



STADT LEVERKUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 210/III

**„TEMPELHOFER STRASSE“
(ERWEITERUNG SENIORENWOHNEN)**

IN LEVERKUSEN - SCHLEBUSCH

Entwurfsbegründung zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3
BauGB – Stand 15.10.2013



Inhaltsverzeichnis

1. VERFAHREN	3
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tempelhofer Straße“	3
1.2 Verfahren.....	3
1.3 Abwägungsübersicht und Erfordernis für die erneute öffentliche Auslegung	6
2. PROBLEMDARSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE	8
3. PLANUNGSBINDUNGEN	10
3.1 Regionalplan	10
3.2 Flächennutzungsplan	10
3.3 Landschaftsplan	10
3.4 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	10
3.5 Verbindliches Planungsrecht.....	10
3.6 Vorhandene Nutzung	10
3.7 Verkehr.....	11
3.8 Technische Infrastruktur.....	11
3.9 Wasser/ Hochwasserschutz	11
3.10 Klimaschutz	11
3.11 Umwelt und Artenschutz	12
4. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	16
4.1 Variantendiskussion	16
4.2 Konzept	19
5. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	21
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	21
5.2 Maß der baulichen Nutzung	22
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	24
5.4 Stellplätze, Nebenanlagen	25
5.5 Grünflächen.....	25
5.6 Technische Ver- und Entsorgung.....	27
6. ZUSAMMENFASSUNG UND ABWÄGUNG	27
6.1 Planungsalternativen.....	27
6.2 Freiraum	28
6.3 Prüfung der Umweltbelange	29
6.4 Fazit.....	29
9. PLANVOLLZUG	30
9.1 Bodenordnung, Eigentum.....	30
9.2 Flächenbilanz	30



1. VERFAHREN

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tempelhofer Straße“

Mit dem Bebauungsplanverfahren 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 westlich liegenden Wohnbebauung sowie den nordwestlich liegenden Grünstrukturen des Ophovener Weihers.

Die Neuplanung orientiert sich überwiegend am Bestand, der in erweiterter Form (untergeordnete bauliche Erweiterungen) gesichert werden soll. Der Standort soll zusätzlich mit seniorenrechtlichen 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 2 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. Mit der 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 Bebauungsplanes „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 7) nicht geäußert. Ferner wurden die Belange des Artenschutzes geprüft, nachteilige Auswirkungen sind derzeit nicht zu erwarten (s. Pkt. 7).

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat am 25.04.2012 die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 210/III „Tempelhofer Straße“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 22.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

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

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)
- Berücksichtigung Planung des AWO-Beirats (Anlage 7, Variante 5)
- Optimierung Hausorganisation (Freihaltung von Sichtachsen)

Die Arbeiterwohlfahrt sicherte eine Prüfung und ggf. Berücksichtigung der Anregungen zu. Im Vorfeld wurden folgende Einzelmaßnahmen aufgenommen:

- Einrichtung zusätzlicher Besucherparkplätze
- Optimierung des Freiraumkonzeptes (Überarbeitung des Gestaltungsplanes (Anlage 7, Variante 4) für die Freiflächen (Einrichtung zusätzlicher Kommunikationsorte)



- Variantengegenüberstellung (Anlage 7)
- Auswertung der Varianten/Variantendiskussion (siehe Pkt. 4.1 und Pkt. 8)

Die Arbeiterwohlfahrt sicherte die Realisierung des überarbeiteten Gestaltungsplanes (Anlage 7, Variante 4 – überarbeitete Planfassung) zu.

Um die Öffentlichkeit im Weiteren mit in das Verfahren einzubeziehen wurde am 28.05.2013 eine erneute informelle Bürgerinformation in den Räumlichkeiten der AWO an der Tempelhofer Straße durchgeführt. Zu dieser Informationsveranstaltung hat die Stadt Leverkusen eingeladen. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 16.05.2013. Die Informationsveranstaltung wurde durch den Oberbürgermeister Herrn Buchhorn und Frau Zlonicky, Leiterin des Fachbereichs Stadtplanung und Bauaufsicht, geleitet.

Im Rahmen der Informationsveranstaltung wurde erneut die Planung erläutert und im Anschluss die Anregungen der Bewohner und Nachbarn entgegengenommen. Ein Inhaltsprotokoll wurde angefertigt (siehe Anlage 8).

