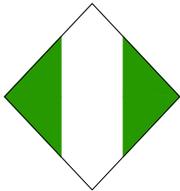


STADT LEVERKUSEN



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 30/III
„Schlebusch (Alkenrath) - Psychosomatische Klinik Geschwister-Scholl-Straße“

Vorentwurf der Begründung für die Aufstellung gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 17. August 2017

Bearbeitung:

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

In Zusammenarbeit mit

BKR Aachen Noky & Simon

Partnerschaft

Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekt

Kirberichshofer Weg 6

52066 Aachen



Inhalt

| | |
|--|-----------|
| 1. Verfahren und Geltungsbereich | 3 |
| 1.1 Anlass und Verfahren | 3 |
| 1.2 Geltungsbereich | 4 |
| 2. Planungsbindungen | 4 |
| 2.1 Regionalplan..... | 4 |
| 2.2 Flächennutzungsplan..... | 4 |
| 2.3 Bestehendes Planungsrecht..... | 4 |
| 2.4 Landschaftsplan | 5 |
| 3. Bestand..... | 5 |
| 4. Planung..... | 6 |
| 4.1 Städtebaulicher Entwurf und geplante Nutzung | 6 |
| 4.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Kennwerte..... | 8 |
| 4.3 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Nachhaltigkeit des Vorhabens | 9 |
| 4.4 Gutachten..... | 9 |
| 5. Verkehrliche und übrige Erschließung | 9 |
| 5.1 Verkehr..... | 9 |
| 5.2 Ver- und Entsorgung (Kanalanschluss)..... | 10 |
| 6. Umweltbelange..... | 11 |
| 6.1 Menschen..... | 11 |
| 6.2 Tiere | 11 |
| 6.3 Pflanzen und biologische Vielfalt | 12 |
| 6.4 Boden | 12 |
| 6.5 Wasser | 12 |
| 6.6 Klima / Luft | 12 |
| 6.7 Landschafts- und Ortsbild | 13 |
| 7. Planvollzug | 13 |
| 8. Statistik..... | 14 |



1. Verfahren und Geltungsbereich

1.1 Anlass und Verfahren

Ein Vorhabenträger (PA-6-Leverkusen UG) beabsichtigt in Leverkusen-Alkenrath eine psychosomatische Klinik zu errichten. Der Vorhabenträger ist auf die Stadt Leverkusen zugekommen und hat einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.

Mit dem Vorhaben ist beabsichtigt, eine ehemals zu kirchlichen Zwecken genutzte und derzeit brach gefallene Liegenschaft an der Alkenrather Straße mit einer für das städtebauliche Umfeld verträglichen Klinik-Nutzung zu reaktivieren. Mit der Entwicklung des Plangebiets als Fläche für gesundheitliche Zwecke können neue medizinisch- und betreuungsfachliche Angebote für psychosomatisch Erkrankte geschaffen werden. Den Belangen der medizinischen Versorgung in Leverkusen wird damit Rechnung getragen. Überdies ist es städtebauliches Ziel, den durch den fortlaufenden Verfall der vorhandenen Bausubstanz und den durch den Leerstand gegebenen städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Da das Plangebiet zwischen vorhandenen Wohnnutzungen und einem Grünzug entlang des Bürgerbuschbaches liegt, soll mit der Reaktivierung der Fläche ein Übergang von der benachbarten Wohnbebauung zum angrenzenden Landschaftsraum geschaffen werden. Hierzu wird der größtmögliche Erhalt des zum Teil großkronigen Baumbestandes angestrebt. Neben der Schaffung eines medizinischen Angebotes wird mit der Errichtung einer psychosomatischen Klinik darüber hinaus auch die Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden sein.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Durchführung der anstehenden Maßnahmen vollständig zu betreiben und die Planungs-, Erschließungs- und Herrichtungskosten hierfür nach den Regelungen eines noch abzuschließenden Durchführungsvertrages zu übernehmen. Die Verfügbarkeit des in die Planungsüberlegungen einbezogenen Grundstücks durch den Vorhabenträger ist sichergestellt. Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Das weitere Verfahren nach dem BauGB (Bebauungsplan und Änderung sowie Anpassung des Flächennutzungsplanes) wird nach erster Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen bestimmt. Neben einem regulären Bebauungsplanverfahren einschließlich Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren besteht – in Abhängigkeit der im Rahmen der Beteiligung gewonnenen Erkenntnisse und Einordnungsmerkmale – eventuell die Möglichkeit, einen (vorhabenbezogenen) Bebauungs-



plan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen (siehe auch Kapitel 6).

