

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF (Aufstellungsbeschluss) Nr. 193/III „Gesundheitspark Schlebusch“

*(Hinweis: Die Änderungen zur Vorlage 0418/2010 sind im Text kenntlich gemacht.)*

### 1. Geltungsbereich und Verfahren

#### 1.1 Geltungsbereich:

Für das Gebiet des „Gesundheitsparks Leverkusen“ soll ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch-BauGB aufgestellt werden.

Dieser erfasst grob das heutige Klinikareal westlich des „Karl-Carstens-Rings“, nordöstlich der „Paracelsusstraße“ und angrenzende Grünflächen, und befindet sich südlich des „Gustav-Heinemann-Rings“ und südwestlich der „Dhünn“. Zusätzlich ist die „Virchowstraße“ Bestandteil des Bebauungsplans. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung gemäß **Anlage 1** zu entnehmen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist inhaltlich auf folgende Maßgaben abgestellt:

Umfassung des Klinikareals einschließlich Erweiterungsoptionen. Zusätzlich werden nachbarliche und nachhaltig berührte Wohnbereiche, Verkehrsflächen und Freiflächen in den Planungsraum einbezogen.

#### 1.2 Anlass und Verfahren:

Der „Gesundheitspark Leverkusen“ vollzieht mit großem Engagement Umstrukturierungen, um den geänderten Rahmenbedingungen im medizinischen Bereich sowie einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung zur Sicherung der Arbeitsplätze nachzukommen. Zu diesem Zweck werden zunehmend gewerbliche Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft ausgewiesen. Entsprechend werden Maßnahmen der ambulanten Betreuung, zusätzliche Ansiedelung niedergelassener Ärzte, Dienstleistungen der physikalischen Therapie sowie die Bereiche Radiologie, Strahlentherapie, Nuklearmedizin und Labors angeboten. Dieser Weg soll weiter unterstützt werden.

Bauvorhaben auf dem Gelände des Klinikums werden derzeit nach § 34 BauGB („Einfügen in den Bestand“) beurteilt. Nachfolgende Projekte sind bzw. werden voraussichtlich auf dieser planungsrechtlichen Grundlage genehmigt:

- Medico bzw. Medilev 1 – Ärzte und Gesundheitshaus (bereits errichtet)
- Medilev 2 – Physikalische Therapie und Wellnesszentrum mit zusätzlichen ärztlichen Niederlassungen (Teilbaugenehmigung erteilt)
- Kinderklinik (Genehmigung erteilt)
- Erweiterung Bettenhaus (bereits errichtet)
- Laborgebäude 1 (bereits errichtet) und Laborgebäude 2 (Teilbaugenehmigung erteilt)
- Zufahrtsbereich und Parkpaletten als Neuordnung der Erschließungsmaßnahmen (bereits errichtet)
- Palliativstation (Neubau geplant)
- Parkhauserweiterung „B“ (Antrag liegt vor)

- teilweiser Umbau des Schwesternwohnheim zu Büros (Genehmigungen erteilt)
- Intensivstationen und 8 OP-Räume (bereits errichtet)
- tlw. Umnutzung des Geriatriegebäudes (bereits umgesetzt)
- vollständige Sanierung des Gebäudeteil 1.O (bereits umgesetzt)
- Erweiterung Gebäude 1.F und 1.D (Genehmigungen erteilt)

Die Steuerung von Maßnahmen betreffend Infrastruktur und Optimierung der städtebaulichen Einbindung (Erschließung, Baukonzept und Maßnahmen der Grünordnung) erfolgte bisher über einen „Städtebaulichen Vertrag“ gem. § 11 BauGB aus 2004.