In der Informationsveranstaltung wurde folgendes angeregt:

- die Anzahl der Stellplätze ist für Bewohner, Mitarbeiter und Besucher zu optimieren (Anlage 7, Variante 4)
- dass durch die Ausweitung der oberirdischen Stellplätze wertvolle Garten- und Freizeitanlagen verloren gehen
- eine zusätzliche Tiefgarage angeboten werden soll
- Erhalt der Freizeitflächen vor dem Haus (Kommunikationszonen)
- Optimierung Freiraumgestaltung
- Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes
- Abstand zur öffentlichen Erschließung (Einrichtung Vorgartenzone) Anlage 7, Variante 4)
- Massivität des geplanten Baukörpers
- Fehlen von Balkonen bei dem vorgestellten Konzept
- unzureichende Berücksichtigung des Planungsvorschlags des AWO-Beirats (Anlage 7, Variante 5)
- Optimierung der Hausorganisation bzw. Versorgungswege für die hinzukommenden Wohnungen

Die öffentliche Auslegung wurde am 22.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 05.06.2013 bis einschließlich 08.07.2013 durchgeführt.



Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von der Öffentlichkeit unter anderem zu folgenden Aspekten des Bebauungsplanes Stellungnahmen abgegeben:

- die Anzahl der Stellplätze ist für Bewohner, Mitarbeiter und Besucher zu optimieren
- Befürchtung, dass durch die Ausweitung der oberirdischen Stellplätze Beeinträchtigungen für die Bewohner entstehen
- Bau einer zusätzlichen Tiefgarage
- Einrichtung von Kommunikationszonen
- Optimierung Freiraumgestaltung
- Wegfall von Baumbestand
- Abstand zur öffentlichen Erschließung (Einrichtung Vorgartenzone)
- Massivität des geplanten Baukörpers
- Berücksichtigung Planung des AWO-Beirats
- Optimierung der Hausorganisation
- Zur Art des Verfahrens
- Zur Überbauung des westlichen Gartenbereichs

Seitens der Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine wesentlichen Stellungnahmen abgegeben.

1.3 Abwägungsübersicht (Zusammenfassung) und Erfordernis einer erneuten öffentlichen Auslegung

Bei den bisherigen Beteiligungen wurde seitens der Öffentlichkeit kritisiert, dass die geplante Bebauung sich in Bezug auf die Lage nicht in die Örtlichkeit einfügt. Ferner wurde die Befürchtung geäußert, dass aufgrund des geplanten Gebäudes eine unzumutbare Beeinträchtigung der Bewohner des Seniorenzentrums durch den Wegfall von Terrassenbereichen an der Tempelhofer Straße sowie durch fehlende Parkmöglichkeiten eintritt.

Die Anregung aus der Öffentlichkeit, als Alternative für die Freirauminanspruchnahme eine Erweiterung bzw. Aufstockung in den Umrissen des vorhandenen Saales vorzunehmen führt zu deutlichen Mehraufwendungen, hinsichtlich

- a) der baustatischen Ertüchtigung des Saaltragwerks
- b) der Wiederherrichtung der Saalbauten
- c) der Überspannung des Saales mit einer Brückenkonstruktion
- d) dem Bau einer Ersatzmaßnahme für eine Tiefgarage (11 Stellplätze)



Der AWO Kreisverband hat dargelegt, dass die von der Öffentlichkeit vorgeschlagene Lösung des Saalüberbaus nicht derzeit nicht finanziert werden kann.

Unbenommen dessen wird die Saalüberbauung als städtebaulich verträgliche Lösung eingeordnet. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend zur erneuten öffentlichen Auslegung angepasst.

Die Anregungen der Öffentlichkeit werden wie folgt berücksichtigt:

Das geplante Vorhaben rückt nun von der Tempelhofer Straße an der tiefsten Stelle bis zu 5,0 m ab. Darüber hinaus ist die Längsentwicklung des geplanten Gebäudes durch einen Rücksprung unterbrochen und gegliedert. Dementsprechend wurden die Baugrenzen in der Planurkunde zurückgenommen und im Bereich des Haupteingangs ebenfalls in Großteilen reduziert. Diese Anpassung ermöglicht den Erhalt und vor allem den Ausbau des Terrassenbereichs an der Tempelhofer Straße. Der in diesem Bereich vorhandene Nadelbaumbestand kann somit ebenfalls erhalten werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im Bereich der Tempelhofer Straße weiter untergliedert und setzt ein Baufenster mit 16,0 m x 30,0 m mit einer maximal zulässigen Viergeschossigkeit, im Bereich des bestehenden Veranstaltungssaals, fest. Die Höhenentwicklung in der verbleibenden überbaubaren Grundstücksfläche wird auf maximal drei zulässige Vollgeschosse begrenzt. Im rückwärtigen Gartenbereich wurde zudem die überbaubare Grundstücksfläche zu Gunsten einer Fläche für Nebenanlagen zurückgenommen. Ferner sieht die Neuplanung eine zusätzliche Tiefgarage für künftige Bewohner und damit eine Reduzierung des vorhandenen Parkdrucks vor. Dementsprechend können die zulässigen Nebenanlagenflächen für Stellplätze im nördlichen Plangebiet reduziert werden. Ebenfalls bedingen die Umplanungen eine Reduzierung der geplanten Wohneinheiten von 16 auf 15.

Aufgrund der o.a. Planänderungen wird eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Nach Auswertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen wurden der Bebauungsplan Nr. 210/III „Tempelhofer Straße“, die Begründung und der Gestaltungsplan u.a. im Wesentlichen wie folgt ergänzt und geändert:

- Im Bebauungsplan wurden die Baugrenzen im Bereich der Tempelhofer Straße zurückgenommen.
- Im Bebauungsplan wurden im Bereich der Tempelhofer Straße die überbaubare Grundstücksfläche untergliedert und die maximal zulässige Geschossigkeit mit IV und III Vollgeschossen festgesetzt.



- Die Festsetzung zur Überschreitung von Baugrenzen durch nicht überdachte Terrassen wurde für das südliche Plangebiet, im Bereich des Eingangs und des Veranstaltungssaals, differenziert.
- Die Zulässigkeit von Tiefgaragen wurde auf den südlichen Plangebietsbereich beschränkt, um die rückwärtigen Freibereiche zu schützen.
- Die zulässige Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen wurde reduziert.
- In der Planzeichnung wurde gem. textlicher Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen das Planzeichen für „Gesundheitliche Zwecke“ ergänzt.
- Im Gestaltungsplan wurde die Stellplatzanordnung überarbeitet und das neue Bebauungskonzept integriert.

Die qualitative Aufwertung der Gartenfreibereiche wird durch städtebaulichen Vertrag abgesichert.

2. PROBLEMDARSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE

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 Innen- vor 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, einem 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 Stadtzent-



rum und den Freizeiteinrichtungen zu einer positiven Bewertung als Wohnstandort.

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 Einfamilien- sowie 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 ÖPNV 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 unter 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 lassen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ökologische Maßnahmen wie Dachbegrünungen und Solarthermische-Nutzungen zu. Im Bauantragsverfahren ist für geplante Gebäude im Plangebiet der Energiestandard gemäß geltender EnEV einzuhalten.

3.11 Umwelt und Artenschutz

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens auf dieser gesetzlichen Grundlage werden als gegeben angesehen. Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter bestehen nicht. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.

Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden.

a) Mensch

Im Bebauungsplan sind generell die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind.

Eine schalltechnische Untersuchung wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht durchgeführt, da vom Plangebiet selber keine wesentliche Beeinträchtigung ausgeht und keine wesentliche Beeinträchtigung auf das Plangebiet zu erwarten ist. In Bezug auf die Lärmverträglichkeit und Einrichtung von Parkplätzen, sowie Zielverkehre innerhalb des Gebietes, soll die Wohnverträglichkeit im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren nachgewiesen werden.

In Bezug auf den Immissionsschutz kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet in einem ausreichenden Maße Rechnung getragen wird.

Aufgrund der neuen planungsrechtlichen Situation wird es zu keiner bis nur unwesentlichen Veränderung des Verkehrs kommen. Durch das geringe zu erwartende Verkehrsaufkommen sowie die vorhandenen Tempo-30-Zonen ist kein erhebliches Unfallrisiko für Verkehrsteilnehmer zu erwarten. Ein Anstieg der Luftschadstoffbelastung wird demnach ebenfalls nicht zu verzeichnen sein.



Insgesamt sind bei Durchführung der Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

b) Tiere und Pflanzen

Tiere / Artenschutz

Obgleich auf eine entsprechende landschaftsökologische Begutachtung im Zuge des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB verzichtet werden kann, wurden im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Untersuchungen 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. 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 Gutachten¹ dargelegt, dies kann während der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes eingesehen werden.