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 30/III "Schlebusch (Alkenrath) - Psychosomatische Klinik Geschwister-Scholl-Straße" liegt östlich des Stadtzentrums von Leverkusen im Stadtbezirk III, Stadtteil Alkenrath. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 733, Flur 004, Gemarkung Schlebusch und weist eine Größe von rd. 6.600 m² auf.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Alkenrather Straße (L 288) begrenzt. Im Norden des Plangebiets bildet die Geschwister-Scholl-Straße die Plangebietsgrenze. Im Osten und im Süden wird der Plangeltungsbereich jeweils durch die vorhandenen Grundstücksgrenzen definiert. Der Bebauungsplan umfasst keine öffentlichen Flächen. Die genaue Abgrenzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 30/III "Schlebusch (Alkenrath) - Psychosomatische Klinik Geschwister-Scholl-Straße" ist der Anlage 1 zu entnehmen.

2. Planungsbindungen

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (Stand 2001), stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

2.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem Jahr 2006 rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet des Planvorhabens eine Wohnbaufläche sowie zwei Symbole für die Gemeinbedarfseinrichtungen „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Jugendeinrichtungen“ und „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Die Darstellung grenzt unmittelbar an einen südlich im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünzug an. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Flächennutzungsplan innerhalb des Plangeltungsbereichs gemäß den Zielen der vorliegenden Planung – in Abhängigkeit der Verfahrensart – im Parallelverfahren zu ändern oder nachträglich anzupassen.

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.



2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des bestehenden Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen. Dieser grenzt jedoch im Süden und Osten des Plangebietes unmittelbar an den Geltungsbereich an. Südlich an das Plangebiet angrenzend stellt der Landschaftsplan ein Landschaftsschutzgebiet sowie eine Fläche zur Erhaltung von Grünflächen dar. Östlich an das Plangebiet grenzen ebenfalls ein Landschaftsschutzgebiet sowie eine Fläche zur Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft an, es handelt sich um den zentralen Grünzug Alkenrath.

3. Bestand

Das Plangebiet wird derzeit nicht genutzt. Bis zum Jahr 2010 erfolgte eine Nutzung der Gebäude und der Fläche als Gemeindezentrum durch die evangelische Kirche.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein leerstehendes eingeschossiges Wohngebäude. Im zentralen Bereich befindet sich das zweigeschossige Hauptgebäude des ehemaligen Gemeindezentrums. An der westlichen Grundstücksgrenze ist ein Glockenturm vorzufinden. Von den Gebäuden führen Wegeverbindungen zu der nordwestlich gelegenen Geschwister-Scholl-Straße. An diese grenzt eine asphaltierte Parkplatze an.

Die Freiflächen des Plangebietes bestehen überwiegend aus Grünflächen. Der rückwärtige Bereich des sich im nördlichen Bereich befindenden Gebäudes wurde als Gartenfläche genutzt. Im Plangebiet befinden sich, überwiegend im östlichen und südlichen Grundstücksbereich, zahlreiche Laubbäume, die einen Kronendurchmesser von bis zu 20 m aufweisen. Im äußersten Osten des Plangebietes ragt ein Teilbereich des angrenzenden Weihers in das Plangebiet hinein.

Die Topographie weist entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes eine Geländehöhe von etwa 59 m ü. NHN auf und fällt auf einer Strecke von rd. 65 m bis zur südlichen Grenze des Plangebietes um etwa 3,5 m auf etwa 55,5 m ü. NHN ab.

