

**A 3****AWO Ortsverein Leverkusen Ost****gez. Dieter Muschan****Wiebertshof 7****51377 Leverkusen****(Schreiben vom 07.07.2013)**

AWO Ortsverein Leverkusen Ost, Wiebertshof 7, 51377 Leverkusen  
Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht  
Hauptstr. 101  
51373 Leverkusen

**Arbeiterwohlfahrt**

Ortsverein  
Leverkusen Ost  
Wiebertshof 7  
51377 Leverkusen  
Telefon: 02171/76 56 76  
Mobil: 0777 / 156 24 88  
Fax: 02171/76 56 78  
Email: [AWO-Leverkusen-Ost@igmx.de](mailto:AWO-Leverkusen-Ost@igmx.de)

**Ansprechpartner:** Dieter Muschan  
**Durchwahl :** 02171 / 76 56 76  
**Datum:** 07.07.13

Einlg. 08.07.2013 - Jd 61

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 210/III „Tempelhofer Straße“  
(Erweiterung Seniorenwohnen)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen des AWO Ortsverein Leverkusen-Ost gebe ich folgende Stellungnahme zum o.a. Bebauungsplan ab:

**A 3. 1**

Nach Meinung des AWO-Ortsvereins Leverkusen-Ost berücksichtigt der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes nicht die Interessen des Bewohner des Seniorenzentrums „Stadt Leverkusen“, vertreten durch den Bewohnerbeirates, er verletzt auch die Anwohnerinteressen und stellt auch eine Gefährdung für die Kindergartenkinder durch die Ausweisung von Stellflächen im nordöstlich gelegenen Gartenbereich dar.

**A 3. 2**

Wir beantragen daher die Reduzierung der vorgesehenen 3-geschossigen Baufläche im Bereich des „Saales“ auf die für die „Planungsvariante 5“ notwendige Fläche.

Diese neue Baugrenze soll auch die Vergrößerung des ebenerdig gelegenen Saales mit Treppenhaus für die darüber in zwei Obergeschossen geplanten „Betreuten Wohnungen“ ermöglichen.

Hieraus resultiert ein Baufenster von 30 x 16 Metern.

**A 3. 3**

Eine Tiefgarage soll in der gesamten derzeitigen Fläche zulässig sein.

**A 3. 4**

Wenn aus wirtschaftlichen Gründen drei Wohngeschosse über dem Saal erforderlich sein sollten, soll dies im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls angestrebt werden.

**Begründung:****A 3. 5**

Der Saal des Seniorenzentrums bedarf dringend einer Erneuerung und langt für die Belange der Bewohner nicht mehr aus. Durch eine Kombination eines Saalneubaus mit der Schaffung von altersgerechten Wohnungen bzw. Pflegeplätzen lassen sich die Interessen des AWO Kreisverband Leverkusen e. V. mit den Belangen der Bewohnerinnen und Bewohner des Seniorenzentrum in Einklang bringen.

**A 3. 6**

Hierdurch wird auch die Möglichkeit für eine Tiefgarage geschaffen, sodass im nordöstlich gelegenen Gartenbereich auf die Ausweisung von Stellplätzen verzichtet werden kann. Hierdurch wird unnötiges Verkehrsaufkommen vermieden, das die Kindergartenkinder gefährdet und die Anwohner belästigt.



- A 3. 7 Durch die Beschränkung des Baufensters auf ca.30 x 16 Metern wird auch deutlich mehr Abstand zur Straße gewonnen, was den Anwohnerinteressen entgegenkommt. Sollte die Wirtschaftlichkeit dieser Planungsvariante es erfordern, soll auch ein weiteres Wohngeschoss über den Saal erforderlich sein, soll dies auch planungsrechtlich möglich sein.
- A 3. 8 Der derzeitige Entwurf lässt viel Raum für die verschiedensten Planungen.
- A 3. 9 Auch wenn mittlerweile die verschiedensten Varianten einer möglichen Bebauung durch den AWO Kreisverband vorgestellt wurden, kann bei Beibehaltung der derzeitig bebaubaren Fläche ein Bauherr jederzeit zu neuen Überlegungen kommen und die Fläche -im Rahmen von neuen Überlegungen- bis an den Straßenrand vom Eingangsbereich bis zum Essenssaal bebauen.
- A 3. 10 Nur durch die Reduzierung des Baufensters kann der zwingend erforderliche Abwägungsprozess zwischen den Bauinteressen, den Anwohnern und den Bewohnern des Seniorenzentrums zum gerechten Ausgleich geführt werden.

Dieter Muschan  
Vorsitzender des  
AWO Ortsvereins Leverkusen-Ost

## Stellungnahme der Verwaltung

### Zu A 3.1

Die Interessen der Bewohner des Seniorenzentrums wurden im Abwägungsprozess berücksichtigt und dementsprechend der Bebauungsplan in Teilen geändert.

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. 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 und den mit der Planung verbundenen Auswirkungen. 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.

Zudem sind die rückwärtigen Freibereiche des Seniorenzentrums sowie der Bereich der Kindertagesstätte klar gegliedert und von den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen abgegrenzt. Somit kann eine zusätzliche Gefährdung von Senioren und Kindern nicht erkannt werden.



Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

### **Zu A 3.2**

Es ist erklärtes planerisches Ziel den AWO-Standort an der Tempelhofer Straße um einen Teil an Seniorenwohnen zu ergänzen, um die Standortpotenziale und Synergien zur Bestehenden AWO-Einrichtung zu Nutzen. Im Vorfeld und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden unterschiedliche Bebauungsvarianten im Plangebiet untersucht. Im Ergebnis wurde eine ergänzende Bebauung in den Vorgartenbereichen entlang der Tempelhofer Straße favorisiert, um die rückwärtigen Freibereiche in weiten Teilen in Ihrer Qualität erhalten zu können und um den Übergang zum Landschaftsraum freizuhalten und in angemessener Weise zur würdigen. Mit einer Bebauung an der Tempelhofer Straße ist ein für die Ziele der Planung notwendiger Baukörper in seinen notwendigen Ausmaßen realisierbar. Zudem sprechen die Erweiterung des bestehenden Veranstaltungssaals und die direkte Erschließung von der öffentlichen Verkehrsfläche für eine bauliche Erweiterung innerhalb der Vorgartenbereiche des Seniorenzentrums. Darüber hinaus wird die Nachverdichtung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche als städtebaulich sinnvoll und verträglich erachtet. Notwendige Aufenthaltsbereiche und Kommunikationsräume können dennoch berücksichtigt und gesichert werden. Zudem wird der Kontakt zum Öffentlichen Raum weiterhin ermöglicht. Dabei soll im Rahmen des Bebauungsplanes entlang der Tempelhofer Straße eine bauliche Ergänzung ermöglicht werden, die zum einen eine bauliche Ergänzung für bis zu 15 Wohneinheiten im vorhandenen städtebaulichen Kontext zulässt und zum anderen eine wirtschaftliche Umsetzung gewährleistet. Dabei fügt sich die Geschosigkeit in das städtebauliche Umfeld ein. Ferner werden Möglichkeiten geschaffen, die für die vorhandene und geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze im Plangebiet in Form von Stellplätzen und Tiefgaragen zu ermöglichen. Dabei wird eine direkte Anbindung an die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche Tempelhofer Straße umgesetzt.

Aufgrund der Einwände seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ergänzend zu den untersuchten sowie der favorisierten Bebauungsmöglichkeit eine neue Bebauungsvariante erarbeitet, die einen Teil der Einwände der Öffentlichkeit berücksichtigt. In der neuen Variante rückt der Baukörper an der tiefsten Stelle um bis zu 5,0 m von der Straße 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 Haupteinganges ebenfalls in Großteilen reduziert. Diese Anpassung ermöglicht einen teilweisen Erhalt der Freibereiche an der Tempelhofer Straße. Zudem wird der neue Terrassenbereich vergrößert und ermöglicht eine direkte Synergie zum Veranstaltungssaal, dem Eingangsbereich des Seniorenzentrums und dem öffentlichen Raum Tempelhofer Straße. Der in diesem Bereich vorhandene Nadelbaumbestand kann somit ebenfalls er-



halten werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im Bereich der Tempelhofer Straße weiter untergliedert und setzt ein Baufenster mit 16,0 m x 30,0 m fest.

Dennoch wird für Teile der vorderen Wiesenfläche zusätzliches Bau-recht geschaffen, was aus städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar ist und dem planerischen Ziel der Sicherung und Weiterentwicklung des AWO Standortes an der Tempelhofer Straße Rechnung trägt. Zur Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden die rückwärtigen Freibereiche aufgewertet. Dazu wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet der künftige Qualitäten der Freibereiche aufzeigt. 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. Grundlage dieses Ziel stellt der Gestaltungsplan dar, zu dessen Einhaltung sich die Arbeiterwohlfahrt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags verpflichtet. Das Freianlagenkonzept sieht vor, dass zusätzlich die rückwärtigen Freibereiche künftig aufgewertet und für die Bewohner des Seniorenzentrums zugänglich und attraktiv gestaltet werden sollen. In den rückwärtigen Gartenbereichen werden nutzbare Freibereiche, Verweilbereiche und neue Kommunikationsräume geschaffen.

Der Seniorenbeirat hat einen eigenen Bebauungsentwurf, der die Überbauung des vorhandenen Saals favorisiert, vorgestellt. Die seitens des Seniorenbeirats vorgeschlagene Variante stellt aus städtebaulicher Sicht eine durchaus umsetzungsfähige Variante dar. Der Bebauungsplanentwurf lässt auch die Realisierung dieser Variante planungsrechtlich, durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und die maximal zulässige viergeschossige Bauweise im Bereich des bestehenden Veranstaltungssaals, zu. Dieser Bebauungsentwurf hält den seitens der Bewohner des Seniorenzentrums befürworteten Abstand zur Tempelhofer Straße ein, benötigt aber für die Realisierung von bis zu 16 Wohneinheiten einen viergeschossigen Baukörper. Diese Variante würde jedoch zu 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 anderen Varianten. Dadurch, dass der bestehende Saal überbaut werden muss, beginnt das erste Obergeschoss erst auf + 6.00 m von Oberkante Gelände. 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 gelegenen Seniorenwohnungen notwendig. Durch den Abriss und Neubau des Veranstaltungssaals würden die anfallenden Realisierungskosten um rd. 1/3, im Vergleich einer Bebauung vor dem Saal, ansteigen. Eine solche Kostensteigerung wäre nach Angaben der Arbeiterwohlfahrt nicht refinanzierbar und würde die Umsetzung des Gesamtvorhabens gefährden. Die Saalüberbauung bedingt darüber hinaus eine mögliche Sichtbeeinträchtigung der Bewohner im Haus Schlebusch (aufgrund der benötigten Gebäudehöhe), da sie in nächster Nähe einen viergeschos-



gen Neubau erhalten. Belichtungs-, Belüftungs- und Sozialaspekte können damit Einschränkungen erfahren. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu führen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet bleiben.

Beide Varianten sind städtebaulich umsetzungsfähige Bebauungsvarianten an der Tempelhofer Straße und sind mit dem Bebauungsplan Nr. 210/III realisierbar. Es kann jedoch nur eine der beiden Variante im Plangebiet umgesetzt werden, da die maximal zulässigen Ausnutzungskennziffern (GRZ 0,4 und GFZ 1,2) nicht mehr zulassen.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme in Bezug auf die Überbauung des Saal und des Baufensters von 30,0 x 16,0 Metern gefolgt. In Bezug auf die Überplanung der Wiese, zum Ausschluss der Planungsvariante 4 wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

### **Zu A 3.3**

Gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind Tiefgaragen im gesamten südlichen Plangebiet zulässig. Die Anlage einer Tiefgarage in den rückwärtigen Gärten wurde ausgeschlossen um den erhaltenswerten Baumbestand sichern zu können. Tiefgaragen sind somit in städtebaulich sinnvollen und verträglichen Bereichen in den eine Erschließung gesichert ist zulässig.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme gefolgt.

### **Zu A 3.4**

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 zulässige viergeschossige Bauweise, im Bereich des bestehenden Veranstaltungssaals, fest. Die Höhenentwicklung in der verbleibenden überbaubaren Grundstücksfläche wird auf maximal drei zulässige Vollgeschosse begrenzt.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme gefolgt.

### **Zu A 3.5**

Der Bebauungsplan schafft im Sinne eines Angebotsbebauungsplans über die Sicherung des Bestands hinaus, perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten. Daher wurde für einen kleinen Teilbereich des Bestandes eine Entwicklungsmöglichkeit gewährt. Innerhalb des durch



den Bebauungsplan regelnden Rahmens können Vorhaben unterschiedlichster Dimension und Ausformung realisiert werden, solange diese den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Somit sind Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt, die eine grundsätzliche Erweiterung der bestehenden Einrichtung ermöglichen, jedoch in Gänze keine Gebäudegestaltung vorgeben. Der im Bebauungsplan getroffene planungsrechtliche Rahmen ermöglicht sowohl den Abriss und Neubau des Veranstaltungssaals als auch dessen Erweiterung und Modernisierung. Die Interessen des AWO Kreisverbandes und die Belange der Bewohner lassen sich somit im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigen und planungsrechtlich umsetzen.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme gefolgt.

### **Zu A 3.6**

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind Tiefgaragen im gesamten südlichen Plangebiet, im Rahmen der festgesetzten GRZ, zulässig. Die Möglichkeit die rückwärtigen Gartenbereiche mit einer Tiefgarage zu versehen wurde ausgeschlossen, um den erhaltenswerten Baumbestand sichern zu können. Tiefgaragen sind somit in städtebaulich sinnvollen und verträglichen Bereichen in den eine Erschließung gesichert ist zulässig.

