

Erneute Bürgerversammlung am 28.05.2013 zum Bebauungsplanverfahren Nr. 210/III Tempelhofer Straße, Leverkusen

Protokoll der erneuten Bürgerversammlung am 28.05.2013

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei folgendem Protokoll nicht um ein Wortprotokoll handelt, sondern um ein Inhaltsprotokoll.

Das AWO-Seniorenzentrum Stadt Leverkusen gGmbH hat die Nachbarschaft an der Tempelhofer Straße, die Bewohner des Hauses sowie die Politik der Stadt Leverkusen zu einer Informationsveranstaltung eingeladen, um über die geplante Erweiterung des Seniorenwohnzentrums und das Bebauungsplanverfahren zu informieren.

Beginn: 16.00 Uhr
Ende: 17.30 Uhr
Ort: AWO-Seniorenzentrum, Tempelhofer Straße, Leverkusen

Zu dem Termin waren erschienen:

- 1. ca. 110 Bürgerinnen und Bürger sowie Bewohner**
- 2. als Vertreter der Stadtverwaltung:**
Herr Buchhorn, Oberbürgermeister
Frau Zlonicky, Leiterin Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Herr Müller, Bereich Stadtplanung und Bauaufsicht
- 3. als Vertreter der AWO:**
Herr Hans, geschäftsführendes Vorstandsmitglied AWO Leverkusen
- 4. als Vertreter des beauftragten Architekturbüros Wirtz & Kölsch:**
Herr Wirtz und Herr Kölsch
- 5. als Vertreter des beauftragten Planungsbüros ISR Stadt+Raum GmbH & Co.KG:**
Herr Roth und Herr Meyer

Herr Buchhorn eröffnet die Bürgerversammlung um 16:00 Uhr und begrüßt die Nachbarschaft und die Anwohner, die der Einladung gefolgt sind und stellt sich und seine Funktion als Oberbürgermeister der Stadt Leverkusen vor. Weiter stellt er die anwesenden Akteure des Gremiums vor. Im Gremium sind von der Stadt Leverkusen Frau Zlonicky als Leiterin des Fachbereichs Stadtplanung und Bauaufsicht, von der AWO Leverkusen Herr Hans als geschäftsführendes Vorstandsmitglied sowie die Stadtplaner Herr Roth und Herr Meyer vom Büro ISR vertreten. Darüber hinaus sind von der Stadt Leverkusen Herr Müller vom Bereich Stadtplanung und Bauaufsicht und die Architekten Herr Wirtz und Herr Kölsch anwesend.

Herr Buchhorn leitet in die Versammlung als Moderator ein und weist darauf hin, dass es sich bei dieser Veranstaltung darum geht, die verschiedenen Bebauungsvarianten, die dem Bebauungsplan zu Grunde liegen, gemeinsam zu diskutieren. Ferner weist der Oberbürger-

meister darauf hin, dass die Öffentlichkeit und die heute Anwesenden die Möglichkeit haben, sich erneut im Rahmen der nun bevorstehenden Offenlage des Bebauungsplanes zu beteiligen. Folgend begrüßt Herr Hans die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und erläutert die Planungsziele, die die AWO Leverkusen mit der Gebäudeerweiterung und dem Bebauungsverfahren beabsichtigt. Frau Zlonicky erläutert im Anschluss das Bauleitplanverfahren und den momentanen Verfahrensstand. Sie stellt dar, dass der Beschluss zur Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 210/III Tempelhofer Straße durch die Politik bereits gefasst wurde. Ergänzend weist Frau Zlonicky darauf hin, dass sich das Plangebiet der AWO bereits im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10/76/III befindet. Im Anschluss erläutert Frau Zlonicky die bisher geprüften und verworfenen Bauungsvarianten. Herr Meyer führt daraufhin die seitens der AWO favorisierte Bebauungsvariante aus. Folgend stellt der AWO Bewohnerinnen- und Bewohner-Beirat, vertreten durch Herrn Lahne, die ihrerseits verfolgte Bebauungsvariante (Überbauung des bestehenden Saals) vor.