Nördlich an das Plangebiet grenzt entlang der Geschwister-Scholl-Straße ein Wohngebiet mit zweigeschossiger Reihenhausbauung und Gartenflächen im rückwärtigen Gebäudebereich an. Innerhalb des Wohngebietes befindet sich das evangelische Altenheim Hertha-von-Diergardt-Haus und die Hugo-Kükelhaus-Förderschule. Im Zentrum der Wohnsiedlung befinden sich eine Stellplatz- und Garagenfläche sowie ein Spiel- und Bolzplatz. Östlich des Plangebietes befindet sich die rd. 290 ha große Waldfläche 'Bürgerbusch', die durch die Autobahn A 1 durchtrennt wird. Innerhalb des Waldgebietes verläuft der Bürgerbuschbach. Südlich an das Plangebiet grenzen eine Grün- und eine Teichfläche, welche sich aus dem Bürgerbuschbach speist. Angrenzend an den Teich befindet sich in südlicher Richtung ein Gebiet gemischter Nutzung, welches ent-



lang der Alkenrather Straße Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebote sowie einen Wochenmarkt vorweist. Darüber hinaus befinden sich südlich des Plangebietes das Zentrum der evangelischen Jugend Schlebusch, eine Kindertagesstätte sowie Wohnnutzungen in überwiegender Einzel- und Doppelhausbebauung. Südwestlich des Plangebietes setzen sich der Bürgerbuschbach und die Grünflächenstruktur stadteinwärts fort. Westlich des Plangebietes befindet sich neben der Alkenrather Straße (L 288) die Erich-Klausener-Gemeinschaftsgrundschule. Nordwestlich des Plangebietes, entlang der Alkenrather Straße, befinden sich weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sowie Wohnnutzungen in Form von Mehrfamilienhäusern.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze die Geschwister-Scholl-Straße, welche zur Erschließung des angrenzenden Wohngebietes dient und eine Einbahnstraße darstellt. Die Straße verfügt über einen einseitigen Fußweg, der sich an der plangebietszugewandten Seite befindet. Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze verläuft die Alkenrather Straße (L 288), welche über die L 290 eine Anbindung an das Stadtzentrum (rd. 4 km) bzw. an die nächste Anschlussstelle Leverkusen der Bundesautobahn A 3 (rd. 2,4 km) bietet.

Entlang der Alkenrather Straße befindet sich die Anbindung an das Busnetz. In etwa 200 m Entfernung liegt nordwestlich des Plangebietes die nächste Bushaltestelle Geschwister-Scholl-Straße (Linien 202, 209, 214, 217, N22). Die Anbindung an den Nah-, Regional-, und Fernverkehr der Bahn ist über den Bahnhof Leverkusen Mitte in rd. 3 km Entfernung und über den Bahnhof Opladen in rd. 2,5 km Entfernung gegeben. Der nächstgelegene Haltepunkt ist die Anschlussstelle Bahnhof Schlebusch, die Entfernung beträgt etwa 1,5 km.

4. Planung

4.1 Städtebaulicher Entwurf und geplante Nutzung

Der städtebauliche Entwurf sieht die Entwicklung eines kompakten und durchgrüntem Klinikstandortes zwischen Alkenrather Straße und Geschwister-Scholl-Straße vor. Da die zur Verfügung stehende Brachfläche zwischen benachbarten Wohnbereichen einerseits und dem parkartig am Bürgerbusch gestalteten Grünzug andererseits angeordnet ist, ist es beabsichtigt, im Plangebiet zwei funktional miteinander verknüpfte Baukörper entlang der Geschwister-Scholl-Straße zu bündeln und in Richtung des südöstlich angrenzenden Grünzugs Freiräume zu schaffen. In die Gestaltung des Freiraums soll der vorhandene, zum Teil großkronige Baumbestand, möglichst weitgehend integriert werden. Das Klinikgelände soll dabei auch für die Öffentlichkeit durchgängig gestaltet werden, so dass es als Überleitung vom besiedelten Bereich in den angrenzenden Landschaftsraum bzw. in das Landschaftsschutzgebiet entwickelt werden kann.



Der städtebauliche Entwurf sieht eine Baustruktur vor, die sich hofartig um einen Platz- bzw. Aufenthaltsbereich anordnet. Dabei greifen die Baukörper mit Ihrer Ausrichtung die aus der östlichen Bebauung der Geschwister-Scholl-Straße gegebene Bautiefe auf. Die Bebauung ist zwei- bis maximal viergeschossig seitens der untersten Ebene ohne zusätzliche Dachaufbauten vorgesehen. Dabei ist geplant, dass das Klinik-Gebäude ein begrüntes Flachdach erhält.