Stellplatzbereiche sind im Bebauungsplan klar definiert und lediglich in städtebaulich sinnvollen Bereichen, wie beispielsweise an der Wendeanlage und im östlichen Bereich des Plangebietes zulässig, um mögliche Konflikte zwischen den Nutzungen weitestgehend zu vermeiden und um dennoch in einem begrenzten Rahmen Flächen für den ruhenden Verkehr zu ermöglichen. Die im Osten des Plangebietes planungsrechtlich gesicherten, zusätzlich ermöglichten und geplanten Stellplätze sind erforderlich, um den Bedarf an Stellplätzen im Plangebiet zu decken und können deswegen nicht entfallen. Die Neuplanung sieht eine zusätzliche Tiefgarage im Bereich der Tempelhofer Straße vor um einen möglichst großen Anteil an benötigten Stellplätzen städtebaulich verträglich anordnen zu können. Dementsprechend können die Nebenanlagenflächen für Stellplätze im nördlichen Plangebiet entfallen. Mit den insgesamt geplanten Stellplätzen geht eine Reduzierung des vorhandenen Parkdrucks im öffentlichen Raum, hervorgerufen durch die Nutzungen des Seniorenzentrums, einher. Der Großteil der planungsrechtlich zulässigen Stellplatzflächen befindet sich im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze, welche an die Kleingartenanlage angrenzt. Hier sollen insgesamt bis zu 30 Stellplätze für Bewohner und Mitarbeiter entstehen. Nördlich des Wendehammers findet eine Neuordnung der Stellplätze für Besucher statt. Die Stellplätze für Bewohner und Mitarbeiter sind dabei überwiegend durch den hauseigenen Erschließungsstich (privat) im Osten erreichbar. Zudem findet die überwiegende Zahl der Stellplatzwechsel in diesem Bereich durch die Mitarbeiter zu den Schichtwechseln und damit in einem sehr eingeschränkten Maß statt. Die Besucherstellplätze können direkt von der öffentlichen Ver-



kehrfläche Tempelhofer Straße erreicht werden, so dass für Besucher eine übersichtliche Situation entsteht und eine übermäßige Belastung durch Parkplatzsuchverkehre vermieden wird. Damit können im Plangebiet mehr Stellplätze nachgewiesen werden als bauordnungsrechtlich benötigt werden. Die Stellplätze werden jedoch für erforderlich gehalten, um dem vorhandenen Parkdruck durch Mitarbeiter und Besucher des Seniorenzentrums im öffentlichen Raum der Tempelhofer Straße entgegen zu wirken und eine der Nutzung angemessene Anzahl an Stellplätzen vorhalten zu können.

Zudem sind die rückwärtigen Freibereiche des Seniorenzentrums sowie der Bereich der Kindertagesstätte klar gegliedert und von den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen abgegrenzt. Somit kann eine zusätzliche Gefährdung von Senioren und Kindern nicht erkannt werden.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme in Teilen gefolgt.

### **Zu A 3.7**

Für Teile der vorderen Wiesenfläche wird zusätzliches Baurecht geschaffen, was aus städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar ist und dem planerischen Ziel der Sicherung und Weiterentwicklung des AWO Standortes an der Tempelhofer Straße Rechnung trägt. Aufgrund der Einwände seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ergänzend zu den untersuchten sowie der favorisierten Bebauungsmöglichkeit eine neue Bebauungsvariante erarbeitet, die einen Teil der Einwände der Öffentlichkeit berücksichtigt. In der neuen Variante rückt der Baukörper an der tiefsten Stelle um bis zu 5,0 m von der Straße ab. Darüber hinaus ist die Längenentwicklung des geplanten Gebäudes durch einen Rücksprung unterbrochen und gegliedert. Dementsprechend wurden die Baugrenzen in der Planurkunde zurückgenommen und im Bereich des Haupteinganges ebenfalls in Großteilen reduziert. Diese Anpassung ermöglicht einen teilweisen Erhalt der Freibereiche an der Tempelhofer Straße.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme in Teilen gefolgt.

### **Zu A 3.8**

Der Bebauungsplan schafft im Sinne eines Angebotsbebauungsplans über die Sicherung des Bestands hinaus, perspektivische und gewollte Entwicklungsmöglichkeiten. Daher wurde für einen kleinen Teilbereich des Bestandes eine Entwicklungsmöglichkeit beispielsweise in Form der Erhöhung der maximal zulässigen Geschossigkeit und der Errichtung eines Gartenpavillons gewährt. Ziel des Bebauungsplanes ist eine städtebauliche Ordnung zu erhalten. Innerhalb des durch den Bebau-



ungsplan regelnden Rahmens können Vorhaben unterschiedlichster Dimension und Ausformung realisiert werden, solange diese den Festsetzungen des Bebauungsplanes beispielsweise in Bezug auf die Grundstücksausnutzung und maximal zulässige Geschossigkeit nicht entgegenstehen.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

### **Zu A 3.9**

In der neuen Variante rückt der Baukörper an der tiefsten Stelle um bis zu 5,0 m von der Straße 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 Haupteinganges ebenfalls in Großteilen reduziert. Diese Anpassung ermöglicht einen teilweisen Erhalt der Freibereiche an der Tempelhofer Straße. 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.

Es gibt im Sinne des Angebotsbebauungsplans Nr. 210/III mehrere städtebaulich umsetzungsfähige Bauungsvarianten an der Tempelhofer Straße die städtebaulich verträglich sind. Es kann jedoch nur eine Variante im Plangebiet umgesetzt werden, da die maximal zulässigen Ausnutzungskennziffern (GRZ 0,4 und GFZ 1,2) nicht mehr zulassen.

### **Zu A 3.10**

Durch die Reduzierung der Baufenster im Bereich der Tempelhofer Straße, der Festsetzung eines Baufensters mit einer maximal zulässigen viergeschossigen Bebauung und der Abstufung der Höhenentwicklung der auf maximal zulässige Dreigeschossigkeit zur Tempelhofer Straße hat ein Abwägungsprozess zwischen den Interessen der Stadt Leverkusen, der Arbeiterwohlfahrt sowie den Bewohner und der Nachbarschaft stattgefunden, der die Interessen aller in Teilen berücksichtigt.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme in Teilen gefolgt.

### **Beschlussempfehlung:**

Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt.

**A 4****Markus Knott****Quettinger Straße 94****51381 Leverkusen****Mathias Boer****Th.-Heuss-Ring 110****51377 Leverkusen****(Schreiben vom 02.07.2013)****A4**Markus Knott  
Mathias BoerQuettinger Str. 94  
Th.-Heuss-Ring 11051381 Leverkusen 01577/2030670  
51377 Leverkusen 0214/3136857

Eingang 02.07.2013

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht  
z. Hd. Herrn Müller  
Elberfelder Haus  
Hauptstr. 101

51373 Leverkusen

Leverkusen, den 02.07.2013

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 210/III „Tempelhofer Straße“**

Sehr geehrter Herr Müller,

höflich und gerne nehmen wir Bezug auf unser heutiges persönliches Gespräch, und teilen Ihnen zum o. g. Bebauungsplan unsere schriftliche Stellungnahme mit.

In der vom AWO Kreisverband Leverkusen vorgeschlagene Bebauungsvariante 4 bzw. überarbeitete Variante stellt für die Bewohner, neue Mieter, Anwohner, Besucher, Kindergarten und Mitarbeiter unzumutbare folgende Verhältnisse da:

A 4. 1	- wegfall der Wiese mit altem Baumbestand vor und hinter dem Seniorenzentrum
A 4. 2	- Sichteinschränkung - der Bewohner - der Anwohner - des Kindergartens
A 4. 3	- Kein abgeschlossenes / eingezäuntes Grundstück im östlichen Teil
A 4. 4	- Verringerung der Wiesengröße östlich durch - Parkplätze ( ca. 20 Stk.) - durch die zusätzlichen Parkplätze, mehr Lärm bedingt durch Motorstarten und Türen zuschlagen
A 4. 5	- Zufahrtstraße
A 4. 6	- Lärmbelästigung für die Mitglieder des Kleingartenverein, hinter dem Seniorenzentrum s.o.
A 4. 7	- in Frage gestellter Bau eines der Bewohneranzahl gerechten Pavillions
A 4. 8	- Tageslichteinschränkungen im Saal (hohe Energiekosten)



A 4. 9	- verlängertes Klageverfahren
A 4. 10	- neue uneinsehbare versteckte Ecken
A 4. 11	- Entscheidung über den Köpfen von 198 Bewohnern die eine sehr lange und gute Lebenserfahrung haben sowie unzähligen Anwohnern und Angehörigen
A 4. 12	<p>Die Bewohner in Vertretung ihres Heimbeirates sind nicht gegen einer Neubebauung sondern sind zukunftsorientiert eingestellt. Das bedeutet:</p> <p>Unumgänglicher Neubau des 41 Jahre alten Veranstaltungssaals</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- marode Bausubstanz</li><li>- Diskriminierung der Rollstuhlfahrer durch Platzmangel</li><li>- keine gemeinschaftlichen Feierlichkeiten<ul style="list-style-type: none"><li>- ein Teil der Bewohner muss in der Bibliothek über Leinwand das Geschehen im Saal verfolgen (dort fehlen Steckdosen für Bewohner mit Magensonde) oder sogar auf dem Wohnbereich bleiben</li></ul></li><li>- die Fensteranlage lässt sich nicht mehr schließen und muss von innen mit primitiven Haken verriegelt werden</li><li>- die Belüftung ist so schlecht, dass die gegenüber liegenden Fenster und Türen einen für Bewohner unzumutbaren Luftdurchzug beim öffnen herstellt, im Gegenzug eine große Wärmebildung beim schließen der selben</li><li>- Aufgrund der immer mehr zunehmenden Anzahl von Bewohnern mit Rollstühlen, ist die rechtlich vorgeschriebene Einhaltung der Fluchtwege nur schwer zu realisieren</li><li>- Rollatoren der an Veranstaltungen teilnehmenden Bewohner, werden jetzt schon aus dem Saal entfernt und im Flur vor dem Eingangsberich (Fluchtweg) zwischengestellt. Dies ist ein nicht akzeptabler Zustand, da es zu Störungen während der Veranstaltung kommt, wünscht ein Bewohner seinen Rollator z.B. für einen Toilettenbesuch.</li></ul>
A 4. 13	<p>Dem gegenüber steht die vom Heimbeirat vorgeschlagene Variante 5 die auch von den Bewohnern, Anwohnern, Angehörigen mit getragen wird. Das bedeutet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- gesicherte Finanzierung des neuen Saals durch die im Heimvertrag vereinbarten zweckgebundenen Investitionskosten</li><li>- keine Ausgrenzung bei Veranstaltungen<ul style="list-style-type: none"><li>- ausreichend Platz für Rollstuhlfahrer</li></ul></li><li>- mehr ein <b>Wir</b>-Gefühl</li><li>- Bau einer Tiefgarage (Lärmindernd)</li><li>- Wiesenfläche und Baumbestand bleiben erhalten</li><li>- uneingeschränkte große Terrassennutzung</li><li>- Erscheinungsbild der gesamten Seniorenanlage (kein Monsterbau)</li><li>- Tageslicht durchfluteter Veranstaltungssaal</li><li>- modernisierter und energiebewusster Saal</li><li>- Umsetzung aller rechtlich vorgeschriebenen Richtlinien (u. a. Fluchtwege)</li><li>- kurze Planungsphase und Umsetzung für den Neubau</li></ul>



A 4. 14

Ein Widerspruch in der Planung des AWO Kreisverbandes sehen wir darin, dass Vorschläge aus der Variante 5 jetzt übernommen werden die vorher aus Kostengründen nicht realisierbar waren und abgelehnt wurden.

- Saalerweiterung
- Tiefgarage

A 4. 15

Die jetzige vorhandene Freizeitfläche / Terasse verbunden mit dem Saal bildet eine sehr gute nutzbare Einheit.

Eine räumliche Trennung von Saal und Freizeitfläche wird jede Freizeitaktivität störend begleiten. Und eine unzumutbare Belastung für Bewohner, Mitarbeiter, Angehörigen, Besuchern bedeuten.

A 4. 16

Aus uns unerklärlichen Gründen wird das hintere östlich liegende Wiesengrundstück schon seit über 5 Jahren den Bewohnern als Freizeitfläche vorenthalten.

Jetzt im zuge der Neubaumaßnahme schlägt der AWO Kreisverband plötzlich die Aktivierung des Wiesengrundstücks in verkleinerter Form als Ausgleichfläche den Bewohnern vor.

Möglichkeiten einer sinnvollen Nutzung lagen schon vor.

- Sinnesgarten
- Kneipanlage
- Ruhebereich für Bewohner mit Hinlauf-Tendenz
- uvm.

Wir bitten Sie unsere Stellungnahme freundlichst zur Kenntnis zu nehmen und an den Rat der Stadt Leverkusen, der Ausschüsse und der Bezirksvertretung weiter zu leiten.

Mit freundlichen Grüßen



Markus Knött



Mathias Boer

## Stellungnahme der Verwaltung

### Zu A 4.1

#### **Wegfall der Wiese mit altem Baumbestand vor und hinter dem Seniorenzentrum**

Es ist erklärtes planerisches Ziel den AWO-Standort an der Tempelhofer Straße um einen Teil an Seniorenwohnen zu ergänzen, um die Standortpotenziale und Synergien zur Bestehenden AWO-Einrichtung zu Nutzen. Im Vorfeld und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden unterschiedliche Bebauungsvarianten im Plangebiet untersucht. Im Ergebnis wurde eine ergänzende Bebauung in den Vorgartenbereichen entlang der Tempelhofer Straße favorisiert, um die rückwärtigen Freireiche in weiten Teilen in Ihrer Qualität erhalten zu können und um den Übergang zum Landschaftsraum freizuhalten und in angemessener Weise zur würdigen. Mit einer Bebauung an der Tempelhofer Straße ist ein für die Ziele der Planung notwendigen Baukörper in seinen notwendigen Ausmaßen realisierbar. Zudem sprechen die Erweiterung des be-



stehenden Veranstaltungssaals und die direkte Erschließung von der öffentlichen Verkehrsfläche für eine bauliche Erweiterung innerhalb der Vorgartenbereiche des Seniorenzentrums. Darüber hinaus wird die Nachverdichtung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche als städtebaulich sinnvoll und verträglich erachtet.

Aufgrund der Einwände seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ergänzend zu den untersuchten sowie der favorisierten Bebauungsmöglichkeit eine neue Bebauungsvariante erarbeitet, die einen Teil der Einwände der Öffentlichkeit berücksichtigt. In der neuen Variante rückt der Baukörper an der tiefsten Stelle um bis zu 5,0 m von der Straße 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 Haupteinganges ebenfalls in Großteilen reduziert. Diese Anpassung ermöglicht einen teilweisen Erhalt der Freibereiche an der Tempelhofer Straße. Zudem wird der neue Terrassenbereich vergrößert und ermöglicht eine direkte Synergie zum Veranstaltungssaal, dem Eingangsbereich des Seniorenzentrums und dem öffentlichen Raum Tempelhofer Straße. Der in diesem Bereich vorhandene Nadelbaumbestand kann somit ebenfalls erhalten werden.

Dennoch wird für Teile der vorderen Wiesenfläche zusätzliches Baurecht geschaffen, was aus städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar ist und dem planerischen Ziel der Sicherung und Weiterentwicklung des AWO Standortes an der Tempelhofer Straße Rechnung trägt. Zur Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden die rückwärtigen Freibereiche aufgewertet. Dazu wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet der künftige Qualitäten der Freibereiche aufzeigt. 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. Grundlage dieses Ziel stellt der Gestaltungsplan dar, zu dessen Einhaltung sich die Arbeiterwohlfahrt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags verpflichtet. Das Freianlagenkonzept sieht vor, dass zusätzlich die rückwärtigen Freibereiche künftig aufgewertet und für die Bewohner des Seniorenzentrums zugänglich und attraktiv gestaltet werden sollen. Die Errichtung eines Gartenpavillons ist Teil des künftigen Freiraumkonzepts, um die Aufenthaltsqualität der Freibereiche des Seniorenzentrums weiter zu steigern und wird als städtebaulich verträglich angesehen. Um lediglich einen Gartenpavillon im rückwärtigen Freibereich zu ermöglichen und den dafür vorgesehenen Gartenbereich vor stärkerer Bebauung oder Garagen, etc. zu schützen, wurde die überbaubare Grundstücksfläche hier zu Gunsten einer Fläche für Nebenanlagen zurückgenommen. Damit wird eine mögliche Bebauung hier nach Landesrecht stärker eingeschränkt.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme in Teilen gefolgt.