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)

Pflanzen

Die Außenanlagen der Pflegeeinrichtung sind alle durchgängig gärtnerisch intensiv gestaltet bzw. gepflegt, und mit Pflanzrabatten und Strauchpflanzungen sowie größeren Rasenflächen versehen, in denen einzelne Laubbäume (Ahorn, Amberbaum, Birken, Eichen) mit zum Teil größeren Wuchshöhen stocken.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Gestaltungsplan (siehe Kapitel 5.5) erarbeitet. Der im Plangebiet erhaltenswerten Baumstand wird in diesem berücksichtigt. Um den erhaltenswerten Baumstand im Wesentlichen zu schützen, sind die in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzten Laubbäume dauerhaft zu erhalten. Dabei können jedoch nicht sämtliche im Plangebiet befindli-

¹ ISR Stadt + Raum GmbH & Co.KG, Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), Haan 27.02.2013



chen Bäume berücksichtigt werden. Darüber hinaus ist es erklärtes Ziel der AWO, auch die nicht zum Erhalt festgesetzten Bäume soweit wie möglich dauerhaft zu erhalten. Grundlage für dieses Ziel stellt der Gestaltungsplan dar, zu dessen Einhaltung sich die Arbeiterwohlfahrt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags verpflichtet.

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 gesichert werden soll.

c) Klima/Luft

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

Konkrete 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 ausschließen.

d) Landschaft

Das Plangebiet befindet sich eingebettet in die vorhandenen Siedlungsstrukturen, welche primär aus Wohngebäuden und Gartengrundstücken bestehen. Im Nordwesten schließen die Grünzüge des Ophovener Weihers an das Plangebiet an. Durch die Planung wird die Errichtung von ergänzenden baulichen Anlagen für die Senioreneinrichtung vorbereitet. Eine optisch bedrängende Wirkung bzw. Beeinträchtigung des Ortsbildes besteht bei Durchführung der Planung nicht.

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. Daher verpflichtet sich die Arbeiterwohlfahrt mittels städtebaulichen Vertrags zur Umsetzung des Gestaltungsplans. Das Freianlagenkonzept sieht bewohnerspezifische Angebote, wie beispielsweise Kommunikationsräume und Sinnesgärten, vor. Darüber hinaus sollen diese Bereiche barriere-



refrei 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 Gestaltungsplan 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.

e) Boden

Der natürlich dominierende Bodentyp im Plangebiet ist eine typische Parabraunerde. Bedingt durch die vorhandenen Baustrukturen im Plangebiet und den damit verbundenen Eingriffen in den Boden kann davon ausgegangen werden, dass das natürliche Bodengefüge weitgehend überformt ist. Das Plangebiet ist bis auf die Freiraumstrukturen und gärtnerisch gepflegten Flächen versiegelt, weshalb der lokale Boden-Wasserhaushalt in diesen Bereichen bereits beeinträchtigt ist.

Gemäß dem Geotechnischen Gutachten² sind die vorgefundenen Böden wie folgt zu klassifizieren. Der Oberboden (bis 0,6 m unter GOK) besteht aus Schluff mit feinsandigen, schwach tonigen und humosen Anteilen, die darunter liegenden Schicht hat eine Schichtdicke von ca. 3,0 m und besteht aus Sand und Kies. Die darunter anzutreffende Schicht besteht aus Löss bzw. Lösslehm, der Schluff besteht aus feinsandigen und schwach tonigen Anteilen.

Bei Durchführung der Planung wird im südlichen Teil des Plangebietes eine bauliche Ergänzung des bestehenden Seniorenwohnheims vorgenommen. Des Weiteren können im östlichen Bereich die Freianlagen durch einen Garten-Pavillon erweitert werden. Die vorhandenen Stellplätze werden umstrukturiert und ergänzt. Die Baumaßnahmen erfolgen teilweise auf bereits anthropogenen überformten Bodenarealen, somit sind zum Teil keine zusätzlichen Eingriffe in Bodenstrukturen zu verzeichnen.

f) Wasser

Das Plangebiet verfügt über keine Fließgewässer oder Oberflächengewässer. Des Weiteren liegen keine Wasserschutzgebiete innerhalb des Plangebietes vor.

² Grundbaulabor Bochum, Geotechnisches Gutachten Erweiterung und Modernisierung Seniorenzentrum „Stadt Leverkusen“ Tempelhofer Straße 2 in Leverkusen, 24.06.2004



Im Grenzbereich des 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 Entscheidungsfindung, ist eine Bodenneuordnung bzw. Eigentumsänderung bezüglich des Flurstückes 343 (Gemarkung Schlebusch; Flur 25) möglich. Durch die Planung wird 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.