Dieser stellt sicher, dass mit den Erweiterungsvorhaben und Neuordnung des Zufahrtbereiches (Nordostteil) städtebauliche Qualitäten zu berücksichtigt sind, mit folgenden Maßnahmen im Wesentlichen:

- Neuordnung des Zufahrtbereiches
- Schaffung zusätzlicher Stellplatzmöglichkeiten für Besucher und Angestellte (Realisierung Parkhäuser)
- Errichtung zweier neuer Gebäudeeinheiten (Medilev und Physiozentrum Medilev) mit Arztpraxen, Dienstleistungen und Therapiemöglichkeiten (überwiegend privatgewerbliche Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft)
- Sicherung der straßenbegleitenden Grünzuganteile

Die Maßnahmen des „Städtebaulichen Vertrages“ sind weitestgehend umgesetzt. Eine geringfügige Anpassung erfolgt im Rahmen der Umsetzung Medilev-Physiozentrum. Die Maßgaben des Vertrages sollen künftig in den Bebauungsplan übernommen werden.

Darüber hinaus ist vorgesehen, dass der Laborbereich im Nordwesten um einen 2. Gebäudekomplex erweitert wird. Weiterhin erfolgen derzeit die Neuerrichtung der Kinderklinik und die Erweiterung des Bettenhauses in zentraler Lage.

Da weitere Entwicklungsmöglichkeiten über Einzelfallentscheidungen nach § 34 BauGB nicht mehr gesehen werden, können sie allein über ein ordnendes **Bebauungsplanverfahren** ermöglicht werden. Aktueller Anlass ist die Standortsuche für den Neubau eines mittelfristig erforderlichen Parkhauses. Des Weiteren sollen mit der KLS weitere langfristige Entwicklungsmöglichkeiten abgeklärt und geprüft werden.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 2 BauGB im förmlichen Verfahren aufgestellt werden, da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren aus heutiger Sicht nicht vorliegen. Gemäß § 2 a BauGB ist daher ein Umweltbericht zu erstellen. Gemäß § 2 Abs. 3 sollen Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, frühzeitig ermittelt und bewertet werden. Hierzu sollen erste Stellungnahmen der derzeitigen Nutzer des Klinikareals, Fachdienststellen und der Träger der öffentlichen Belange eingeholt und erforderliche Gutachten (-ergänzungen) frühzeitig in Auftrag gegeben werden. Letzteres betrifft insbesondere die Landschaftspflege (grünordnungspflegerische Begleitplanung, Biotoptypenuntersuchung und Artenschutz), die verkehrliche Infrastruktur (Stell- bzw. Parkplatzbilanz und übergeordnete Zufahrten) sowie den

Schallschutz gegenüber den betroffenen Wohngebieten einschließlich genesungsrelevante Gegebenheiten innerhalb des Klinikgebietes.

Entsprechende Voruntersuchungen hierzu wurden bereits anlässlich aktueller Bauvorhaben durchgeführt, um die vorgesehenen Genehmigungen nach § 34 BauGB zu ermöglichen. Für das mittelfristig notwendige Parkhaus wurden bereits mehrere Standorte einer Voruntersuchung unterzogen. Von Seiten der Investoren und des Aufsichtsrats der KLS wurde als günstigster Standort eine Inanspruchnahme der nördlichen Waldfläche mit einer Größenordnung von ca. 3.000 qm (einschl. Umfahrung) vorgeschlagen. Dies ist nur mit einer Änderung des Planungsrechtes (FNP, Landschaftsplan, B-Plan) und der Zustimmung der Forstbehörden möglich. Im Rahmen des Planverfahrens werden hierzu Varianten entwickelt, geprüft und in einer Bürgerversammlung vorgestellt werden.