#### **Zu A 4.2**

##### **Sichteinschränkungen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden getroffen, um das planerische Ziel der Innenverdichtung umzusetzen. Damit soll dem Flächenverbrauch im Außenbereich und somit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des Gesetzes Rechnung getragen werden. Darüber hinaus schränken die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und maximal zulässige Geschossigkeit spätere Bautätigkeiten stark ein. Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausnutzungskennziffern (GRZ und GFZ) bewegen sich im gesetzlichen Rahmen und sind der nachfolgenden Baugenehmigung ebenfalls bindend. Aufgrund des bereits gut ausgenutzten Grundstückes sind hier ebenfalls Ausnutzungsgrenzen für spätere Bautätigkeiten gesetzt. Zudem müssen die Mindestabstände zu den Bestandsgebäuden gemäß BauO NRW im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen und eingehalten werden. Die Einhaltung des ordnungsrechtlichen Abstandes gewährleistet nach der derzeitigen Rechtsprechung eine ausreichende Belichtung, Belüftung, Sicht, etc. und ermöglicht somit gesunde Wohnverhältnisse. In Anbetracht der von der Arbeiterwohlfahrt favorisierten Variante 6 liegen die Abstände zu den Wohnnutzungen der AWO zum Haus Schlebusch bei rd. 15,0 m und zum Seniorenwohnen oberhalb der Kita bei rd. 10,0 m. Hier kann es zu Sichtbeeinträchtigungen lediglich in südwestliche Richtung kommen. Die anderen Sichtbeziehungen bleiben von den Planungen unberührt. Eine unzumutbare Sichtbeeinträchtigung wird in diesem Zusammenhang nicht erkannt.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

#### **Zu A 4.3**

##### **Kein abgeschlossenes/eingezäuntes Grundstück im östlichen Teil**

Inwieweit das Privatgrundstück eingezäunt wird und ob es eine Trennung zwischen der privaten Erschließungsweg und der Gartennutzung gibt obliegen dem Betreiber und ist nicht Regelungsinhalt dieses Bauleitplanverfahrens. Eine Einzäunung von Privatflächen ist jedoch durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

#### **Zu A 4.4**

##### **Verringerung der Wiesengröße östlich durch Parkplätze und zusätzliche Lärmbelastung**

Die nicht überbaubaren Flächen im Plangebiet dienen dem Gemeinbedarf sowie der Aufenthaltsqualität und unterstützen den visuellen Charakter der Anlage. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wer-



den insbesondere zur Tempelhofer Straße vorhandene Freiflächen in Teilen überplant. Sofern an dieser Stelle eine Bebauung stattfindet, verbleiben ausreichend Freiflächen im rückwärtigen Raum des Plangebietes. 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. Grundlage dieses Ziel stellt der Gestaltungsplan dar, zu dessen Einhaltung sich die Arbeiterwohlfahrt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags verpflichtet. In dem Gestaltungsplan sind die Freianlagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Plangebiet dargestellt. Im Zuge der baulichen Erweiterung an der Tempelhofer Straße sollen auch hier potenzielle Aufenthaltsbereiche neu geschaffen werden, die weiterhin eine Interaktion und Kommunikation mit der Nachbarschaft ermöglichen. 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. Die Besucherstellplätze können direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche Tempelhofer Straße erreicht werden, so dass für Besucher eine übersichtliche Situation entsteht. Die Neuplanung sieht eine zusätzliche Tiefgarage im Bereich der Tempelhofer Straße vor um einen möglichst großen Anteil an benötigten Stellplätzen städtebaulich verträglich anordnen zu können. Dementsprechend können die Nebenanlagenflächen für Stellplätze im nördlichen Plangebiet entfallen. Mit den insgesamt geplanten Stellplätzen geht eine Reduzierung des vorhandenen Parkdrucks im öffentlichen Raum, hervorgerufen durch die Nutzungen des Seniorenzentrums, einher. Planerisches Ziel ist es, eine übermäßige Belastung durch Parkplatzsuchverkehre wird somit weitestgehend aus privaten Flächen ferngehalten. Zu einer Beeinträchtigung durch Verkehr kann es somit nur durch die Bewohner selbst und Mitarbeiter kommen. Im Zuge der Umplanung und der geplanten zusätzlichen Tiefgarage werden die Stellplätze im östlichen Grundstücksbereich auf 17 reduziert.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

#### **Zu A 4.5 Zufahrtsstraße**

Die östlich verlaufende Wegeführung wird derzeit schon durch die AWO genutzt und gepflegt. Mit dieser Einbeziehung sollen die in diesem Bereich gelegenen Verkehrsflächen und Grünstrukturen gesichert werden. Ein Antrag zum Erwerb von der Stadt ist gestellt.

Die vorhandene Erschließungsfläche wird zudem seit Jahren für die rückwärtige Gebäudeerschließung (Haus Mathildenhof) und zum Anfahr-



ren einiger Stellplätze im hinteren Grundstücksbereich genutzt. Darüber hinaus dient die Zuwegung entlang der östlichen Grundstücksgrenze im Bestand bereits als Feuerwehrezufahrt.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

#### **Zu A 4.6**

##### **Lärmbelästigung des Kleingartenvereins**

Stellplatzbereiche sind im Bebauungsplan klar definiert und lediglich in städtebaulich sinnvollen Bereichen, wie beispielsweise an der Wendeanlage und der östlichen Erschließungsfläche zulässig, um mögliche Konflikte weitestgehend zu vermeiden und um dennoch in einem begrenzten Rahmen Flächen für den ruhenden Verkehr zu ermöglichen. Der Großteil der planungsrechtlich zulässigen Stellplatzflächen befindet sich im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze, welche an die Kleingartenanlage angrenzt. Hier entstehen Stellplätze für Bewohner und Mitarbeiter. Nördlich des Wendehammers soll eine Neuordnung der Stellplätze für Besucher stattfinden. Die Neuplanung sieht eine zusätzliche Tiefgarage im Bereich der Tempelhofer Straße vor um einen möglichst großen Anteil an benötigten Stellplätzen städtebaulich verträglich anordnen zu können. Dementsprechend können die Nebenanlagenflächen für Stellplätze im nördlichen Plangebiet entfallen. Mit den insgesamt geplanten Stellplätzen geht eine Reduzierung des vorhandenen Parkdrucks im öffentlichen Raum, hervorgerufen durch die Nutzungen des Seniorenzentrums, einher. Die Stellplätze für Bewohner und Mitarbeiter sind dabei überwiegend durch den hauseigenen Erschließungsstich (privat) im Osten erreichbar. Die Besucherstellplätze können direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche Tempelhofer Straße erreicht werden, so dass für Besucher eine übersichtliche Situation entsteht und eine übermäßige Belastung durch Parkplatzsuchverkehre vermieden wird. Zudem findet die überwiegende Zahl der Stellplatzwechsel in diesem Bereich durch die Mitarbeiter zu den Schichtwechseln und damit in einem sehr eingeschränkten Maß statt. Ferner sind Kleingärten gemäß § 1 Nr. 1 BKleingG nicht für den dauerhaften und zeitweiligen Aufenthalt zugelassen. Lediglich gelegentliche Übernachtungen sind möglich. Daher verfügen Kleingärten in Bezug auf den Lärmschutz nicht über den Schutzanspruch wie für Wohn- und Schlafräume anderer Gebietskategorien.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

#### **Zu A 4.7**

##### **Bau eines Pavillons**

Der Bebauungsplan schafft im Sinne eines Angebotsbebauungsplans über die Sicherung des Bestands hinaus, geringfügige perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten. Daher wurde für einen kleinen Teilbereich



des Bestandes eine Entwicklungsmöglichkeit beispielsweise in Form der Erhöhung der maximal zulässigen Geschossigkeit von I auf II im Bereich der Küche und der möglichen Errichtung eines Gartenpavillons geschaffen. Diese Entwicklungsmöglichkeiten werden für das Seniorenzentrum als städtebaulich verträglich gehalten und ermöglicht, um den Standort langfristig zu sichern. Die Errichtung eines Gartenpavillons ist Teil des künftigen Freiraumkonzepts, um die Aufenthaltsqualität der Freibereiche des Seniorenzentrums weiter zu steigern und wird als städtebaulich vertretbar angesehen. Um lediglich einen Gartenpavillon im rückwärtigen Freibereich zu ermöglichen und den dafür vorgesehenen Gartenbereich vor stärkerer Bebauung oder Garagen, etc. zu schützen, wurde die überbaubare Grundstücksfläche hier zu Gunsten einer Fläche für Nebenanlagen zurückgenommen. Damit wird eine mögliche Bebauung hier nach Landesrecht stärker eingeschränkt.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

#### **Zu A 4.8**

##### **Tageslichteinschränkungen im Saal**

Aufgrund der Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurde eine Umplanung des neuen Gebäudes durchgeführt. Dementsprechend wurden die Baugrenzen in der Planurkunde zurückgenommen und im Bereich des Haupteinganges ebenfalls in Großteilen reduziert. Die Reduzierung der Baugrenzen wurde ebenfalls im westlichen Bereich des bestehenden Saals vorgenommen, so dass ein neues Gebäude nicht in Gänze vor der Saalfront errichtet werden kann. Zudem sieht das aktuelle Planungskonzept die Erweiterung und Integration des Saals Richtung Tempelhofer Straße vor. Eine Belichtung mit Tageslicht kann somit durch die Fenster der vorhandenen Saalfront als auch durch die Fensterfront der Saalerweiterung stattfinden.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme gefolgt.

#### **Zu A 4.9**

##### **Verlängertes Klageverfahren**

Der Bebauungsplanung ist ein Klageverfahren derzeit nicht anhängig.

#### **Zu A 4.10**

##### **Neue „uneinsehbare versteckte“ Ecken**

Die in Frage kommenden Varianten 5 und 6 sind von jeder Seite einsehbar. Angsträume oder auch unzureichende Belichtungsabstände sind nicht festzustellen.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme nicht gefolgt.



#### **Zu A 4.11**

##### **Entscheidung über die Köpfe von 198 Bewohnern**

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

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 Herr 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.

Aufgrund der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der informellen Bürgerinformationen und der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Abwägung aller öffentlicher und privaten Belange hat eine Umplanung des neuen Gebäudes und eine Überarbeitung des Bebauungsplanes sowie Gestaltungsplans stattgefunden. Belangen der Öffentlichkeit konnte somit Rechnung getragen werden.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme nicht gefolgt

#### **Zu A 4.12**

##### **Unumgänglicher Neubau des 41 Jahre alten Veranstaltungssaals**

Der Bebauungsplan schafft im Sinne eines Angebotsbebauungsplans über die Sicherung des Bestands hinaus, perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten. Daher wurde für einen kleinen Teilbereich des Bestandes eine Entwicklungsmöglichkeit gewährt. Innerhalb des durch den Bebauungsplan regelnden Rahmens können Vorhaben unterschiedlichster Dimension und Ausformung realisiert werden, solange diese den Festsetzungen des Bebauungsplanes beispielsweise in Be-



zug auf die Grundstücksausnutzung und maximal zulässige Geschossigkeit nicht entgegenstehen. Somit sind Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt, die eine grundsätzliche Erweiterung der bestehenden Einrichtung ermöglichen, jedoch in Gänze keine Gebäudegestaltung vorgeben. Der im Bebauungsplan getroffene planungsrechtliche Rahmen ermöglicht sowohl den Abriss und Neubau des Veranstaltungssaals als auch dessen Erweiterung und Modernisierung. Eine Beseitigung und Verbesserung der aufgezeigten Mängel wird planungsrechtlich nicht unterbunden.

Die hausinternen Abläufe und Sicherheitsbestimmungen abliegen anderen Richtlinien und gesetzlichen Regelungen und sind nicht Regelungsinhalt dieses Bauleitplanverfahrens.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme gefolgt

#### **Zu A 4.13**

##### **Befürwortet wird vorgeschlagene Variante 5**

Es ist erklärtes planerisches Ziel den AWO-Standort an der Tempelhofer Straße um einen Teil an Seniorenwohnen zu ergänzen, um die Standortpotenziale und Synergien zur Bestehenden AWO-Einrichtung zu Nutzen. Im Vorfeld und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden unterschiedliche Bebauungsvarianten im Plangebiet untersucht. Im Ergebnis wurde eine ergänzende Bebauung in den Vorgartenbereichen entlang der Tempelhofer Straße favorisiert, um die rückwärtigen Freibereiche in weiten Teilen in Ihrer Qualität erhalten zu können und um den Übergang zum Landschaftsraum freizuhalten und in angemessener Weise zur würdigen. Mit einer Bebauung an der Tempelhofer Straße ist ein für die Ziele der Planung notwendiger Baukörper in seinen notwendigen Ausmaßen realisierbar. Zudem sprechen die Erweiterung des bestehenden Veranstaltungssaals und die direkte Erschließung von der öffentlichen Verkehrsfläche für eine bauliche Erweiterung innerhalb der Vorgartenbereiche des Seniorenzentrums. Darüber hinaus wird die Nachverdichtung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche als städtebaulich sinnvoll und verträglich erachtet. Notwendige Aufenthaltsbereiche und Kommunikationsräume können dennoch berücksichtigt und gesichert werden. Zudem wird der Kontakt zum Öffentlichen Raum weiterhin ermöglicht. Dabei soll im Rahmen des Bebauungsplanes entlang der Tempelhofer Straße eine bauliche Ergänzung ermöglicht werden, die zum einen eine bauliche Ergänzung für bis zu 15 Wohneinheiten im vorhandenen städtebaulichen Kontext zulässt und zum anderen eine wirtschaftliche Umsetzung gewährleistet. Dabei fügt sich die Geschossigkeit in das städtebauliche Umfeld ein. Ferner werden Möglichkeiten geschaffen, die für die vorhandene und geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze im Plangebiet in Form von Stellplätzen und Tiefgaragen zu ermöglichen. Dabei wird eine direkte Anbindung an die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche Tempelhofer Straße umgesetzt.