Herr Meyer fährt fort und stellt das geplante Vorhaben, das Gestaltungskonzept und den Bebauungsplan dar. Er erläutert, dass in den Gestaltungsplan die Anregungen aus der ersten Bürgerversammlung eingeflossen sind und die Planung um einen neuen Terrassenbereich an der Tempelhofer Straße ergänzt wurde. Der Bebauungsplan gibt ferner einen rechtlichen Rahmen vor, in dem sich ein konkretes Vorhaben bewegen kann. Dementsprechend kann die Bebauungsvariante der AWO wie des Bewohnerinnen und Bewohner Beirats umgesetzt werden.

Nachdem die Planungen anhand einer Präsentation vorgetragen wurden, fordert Herr Buchhorn die Anwesenden auf, sich aktiv an der Diskussion zu beteiligen.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit wurden die Fragen und Anregungen der Diskussionsrunde in Themen unterteilt. Die Reihenfolge stimmt somit nicht mit der vorgebrachten Reihenfolge der Bürgersammlung überein.

Baukörper, Bauvolumen

- ***Der geplante Baukörper mit drei Geschossen und direkter Lage an dem Gehweg der Tempelhofer Straße erscheint zu massiv, es sollte ein größerer Abstand, analog der gegenüberliegenden Bebauung, vorgesehen werden.***
- ***Die von der AWO angestrebte dreigeschossige Bauweise wird als untypisch für die in der Nachbarschaft vorhandene 1-2 geschossige Bauweise empfunden.***
- ***Ferner werden durch den geplanten Baukörper die Wohnungen im nordöstlichen Anschluss beeinträchtigt.***
- ***Der geplante Baukörper an der Tempelhofer Straße schottet das Seniorenzentrum ab und öffnet sich nicht zur Nachbarschaft. Die Überbauung der Freiflächen und der Terrasse südlich des Saals werden kritisiert. Diese Flächen werden rege durch die Bewohner angenommen und dienen auch zur Kommunikation mit der Nachbarschaft und haben eine Freiraumqualität.***
- ***Darüber hinaus wird der Wegfall von erhaltenswertem Baumbestand durch die Neuplanung beanstandet.***
- ***Es wird weiter seitens des Bewohnerinnen und Bewohner Beirats, vertreten***

durch Herrn Lahne, eine Bebauung angeregt, welche sich oberhalb des Saales erstreckt, so dass ein größerer Abstand zur Tempelhofer Straße erreicht und die hier vorhandenen Außenanlagen (Terrassen) erhalten bleiben können. Ferner können durch diese Variante die vorhanden oberirdischen Stellplätze erhalten und Kellerräume eingerichtet werden.

- **Bei dem momentanen Hochbaukonzept wird das Fehlen von Balkonen kritisiert.**
- **Es wird die Frage gestellt, ob die von seitens des Beirats gewünschte Überbauung des Saals statisch realisierbar ist.**

Im Rahmen der Diskussion konnten die einzelnen Anregungen bereits vom Gremium kommentiert und bewertet werden.

So wird seitens der Planer nicht erkannt, dass der dreigeschossige Baukörper überdimensioniert ist und sich städtebaulich nicht in die Umgebung einfügt. Das Gebäude Waldsiedlung dient ebenfalls mit seiner direkten Lage an dem Gehweg als Vorbild. Darüber hinaus weist dieses Bestandsgebäude mit sechs Geschossen eine weitaus höhere Geschossigkeit auf. Auch wird nicht bestätigt, dass durch den geplanten Gebäudekörper eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnungen erfolgt, da hier der Abstand groß genug sei.