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 7) 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-Informationsveranstaltungen 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.

Vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde seitens der Arbeiterwohlfahrt eine Bebauung des rückwärtigen östlichen 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 Bestandsbaukörper 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.

Im weiteren Verfahren wurde zusätzlich die Frage der Bebaubarkeit des rückwärtigen westlichen Gartenbereichs mit seinen heutigen Tiergehegen diskutiert und geprüft. Analog zur Prüfung der Bebauung des östlichen Gartenbereichs ist die Beeinträchtigung der Bewohner des Seniorenzentrums in den vorhandenen Gebäudeteilen aufgrund von geringen Sozialabständen, Belichtungsaspekten sowie Abstandsflächenthematiken als bedenklich beurteilt worden. Zudem würden die wichtigen rückwärtigen Freiflächen und Tiergehege überplant. Ebenfalls könnten weite Teile des alten und prägenden Baumstandes nicht erhalten werden. Eine Anbindung an den Bestandsbaukörper zur Erzielung gewollter Synergien von Angeboten und Betriebsabläufen wären ebenfalls nicht in Gänze umsetzbar oder nur unter sehr hohen baulichen Aufwand. Ferner würde eine Bebauung in diesem Bereich sehr wahrscheinlich die vorhandene Stickerschließung (westlich des Plangebiets), aufgrund des Straßenprofils, an ihre Kapazitätsgrenze bringen.

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 fallen 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 Tempelhofer 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 seniorenrechtliche 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 notwendigen 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 über Geländeoberkante. Zudem muss ein Konstruktionsrahmen ausgebildet werden, der mind. 14.00 m überspannt. Zur Umsetzung dieser Variante, ohne aufwändige statische Überbauung des vorhandenen Saals, wäre der Abriss des Saals und Bau eines neuen mit darüber liegenden Seniorenwohnungen notwendig. Durch den Abriss und Neubau des Veranstaltungssaals würden die anfallenden Realisierungskosten um rd. 1/3 im Vergleich zu den Varianten 4 und 6 ansteigen.

Eine solche Kostensteigerung wäre nach Angaben des Investors nicht refinanzierbar und würde die Umsetzung des Gesamtvorhabens gefährden. Mit dieser Variante könnte jedoch generell der bestehende Terrassenbereich an der Tempelhofer Straße erhalten bleiben. Dieser Erhalt bedingt jedoch eine mögliche Sichtbeeinträchtigung und Verschattung der Bewohner im Haus Schlebusch (aufgrund der Gebäudehöhe), die direkt angrenzend einen 4-geschossigen Neubau erhalten würden. Notwendige Belichtungs-, Belüftungs- und Sozialaspekte können damit Einschränkungen erfahren.

Aufgrund der erneuten Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine neue Bebauungsvariante (Variante 6) erarbeitet. Diese berücksichtigt in Teilen die Einwände der Öffentlichkeit, sichert bestehende Grünstrukturen und reduziert mögliche Beeinträchtigungen anderer Planungsvarianten auf ein sozialverträgliches Maß (s. Pkt. 1.3).

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Varianten 1 bis 3 sowie die Bebauung des östlichen, rückwärtigen Gartenbereichs 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. Variante 4 wurde aufgrund der Anregungen der Öffentlichkeit modifiziert, um den



Belangen der AWO-Bewohner und der Nachbarschaft Rechnung zu tragen. Die bei der Bürgerinformation vorgeschlagene Variante 5 stellt aus städtebaulicher Sicht eine durchaus umsetzungsfähige Variante dar. Allerdings wird die bestehende angrenzende Bebauung aufgrund der erhöhten Geschossigkeit möglicherweise mit Blick auf die Belichtung- und Belüftungssituation im Vergleich zur derzeit vorhandenen Situation beeinträchtigt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu führen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB gewährleistet sind. Ferner lassen sich bei dieser Variante Probleme in der wirtschaftlichen Umsetzungsfähigkeit aufgrund sehr hoher Investitionskosten erkennen.