Aufgrund der Einwände seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ergänzend zu den untersuchten sowie der favorisierten Bebauungsmöglichkeit eine neue Bebauungsvariante erarbeitet, die einen Teil der Einwände der Öffentlichkeit berücksichtigt. In der neuen Variante rückt der Baukörper an der tiefsten Stelle um bis zu 5,0 m von der Straße 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 Haupteinganges ebenfalls in Großteilen reduziert. Diese Anpassung ermöglicht einen teilweisen Erhalt der Freibereiche an der Tempelhofer Straße. Zudem wird der neue Terrassenbereich vergrößert und ermöglicht eine direkte Synergie zum Veranstaltungssaal, dem Eingangsbereich des Seniorenzentrums und dem öffentlichen Raum 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.

Dennoch wird für Teile der vorderen Wiesenfläche zusätzliches Baurecht geschaffen, was aus städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar ist und dem planerischen Ziel der Sicherung und Weiterentwicklung des AWO Standortes an der Tempelhofer Straße Rechnung trägt. Zur Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden die rückwärtigen Freibereiche aufgewertet. Dazu wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet der künftige Qualitäten der Freibereiche aufzeigt. 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. Grundlage dieses Ziel stellt der Gestaltungsplan dar, zu dessen Einhaltung sich die Arbeiterwohlfahrt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags verpflichtet. Das Freianlagenkonzept sieht vor, dass zusätzlich die rückwärtigen Freibereiche künftig aufgewertet und für die Bewohner des Seniorenzentrums zugänglich und attraktiv gestaltet werden sollen. In den rückwärtigen Gartenbereichen werden nutzbare Freibereiche, Verweilbereiche und neue Kommunikationsräume geschaffen. Veranstaltungen können künftig sowohl an der Tempelhofer Straße unter Einbeziehung der Saalerweiterung und des Terrassenbereichs als auch in den rückwärtigen Gartenbereichen stattfinden. Eine Einschränkung von Freizeitaktivitäten wird hier nicht erkannt.

Die Nutzung der Freibereiche für Veranstaltungen des Seniorenzentrums obliegt zudem dem Betreiber und den aktuellen Standortanforderungen und ist nicht Regelungsinhalt dieses Bauleitplanverfahrens.

Der Bebauungsplan bildet den rechtlich möglichen Rahmen, in dem sich ein mögliches Vorhaben bewegen kann. Der Rahmen, den der Bebauungsplan vorgibt, orientiert sich an den Zielen der Planung und er-



möglichst darüber hinaus Entwicklungsmöglichkeiten für die AWO an dem in Rede stehenden Standort. Innerhalb des durch den Bebauungsplan vorgegeben Rahmens können Vorhaben unterschiedlicher Dimension und Ausformung realisiert werden, solange diese den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen. Der im Bebauungsplan festgesetzte Rahmen entspricht insbesondere in Bezug auf die Grundstücksausnutzung und auf die festgesetzte und gestaffelte Geschossigkeit im Wesentlichen der Nutzung des Plangebietes und wird im Kontext des städtebaulichen Umfeldes als vertretbare Erweiterung angesehen. 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 sowie eine Beeinträchtigung von Privatgärten ist nicht zu erkennen, da die bauliche Erweiterung des Seniorenzentrums nördlich der Nachbarbebauung stattfindet.

Der Seniorenbeirat hat einen eigenen Bebauungsentwurf, der die Überbauung des vorhandenen Saals favorisiert, vorgestellt. Die seitens des Seniorenbeirats vorgeschlagene Variante stellt aus städtebaulicher Sicht eine durchaus umsetzungsfähige Variante dar. Der Bebauungsplanentwurf lässt auch die Realisierung dieser Variante planungsrechtlich, durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und die maximal zulässige Viergeschossigkeit im Bereich des bestehenden Veranstaltungssaals, zu. Dieser Bebauungsentwurf hält den seitens der Bewohner des Seniorenzentrums befürworteten Abstand zur Tempelhofer Straße ein, benötigt aber für die Realisierung von bis zu 16 Wohneinheiten einen viergeschossigen Baukörper. Diese Variante würde jedoch zu 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 anderen Varianten. Dadurch, dass der bestehende Saal überbaut werden muss, beginnt das erste Obergeschoss erst auf + 6.00 m von Oberkante Gelände. 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 gelegenen Seniorenwohnungen notwendig. Durch den Abriss und Neubau des Veranstaltungssaals würden die anfallenden Realisierungskosten um rd. 1/3, im Vergleich einer Bebauung vor dem Saal, ansteigen. Eine solche Kostensteigerung wäre nach Angaben der Arbeiterwohlfahrt nicht refinanzierbar und würde die Umsetzung des Gesamtvorhabens gefährden. Die Saalüberbauung bedingt darüber hinaus eine mögliche Sichtbeeinträchtigung der Bewohner im Haus Schlebusch (aufgrund der benötigten Gebäudehöhe), da sie in nächster Nähe einen viergeschossigen Neubau erhalten. Belichtungs-, Belüftungs- und Sozialaspekte können damit Einschränkungen erfahren. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu führen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet bleiben.



Beide Varianten sind städtebaulich umsetzungsfähige Bebauungsvarianten an der Tempelhofer Straße und sind mit dem Bebauungsplan Nr. 210/III realisierbar. Es kann jedoch nur eine der beiden Variante im Plangebiet umgesetzt werden, da die maximal zulässigen Ausnutzungskennziffern (GRZ 0,4 und GFZ 1,2) nicht mehr zulassen.

Stellplatzbereiche sind im Bebauungsplan klar definiert und lediglich in städtebaulich sinnvollen Bereichen, wie beispielsweise an der Wendeanlage und im östlichen Bereich des Plangebietes zulässig, um mögliche Konflikte zwischen den Nutzungen weitestgehend zu vermeiden und um dennoch in einem begrenzten Rahmen Flächen für den ruhenden Verkehr zu ermöglichen. Die im Osten des Plangebietes planungsrechtlich gesicherten, zusätzlich ermöglichten und geplanten Stellplätze sind erforderlich, um den Bedarf an Stellplätzen im Plangebiet zu decken und können deswegen nicht entfallen. Die Neuplanung sieht eine zusätzliche Tiefgarage im Bereich der Tempelhofer Straße vor um einen möglichst großen Anteil an benötigten Stellplätzen städtebaulich verträglich anordnen zu können. Dementsprechend können die Nebenanlagenflächen für Stellplätze im nördlichen Plangebiet entfallen. Mit den insgesamt geplanten Stellplätzen geht eine Reduzierung des vorhandenen Parkdrucks im öffentlichen Raum, hervorgerufen durch die Nutzungen des Seniorenzentrums, einher. Der Großteil der planungsrechtlich zulässigen Stellplatzflächen befindet sich im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze, welche an die Kleingartenanlage angrenzt. Hier sollen insgesamt bis zu 30 Stellplätze für Bewohner und Mitarbeiter entstehen. Nördlich des Wendehammers findet eine Neuordnung der Stellplätze für Besucher statt. Die Stellplätze für Bewohner und Mitarbeiter sind dabei überwiegend durch den hauseigenen Erschließungsstich (privat) im Osten erreichbar. Zudem findet die überwiegende Zahl der Stellplatzwechsel in diesem Bereich durch die Mitarbeiter zu den Schichtwechseln und damit in einem sehr eingeschränkten Maß statt. Die Besucherstellplätze können direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche Tempelhofer Straße erreicht werden, so dass für Besucher eine übersichtliche Situation entsteht und eine übermäßige Belastung durch Parkplatzsuchverkehre vermieden wird. Damit können im Plangebiet mehr Stellplätze nachgewiesen werden als bauordnungsrechtlich benötigt werden. Die Stellplätze werden jedoch für erforderlich gehalten, um dem vorhandenen Parkdruck durch Mitarbeiter und Besucher des Seniorenzentrums im öffentlichen Raum der Tempelhofer Straße entgegen zu wirken und eine der Nutzung angemessene Anzahl an Stellplätzen vorhalten zu können.

Zudem sind die rückwärtigen Freibereiche des Seniorenzentrums sowie der Bereich der Kindertagesstätte klar gegliedert und von den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen abgegrenzt. Somit kann eine zusätzliche Gefährdung von Senioren und Kindern nicht erkannt werden.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme in Bezug auf die viergeschossige Überbauung des Saal und des Bau-



fensters von 30,0 x 16,0 Metern gefolgt. In Bezug auf die Überplanung der Wiese, zum Ausschluss der Planungsvariante 4, der geplanten Stellplätze und des Pavillons wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

#### **Zu A 4.14**

##### **Widerspruch, dass Vorschläge aus Variante 5 übernommen werden**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Zu A 4.15**

##### **Trennung von Saal und Freizeitflächen**

Aufgrund der erneuten Einwände seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine neue Bebauungsvariante erarbeitet, die Teile der Einwände berücksichtigt. In der neuen Variante rückt der Baukörper an der tiefsten Stelle um bis zu 5,0 m von der Straße ab. Darüber hinaus ist die Längenentwicklung des geplanten Gebäudes durch einen Rücksprung unterbrochen und gegliedert. Dementsprechend wurden die Baugrenzen in der Planurkunde zurückgenommen und im Bereich des Haupteinganges ebenfalls in Großteilen reduziert. Diese Anpassung ermöglicht den Erhalt und Neugestaltung des Terrassenbereiches an der Tempelhofer Straße. Der in diesem Bereich vorhandene Nadelbaumbestand kann somit ebenfalls erhalten werden. Die vorhandenen Kommunikationsräume im Bereich des Haupteingangs können somit erhalten und ausgeweitet werden. Zudem sieht das aktuelle Planungskonzept die Erweiterung und Integration des vorhandenen Saals Richtung Tempelhofer Straße vor und bezieht den westlich anschließenden Terrassenbereich mit ein. Eine Trennung zwischen Freizeitflächen und Veranstaltungssaal ist aus dem aktuellen Planungskonzept nicht erkennbar.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme gefolgt.

#### **Zu A 4.16**

##### **Östliches Wiesengrundstück**

Zur Berücksichtigung der baulichen Erweiterung im Bereich der Tempelhofer Straße werden die rückwärtigen Freibereiche aufgewertet. Dazu wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet der künftige Qualitäten der Freibereiche aufzeigt. 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. Grundlage für dieses Ziel stellt der Gestaltungsplan dar, zu dessen Einhaltung sich die Arbeiterwohlfahrt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags verpflichtet.



In den rückwärtigen Gartenbereichen werden nutzbare Freibereiche, Verweilbereiche und neue Kommunikationsräume geschaffen. Hier entstehen Aufenthaltsbereiche, die eine Interaktion und Kommunikation ermöglichen. Dabei könnte ein Sinnesgarten angelegt werden, in dem sich z.B. ein Barfußpfad, ein Duftgarten oder auch ein Naschgarten integrieren kann.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme gefolgt.

**Beschlussempfehlung:**

Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt.



**A 5**  
**Peter Thamm und 7 Mitunterzeichner**  
**Tempelhofer Straße 1C, 1D, 1E**  
**51375 Leverkusen**  
**(Schreiben vom 05.07.2013)**

As

1c-d - 7 Unterzeichner

Grundstückseigentümer Tempelhofer Str.

05.07.2013

als Nachbarn des AWO-Seniorenzentrums

Eingang ~~AWO~~

05.07.2013

fu-6

↳ 610

Herrn Müller

Hauptstraße 101

Zimmer 142

Alternative zum Bebauungsplan- Entwurf 210/III Tempelhofer Straße

Sehr geehrter Herr Müller,

A 5.1

Wir sind gegen die Planungsvariante 4 auch in der veränderten Form mit dreistöckiger Bebauung vor der Cafeteria bis zum Kindergarten.

A 5.2

Mit der Variante 5 von Herrn Peters sind wir voll und ganz einverstanden, also mit der Überbauung nur des leicht erweiterten Saals. Falls diese Variante 5 aus welchen Gründen auch immer nicht akzeptiert wird, möchten wir, die Grundstückseigentümer der Tempelhofer Straße, unsere Alternative vorstellen.

A 5.3

Wir plädieren für eine Bebauung hinten auf dem AWO- Gelände auf der West seite:

Im Bereich der heutigen Fasanerie soll ein 2-stöckiger Bau mit Seniorenwohnungen entstehen, wenn überhaupt gebaut wird. Dort können in ausreichender Zahl Seniorenwohnungen gebaut werden mit Abstand zur Kleingartenanlage und parallel zum bestehenden hinteren Pflgetrakt (ebenfalls 2-stöckig) des Seniorenzentrums. Dafür gibt es unserer Meinung nach gute Argumente:

1. Die späteren Mieter haben eine ruhige Lage im Grünen
2. Die Wohnungen hätten Balkone und bieten eine schöne Aussicht.
3. Die Luft ist dort besser als nach vorne an der Tempelhofer Str.(Abgase)
4. Weitere Seniorenwohnungen bestehen bereits in der Nähe.
5. Dieser Bereich hinter dem Seniorenzentrum wird bisher kaum genutzt.



2

6. Zu diesem neuen Bau ist bereits eine Zufahrt und eine Tiefgarage vorhanden. Beide können noch erweitert werden.
7. Ein sehr wichtiger Punkt ist, das dadurch der Wendehammer Tempelhofer Str. vom Verkehr entlastet wird und Senioren und Kindergartenkinder nicht gefährdet werden.
8. Die Wiese und die Bäume vor dem Saal bleiben erhalten.
9. Der Platz für die Tiere wäre trotzdem ausreichend und die Kleingärtner der Kleingartenanlage würden nicht übermäßig belastet.
10. Unsere Häuser würden durch diese Bebauung nicht im Wert gemindert.