Auch wird die Befürchtung nicht bestätigt, dass der neue Gebäudekörper abschottend wirkt. Die Ausgestaltung des Gebäudes steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Aber durch die bisher geplante transparente Fassade im EG kann eine Transparenz geschaffen werden sowie durch die Ausbildung des Baukörpers eine stärkere Betonung des Eingangsbereiches des Seniorenzentrums. In den aktuellen Planungen wurde auch die bisherige Anregung berücksichtigt, die im Bestand vorhandene Terrasse weiter zu ermöglichen. Das Büro Wirtz und Kölsch hat dazu das Hochbaukonzept in der Form angepasst, dass ein neu gestalteter Terrassenbereich direkt an das geplante Gebäude und die Tempelhofer Straße anschließt. Diese Planung wurde auch bereits in die aktuelle Fassung des Gestaltungsplans aufgenommen. Herr Hans sagt zu, dass bei Neubau und Überplanung der Freibereiche und der Terrasse an der Tempelhofer Straße der rückwärtige Bereich des Grundstücks im Nordosten zukünftig aufgewertet und nutzbar gestaltet werden soll. Hier sollen neue Wege- und Terrassenflächen entstehen, welche für die Bewohner nutzbar sind. Somit bleiben die Aufenthaltsbereiche im Straßenbereich erhalten und werden durch die Aufwertung und Umgestaltung der hinteren Freibereiche des Seniorenzentrums ergänzt. Herr Meyer erläutert, dass der Eingriff in den bestehenden Baumbestand relativ gering ist und auf das notwendige Maß beschränkt wird. Man sei sich der Qualität des Baumbestandes bewusst. Aus diesem wurden die aus ökologischer Sicht erhaltenswerten Bäume im Gestaltungsplan berücksichtigt und im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Durch das Büro Wirtz und Kölsch wurden im Vorfeld verschiedene Bebauungs-Alternativen aufgezeigt und geprüft. Dabei wurde eine Bebauung im Nord-Osten des Grundstücks zunächst verfolgt. Diese wurde jedoch aufgrund der gering verbleibenden Freiflächen und zu geringen Abstände in Abstimmung mit der Stadtverwaltung nicht weiter verfolgt. Die Überbauung des Saals wurde ebenfalls durch das Büro Wirtz und Kölsch geprüft. Diese Variante ist aus städtebaulichen Erwägungen zunächst nachvollziehbar. Jedoch werden durch die Aufstockung des Saals die Wohnungen des Hauses Schlebusch beeinträchtigt und verschattet. Aus diesem Grunde soll der geplante Baukörper weiter an die Tempelhofer Straße orientiert werden, um weniger Konflikte mit den vorhandenen Wohnungen auszulösen. Eine Überbauung der Saals ist nach Angaben des Büros Wirtz und Kölsch machbar, jedoch statisch aufwendiger und kostenintensiv, da nicht auf dem Saal aufgebaut, sondern ein Ständerwerk errichtet werden muss. Somit ist das Ziel, kostengünstigen Wohnraum für Senioren zu schaffen, voraussichtlich nicht zu erreichen. Herr Wirtz führt aus, dass es sich bei den momentanen Fassadenplanungen lediglich um einen Vorentwurf handelt der keine Balkone, aber Loggien vorsieht. Balkone seien aber planerisch denkbar.

Herr Meyer weist erneut darauf hin, dass es sich bei dem hier diskutierten Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan im Sinne des § 9 BauGB handelt. Demnach gibt der Bebauungsplan lediglich einen rechtlichen und planerischen Rahmen vor, in dem sich unterschiedliche Vorhaben umsetzen lassen. Somit ermöglicht der Bebauungsplan Nr. 210/III „Tempelhofer Straße“ die Umsetzung der seitens der AWO favorisierten Bauvariante als auch die Variante, die vom Seniorenbeirat befürwortet wird.

Wohnungskonzept, Kosten

- ***Die geplanten Wohnungen sollten so ausgestattet und beschaffen sein, dass hier die Bewohner optional Pflegedienstleistungen je nach Pflegestufe in Anspruch nehmen können, um so möglichst lange in der Wohnung zu leben.***
- ***Die Wohnungen sollen bezahlbar sein, es wird teilweise auf andere Seniorenwohnanlagen verwiesen.***

Im Rahmen der Diskussion konnten die einzelnen Anregungen bereits vom Gremium kommentiert und bewertet werden. Herr Hans erläutert, dass die bestehende Gebäudeanordnung des Gebäudekomplexes bereits sehr lange Wege für die Pflegekräfte bedingt. Der geplante Gebäudeteil soll mit altengerechten Wohnungen ausgestattet sein. So können die Bewohner auch Angebots- und Dienstleistungen des Hauses in Anspruch nehmen. Auch kann die Tagespflege innerhalb der Wohnungen in Anspruch genommen werden. Eine optionale vollstationäre Pflege innerhalb der Wohnungen scheidet jedoch aus, da die Wege für das Pflegepersonal in diesem Fall für ggf. nur einzelne Wohnungen noch weiter wären. Eine vernünftige Pflege und eine entsprechende Präsenz des Personals wären nicht gewährleistet.