Unbenommen dessen kann die neue Variante 6 als optimierte Kompromisslösung angesehen werden, welche die zuvor aufgeführten Bewertungskriterien in einem angemessenen Rahmen abwägt und die Belange der Bewohner, der Freibereiche, der notwendigen Abstände und wirtschaftlichen Tragfähigkeit würdigt. So können Freibereiche an der Tempelhofer Straße erhalten, die dortigen Terrassenbereiche vergrößert, und darüber hinaus Aufwertungen der rückwärtigen Freibereiche vorgenommen werden. Der Anteil der Stellplätze wird durch eine zusätzliche Tiefgarage erhöht. Mit der Neuplanung kann somit eine Aufwertung des gesamten Seniorenzentrums einhergehen. Zudem kann ein Beitrag geleistet werden, den Bedarf an zusätzlichem seniorenge-rechten Wohnraum in Leverkusen zu decken.

Der Bebauungsplanentwurf lässt auch die Realisierung der Variante 5 planungsrechtlich zu.

Um die Aufwertung der Freibereiche zu dokumentieren wurde ein Grüngestaltungsplan erstellt, der die künftigen Bereiche des AWO Seniorenzentrums gliedert und aufzeigt. Zudem verpflichtet sich die Arbeiterwohlfahrt in einem städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung des Gestaltungsplans. 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 dreigeschossiges Gebäude vor. Dabei handelt es sich um einen Neubau mit 15 senioren-



gerechten bzw. barrierefreien Wohnungen und Erweiterung des vorhandenen Veranstaltungssaals entlang der Tempelhofer Straße. Das künftige Gebäude nimmt einen ausreichenden Abstand zur Tempelhofer Straße ein und greift analog des bestehenden Gebäudes „Waldsiedlung“ den Abstand zur Straße und die damit verbundenen Gebäuderücksprünge auf.

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 neue städtebauliche Kante analog des im Westen befindlichen Hauses „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 Bebauung aus städtebaulicher Sicht wünschenswert und verträglich, dennoch werden durch die beabsichtigte Planung künftig Teile der bestehenden Vorgartenzone überbaut. Dennoch können im Rahmen des Konzeptes Aufenthaltsbereiche an der Tempelhofer Straße gesichert und ausgeweitet werden. Ferner ermöglicht der Bebauungsplan in einem kleinen, der Tempelhofer Straße zugewandten, 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 und des bisherigen Abwägungsprozesses (s. Pkt. 1.3 und 4.2) wird seitens der Arbeiterwohlfahrt die modifizierte



Variante 6 als die favorisierte städtebauliche und hochbauliche Lösung angesehen. Dementsprechend wird unter dem Gebäudekörper eine zusätzliche Tiefgarage mit bis zu 11 Einstellplätzen geplant, um die erforderlichen Stellplätze im Plangebiet sozialverträglich bereitstellen zu können. Die Arbeiterwohlfahrt weist darauf hin, dass in der vorhandenen Tiefgarage etwa 10 Stellplätze zusätzlich frei verfügbar sein werden. Es wird Sorge dafür getragen, dass die neu zu errichtenden 15 Wohneinheiten jeweils über einen eigenen Stellplatz verfügen können. Neben diesen 15 Stellplätzen sollen im Rahmen der Freiraumgestaltungsmaßnahmen, entlang der Ostgrenzen, weitere 30 PKW- Stellplätze für Mitarbeiter, Kindertagesstätte und Besucher neu eingerichtet werden. Für Besucher sollen künftig 13 Stellplätze nördlich der Wendeanlage im Bereich der Kita zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sollen 17 neue Stellplätze für Bewohner und Mitarbeiter entlang der östlichen Grundstücksgrenze geschaffen werden. Durch den Neubau werden 9 Stellplätze entfallen, die durch die aufgezeigten Maßnahmen und darüber hinaus kompensiert werden.

Damit können mehr Stellplätze nachgewiesen werden als bauordnungsrechtlich benötigt werden. Die Stellplätze werden dennoch für erforderlich gehalten, um dem vorhandenen Parkdruck durch Mitarbeiter und Besucher des Seniorenzentrums im öffentlichen Raum der Tempelhofer Straße entgegen zu wirken und eine und eine der Nutzung angemessene Anzahl an Stellplätzen vorhalten zu können.

Um die Stellplätze auch planerisch zu dokumentieren, wurde ein Gestaltungsplan (siehe Anlage 7) 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 Arbeiterwohlfahrt verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung des Gestaltungsplans.