Als Reaktion auf die topographischen Verhältnisse wird auf der nördlichen Teilhälfte des Grundstücks durch Geländeadaptierungen ein Plateau geschaffen, welches das Höhen-niveau der Geschwister-Scholl-Straße aufgreift. Auf diesem Plateau ist im nordwestli-chen Bereich des Grundstückes eine Stellplatzanlage und im nordöstlichen Bereich ei-ne Zufahrt für den Anlieferungs- und Entsorgungsverkehr vorgesehen. Der Höhenunter-schied zwischen dem Plateau und der angrenzenden Freiraumstruktur des Grundstü-ckes wird durch Wegeverbindungen und Treppenanlagen überwunden. Aufgrund der von Nord nach Süd abfallenden Topografie erscheint das Klinikgebäude von Norden in Richtung Süden schauend zwei- bis dreigeschossig und von Süden in Richtung Norden schauend drei- bis viergeschossig. Für den Blick von der Geschwister-Scholl-Straße aus bedeutet dies, dass dort eine Gebäudehöhe von etwa 11 m über dem Niveau der Geschwister-Scholl-Straße für den Fußgänger wahrnehmbar sein wird.

Nutzung und Betrieb

Der städtebauliche Entwurf zum geplanten Vorhaben sieht auf dem insgesamt rd. 6.600 m² großem Plangebiet die Errichtung von Klinikgebäuden mit zugehörigen Außenbereichen vor. Im Bebauungsplan wird dementsprechend die Festsetzung eines Sondergebiets „Klinik“ vorgesehen. In der geplanten Klinik werden Patienten mit psy-chosomatischen Erkrankungen behandelt. Als Psychosomatik bezeichnet man das me-dizinische Fachgebiet, welches sich mit Beziehungen zwischen Seele und Körper be-fasst. Behandlungsschwerpunkte der Klinik sind Depressionen (bspw. Burn-out-Syndrom), Angsterkrankungen, Essstörungen, posttraumatische Belastungsstörungen und die Behandlung von chronischen Schmerzen. Patienten mit substanzgebundenen Suchterkrankungen (Alkohol, Medikamente, illegale Drogen) werden in der Klinik nicht behandelt.

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Patienten liegt zwischen 6 und 8 Wochen. Aufgrund dieser Aufenthaltsdauer hebt sich die Klinik durch eine besondere Personal- und Therapieintensität in einer angenehmen Atmosphäre und Umgebung, die sich von gewöhnlichem Krankenhausambiente unterscheidet, hervor. Neben den medizinisch-klinischen Bereichen und den Patientenzimmern, die einen verstärkten wohnlichen Cha-rakter aufweisen, werden Verweil- und Kommunikationszonen errichtet. Eine öffentliche Durchgängigkeit des Klinik- Außengeländes ist weitgehend möglich. Wesentliche Stö-rungen des Gebietscharakters und der Schutzbedürftigkeit der Umgebung sind durch den Betrieb der psychosomatischen Klinik nicht zu erwarten.



Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept sieht eine parkartige Gestaltung der nicht baulich in Anspruch genommenen Flächen vor. Damit werden einerseits funktionale Anforderungen der Klinik-Nutzung wie bspw. der Schaffung von Ruheräumen für die Patienten erfüllt. Andererseits soll hierdurch ein zusammenhängender und grünordnungsplanerisch gestalteter Freiraum entstehen, der in den angrenzenden Landschaftsraum überleitet. Hierzu ist beabsichtigt, möglichst große Anteile des vorhandenen Baumbestands in die Planung und Gestaltung zu integrieren. Die Gestaltung des Klinik-Parks und des Weiherumfeldes gehen somit ineinander über. Die Freiraumplanung sieht überdies entlang der Straßenverkehrsflächen die Errichtung weiterer Grünstrukturen vor, sodass durch die Eingrünung der Grundstücksrandbereiche ein klarer Übergang geschaffen wird. Am Ufer des Weihers ist innerhalb des Klinik-Grundstücks die Errichtung einer Holzplattform vorgesehen, die durch ihre Sitzbänke die Möglichkeit zum Aufenthalt bietet. Der sich im Westen des Plangebiets befindende ortsbildprägende Glockenturm wird zur Erinnerung an die ehemalige kirchliche Nutzung des Geländes zukünftig erhalten und in die entstehende Struktur eingebunden. Die Wegeverbindungen des Klinik-Parks schließen im Osten des Plangebietes an die bestehenden Wegeverbindungen des Bürgerbusches an. Durch ein öffentliches Gehrecht wird der Klinik-Park weiterhin der Öffentlichkeit zugänglich sein.