~~Je nach Ergebnis des Vorentwurfes und der möglichen Varianten ist auch im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplans und ggf. des Landschaftsplanes einzuleiten.~~

### 1.3 Prüfung der Einbeziehung der Waldflächen

Die wiederholte Prüfung hat ergeben, dass den Anregungen des Ausschusses für Bürger und Umwelt vom 15.04.2010 gefolgt werden soll. Eine Überplanung bzw. Einbeziehung von Teilflächen im Bereich des nordwestlichen Waldes erfolgt nicht. Den Belangen von Natur und Landschaft wird an dieser Stelle ein Vorrang eingeräumt. Die Gebietsgrenze ist im Vergleich zur Vorlage 0418/2010 entsprechend zurückgenommen. Der nachbarliche Bereich der „Virchowstraße“ wird ebenfalls durch den B-Plan nicht mehr erfasst.

Die neue Gebietsgrenze ist der Anlage 1 zu entnehmen.

## **2. Planungsziele**

Gegenüber der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit der Ausweisung „Gemeinbedarfsfläche“ sollen künftige privatgewerbliche Ansiedelungen der Gesundheitswirtschaft zusätzlich planungsrechtlich abgesichert werden.

Es sind Chancen zu untersuchen, so dass die Organisationseinheit KLS auf die Anforderungen der Gesundheitspolitik möglichst flexibel reagieren kann. Gemäß dem Leitbild des Klinikum Leverkusen „Der Mensch im Mittelpunkt unseres Handelns“ sind Maßnahmen zu ergreifen, die dem Klinikum Leverkusen helfen „sich in einem ständig wandelnden Markt des Gesundheitswesens (...) Veränderungen erfolgreich zu bewältigen“ (Zitat aus der Homepage „Konzern Klinikum“-Leverkusen 11.06.2008).

Für die Bauleitplanung werden hierzu folgende Leitziele verfolgt:

- Ordnung des Gesundheitsparks und Ausweisung der Flächenverfügbarkeiten, Vorgabe des Bebauungsmaßstabes
- Vorbereitung infrastruktureller Maßnahmen, insbesondere Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur
- Sicherung der Identifikationsmerkmale, Leitthema „Klinikkomplex im Landschaftsraum“, Sicherung der landschaftspflegerischen Vorgaben

- Verbesserung der Vernetzungsmöglichkeiten mit den Stadtteilen sowie Prüfung gebietsübergreifender Erweiterungsoptionen

Ziel der Planung ist es, die Kliniken in Leverkusen und insbesondere der Gesundheitspark im Allgemeinen als umfassenden Gesundheitsdienstleister zu erhalten und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen herausragenden Anbieter in der Region zu schaffen.

### 3. Planungsbindungen

#### 3.1 Landesentwicklungsplan - LEP -

Im Landesentwicklungsplan sind Aussagen, die das Plangebiet konkret und unmittelbar berühren, nicht enthalten.

#### 3.2 Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan (früher: Gebietsentwicklungsplan), Teilbereich kreisfreie Stadt Leverkusen ist das Plangebiet insgesamt als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

#### 3.3 Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan stellt das Klinikareal als Gemeinbedarfsfläche (gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindereinrichtungen und Parkplatz) dar. ~~Ferner ist die nordwestlich gelegene, an die „Gustav-Heinemann-Straße“ grenzende Freifläche als Wald, das übrige Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.~~ Sinnvoll wird sein, die heutigen Klinikflächen ~~und ggf. Teilbereiche des nordwestlichen Waldes~~ als „Sondergebiet für die Gesundheitswirtschaft“ darzustellen und den Flächennutzungsplan (FNP) im Parallelverfahren zu ändern. Die Prüfung erfolgt im Rahmen des Verfahrens.

#### 3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist mit der nordwestlichen Waldfläche vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes erfasst. Diese ist unter dem Einordnungsmerkmal L 2.2-12 „Bachtäler der Mittelbergischen Hochfläche zur Dhünn“ als Landschaftsschutzgebiet erfasst. Auf die Beibehaltung des Laubholzbestandes wird unter den Kennziffern 4.5-72 und 4.3-57 hingewiesen.

~~Im Falle einer Umnutzung muss die förmliche Aufhebung der Schutzausweisung in die Wege geleitet werden.~~ Eine Umnutzung ist nicht vorgesehen.