Wir hoffen auf Ihre Unterstützung für unsere Alternativ-Varianten.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrich-Welge Traumer Tempelhoferstr. 1c  
Peter Traumer  
H. (Caroli) Traumer Tempelhoferstr. 1D  
R. Kerate-X  
An. Uenichne Tempelhoferstr. 1E  
Jen Uecata  
Gomolus Hordino Tempelhoferstr. 1D

### Stellungnahme der Verwaltung:

#### Zu A 5.1

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Zu A 5.2

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Zu A 5.3

Bebauung an der Tempelhofer Straße



Es ist erklärtes planerisches Ziel den AWO-Standort an der Tempelhofer Straße um einen Teil an Seniorenwohnen zu ergänzen, um die Standortpotenziale und Synergien zur Bestehenden AWO-Einrichtung zu Nutzen. Im Vorfeld und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden unterschiedliche Bebauungsvarianten im Plangebiet untersucht. Im Ergebnis wurde eine ergänzende Bebauung in den Vorgartenbereichen entlang der Tempelhofer Straße favorisiert, um die rückwärtigen Freibereiche in weiten Teilen in Ihrer Qualität erhalten zu können und um den Übergang zum Landschaftsraum freizuhalten und in angemessener Weise zur würdigen. Mit einer Bebauung an der Tempelhofer Straße ist ein für die Ziele der Planung notwendiger Baukörper in seinen notwendigen Ausmaßen realisierbar. Zudem sprechen die Erweiterung des bestehenden Veranstaltungssaals und die direkte Erschließung von der öffentlichen Verkehrsfläche für eine bauliche Erweiterung innerhalb der Vorgartenbereiche des Seniorenzentrums. Darüber hinaus wird die Nachverdichtung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche als städtebaulich sinnvoll und verträglich erachtet. Notwendige Aufenthaltsbereiche und Kommunikationsräume können dennoch angemessen berücksichtigt und gesichert werden. Zudem wird der Kontakt zum Öffentlichen Raum weiterhin ermöglicht. Dabei soll im Rahmen des Bebauungsplanes entlang der Tempelhofer Straße eine bauliche Ergänzung ermöglicht werden, die zum einen eine bauliche Ergänzung für bis zu 15 Wohneinheiten im vorhandenen städtebaulichen Kontext zulässt und zum anderen eine wirtschaftliche Umsetzung gewährleistet. Dabei fügt sich die Geschossigkeit in das städtebauliche Umfeld ein. Ferner werden Möglichkeiten geschaffen, die für die vorhandene und geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze im Plangebiet in Form von Stellplätzen und Tiefgaragen zu ermöglichen. Dabei wird eine direkte Anbindung an die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche Tempelhofer Straße umgesetzt.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

#### Untersuchung möglicher Bebauungsvarianten und Synergien

Zu Planungsbeginn wurde eine Bebauung des rückwärtigen östlichen Gartenbereiches mit einem schräg gestellten Baukörper favorisiert. In den weiteren Planungsphasen wurde die Schrägstellung zu Gunsten des rechten Winkels weiterentwickelt. 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 Gartenbereiches mit seinen heutigen Tiergehegen diskutiert und geprüft.

Zweigeschossige Wohnerverweiterungen im westlichen Gartenraum sind an der Grenze der Zufahrt zu den Häusern der WGL zwar denkbar, aber schränken den Gartenfreiraum erheblich ein. Ferner müssten dann die Belichtungsverhältnisse eingehender geprüft werden. Stellplätze oder Garagen könnten seitens der WGL- Zufahrt im Untergeschoss angelegt werden. In diesem Falle und in der Frage der Grenzbebauung müsste zunächst die Zustimmung der WGL eingeholt werden. Zudem würden die wichtigen rückwärtigen Freiflächen und Tiergehege überplant werden, diese müssten dann an anderer Stelle neu angelegt werden. Teile des alten und prägenden Baumstandes können nicht erhalten werden. Eine barrierefreie Verbindung mit den Pflegeeinrichtungen des Seniorenzentrums wäre ebenfalls nur bedingt umsetzbar.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

Umplanung aufgrund der Einwände der Öffentlichkeit und Verkehrsbelange

Aufgrund der erneuten Einwände seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine neue Bebauungsvariante erarbeitet, die einen Großteil der Einwände der Öffentlichkeit berücksichtigt. Dementsprechend wurden die Baugrenzen in der Planurkunde zurückgenommen und im Bereich des Haupteinganges ebenfalls in Großteilen reduziert. Diese Anpassung ermöglicht den Erhalt und Neugestaltung des Terrassenbereiches an der Tempelhofer Straße. Der in diesem Bereich vorhandene Nadelbaumbestand kann somit ebenfalls erhalten werden. Ferner sieht die Neuplanung eine zusätzliche Tiefgarage für künftige Bewohner und damit eine Reduzierung des vorhandenen Parkdrucks vor. Die Erschließung des neuen Gebäudes und dessen Tiefgarage soll von der Tempelhofer Straße, nahe des Kreuzungsbereichs erfolgen. Diese Planung kann eine Entlastung der Wendeanlage Tempelhofer Straße bedeuten. Zudem sind die rückwärtigen Freibereiche des Seniorenzentrums sowie der Bereich der Kindertagesstätte klar gegliedert und von den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen abgegrenzt. Somit kann eine zusätzliche Gefährdung von Senioren und Kindern nicht erkannt werden. Eine Verlagerung der Bau-tätigkeiten in den westlichen hinteren Grundstücksbereich würde eine Verlagerung der Verkehrsströme von der öffentlichen Haupteerschließung Tempelhofer Straße in den westlich des Grundstücks gelegene Stichstraße bedeuten. Diese Verkehrsfläche besitzt jedoch nicht den Ausbauquerschnitt wie die Tempelhofer Straße (Tempelhofer Straße ca. 12,0 m Straßenquerschnitt, Sticherschließung ca. 6,0 m Straßenquerschnitt). Zudem ist die dortige Wendeanlage kleiner dimensioniert als die Wendeanlage der Tempelhofer Straße.



### Beeinträchtigung beim Wohnen an der Tempelhofer Straße

Eine Beeinträchtigung künftiger Bewohner an der Tempelhofer Straße ist nicht zu erkennen. Bei der Tempelhofer Straße handelt sich um eine Tempo 30 Zone in einem Wohngebiet. Im Norden und Osten grenzen der Landschaftsraum und eine Kleingartenanlage an. Luftschadstoffbelastungen sind aufgrund der Nutzungen und der Lage in diesem Bereich nicht zu erwarten. Die Aussicht ist typisch der eines Wohngebietes. Bei einer Bebauung des hinteren, westlichen Grundstückes geht die Aussicht nach Westen, Süden und Osten ebenfalls in Richtung bestehender Baukörper. Lediglich in einem schmalen Bereich nach Norden würde die Aussicht in Richtung Landschaft gehen können. Balkone können unter den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden und sollen nach den Planungen der Arbeiterwohlfahrt so weit möglich realisiert werden.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

### Wertminderung

Ziel der Bauleitplanung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung über einen Bebauungsplan sicher zu stellen. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung soll die sozialen, wirtschaftlichen, umweltschützenden sowie die öffentlichen und privaten Aspekte miteinander in Einklang bringen. Der Schutz des Eigentums ist demnach ein zu berücksichtigender Aspekt der Bauleitplanung.

Eine Wertminderung der Nachbargrundstücke ist aufgrund der gemäß Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen (Fläche für Gemeinbedarf und allgemeines Wohngebiet), im Kontext der angrenzenden Wohnnutzungen nicht zu erwarten. Darüber hinaus werden die angrenzenden Nachbargrundstücke nicht in das Bauleitplanverfahren einbezogen und die im Bestand vorhandenen Nutzungen verändert oder eingeschränkt. Maßnahmen der Bodenordnung werden ebenfalls nicht durchgeführt. Zudem handelt es sich bei dem Aspekt Wertminderung/Wertverlust um eine Auswirkung, die nicht unmittelbarer Art ist, und der demnach in dieser Planungssituation ein städtebaulicher Bezug fehlt.

Das geplante neue Gebäude hat ferner einen Mindestabstand von rd. 20 m zur bestehenden, gegenüberliegenden Bebauung an der Tempelhofer Straße. Dies wird als städtebaulich verträglich angesehen. Notwendige Sozialabstände können gewahrt werden. Eine Beeinträchtigung der Anwohner durch mögliche Verschattung sowie eine Beeinträchtigung von Privatgärten ist nicht zu erkennen, da die bauliche Erweiterung des Seniorenzentrums nördlich der Nachbarbebauung stattfindet. Ein viergeschossiger Gebäudekörper würde zu Tempelhofer Straße beispielsweise eine Abstandsfläche von ca. 5,0 m auslösen. Das gesetzlich definierte Gebot der Rücksichtnahme wird somit erfüllt und die Vorgaben der Bauordnung NRW gewahrt.



Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

**Beschlussempfehlung:**

Betreffend Variante 5 und 6 wird teilweise gefolgt

Dem Variantenvorschlag zur Wohnerverweiterung im Bereich der westlichen Gartenfreiflächen (Fasanerie) wird nicht gefolgt.



**A 6**  
**Mohammad Merati-Kashani**  
**Tempelhofer Straße 1d**  
**51375 Leverkusen**  
**(Schreiben vom 02.07.2013)**

**Die Stellungnahmen A6, A7, A7a und A7b sind inhaltlich sowie im Wortlaut gleich und werden gemeinsam abgewogen. Den Stellungnahmen liegt der Flyer der Interessengemeinschaft bei.**

**A6**

Eingang 05.07.2013  
GIO  
2013-07-02 Einspruch.doc  
1  
Jo-61

**Absender:**

Name MERATI-KASHANI Vorname MOHAMMAD Geb. Dat. 20.06.44  
51375 Leverkusen Tempelhofer Straße Nr. 1d Tel (0214) 42724

**Durch Boten**

Herrn Oberbürgermeister  
Stadtverwaltung

den 02. Juli 2013

Rathaus  
51311 Leverkusen

**Einspruch gegen den Bebauungsplan – Entwurf Nr. 210/III Tempelhofer Straße im Rahmen der Offenlegung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

A 6. 1

hiermit lege ich als Grundstückseigner/ Miteigner Tempelhofer Straße Nr. 1d gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 210/III Tempelhofer Straße form- und fristgerecht Einspruch ein.

A 6. 2

Aus dem beigefügten FLYer, den ich ebenfalls unterschrieben habe, gehen die Einzelheiten hervor. Dieser Bebauungsplan-Entwurf ist aus folgenden Gründen rechtswidrig:

A 6. 2.1

1.) Der Grundsatz der gerechten Abwägung von privatem und öffentlichem Interesse wird verletzt.

A 6. 2.2

2.) Das vorgesehene Gebäude der Planungsvariante 4 wirkt nach Größe, Umfang und durch fehlenden Abstand gegenüber unseren Grundstücken erdrückend. Auch die notwendige Durchlüftung wird behindert. Auch nachträglich erstellte Planänderungen zur Variante 4 tragen nicht zur Problemlösung bei.

A 6. 2.3

3.) Die Planung verstößt auch gegen § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes; das „Trennungsgebot“ nach dem Baugesetzbuch wird verletzt. Es handelt sich um eine sogenannte Gefälligkeitsplanung für den Investor. Eine wie hier bereits bestehende Konflikt- und Gemengelage wird unzumutbar verschärft. Das um so mehr, als mit der Planungsvariante 5 eine problemfreie Alternative für die Errichtung von „Betreuten Wohnungen“ in dreigeschossiger Bauweise gegeben ist.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage Flyer

2

## Interessen-Gemeinschaft

**Bewohnerbeirat AWO Seniorenzentrum „Stadt Leverkusen“,  
AWO-Ortsverein Leverkusen –Ost und Anwohner**



### Widerspruch gegen den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 210/III

Die Wiese im Freizeitbereich vor dem Saal und der Terrasse des AWO Seniorenzentrum „Stadt Leverkusen“ darf, auch im schutzwürdigen Interesse der Nachbarn, nicht bebaut werden. Hierauf finden u. a. auch öffentliche Veranstaltungen des Seniorenzentrums statt.

Die Unterzeichner legen deshalb gegen den Beschluss des Bau- und Planungsausschusses zur Planungsvariante 4 Widerspruch ein. Eine dreigeschossige Bebauung soll nur für die Planungsvariante 5 zulässig sein. Diese neue Bebauungsgrenze soll auch die Vergrößerung des ebenerdig gelegenen Saales, mit Treppenhaus für die darüber in zwei Obergeschossen geplanten „Betreuten Wohnungen“, ermöglichen. Hieraus resultiert ein Baufenster von 30 x 16 Metern.

Widerspruch legen wir auch gegen die geplanten Stellplätze im nord-östlich gelegenen Gartenbereich hinter der Kindertagesstätte ein. Der Bereich vor und hinter der Kita muss verkehrsfreier Aufenthaltsbereich für die Senioren bleiben. Fließender Verkehr ist eine Gefährdung für die Kinder und Senioren.

Die im Bebauungsplan-Entwurf angedachte Unterbauung des Wiesengeländes vor dem Saal mittels Tiefgarage löst die Parkplatzprobleme, und findet deshalb unsere volle Zustimmung.

Einzel-oder Sammelunterschrift/en (Rückseite) abgeben bei /senden an  
(Die Liste kann auch mit Einzelunterschriften, oder wenn die Liste nicht vollständig ist, eingeschickt oder abgegeben werden)

An  
Bewohnerbeirat  
AWO Seniorenzentrum „Stadt Leverkusen“  
Tempelhofer Str. 2  
51375 Leverkusen



**A 7**  
**Christine und Jan Uliczko**  
**Tempelhofer Straße 1d**  
**51375 Leverkusen**  
**(Schreiben vom 02.07.2013)**

A7

Eingang 05.07.2013  
→ 610  
2013-07-02 Einspruch.doc

**Absender:**

Name Uliczko Vorname Christine Geb. Dat. 1948  
51375 Leverkusen Tempelhofer Straße Nr. \_\_\_ Tel (0214) 50266?

**Durch Boten**

Herrn Oberbürgermeister  
Stadtverwaltung

den 02. Juli 2013

Rathaus  
51311 Leverkusen

**Einspruch gegen den Bebauungsplan – Entwurf Nr. 210/III Tempelhofer Straße im Rahmen der Offenlegung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich als Grundstückseigner/ Miteigner Tempelhofer Straße Nr. 1d gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 210/III Tempelhofer Straße form- und fristgerecht Einspruch ein.

Aus dem beigefügten FLYer, den ich ebenfalls unterschrieben habe, gehen die Einzelheiten hervor. Dieser Bebauungsplan-Entwurf ist aus folgenden Gründen rechtswidrig:

- 1.) Der Grundsatz der gerechten Abwägung von privatem und öffentlichem Interesse wird verletzt.
- 2.) Das vorgesehene Gebäude der Planungsvariante 4 wirkt nach Größe, Umfang und durch fehlenden Abstand gegenüber unseren Grundstücken erdrückend. Auch die notwendige Durchlüftung wird behindert. Auch nachträglich erstellte Planänderungen zur Variante 4 tragen nicht zur Problemlösung bei.
- 3.) Die Planung verstößt auch gegen § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes; das „Trennungsgebot“ nach dem Baugesetzbuch wird verletzt. Es handelt sich um eine sogenannte Gefälligkeitsplanung für den Investor. Eine wie hier bereits bestehende Konflikt- und Gemengelage wird unzumutbar verschärft. Das um so mehr, als mit der Planungsvariante 5 eine problemfreie Alternative für die Errichtung von „Betreuten Wohnungen“ in dreigeschossiger Bauweise gegeben ist.

Mit freundlichen Grüßen

Uliczko, Jan  
Uliczko, Christine



Anlage Flyer

2

## Interessen-Gemeinschaft

**Bewohnerbeirat AWO Seniorenzentrum „Stadt Leverkusen“,  
AWO-Ortsverein Leverkusen –Ost und Anwohner**



### Widerspruch gegen den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 210/III

Die Wiese im Freizeitbereich vor dem Saal und der Terrasse des AWO Seniorenzentrum „Stadt Leverkusen“ darf, auch im schutzwürdigen Interesse der Nachbarn, nicht bebaut werden. Hierauf finden u. a. auch öffentliche Veranstaltungen des Seniorenzentrums statt.