4.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Kennwerte

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets für eine psychosomatische Klinik gem. § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung Klinik vorgesehen. Zulässig sind Gebäude und Nebenanlagen, die dem Betrieb der psychosomatischen Klinik dienen. Dies schließt Flächen zum Nachweis des notwendigen Stellplatzbedarfs ein.

Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan dient der Steuerung der baulichen Dichte im Plangebiet. Die angestrebte Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die den Versiegelungsgrad regelt, wird sich in etwa an der der benachbarten Wohnnutzungen anlehnen.

Die vorgesehene Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen orientiert sich am städtebaulichen Entwurf. Die geplante Gebäudehöhenentwicklung wird in Anlehnung an diesen im weiteren Verfahren durch Obergrenzen in Meter ü. NHN gesteuert.

Baugrenzen

Im weiteren Verfahren ist beabsichtigt, die Lage und die Ausformung des geplanten Baukörpers durch Baugrenzen festzulegen. Die Festsetzung von Baugrenzen bedeutet, dass nur innerhalb dieser Flächen hochbauliche Anlagen entstehen dürfen. Damit wird



planungsrechtlich sichergestellt, dass entsprechende nicht überbaubare Flächen entstehen, die für Freiraumnutzungen, dem Erhalt von Bäumen oder der Unterbringung notwendiger Nebenanlagen dienen.

4.3 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Nachhaltigkeit des Vorhabens

Den Belangen des Klimaschutzes soll im weiteren Verfahren Rechnung getragen werden.

4.4 Gutachten

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden bereits folgende Gutachtenentwürfe erstellt:

- Bodengutachten: Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH, Bonn (2010): Altlasten-, Baugrund- und Deklarationsbewertung zum Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 2 in Leverkusen Alkenrath
- Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung): BKR Aachen Noky & Simon, Aachen (2017): Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 30/III "Schlebusch (Alkenrath) - Psychosomatische Klinik Geschwister-Scholl-Straße"

Nähere Angaben können den Ausführungen zu den Umweltbelangen (Abschnitt 6) entnommen werden.

Zur Ermittlung der weiteren Auswirkungen durch die Planung, werden im weiteren Verfahren und in Abhängigkeit der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung voraussichtlich folgende Gutachten erarbeitet:

- Artenschutzprüfung Stufe II
- Verkehrsgutachten
- Schalltechnisches Gutachten (Verkehr- und Gewerbelärm)
- Entwässerungsgutachten

5. Verkehrliche und übrige Erschließung

5.1 Verkehr

Erschließungssystem

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Geschwister-Scholl-Straße vorgesehen. Da die Geschwister-Scholl-Straße momentan eine Einbahnstraße darstellt und unter diesen Bedingungen der MIV das Plangebiet nur über die Geschwister-Scholl-Straße und das angrenzende Wohngebiet verlassen könnte, wird der Beginn der Einbahnstraße um etwa 20 m in die Geschwister-Scholl-Straße verschoben, so dass der abfließende Verkehr vom Parkplatz der Klinik die überörtliche Alkenrather Straße auf direktem Wege erreichen kann und die Belastung des nördlich angrenzenden Wohngebietes minimiert wird. Eine Erschlie-



ßung des Plangebiets durch unmittelbaren Anschluss an die als Landesstraße klassifizierte Alkenrather Straße (L 288) ist nicht möglich.

ÖPNV

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, so dass von einem hohen Anteil der ÖPNV-Nutzung auszugehen ist. Die Bushaltestelle an der Geschwister-Scholl-Straße (Linien 202, 209, 214, 217, N22) ist fußläufig erreichbar.

Anlieferung

Für den durch die vorgesehene Nutzung notwendigen Anlieferungs- und Entsorgungsvkehr des Klinikgebiets erfolgt eine gesonderte Zufahrt. Diese ist im Norden des Plangebietes an die Geschwister-Scholl-Straße vorgesehen.