#### 3.5 Bebauungsplan

~~Die westliche Waldfläche ist zum Teil durch den B-Plan 7/62 erfasst, in Form einer öffentlichen Grünfläche. Das Aufhebungsverfahren des B-Plans 7/62 wurde bereits eingeleitet (vgl. Vorlage Nr. 57/2009). Anderweitige Rechtskräftige Bebauungspläne sind nicht berührt.~~

#### 3.6 Bestand

Das Klinikareal erstreckt sich kammartig entlang des „Dhünn“-Verlaufs und stellt sich höhenteknisch unterschiedlich dar. Die Vielzahl der in den letzten Jahren erfolgten

Ein- und Ausbauten lassen die baulichen Nutzungen insbesondere gegenüber dem Uferbereich der „Dhünn“ sehr kompakt wirken. Ein gewisser Ausgleich des hohen Ausnutzungsgrades kann über den Verbleib der freiräumlichen Parkanlagen hergeleitet werden. Die Randbebauungen lehnen sich in der Höhe an die umgebenden Wohnbereiche an.

### **3.6.1 Verkehr**

Die Haupterschließung der Straße „Am Gesundheitspark“ ist über den „Karl-Carstens-Ring“ gut zu erreichen. Dieser verbindet mit dem Stadtteil „Schlebusch“ und mündet südlich in den „Willy-Brandt-Ring“, wo in der Fortsetzung die Stadtteile „Wiesdorf“ und „Manfort“ sowie den weiter westlichen Stadtteilen und die Autobahn A 3 angebunden sind. Über die nördliche Einmündung in die „Gustav-Heinemann-/Herbert-Wehner-Straße“ sind die anschließenden Stadtteile „Opladen“, „Alkenrath“ und „Steinbüchel“ zu erreichen.

Eine weitere Erschließung erfolgt über den näheren Wohnbereich „Virchowstraße“/Paracelsusstraße. Hierüber wird der westliche Teil des Klinikareals angedient, wie zu z. B. die Ver- und Entsorgung, die Kantine und das Labor. Die Bereiche Virchowstraße und „Paracelsusstraße“ werden sowohl von den Anwohnern als auch von Besuchern und Beschäftigten des Klinikums genutzt. Es besteht ein starker Parkdruck.

### **3.6.2 Freiraum/Grün**

Das Klinikareal grenzt im Norden an den Freiraum der „Dhünn“. Im Süden stellt die „Paracelsusstraße“ und im weiteren Verlauf die „Dhünnstraße“ eine Freiraumachse dar, welche erhaltenswerten Baumbestand besitzt. Der angrenzende Landschaftspark des Klinikareals verläuft weitestgehend parallel. Die Nordwestseite wird durch eine Waldfläche begrenzt, an der östlichen Seite, über den „Karl-Carstens-Ring“ hinweg, schließt sich das Freibadgelände „Auermühle“ bzw. die Auenlandschaft der „Dhünn“ an.

## **4. Planung**

### **4.1 Nutzung und Städtebauliches Konzept**

Das Betriebsgelände der Kliniken in „Leverkusen-Schlebusch“ soll flächenmäßig und erschließungstechnisch optimiert werden. Hierzu soll ein Nutzungsspektrum (vornehmlich erholungs- und gesundheitsorientiert) und ein grober Bebauungsmaßstab aufgezeigt sowie möglichst Erweiterungspotentiale angeboten und ausgewiesen werden.

Im Zuge bisheriger Genehmigungsverfahren zu Einzelvorhaben waren die Maßgaben des Verkehrs und dessen Vernetzungen sowie die Übergänge der Freiflächen jeweils Einzelvorhaben bezogen relevant.