Die Unterzeichner legen deshalb gegen den Beschluss des Bau- und Planungsausschusses zur Planungsvariante 4 Widerspruch ein. Eine dreigeschossige Bebauung soll nur für die Planungsvariante 5 zulässig sein. Diese neue Bebauungsgrenze soll auch die Vergrößerung des ebenerdig gelegenen Saales, mit Treppenhaus für die darüber in zwei Obergeschossen geplanten „Betreuten Wohnungen“, ermöglichen. Hieraus resultiert ein Baufenster von 30 x 16 Metern.

Widerspruch legen wir auch gegen die geplanten Stellplätze im nord-östlich gelegenen Gartenbereich hinter der Kindertagesstätte ein. Der Bereich vor und hinter der Kita muss verkehrsfreier Aufenthaltsbereich für die Senioren bleiben. Fließender Verkehr ist eine Gefährdung für die Kinder und Senioren.

Die im Bebauungsplan-Entwurf angedachte Unterbauung des Wiesengeländes vor dem Saal mittels Tiefgarage löst die Parkplatzprobleme, und findet deshalb unsere volle Zustimmung.

Einzel-oder Sammelunterschrift/en (Rückseite) abgeben bei /senden an  
(Die Liste kann auch mit Einzelunterschriften, oder wenn die Liste nicht vollständig ist, eingeschickt oder abgegeben werden)

An  
Bewohnerbeirat  
AWO Seniorenzentrum „Stadt Leverkusen“  
Tempelhofer Str. 2  
51375 Leverkusen



A7a

Eingang 05.07.2013 3  
→ 61  
2013-07-02 Einspruch.doc

**Absender:**

Name Thamm Vorname Peter Geb. Dat. 18.2.42  
51375 Leverkusen Tempelhofer Straße Nr. 16 Tel (0214) 503033

**Durch Boten**

Herrn Oberbürgermeister  
Stadtverwaltung

den 02. Juli 2013

Rathaus  
51311 Leverkusen

**Einspruch gegen den Bebauungsplan – Entwurf Nr. 210/III Tempelhofer Straße im Rahmen der Offenlegung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich als Grundstückseigner/ Miteigner Tempelhofer Straße Nr. 16 gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 210/III Tempelhofer Straße form- und fristgerecht Einspruch ein.

Aus dem beigefügten FLYer, den ich ebenfalls unterschrieben habe, gehen die Einzelheiten hervor. Dieser Bebauungsplan-Entwurf ist aus folgenden Gründen rechtswidrig:

- 1.) Der Grundsatz der gerechten Abwägung von privatem und öffentlichem Interesse wird verletzt.
- 2.) Das vorgesehene Gebäude der Planungsvariante 4 wirkt nach Größe, Umfang und durch fehlenden Abstand gegenüber unseren Grundstücken erdrückend. Auch die notwendige Durchlüftung wird behindert. Auch nachträglich erstellte Planänderungen zur Variante 4 tragen nicht zur Problemlösung bei.
- 3.) Die Planung verstößt auch gegen § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes; das „Trennungsgebot“ nach dem Baugesetzbuch wird verletzt. Es handelt sich um eine sogenannte Gefälligkeitsplanung für den Investor. Eine wie hier bereits bestehende Konflikt- und Gemengelage wird unzumutbar verschärft. Das um so mehr, als mit der Planungsvariante 5 eine problemfreie Alternative für die Errichtung von „Betreuten Wohnungen“ in dreigeschossiger Bauweise gegeben ist.

Mit freundlichen Grüßen

*Peter Thamm*



A7b

Eingang 05.07.2013 <sup>4</sup> J-6

2013-07-02 Einspruch.doc

**Absender:**

Name Gonclaus Vorname Herrmann Geb. Dat. 06.01.1959  
51375 Leverkusen Tempelhofer Straße Nr. 10 Tel (0214) 506274

**Durch Boten**

Herrn Oberbürgermeister  
Stadtverwaltung

den 02. Juli 2013

Rathaus  
51311 Leverkusen

**Einspruch gegen den Bebauungsplan – Entwurf Nr. 210/III Tempelhofer Straße im Rahmen der Offenlegung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich als Grundstückseigner/ Miteigner Tempelhofer Straße Nr. \_\_\_ gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 210/III Tempelhofer Straße form- und fristgerecht Einspruch ein.

Aus dem beigefügten FLYer, den ich ebenfalls unterschrieben habe, gehen die Einzelheiten hervor. Dieser Bebauungsplan-Entwurf ist aus folgenden Gründen rechtswidrig:

- 1.) Der Grundsatz der gerechten Abwägung von privatem und öffentlichem Interesse wird verletzt.
- 2.) Das vorgesehene Gebäude der Planungsvariante 4 wirkt nach Größe, Umfang und durch fehlenden Abstand gegenüber unseren Grundstücken erdrückend. Auch die notwendige Durchlüftung wird behindert. Auch nachträglich erstellte Planänderungen zur Variante 4 tragen nicht zur Problemlösung bei.
- 3.) Die Planung verstößt auch gegen § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes; das „Trennungsgebot“ nach dem Baugesetzbuch wird verletzt. Es handelt sich um eine sogenannte Gefälligkeitsplanung für den Investor. Eine wie hier bereits bestehende Konflikt- und Gemengelage wird unzumutbar verschärft. Das um so mehr, als mit der Planungsvariante 5 eine problemfreie Alternative für die Errichtung von „Betreuten Wohnungen“ in dreigeschossiger Bauweise gegeben ist.

Mit freundlichen Grüßen

Gonclaus Herrmann

**Stellungnahme der Verwaltung:**

*Die Stellungnahmen A 6, A 7, A 7a und A 7b sind im textlich identisch, diese werden wie folgt unter Zu 6.1 bis 6.2.3 gemeinsam gewürdigt.*

**Zu A 6.1**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

**Zu A 6.2**

*Die Stellungnahme nimmt Bezug auf den Flyer der Interessengemeinschaft (Anlage der Stellungnahme). Die Stellungnahme der Verwaltung hierzu ist gemäß A 1.1 zu entnehmen und an dieser Stelle den Antragstellern mitzuteilen.*

**Zu A 6.2.1**

Die Interessen der Bewohner des Seniorenzentrums wurden im Abwägungsprozess berücksichtigt und dementsprechend der Bebauungsplan in Teilen geändert.

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. 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 in Bezug auf beispielsweise die Bebauungsdichte und –höhe und den mit der Planung verbundenen Auswirkungen.

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 das Interesse an der Etablierung von zusätzlichem Wohnraum für Senioren im Bereich der Tempelhofer Straße überwiegt.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

**Zu A 6.2.2**

Der Bebauungsplan bildet den rechtlich möglichen Rahmen, in dem sich ein mögliches Vorhaben bewegen kann. Der Rahmen, den der Bebauungsplan vorgibt, orientiert sich an den Zielen der Planung und ermöglicht darüber hinaus Entwicklungsmöglichkeiten für die AWO an dem in Rede stehenden Standort. Innerhalb des durch den Bebauungsplan vorgegeben Rahmens können Vorhaben unterschiedlicher Dimension und Ausformung realisiert werden, solange diese den Fest-



setzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen. Der im Bebauungsplan festgesetzte Rahmen entspricht insbesondere in Bezug auf die Grundstücksausnutzung und auf die festgesetzte und gestaffelte Geschossigkeit im Wesentlichen der Nutzung des Plangebietes und wird im Kontext des städtebaulichen Umfeldes als vertretbare Erweiterung angesehen. Aufgrund des Abstandes von rund 20,0 m zur südlichen Wohnbebauung jenseits der Tempelhofer Straße wird dies als städtebaulich verträglich angesehen. Der Mindestabstand gemäß BauO NRW wird somit eingehalten und ist sogar deutlich größer. Das gesetzlich definierte Gebot der Rücksichtnahme wird somit erfüllt, so dass auch zukünftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 gewährleistet sind. Notwendige Sozialabstände können gewahrt werden. Eine Beeinträchtigung der Anwohner durch mögliche Verschattung sowie eine Beeinträchtigung von Privatgärten ist nicht zu erkennen, da die bauliche Erweiterung des Seniorenzentrums nördlich der Nachbarbebauung stattfindet.

Aus stadtklimatischer Sicht sind möglichst ausgedehnte und zusammenhängende Freiflächen von großer Bedeutung. Die an das Plangebiet angrenzende Kleingartenanlage gehört ebenfalls zu der Kategorie derartiger vorteilhafter Klimatope. Aus diesem Grunde sollte die östliche Grünfläche des Seniorenzentrums erhalten bleiben und das geplante Erweiterungsgebäude an der Tempelhofer Straße errichtet werden.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

### **Zu A 6.2.3**

Im §50 Bundesimmissionsschutzgesetz heißt es wie folgt:

*„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.“*



Ein Trennungsgebot bezieht sich auf raumbedeutsame Planungen, etwa wenn unterschiedliche Schutzgüter oder unterschiedliche Gebietsansprüche (Art der Nutzung) gegenüber zu stellen und durch die Bauleitplanung zu würdigen sind, etwa störendes Gewerbe gegenüber Wohnnutzung oder gegenüber Schutzgut Landschaft und Natur.

Die hier angesprochene Maßnahme verschärft in diesem Sinne nicht Konflikt- oder Gemengelagen. Wohnerverweiterungen sind ortsüblich und in dem gebotenen Umfang insbesondere hinsichtlich Verkehr und Lärm verträglich.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

**Beschlussempfehlung:**

Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt.



**A 8**  
**Dr. Winfried Mennicke**  
**Karin Mennecke**  
**Steglitzerstr. 8**  
**51375 Leverkusen**  
**(Schreiben vom 24.06.2013)**

**A 8**

Dr. Winfried Mennicke  
Karin Mennicke  
Steglitzerstr. 8  
51375 Leverkusen

1/2c 25/6 <sup>↑</sup>  
↳ Mü  
↳ 25/6  
↳ 610

**Bedenken bezüglich des  
Bebauungsplanes Nr. 210/III "Tempelhofer Straße"**

Wir sind seit vielen Jahren Bewohner des Wohnbezirks Tempelhofer Straße.

Die einzige Ausfahrt aus dem Wohnbezirk führt am AWO-Seniorenzentrum vorbei. Wir beobachten, dass der Verkehr in die Einmündung auf die B51 von Jahr zu Jahr chaotischer wird, hervorgerufen durch immer mehr Besucher, Dienstleister und Zulieferer zum und im Heimbereich. Die Angestellten parken bevorzugt, weil kostenlos, auf der Tempelhofer Straße und blockieren damit eine Fahrspur. Oft gelingt es nur, mit viel Geduld von Lücke zu Lücke mit dem Auto in den unteren Bereich der Tempelhofer Straße zu gelangen.

Nun sollen an dem Nadelöhr Seniorenzentrum weitere 16 Wohnungen errichtet werden. Wir weisen darauf hin, dass durch den Bau dieser Wohnungen die prekäre Verkehrssituation am Seniorenzentrum zusätzlich verschärft wird.

Leverkusen, den 24. 06. 2013

(Dr. Winfried Mennicke)

(Karin Mennicke)



### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Parken findet in der Tempelhofer Straße auch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und den nicht mit einem Parkverbot versehenen Flächen statt. Ein erhöhter Parkdruck ist auch durch das Seniorenzentrum innerhalb der Verkehrsflächen zu erkennen.

Um dem Parkdruck zu begegnen sieht die Neuplanung eine zusätzliche Tiefgarage mit bis zu 11 Stellplätzen im Bereich der Tempelhofer Straße vor, um einen möglichst großen Anteil an benötigten Stellplätzen städtebaulich verträglich anordnen zu können. In der bereits vorhandenen Tiefgarage stehen auch noch ca. 10 Stellplätze zur Verfügung. Darüber hinaus werden weitere Stellplätze im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze, welche an die Kleingartenanlage angrenzt, geschaffen. Hier sollen insgesamt bis zu 30 Stellplätze für Bewohner und Mitarbeiter entstehen. Nördlich des Wendehammers findet zudem eine Neuordnung der Stellplätze für Besucher statt. Die Besucherstellplätze können direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche Tempelhofer Straße erreicht werden, so dass für Besucher eine übersichtliche Situation entsteht und eine übermäßige Belastung durch Parkplatzsuchverkehre vermieden wird. Damit können im Plangebiet mehr Stellplätze nachgewiesen werden als bauordnungsrechtlich benötigt werden. Die Stellplätze werden jedoch für erforderlich gehalten, um dem vorhandenen Parkdruck durch Mitarbeiter und Besucher des Seniorenzentrums im öffentlichen Raum der Tempelhofer Straße entgegen zu wirken und eine der Nutzung angemessene Anzahl an Stellplätzen vorhalten zu können. Im Bauantragsverfahren müssen für die spätere Planung und den Bestand gemäß BauO NRW eine hinreichende Anzahl von Stellplätzen nachgewiesen werden, um eine Baugenehmigung zu erhalten.

Die öffentliche Verkehrsfläche der Tempelhofer Straße wird für das Plangebiet und der geplanten Erweiterungsabsichten um bis zu 15 Wohneinheiten aufgrund ihres Ausbaustandards und Straßenquerschnitts als belastbar und von der Kapazität ausreichend angesehen. Die für die geplante Erweiterung erforderlichen Stellplätze können im Rahmen des Bebauungsplans umgesetzt werden. Konkret sorgen die neu geplanten oberirdischen Stellplätze und die geplante Tiefgarage für eine zusätzliche Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Erweiterung und Neuordnung der oberirdischen Stellplätze ist im Gestaltungsplan aufgenommen. Zur Umsetzung des Gestaltungsplans verpflichtet sich die Arbeiterwohlfahrt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

Letztendlich wird ein Beitrag dazu geleistet, dass durch die Bereitstellung an Stellplätzen über den Bedarf der 15 Wohneinheiten hinaus (zusätzlich etwa 30) dem Parkdruck generell entgegengewirkt und der Verkehr reibungsloser abgewickelt werden kann.

Darüber sind Eingriffe in den öffentlichen Straßenraum zum Vollzug des Bebauungsplans nicht notwendig.



Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme in Teilen gefolgt.

**Beschlussempfehlung:**

Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt.

**A 9****Peter Schönbömer****Tempelhofer Str. 48a****51375 Leverkusen****(Schreiben vom 01.07.2013)****A9**

1

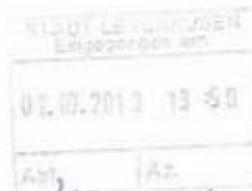
Dipl. Ing. Peter Schönbömer

Tempelhofer Str. 48a 51375 Leverkusen

0214/ 51752

Stadtverwaltung Leverkusen  
Bauamt  
Postfach 101140

51311 Leverkusen



01.07.2013

60 1. 613 3 -> 66  
2. 680**Änderung des z. Zeit gültigen Bebauungsplanes für das Seniorenzentrum  
Tempelhofer Straße Leverkusen-Schiebusch**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das diesbezügliche Grundstück ist zweckgebunden ausgewiesen für die Bebauung eines Seniorenheimes.