Parkplätze

Über eine Zu- und Ausfahrt wird die im Nordwesten des Plangebietes vorgesehene Stellplatzanlage erschlossen, die insgesamt 28 Stellplätze aufweist. Aufgrund der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von sechs bis acht Wochen ist nicht mit einer hohen Fluktuation in der Belegung der Klinik zu rechnen. Patienten werden daher voraussichtlich primär mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen. Es sind 13 Stellplätze für Patienten vorgesehen, dies entspricht einem Stellplatz je 5,4 Betten. Für Besucherstellplätze wird im Allgemeinen ein Kontingent von 60 % der Patientenstellplätze angenommen, diesbezüglich sollen weitere 8 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus sind 7 Stellplätze für das Personal der Klinik vorgesehen. Insgesamt sollen 28 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Fußwege

Die verkehrssichere fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes ist über die Fußwege entlang der Alkenrather Straße und der Geschwister-Scholl-Straße gesichert. Innerhalb des Klinikgebiets gewährleisten öffentlich zugängliche Wege eine fußläufige Durchgängigkeit des Klinik-Parks für die Öffentlichkeit. Im straßenabgewandten Bereich der Klinik ist vorgesehen, einen Fußweg entlang des Gewässers als Anbindung an das Wegenetz des Bürgerbusches öffentlich zu widmen. Dies soll durch die Festsetzung eines Gehrechts planungsrechtlich abgesichert werden.

5.2 Ver- und Entsorgung (Kanalanschluss)

Die Anbindung an die technische Infrastruktur ist über das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz im Bereich der Alkenrather Straße gegeben. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die Anschlussmöglichkeit an den entsprechenden Schmutzwasserkanal gesichert. Der Regenwasserkanal ist im Bestand weitestgehend ausgelastet. Insofern werden im Zuge der weiteren Planungen die Möglichkeiten der Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser innerhalb des Plangebiets – im Bedarfsfalle



sollen ortsnahe Gewässereinleitungen herangezogen werden. Im weiteren Planverfahren erfolgen hierzu weitere Abstimmungen mit den zuständigen Fachdienststellen. Eine Maßnahme zur Rückhaltung oder zur verzögerten Ableitung von Regenwasser ist die derzeit geplante Dachbegrünung zu nennen.

6. Umweltbelange

Nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen und den bislang durchgeführten Abstimmungen ist nicht mit planungsbedingten, erheblichen Umwelteinwirkungen zu rechnen. Dabei wird berücksichtigt, dass es sich beim Plangebiet um eine bereits vormals baulich in Anspruch genommene Brachfläche handelt und die zzt. noch vorzufindende und leer stehende Bausubstanz im Zuge des Planvollzugs weitgehend beseitigt wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, da durch die vorliegende Bauleitplanung weder Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) noch Vogelschutzgebiete (VS-Gebiete) beeinträchtigt werden.

In Abhängigkeit der Verfahrensart (Regelverfahren oder beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB) ist nach der frühzeitigen Beteiligung eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen. Sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind diese gemäß Eingriffsregelung nach § 1a BauGB hinreichend zu qualifizieren und zu quantifizieren. Sollte der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gelten gemäß § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

6.1 Menschen

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist im Zuge des weiteren Verfahrens vorgesehen, die Auswirkungen des Verkehrslärms der angrenzenden Straßen auf das Plangebiet sowie mögliche Beeinträchtigungen der Umgebung durch den Betrieb der psychosomatischen Klinik (primär Verkehrserzeugung) gutachterlich zu untersuchen.

6.2 Tiere

Im Rahmen der Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I (BKR Aachen Noky & Simon, Aachen, 2017) können Verstöße gegen das Artenschutzrecht des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen eine ASP Stufe II durchzuführen und folgende Aspekte weiter zu untersuchen:

- Bedeutung der beiden vorhandenen Gebäude als Sommer- oder Winterquartier für planungsrelevante Fledermausarten,
- Bedeutung des zu fallenden Altbaumbestands (insbesondere die beiden erfassten Höhlenbäume) als Sommer- oder Winterquartier für Fledermausarten,



- Bedeutung der Gebäude als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für Vogelarten, die Gebäude als essentielle Habitate nutzen,
- Bedeutung der alten Pappel sowie ggf. weiterer Bäume in der Umgebung als Horst- und Höhlenbaum für planungsrelevante Vogelarten.