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 Festsetzung 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.³

Mit diesem Vorgehen lässt sich auch der im Plangebiet zulässige Störungsgrad des Baugebietes ableiten und konkretisieren, 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 seniorenrechtlichen 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

³ Baunutzungsverordnung, Kommentierung, Fickert/Fieseler, §1 -Kennziffer 39.1, Seite 59-60



Entwicklung. Darüber hinaus greifen die gewählten Höhenentwicklungen den Bestand an der Tempelhofer Straße (Haus Waldsiedlung) auf und setzen das planerische Prinzip der Betonung wichtiger Baukörper fort. Zudem kann mit den gewählten Höhenfestsetzungen den Belangen des Seniorenbeirats nachgekommen und dessen favorisierte Bebauungsvariante planungsrechtlich gesichert werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im Bereich der Tempelhofer Straße daher weiter untergliedert und setzt ein Baufenster mit 16,0 m x 30,0 m mit einer maximal zulässigen viergeschossigen Bebaubarkeit, im Bereich des bestehenden Veranstaltungssaals, fest. Die Höhenentwicklung in der verbleibenden überbaubaren Grundstücksfläche wird auf maximal drei zulässige Vollgeschosse begrenzt. Aufgrund des Abstandes von rund 20,0 m zur südlichen Wohnbebauung jenseits der Tempelhofer Straße wird dies als städtebaulich verträglich angesehen. Notwendige Sozialabstände können gewahrt werden. Eine Beeinträchtigung der Anwohner durch mögliche Verschattung ist aufgrund der Ausrichtung der privaten Gartenzone nicht erkennbar. 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, was dem Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem planerischen Ziel der Innenentwicklung nicht gerecht wird. 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 Kapazitätsgrenze 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 nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und sonstigen öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen.

Um eine städtebaulich attraktive und nutzerfreundliche Lösung im Umgang mit dem ruhenden Verkehr zu ermöglichen und die rückwärtigen Freibereiche weitestgehend vom ruhenden Verkehr frei zu halten, sind im Plangebiet Tiefgaragen in den dafür gekennzeichneten Bereichen entlang der Tempelhofer Straße zulässig. Dabei darf die Grundflächenzahl durch Tiefgaragen und dessen Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 ausnahmsweise überschritten werden, wenn zugleich die Oberfläche mit einer 0,60 m dicken Belebtschicht 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 gewährleisten.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Dadurch wird ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück eingeräumt. Im Plangebiet werden neue Baufenster geschaffen, die eine neue städtebauliche 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 für den Gebäudebestand 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 ermöglichen. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass spätere Baukörper nicht direkt parallel zur der Tempelhofer Straße errichtet werden können und Gebäuderücksprünge zur Fassadengliederung notwendig werden, wenn die Baufelder in Gänze ausgenutzt werden. Diese Festsetzungen sollen eine aufgelockerte Bebauung entlang der Erschließungsstraße erzielen und Freibereiche erhalten. 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 2,0 m und in der Summe auf höchstens ein Drittel der jeweiligen Gebäudebreite zulässig. Darüber hinaus dürfen nicht überdachte Terrassen die festgesetzten Baugrenzen um maximal 4,0 m 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.

Um den Belangen der Bewohner des Seniorenzentrums Rechnung zu tragen und großzügige Terrassenbereiche künftig auch im Eingangsbereich des Seniorenzentrums zur Tempelhofer Straße realisieren zu können, ist im Süden des Plangebietes, im Bereich des Eingangs und Veranstaltungssaals, eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch nicht überdachte, an Gebäude angrenzende Terrassen generell zulässig.



5.4 Stellplätze, Nebenanlagen

Der Bebauungsplan Nr. 210/III „Tempelhofer Straße“ setzt Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Form von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen fest. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Festsetzungen werden getroffen, um eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen im Plangebiet umsetzen zu können. Unter Zugrundelegung der Varianten 5 und 6 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. In diesem Rahmen ist beispielsweise ein Unterstand (Freizeitpavillon) im Bereich der östlichen Gartenfreifläche angedacht. Der Rahmen wird durch die Festsetzung „Flächen für Nebenanlagen“ vorgegeben.

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 in Teilen überplant. Sofern an dieser Stelle eine Bebauung stattfinden sollte, verbleiben jedoch ausreichende Freiflächen im rückwärtigen Raum des Plangebietes. Die im Gestaltungsplan (siehe Anlage 7) dargestellten Maßnahmen sollen zeitgleich realisiert werden. Wenn auch ein qualitativer Grünordnungsplan nicht zugrunde liegt, soll sichergestellt werden, dass eine gewisse Aufwertung der verbleibenden Grünflächen erfolgt.