Die vor etlichen Jahren erfolgte bauliche Erweiterung wurde wirtschaftlich begründet, obwohl die Anbindung des neuen Baukörpers weder gestalterisch noch städtebaulich noch teilweise ohne erforderlichen Grenzabstand überzeugen konnte und nicht dem gegebenen Siedlungsbaucharakter entspricht.

Die neuerlich geplante Erweiterung mit 16 Wohnungseinheiten entspricht nicht dem sozialen Aspekt des Seniorenheimes.

Es ist daher vom Investor auch nicht als diesbezügliche Erweiterung vorgesehen, sondern als unabhängige Baumaßnahme mit wirtschaftlichem Eigeninteresse und individueller Vermietungsmaßnahme.

Eine solche Erweiterungsmaßnahme ist auf dem Baugrundstück des Seniorenheimes nicht erlaubt und kann nur umgesetzt werden auf entsprechendem Baugelände. Als Beispiel wird auf die von der WGL auf nachbarlichem Grund vorgenommene Bebauung im sozialen Wohnungsbau hingewiesen.

Mit freundlichem Gruß

Peter Schönbömer

Kopie  
Leverkusener Stadtanzeiger  
Lokale Information



### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Ein prägender Siedlungscharakter ist heute nur bedingt ablesbar. Eine Wohnerweiterung ist aus sozialer Sicht an dieser Stelle und in der Größenordnung von etwa 15 Wohneinheiten sinnvoll und aus Sicht der Stadtentwicklung zu unterstützen. Durch die mögliche Verknüpfung können die Infrastruktur- und Pflegeeinrichtungen des Seniorenzentrums mit genutzt werden.

Anderweitige Baugrundstücke in der Nachbarschaft sind nicht verfügbar.

### **Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird nicht gefolgt.



**A 10**  
**Benedikt Rees**  
**Blankenburg 15**  
**51381 Leverkusen**  
**(Schreiben vom 04.07.2013)**

A 10

E. 4.7.13 16:00 Uhr  
Prüfungstermin: 04.7.13  
Freitag, den 04.07.2013

Benedikt Rees  
Blankenburg 15  
51381 Leverkusen

Stadt Leverkusen  
Amt Oberbürgermeister  
Friedrich-Beckmann  
Wald-Platz

Hauptstraße 101

Leverkusener - Weisdorf

60417

670 h. d. Höhe von  
Kontingenz  
an 1 könnte B. Rees  
je nach der Kontingenz  
erhalten werden  
(ca. 60000)  
an 2 für in Wert  
an 3 Prüfung von 300  
2013 etc.

S. Mit geliebte Rahmen und Form. 2013 etc.

Wann Behördenrat des Bauausschusses 10/11/12  
Nr. 1938 / 2013, B-Plan Nr. 210/III  
"Tempelhofer Straße" und entsprechende  
Rückfrage mit Form dieses müsste  
festgestellt werden, dass die Art der  
Fortsetzung des zu weiterplanbaren  
B-Plans Nr. 10/76/III, die Fortsetzung  
des Bürgerinformationsausstellung, 2013  
die entsprechende Prüfung (ASP)



2

der JSR Stadt + Rainer GmbH & Co. KG,  
Kaan, vom 27.02.2013, mit Bestand-  
Ausschuss vom 17.03.2013 ist/ist.

Es wird dabei hoffentlich gehen, dass unter-  
Zirkel nichtfristig vom Rahmen der Offanlage  
diese Marklagen keine zu werden.

Die Einreichungsfrist endet am 08.07.2013!

Es wird dabei gehen, dass unter-  
Zirkel per Post oder e-mail zur  
Anfrage zu stellen oder über vom Rahmen der  
allgemeinen Offanlage zugänglich zu werden.

Bitte teilen Sie per Post mit, ob weitere Mark-  
lagen, die nicht mehr rechtzeitig ebenfalls Bestand-  
Ausschuss der Offanlage unterlagen sein sollen, bestehen?

Bitte senden Sie diese möglichen Marklagen  
Marklagen ebenfalls allgemein zugänglich.

Vielen Dank für Ihre Bemerkungen.

Mit freundlichen Grüßen,

Oliver



**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die in der Sitzungsvorlage Nr. 1938/2013 aufgeführten Unterlagen standen im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 05.06.2013 bis 08.07.2013 zur Verfügung, auch das Artenschutzgutachten wurde bekannt gegeben, die Unterlagen wurden dem Antragsteller am 05.07.2013 per email zusätzlich übermittelt.

Das Protokoll der durch die Stadt durchgeführten Informationsveranstaltung liegt der in Rede stehenden Vorlage anbei (Anlage 8). Zum Stand der 1. öffentlichen Auslegung war dieses in die Beschlussfassungen noch nicht eingegangen.

**Beschlussempfehlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.



**A 11**  
**Benedikt Rees**  
**Blankenburg 15**  
**51381 Leverkusen**  
**(Schreiben vom 07.07.2013)**

**AM**

Benedikt Rees  
Blankenburg 15  
51381 Leverkusen

Leverkusen, den 07.07.2013

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Bauen  
und Planen  
Hauptstraße 101  
Postfach 10 11 40  
51311 Leverkusen

1. 673  
2. 670

STADT LEVERKUSEN  
FB Stadtplanung und Bauaufsicht  
11. Juli 2013

3. → Mi 9/17-07

**Einwendungen gegen den B-Plan Nr. 210/III „Tempelhofer Straße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiernit werden form- und fristgerecht Einwendungen gegen den B-Plan Nr. 210/III „Tempelhofer Straße“ erhoben.

**Begründung:**

1.

Anhand der vorliegenden Verwaltungsvorlage Nr. 1938/2013 ist nicht ersichtlich, ob es sich bei dem B-Planverfahren um einen vorhabenbezogenen oder um einen allgemeinen Bebauungsplan handeln soll.



Eine entsprechend vorgenommene Alternativenprüfung spricht grundsätzlich für einen allgemeinen B-Plan.

Dass die Bewertung der Alternativen durch den Vorhabenträger erfolgt, spricht hingegen für einen ausschließlichen vorhabenbezogenen B-Plan.

Ebenso wurde die Bürgerinformationsveranstaltung(en) durch den Vorhabenträger durchgeführt.

Die Vorlage entsprechender Sitzungsprotokolle erfolgte weder in den entsprechenden Unterlagen zum B-Plan Nr. 210/III „Tempelhofer Straße“, noch anhand der schriftlichen Anfrage des Unterzeichners vom 04.07.2013.

Darüber hinaus soll die Abänderung des bestehenden B-Plans Nr. 10 / 76 III „Heckenberg“ (zunächst) ausschließlich einem konkreten Bauvorhaben des Bauvorhabenträgers dienen, was dem Grunde nach ausschließlich ein vorhabenbezogenes B-Planverfahren bedingen würde !

## 2.

Der neu gefasste B-Plan sieht gegenüber dem bisherigen (Nr. 10/76/III „Heckenberg“) erhebliche Verschlechterungen bezüglich der Freiraumnutzung vor:



## 2.1

So ist gemäß Punkt 3.1 der textlichen Festsetzungen zum bisherigen B-Plan Nr. 10/76/III die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen in den Hauptgartenbereichen kategorisch ausgeschlossen.

Unter Punkt 3.1.2 heißt es wörtlich:

„Stellplätze und oberirdische Garagen dürfen nicht errichtet werden auf Flächen, die zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie und auf Flächen, die hinter der Baugrenze liegen.“

„Weiterhin ist die Anlage von Garagen und Stellplätzen auf Baugrundstücken, die durch Fußwege ( im B-Plan als solche ausgewiesen ) unzulässig.“

Der neu zu fassende B-Plan Nr. 210/III „Tempelhofer Straße“ sieht hingegen einen „möglichen Gestaltungsrahmen“ bezüglich der Anordnung entsprechender Baufenster zur planerischen Freiheit für spätere Bauvorhaben vor.

So sind für die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet Stellplätze für den ruhenden Verkehr der AWO-Bewohner, -Mitarbeiter und -Besucher in Form von oberirdischen Stellplätzen und Tiefgaragenstellplätzen bereits vorhanden.

Für weitere 16 Wohneinheiten sollen 16 Stellplätze sowie weitere 22 PKW-Stellplätze für Mitarbeiter, Kindertagesstätte und Besucher vorwiegend entlang der Nord- und Ostgrenze neu eingerichtet werden, da durch die avisierte Neubaumaßnahme circa 10 Stellplätze entfallen werden.



### 3.

Durch das vorliegende B-Planverfahren soll nicht nur eine „klare städtebauliche Kante“ entlang der Tempelhofer Straße ermöglicht werden, sondern zusätzlich noch zwei weitere Baufenster entlang der Tempelhofer Straße ermöglicht werden.

Zusätzlich ist im rückwärtigen Gartenbereich ein weiteres Baufenster vorgesehen.

#### 3.1

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis max. 2,00 Meter oder insgesamt ein Drittel der jeweiligen Gebäudebreite soll zulässig sein.

Ebenso sollen nicht überdachte Terrassen die Baugrenzen bis zu 4,00 Meter überschreiten dürfen.

Diese Maßgaben sowie die den B-Plan ergänzend vorgenommene Festsetzung zur Überschreitung der GRZ für an Gebäude angrenzende Terrassen erscheint im Sinne der Vorgaben der BauNVO als nachhaltig nicht zulässig.

### 4.

Gemäß **Punkt 2** des derzeitigen B-Plans Nr. 10/76/III sind Nebenanlagen im Vorgartenbereich und in der Fläche zwischen Gebäude und Nachbargrenze



ausgeschlossen, um das gewollte und gewünschte äußere Erscheinungsbild der Wohnsiedlung zu bewahren.

Im vorgelegten B-Plan Nr. 210/III „Tempelhofer Straße“ sind Nebenanlagen innerhalb der Baugebiete zulässig, um die der Versorgung des Baugebiets notwendigen Einrichtungen zu gewährleisten.

#### 5.

Die Eingriffe in den Baumbestand im Bauvorhabengebiet werden nicht unerheblich sein.

Die im Bebauungsplan diesbezüglich getroffenen Festsetzungen sind jedoch nicht ausreichend, da dem Bauvorhabenträger zu viele Möglichkeiten eingeräumt werden, die in seinem Sinne erforderlichen Eingriffe vor allem in den ( alten ) Baumbestand nach Belieben vornehmen zu können.

#### 6.

Den Erhalt der östlichen Grünflächen mit angrenzender Kleingartenanlage als stadtklimatisch bedeutsames Klimatop könnte und sollte im vorliegenden B-Plan Nr. 210 / III deutlicher, das heißt in seiner Erhaltungsintention schärfer gefasst werden.



## 7.

Das Resümee des vorgelegten B-Planentwurfs vermag abschließend nicht zu überzeugen:

Da es sich de facto um einen vorhabenbezogenen B-Plan handelt, ist nicht nachvollziehbar, wie bei der Zielsetzung des B-Planes die öffentlichen Interessen überwiegen können.

Bei der vom Vorhabenträger favorisierten Baumaßnahme handelt es sich um einen Erweiterungsbau zur optimierten betriebswirtschaftlichen Führung des bereits bestehenden Seniorenwohnheims.

Mit der von ihm befürworteten Bebauung würde ein städtebaulich nicht vertretbarer und mit dem Wohnumfeld nicht verträglicher Gebäudelegel entlang der Tempelhofer Straße entstehen, der dort an dieser Stelle nicht notwendig und somit im Ergebnis baurechtlich nicht statthaft ist.

Die vom Beirat des Bauvorhabenträgers vorgelegten baulichen Alternativen werden in fachlich nicht nachvollziehbarer Weise unter baustatischen und bauordnungsrechtlichen Betrachtungen durch Begutachtung durch den Bauvorhabenträger mehrheitlich weg gewogen.

Insofern weiterhin die vom Beirat erwogene bauliche Alternative vom Bauvorhabenträger aufgrund mangelnder betriebswirtschaftlicher Amortisation nachhaltig verworfen wird, stellt dies objektiv keinen bauplanerischen Aspekt zur Zulässigkeit eines Bauvorhabens dar.



Das Bebauungsplanverfahren stellt somit nachhaltig ein investorengeleitetes und somit im Ergebnis einen vorhabenbezogenen B-Plan dar.

Dafür spricht auch, dass ebenfalls im Sinne des Beirats vor Beginn der Offenlage bzw. der Aufstellung **keine** öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung unter Leitung der Stadt Leverkusen stattgefunden hat.

Insoweit wurde der B-Plan unter falschen Prämissen aufgestellt:

Er ist de facto ein investorengeleiteter ( vorhabenbezogener ) B-Plan und **kein** allgemeiner Bebauungsplan.

Insoweit spiegelt der vorgelegte B-Plan keine allgemeinen öffentlichen Interessen wider, sondern lediglich privatwirtschaftliche Überlegungen des Bauvorhabenträgers.

Dem B-Plan mangelt es somit an eindeutig nachvollziehbaren und plausiblen Erwägungen zur Aufstellung eines Allgemeinen, den öffentlichen Belangen vornehmlich dienenden B-Planverfahrens.

Er ist somit bereits aus formellen Gesichtspunkten nachhaltig zu verwerfen.

Mit freundlichen Grüßen,

**Stellungnahme der Verwaltung:**

*Hinweis:*

*Die Stellungnahme ist erst nach Fristende der öffentlichen Auslegung am 11.07.2013 eingegangen.*

**Zu 1.**

Aus der Sitzungsvorlage Nr. 1938/2013 geht hervor, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren) handelt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 BauGB und nicht als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB aufgestellt, da der gesamten Bereich des Seniorenzentrums betrachtet und perspektivisch überplant wurde. Das Ziel der Erweiterung des Seniorenzentrums um 15 Wohneinheiten alleine hätte im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gesichert werden können. Jedoch bedingt diese Erweiterungsabsicht weitere Maßnahmen wie beispielsweise die Neuanlage von Stellplätzen oder den Wunsch der Arbeiterwohlfahrt zur Umgestaltung der rückwärtigen Freibereiche mit der Möglichkeit dort Nebenanlagen für die Freiraumnutzung errichten zu können. Es ist grundsätzlich möglich Einzelflächen außerhalb des Vorhabenbereichs mit in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Aber diese Möglichkeit wird nach geltender Rechtsprechung in der Weise beschränkt, dass der Geltungsbereich des eigentlichen Vorhabens in seiner Größe überwiegen muss. Dies wäre hier nicht der Fall gewesen

Eine Bewertung von Planungsalternativen dient im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens grundsätzlich dazu, Umweltauswirkungen zu prüfen und eine optimierte städtebauliche Ordnung herbeizuführen. Dabei ist die Wahl des Planverfahrens (Angebotsbebauungsplan versus Vorhabenbezogener Bebauungsplan) nicht entscheidend. Zudem erfolgt die Bewertung der Planungsalternativen nicht durch den Grundstückseigentümer, sondern stellt eine sachgerechte Abwägung des Rates der Stadt Leverkusen der unterschiedlichen Belange (Planungsrecht, Grundstück, Lage des Grundstücks, Umgebung, Verkehr, Planungsziele, Umweltaspekte, Stadtentwicklung, Interessen des Grundstückseigentümers, etc.) dar.