Hierzu wird empfohlen, unter Beachtung der gängigen Methodenstandards (vgl. MKULNV 2017, Sübeck 2005) und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, eine Erfassung der Vögel (Greifvögel, Spechte, Eulen und ggf. Singvögel) und Fledermäuse (insb. Gebäudearten, Sommer- und Winterquartiere) durchzuführen und Vermeidungsmaßnahmen für den Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze festzulegen sowie ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln.

6.3 Pflanzen und biologische Vielfalt

Es ist vorgesehen, den Baumbestand am Alkenrather Weiher sowie zur Alkenrather Straße hin – soweit möglich – zu erhalten (siehe auch Kapitel 4.1).

6.4 Boden

Die westliche Teilfläche des Plangebiets liegt im Bereich der im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung SE2017 – Deponie Geschwister-Scholl-Straße' geführten Altablagerung. Bei der im BAK unter der Bezeichnung SE2017 – Deponie Geschwister-Scholl-Straße geführten Fläche handelt es sich um eine ehemalige Auskiesung (der Kiesabbau erfolgte vermutlich im Zeitraum 1930 bis 1950) die nach Abschluss der Abgrabungstätigkeiten wieder verfüllt wurde. In einer Untersuchung aus dem Jahr 2010 (Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH, Bonn, 2010) wird eine Gefährdung der Umwelt nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) ausgeschlossen. Für die Entsorgung des ausgehobenen Auffüllungsmaterials sowie die Gründung von Gebäuden werden Hinweise gegeben. Im Zuge des weiteren Verfahrens werden die Erkenntnisse hinsichtlich der Möglichkeit der Versickerung innerhalb des Plangebiets ergänzt.

6.5 Wasser

Die baulichen Tätigkeiten beschränken sich überwiegend auf den nördlichen Bereich des Plangebiets. Während der Bauphase wird sichergestellt, dass keine Beeinträchtigung des Alkenrather Weihers erfolgt.

6.6 Klima / Luft

Nach aktuellem Kenntnisstand bestehen hinsichtlich der Belange Klima/Luft keine Bedenken gegen das Vorhaben. Im weiteren Verfahren werden die Belange Klima/Luft und mögliche Maßnahmen zum Klimaschutz- und Anpassung konkretisiert.



6.7 Landschafts- und Ortsbild

Durch den Erhalt und die Einbindung der vorhandenen Grünstrukturen im Bereich des Alkenrather Weihers wird in der Entwicklung dafür Sorge getragen, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt. Mit der Anordnung der baulichen Anlagen im Norden der Liegenschaft, kann der südlich davon entstehende Klinik-Park einen Übergang von der baulich geprägten Siedlungsstruktur in den Landschaftsraum und das Landschaftsschutzgebiet bilden.

Durch die Reaktivierung derzeit mindergenutzter Fläche ist zu erwarten, dass das Umfeld im Bereich der Kreuzung der Alkenrather Straße mit der Geschwister-Scholl-Straße eine Aufwertung erfährt. Durch den Erhalt des ortsbildprägenden Glockenturms wird die Erinnerung an die ehemalige kirchliche Nutzung des Geländes erhalten und in die entstehende Struktur eingebunden.

Die Betrachtung weiterer Umweltbelange wird im Zuge des Verfahrens ergänzt.

7. Planvollzug

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird daher gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Im Durchführungsvertrag zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger zur baulichen Entwicklung einer psychosomatischen Klinik analog zu der in den Gestaltungsplänen dargelegten Gebäude- und Freiflächenplanung innerhalb eines zeitlichen Rahmens. Zur Verwirklichung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Kosten der Planung werden durch den Vorhabenträger übernommen.



8. Statistik

| | |
|--|--------------------------|
| Größe des Plangebietes / Grundstücks | rd. 6.600 m ² |
| Sondergebiet Klinik | rd. 6.600 m ² |
| Überbaute Fläche des Vorhabens | rd. 1.450 m ² |
| Geschossfläche des Vorhabens gem. BauNVO | rd. 5.100 m ² |
| Bruttogrundfläche des Vorhabens gem. DIN 277 | rd. 5.500 m ² |
| Anzahl Patientenzimmer | rd. 70 |
| Anzahl Stellplätze | rd. 28 |

Leverkusen, 17. August 2017

Petra Cremer
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung