaltung darum, die Vorlage noch in diesem Sitzungsturnus zu behandeln.

Anlage/n:

- Anlage 1 Abwägung öffentliche Auslegung Teil 1
- Anlage 1 Abwägung öffentliche Auslegung Teil 2
- Anlage 2 Erneute Abwägung2
- Anlage 3 Geltungsbereich
- Anlage 4 Bebauungsplan (Verkleinert DIN A4)_11_09_2015
- Anlage 5 Textliche_Festsetzungen_070815
- Anlage 6 Satzungsbeurteilung Tempelhofer Straße
- Anlage 7 Überdeckungsbereich
- Anlage 8 Protokoll_Bürgerinformation
- Anlage 9 Städtebaulicher Vertrag_AWOabgestimmt