Der Bebauungsplan soll den Klinikkomplex nunmehr als „Ganzes“ erfassen, ggf. Erweiterungskapazitäten ausweisen und insbesondere verträgliche Lösungen der optimalen Verkehrseinbindung (einschl. erforderliche Stellplatzunterbringung) und hinsichtlich umweltrelevanter Gegebenheiten gegenüber dem Umfeld aufzeigen.

Sofern sich vereinzelte, bebaute Bereiche innerhalb des Klinikgeländes als derzeit minder genutzt darstellen, können bauliche Erweiterungsmöglichkeiten vorgeschlagen werden.

#### 4.2 Grün

Es ist zu prüfen, inwieweit landschaftsräumliche Bestandteile erhalten bleiben können. Bisherige Freiraumqualitäten sollen weitestgehend gesichert werden. Die Geschäftsführung der KLS hat darauf hingewiesen, dass die heutigen kliniknahen Wald- und Parkanlagen nach Möglichkeit erhalten bleiben sollen. Festzustellen ist, dass die unmittelbar angrenzende Grünachse im Bereich des Dhünnverlaufs seitens des Klinikareals baulich weitestgehend eingegrenzt wird.

Die „Paracelsusstraße“ und deren platzräumliche Auffächerungen stellen eine weitere Grünachse im Bestand dar. Dieser Bereich stellt eine freiräumliche Vernetzung mit der Wohnumgebung her. Es ist zu prüfen, inwieweit sich unter dem Gesichtspunkt eines minimierten Eingriffs in Natur und Landschaft in diesen Bereichen bauliche Maßnahmen verträglich umgesetzt werden könnten.

~~Darüber hinaus soll ein Konzept entwickelt werden, das die nordwestliche Waldfläche einbezieht und Nutzungsmöglichkeiten aufzeigt. Im Falle einer baulichen Nutzung können über den Bebauungsplan Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie naturräumliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.~~

#### 4.3 Verkehr

Nach bisherigen Erkenntnissen stellt die Anbindung an die Straße „Dhünnberg“ und „Karl-Carstens-Ring“ die optimale Erschließung dar. Die innere Erschließung des heutigen Klinikgeländes verläuft unmittelbar parallel zur „Dhünn“ und ist wegen zahlreicher Anbauten im Querschnitt so begrenzt, dass eine Verknüpfung mit den Westteilen des Gesundheitsparks (Verbindung innerhalb des Gesundheitsparks) nur unter Einschränkungen herzustellen ist. Weiterhin ist festzustellen, dass der Bereich „Virchowstraße/Paracelsusstraße“ Andienungsverkehre für den Westabschnitt des Klinikgeländes mit aufnimmt.

In ersten verkehrlichen Untersuchungen wurden bereits ausführlich Bestand und Bedarf für den Ruhenden Verkehr analysiert und mehrere Standortvarianten untersucht. Diese sollen für das B-Plan-Verfahren ausgearbeitet, vorgestellt und erörtert werden.

Fußwegebeziehungen zur Seite des Freibades Auermühle sollen hinsichtlich erforderlicher Ertüchtigungen geprüft werden. Neben der Unterquerung des „Karl-Carstens-Rings“ entlang der „Dhünn“ sollte geprüft werden, ob eine Weitere ggf. zwischen den Gebäuden Medilev und Medilev-Physio vorgehalten werden kann.

### 5. Statistik

Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 195/III - 158,6 ha

Weitere Daten lt. Verkehrserhebung des Büros ISAPLAN vom 20.07.2009

Mitarbeiteranzahl Gesundheitspark insgesamt ca. 3.000

-		
Patientenbetten		ca. 747
Patienten ambulant/Jahr		29.000
stationär/Jahr		28.000
Parkhauskapazität	-	ca. 577 Stpl.
Besucherparkplätze und weitere Parkplatznutzungen	-	ca. 500 Stpl.

## 6. Planvollzug

Die Grundstücke im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich in städtischem Besitz bzw. im Wesentlichen in Besitz städtischer Gesellschaften.

Leverkusen,

Lena Zlonicky