Dadurch, dass es sich beim Bebauungsplan Nr. 210/III „Tempelhofer Straße“ um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt (vgl. Kapitel 1.2) werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Demnach erfolgt auch kein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer Eingriffssausgleichsbilanzierung sowie die Darstellung von ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten, Art und Umfang des Eingriffs, eingriffsbedingten Beeinträchtigungen, Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen.

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. Um diesem Bestreben einen verbindlichen Charakter zu verleihen verpflichtet sich der Projektträger Arbeiterwohlfahrt Kreisverband in einem städtebaulichen Vertrag zur Umset-



zung des Gestaltungsplans. In dem Gestaltungsplan 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 Gestaltungsplan vor. Durch das neue Baukonzept und die Rücknahme der Baugrenzen an der Tempelhofer Straße, kann der vorhandene Terrassenbereich erhalten und erweitert werden. Der für diesen Bereich charakteristische Nadelbaum kann durch die Umplanung ebenfalls erhalten werden.

Ferner verfügt das Plangebiet über einen teilweise alten, charakteristischen und damit erhaltenswerten Baumstand. Dieser wird in dem Gestaltungsplan 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 ersetzen. 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. 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. ZUSAMMENFASSUNG UND ABWÄGUNG

6.1 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. Im Rahmen der erneuten Stellungnahmen gegen die geplante Bebauung an der Tempelhofer Straße wurde auf Grundlage einer sachgerechten Abwägung das Bebauungskonzept ü-



bearbeitet und der Bebauungs- und Gestaltungsplan dementsprechend angepasst.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aus Sicht des Betreibers die neue Variante 6 (zurückgenommene und abgestufte 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 können hier mögliche Beeinträchtigungen aufgrund zu geringer Abstände zur Bestandsbebauung und aufgrund der Gebäudehöhe (IV Vollgeschosse) entstehen, deren Verträglichkeit im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen ist. Ferner lassen sich hierbei Probleme in der wirtschaftlichen Umsetzungsfähigkeit aufgrund sehr hoher Investitionskosten erkennen, die zu einem Scheitern des Planungsziels -Errichtung von zusätzlichem Wohnraum für Senioren- führen kann. Durch die Untergliederung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Tempelhofer Straße und die Staffelung der maximal zulässigen Geschossigkeit ist diese Variante durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 210/III „Tempelhofer Straße“ grundsätzlich planungsrechtlich gesichert.

6.2 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. Um diesem Bestreben einen verbindlichen Charakter zu verleihen verpflichtet sich die Arbeiterwohlfahrt zudem in einem städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung des Gestaltungsplans. 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 Gestaltungsplan 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.

6.3 Prüfung der Umweltbelange

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.

Der Bebauungsplan Nr. 210/III „Tempelhofer Straße“ wird aufgestellt, da nach Abwägung der Interessen festzustellen ist, dass bei der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes dem planerischen Ziel der Wohnraumgewinnen im Innbereich Rechnung getragen werden kann.

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

6.4 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. Dieser Belang stellt ein öffentliches Interesse dar, das bestehende Wohnraumangebot an diesem Standort weiter zu entwickeln und insbesondere für die Generation 60+ qualitativ hochwertigen und nachfrageorientierten Wohnungsbau zu realisieren. Zugleich verfolgt die Arbeiterwohlfahrt als Investor das Ziel, besagtes Wohnraumangebot mit einem wirtschaftlich tragfähigen Konzept umzusetzen. Demgegenüber stehen private Belange der Bewohnerinnen und Bewohner des Seniorenheims und der Nachbarschaft. 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

Dem favorisierten Projektentwurf des AWO Kreisverbandes wurde ein Gestaltungsplan (siehe Anlage 7 Variante 6) zugrunde gelegt, 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 Arbeiterwohlfahrt verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung des Gestaltungsplans bzw. der aufgezeigten ergänzenden Infrastrukturmaßnahmen. Der Vertrag wird im Rahmen des Satzungsbeschlusses abgeschlossen.

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.

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	15
Gesamt Wohnen:		15



Überbaute Fläche

Grundfläche Gebäude Bestand	ca. 4.641 qm
Grundfläche Gebäude Planung	ca. 610 qm
Gesamtfläche	ca. 5.251 qm

Leverkusen, den 17.10.2013

Haan, den

Lena Zlonicky
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Jan Roth
ISR Stadt und Raum
Haan