Erschließung, ruhender Verkehr

- ***Es sind ausreichend Stellplätze vorzuhalten für die jetzigen und zukünftigen Bewohner, für die Mitarbeiter und die Besucher. Die Tempelhofer Straße ist heute bereits in Bezug auf den Parkdruck ausgelastet.***
- ***Durch den erhöhten Parkdruck in der Tempelhofer Straße treten beengte Verhältnisse für Krankenwagen und Rettungsfahrzeuge auf.***
- ***Es wird die Befürchtung geäußert, dass es durch die Erweiterung der oberirdischen Stellplätze im Osten und Nordosten des Plangebietes zu einer Rennstrecke für PKW in diesem Bereich kommt.***
- ***Im Rahmen der seitens der Bewohner vorgetragenen Alternativplanung wurde ebenfalls der Bau einer neuen Tiefgarage angeregt.***

Es wird durch Herrn Meyer ausgeführt, dass für die 16 neuen Wohnungen jeweils ein Stellplatz zur Verfügung gestellt wird. Im Plangebiet werden durch den neuen Baukörper 10 oberirdische Stellplätze entfallen müssen. Diese 10 Stellplätze und zusätzlich ca. 22 weitere oberirdische Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes neu geschaffen. Insbesondere sollen im Nordosten zusätzliche Stellplätze angeboten werden. Auch bestehen noch Kapazitäten (10 Stellplätze) in der vorhandenen Tiefgarage, welche ausgelastet werden könnte. Die Stellplätze wurden im Gestaltungsplan in Ihrer Anzahl und Lage berücksichtigt. Der Bebauungsplan ermöglicht darüber hinaus generell planungsrechtlich die Errichtung von Tiefgaragen im gesamten Plangebiet. Somit können ausreichend Stellplätze für die Bewohner, Besucher oder auch Mitarbeiter etc. im Plangebiet vorgehalten werden. Die konkrete Ermittlung der Anzahl der benötigten Stellplätze für Bewohner, Mitarbeiter und Besucher ist Teil des Bauantrages. In dem Genehmigungsverfahren muss auch der Nachweis über die erforderli-

che Stellplatzanzahl im Plangebiet erbracht werden. Der Bebauungsplan gibt lediglich Flächen vor, in dem Stellplätze realisiert werden können.

Seitens der Planer wird die Befürchtung nicht geteilt, dass die neuen Stellplatzflächen im Nordosten des Plangebietes und der damit verbundene Parkplatzsuchverkehr zu einem „rennstreckenartigen“ Verhalten führen, da es sich um lediglich um Stellplätze des Hauses und zu dessen Bedarf handelt.

Herr Buchhorn bedankt sich bei allen Beteiligten für ihr Interesse und ihre Mithilfe im Verfahren. Er weist darauf hin, dass es im Folgenden eine sachliche Auseinandersetzung mit den vorgetragenen Anregungen und Bedenken geben wird. Diese wurden protokolliert und werden im weiteren Verfahren einer Abwägung zugeführt, über die der Rat der Stadt Leverkusen entscheidet. Herr Buchhorn weist darauf hin, dass die Bewohner und Anwohner nun nochmal die Möglichkeit haben, Ihre Bedenken und Anregungen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung, im Zeitraum vom 05.06.2013 – 08.07.2013, schriftlich zu äußern. Darüber hinaus stehen in diesem Zeitraum die Mitarbeiter des Fachbereichs Stadtplanung und Bauaufsicht für Fragen zu den offengelegten Unterlagen zur Verfügung. Um den Bewohnern des AWO Seniorenzentrums den Weg ins Elberfelder Haus zu ersparen, schlägt Herrn Buchhorn zusätzlich eine Sprechstunde, zur Beantwortung von Fragen, im AWO Seniorenzentrum vor.

Der Oberbürgermeister erklärt abschließend, dass ein Konsens zwischen der AWO und dem Seniorenbeirat wünschenswert und dem weiteren Verfahren zuträglich wäre. Diesbezüglich soll es noch zu Gespräche zwischen der AWO und dem Seniorenbeirat unter Moderation von Herrn Buchhorn kommen.

Herr Buchhorn beendet die Veranstaltung gegen 17:30 Uhr.

Protokoll: Dipl.-Ing. Dirk Meyer
Stadtplaner AKNW
ISR Stadt und Raum GmbH & Co.KG