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

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 Herr 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 und wird Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung (siehe Anlage 8).

Aufgrund der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der informellen Bürgerinformationen und der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Abwägung aller öffentlicher und privaten Belange hat eine Umplanung des neuen Gebäudes und eine Überarbeitung des Bebauungsplanes sowie Gestaltungsplans stattgefunden. Den Belangen der Öffentlichkeit konnte in Teilen Rechnung getragen werden.

Das Bestreben des Kreisverband AWO Leverkusen ist es das bestehende Wohnraumangebot an dem AWO Standort Tempelhofer Straße weiter zu entwickeln und insbesondere für die Generation 60+, qualitativ hochwertigen und nachfrageorientierten Wohnungsbau zu realisieren. Zur Verwirklichung dieses Planungsziels und zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestands mit optionalen Entwicklungsmöglichkeiten ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 210/ III Tempelhofer Straße erforderlich.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

## **Zu 2.**

Es obliegt der Planungshoheit der Stadt Leverkusen im Falle des Bedarfs einen neuen Bebauungsplan aufzustellen oder bestehendes Planungsrecht zu ändern soweit es nach § 1 Abs. 3 BauGB zur baulichen Entwicklung erforderlich ist. Dieses Erfordernis wurde hier gesehen, um Seniorenwohnungen zu ermöglichen. Das bestehende Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 10/76/III) wird dabei in Großteilen gewürdigt und soweit erforderlich den perspektivischen Entwicklungszielen angepasst.

Für Teile des Freiraums (insbesondere an der bebauten Tempelhofer Straße) wird beispielsweise zusätzliches Baurecht geschaffen, was aus städtebaulichen Gesichtspunkten gewollt ist und dem planerischen Ziel der Sicherung und Weiterentwicklung des AWO Standortes an der



Tempelhofer Straße Rechnung trägt. Zur Berücksichtigung dieses Sachverhalts werden die rückwärtigen Freibereiche aufgewertet. Diese Aufwertung wird in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt. Eine Einschränkung von Freiraumnutzung wird hier nicht erkannt.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

### **Zu 2.1**

Stellplatzbereiche sind im Bebauungsplan klar definiert und lediglich in städtebaulich sinnvollen Bereichen, wie beispielsweise an der Wendeanlage und im östlichen Bereich des Plangebietes zulässig, um mögliche Konflikte zwischen den Nutzungen weitestgehend zu vermeiden und um dennoch in einem begrenzten Rahmen Flächen für den ruhenden Verkehr zu ermöglichen. Die im Osten des Plangebietes planungsrechtlich gesicherten, zusätzlich ermöglichten und geplanten Stellplätze sind erforderlich, um den Bedarf an Stellplätzen im Plangebiet zu decken und können deswegen nicht entfallen. Die Neuplanung sieht eine zusätzliche Tiefgarage im Bereich der Tempelhofer Straße vor um einen möglichst großen Anteil an benötigten Stellplätzen städtebaulich verträglich anordnen zu können. In der vorhandenen Tiefgarage sind ebenfalls noch Kapazitäten frei. Dementsprechend können die Nebenanlagenflächen für Stellplätze im nördlichen Plangebiet entfallen. Mit den insgesamt geplanten Stellplätzen geht eine Reduzierung des vorhandenen Parkdrucks im öffentlichen Raum, hervorgerufen durch die Nutzungen des Seniorenzentrums, einher. Der Großteil der planungsrechtlich zulässigen Stellplatzflächen befindet sich im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze, welche an die Kleingartenanlage angrenzt. Hier sollen insgesamt bis zu 30 Stellplätze für Bewohner und Mitarbeiter entstehen. Nördlich des Wendehammers findet eine Neuordnung der Stellplätze für Besucher statt. Die Stellplätze für Bewohner und Mitarbeiter sind dabei überwiegend durch den hauseigenen Erschließungsstich (privat) im Osten erreichbar. Zudem findet die überwiegende Zahl der Stellplatzwechsel in diesem Bereich durch die Mitarbeiter zu den Schichtwechseln und damit in einem sehr eingeschränkten Maß statt. Die Besucherstellplätze können direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche Tempelhofer Straße erreicht werden, so dass für Besucher eine übersichtliche Situation entsteht und eine übermäßige Belastung durch Parkplatzsuchverkehre vermieden wird. Damit können im Plangebiet mehr Stellplätze nachgewiesen werden als bauordnungsrechtlich benötigt werden. Die Stellplätze werden jedoch für erforderlich gehalten, um dem vorhandenen Parkdruck durch Mitarbeiter und Besucher des Seniorenzentrums im öffentlichen Raum der Tempelhofer Straße entgegen zu wirken und eine der Nutzung angemessene Anzahl an Stellplätzen vorhalten zu können.

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind Tiefgaragen im gesamten südlichen Plangebiet und innerhalb der überbaubaren Grund-



stücksflächen, im Rahmen der festgesetzten GRZ, zulässig. Die Möglichkeit die rückwärtigen Gartenbereiche mit einer Tiefgarage zu versehen wurde ausgeschlossen, um den erhaltenswerten Baumbestand sichern zu können. Tiefgaragen sind somit in städtebaulich sinnvollen und verträglichen Bereichen in den eine Erschließung gesichert ist zulässig.

Die für den ruhenden Verkehr ausgewiesenen Flächen werden für erforderlich gehalten, um den tatsächlichen Bedarf an Stellplätzen im Plangebiet realisieren zu können.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

### **Zu 3.**

Es ist erklärtes planerisches Ziel den AWO-Standort an der Tempelhofer Straße um einen Teil an Seniorenwohnen zu ergänzen, um die Standortpotenziale und Synergien zur Bestehenden AWO-Einrichtung zu nutzen. Im Vorfeld und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden unterschiedliche Bebauungsvarianten im Plangebiet untersucht. Im Ergebnis wurde eine ergänzende Bebauung in den Vorgartenbereichen entlang der Tempelhofer Straße favorisiert, um die rückwärtigen Freibereiche in weiten Teilen in Ihrer Qualität erhalten zu können und um den Übergang zum Landschaftsraum freizuhalten und in angemessener Weise zur würdigen. Mit einer Bebauung an der Tempelhofer Straße ist ein für die Ziele der Planung notwendiger Baukörper in seinen notwendigen Ausmaßen realisierbar. Zudem sprechen die Erweiterung des bestehenden Veranstaltungssaals und die direkte Erschließung von der öffentlichen Verkehrsfläche für eine bauliche Erweiterung innerhalb der Vorgartenbereiche des Seniorenzentrums. Darüber hinaus wird die Nachverdichtung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche als städtebaulich sinnvoll und verträglich erachtet. Notwendige Aufenthaltsbereiche und Kommunikationsräume können dennoch berücksichtigt und gesichert werden. Zudem wird der Kontakt zum Öffentlichen Raum weiterhin ermöglicht. Dabei soll im Rahmen des Bebauungsplanes entlang der Tempelhofer Straße eine bauliche Ergänzung ermöglicht werden, die zum einen eine bauliche Ergänzung für bis zu 15 Wohneinheiten im vorhandenen städtebaulichen Kontext zulässt und zum anderen eine wirtschaftliche Umsetzung gewährleistet.

Aufgrund der Einwände seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ergänzend zu den untersuchten sowie der favorisierten Bebauungsmöglichkeit eine neue Bebauungsvariante erarbeitet, die einen Teil der Einwände der Öffentlichkeit berücksichtigt. Dennoch wird für Teile der vorderen Wiesenfläche zusätzliches Baurecht geschaffen, was aus städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar ist und dem planerischen Ziel der Sicherung und Weiterentwicklung des AWO Standortes an der Tempelhofer Straße Rechnung trägt. Zur Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden die rückwärtigen Freibereiche aufgewertet. Dazu wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet



der künftige Qualitäten der Freibereiche aufzeigt. Zu dessen Umsetzung verpflichtet sich die Arbeiterwohlfahrt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags.

Der Bebauungsplan schafft im Sinne eines Angebotsbebauungsplans über die Sicherung des Bestands hinaus, geringfügige perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten. Daher wurde für einen kleinen Teilbereich des Bestandes eine Entwicklungsmöglichkeit beispielsweise in Form eines Gartenpavillons geschaffen. Diese Entwicklungsmöglichkeiten werden für das Seniorenzentrum als städtebaulich verträglich gehalten und ermöglicht, um den Standort langfristig zu sichern. Die Errichtung eines Gartenpavillons ist Teil des künftigen Freiraumkonzepts, um die Aufenthaltsqualität der Freibereiche des Seniorenzentrums weiter zu steigern und wird als städtebaulich verträglich angesehen. Um lediglich einen Gartenpavillon im rückwärtigen Freibereich zu ermöglichen und den dafür vorgesehenen Gartenbereich vor stärkerer Bebauung oder Garagen, etc. zu schützen, wurde die überbaubare Grundstücksfläche hier zu Gunsten einer Fläche für Nebenanlagen zurückgenommen. Damit wird eine mögliche Bebauung hier nach Landesrecht stärker eingeschränkt.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme in Teilen gefolgt.

### **Zu 3.1**

Die Baugrenzen für die bestehenden Baukörper im Plangebiet wurden in Anlehnung an das bestehende Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 10/76/III) festgesetzt. Um für perspektivische Entwicklungen (Gebäudemodernisierung, Umbauten, etc.) einen städtebaulich verträglichen Spielraum zu ermöglichen, wurde eine eingeschränkte Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Treppenhäuser ermöglicht.

Die festgesetzten Ausnutzungskennziffern (GRZ, GFZ) des Bebauungsplans und des § 17 BauNVO sind bei künftigen Bebauungen jedoch stets einzuhalten. Diese schränken die künftige Ausnutzung des Plangebietes ein.

Zudem wurde im Bebauungsplan 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, im Rahmen der Vorgaben der §§ 19 Abs. 2 BauNVO und 19 Abs. 4 BauNVO, sicherzustellen.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass dem AWO-Standort eine Maßvolle Entwicklungsmöglichkeit im Innenbereich eingeräumt wird, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteil-



lige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und sonstigen öffentlichen Belangen gewahrt bleiben.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme nicht gefolgt

#### **Zu 4.**

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete ausnahmsweise zulässig, um die der Versorgung des Baugebietes notwendigen Einrichtungen zu gewährleisten.

Im § 14 Abs. 2 BauNVO heißt es wie folgt:

*„Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 Anwendung findet.“*

Dementsprechend sind im Plangebiet notwendig Anlagen, die der technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, zulässig, um eine angemessene Flexibilität im Hinblick auf die Positionierung von notwendigen technischen Anlagen und ihren Übergangsbereichen zum städtischen Hauptversorgungsnetz sicherzustellen.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme nicht gefolgt

#### **Zu 5.**

Im Plangebiet befindet sich teilweise älterer und unter landespflegerischen Aspekten erhaltenswerter Baumbestand. Daher werden weite Teile dieses Baumbestands im Bebauungsplan und im Gestaltungsplan berücksichtigt. Zum Schutz und dauerhaften Erhalt sind die entsprechenden Gehölze in der Planzeichnung des Bebauungsplans zum Erhalt festgesetzt worden. Das Augenmerk liegt dabei auf den heimischen und gesunden Laubbäumen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Gemäß den Planungszielen und nach Auswertung der Planungsalternativen sowie Umweltbelange sollen die rückwärtigen Freibereiche in ihren wesentlichen Strukturen gesichert werden. Dabei können jedoch nicht sämtliche im Plangebiet befindlichen Bäume berücksichtigt werden. Es ist jedoch Ziel der AWO, auch die nicht zum Erhalt festgesetzten Bäume soweit wie möglich dauerhaft zu erhalten, da sie die Qualität des Plangebietes ausmachen.



Darüber hinaus wird die im Osten des Plangebietes vorhandene Hecke mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und gesichert. Mit dieser Maßnahme kann eine gewisse Berücksichtigung möglicher Eingriffe im Plangebiet erzielt und vorhandene und qualitative Grünstrukturen gesichert werden.

Auch wenn einzelne Grünstrukturen im Plangebiet nicht dauerhaft gesichert werden können, erfolgt durch die Nachverdichtung der innerstädtischen Fläche eine Reduzierung des Siedlungswachstums und damit des Landschafts- und Naturraumverlustes am Stadtrand. Die Nutzung innerstädtischer Bereiche, unter der Berücksichtigung der o. g. Aspekte, muss damit grundsätzlich aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes positiv und bevorzugt bewertet werden.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

#### **Zu 6.**

Möglichst ausgedehnte und zusammenhängende Freiflächen sind aus stadtklimatischer Sicht von großer Bedeutung. Die an das Plangebiet angrenzende Kleingartenanlage gehört zu der Kategorie derartiger vorteilhafter Klimatope. Zur Würdigung dieses Umweltbelangs wurde die großmaßstäbliche Überbauung und Unterbauung (mit Tiefgaragen) der rückwärtigen Gartenbereiche ausgeschlossen. Lediglich im östlichen Gartenbereich ist ein ergänzende Nebenanlagenfläche festgesetzt worden, um hier beispielsweise einen Gartenpavillon als Ergänzung der Außengestaltung zu ermöglichen.

Die festgesetzten Ausnutzungskennziffern (GRZ, GFZ) des Bebauungsplans und des § 17 BauNVO sind bei künftigen Bebauungen dabei stets einzuhalten. Diese schränken die künftige Ausnutzung des Plangebietes zusätzlich stark ein.

Aufgrund des zuvor dargelegten Sachverhaltes wird der Stellungnahme in Teilen gefolgt

#### **Zu 7.**

Bei dem Bebauungsplan Nr. 210/III handelt es sich um keinen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um das Wohnraumangebot für Senioren am Standort geringfügig erweitern zu können und da nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen festzustellen ist, dass bei der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes das Interesse an der Etablierung von zusätzlichem Wohnraum für Senioren im Bereich der Tempelhofer Straße überwiegt.

Im Vorfeld und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden unterschiedliche Bebauungsvarianten im Plangebiet untersucht. Im Ergebnis



wurde eine ergänzende Bebauung in den Vorgartenbereichen entlang der Tempelhofer Straße favorisiert, um die rückwärtigen Freibereiche in weiten Teilen in Ihrer Qualität erhalten zu können und um den Übergang zum Landschaftsraum freizuhalten und in angemessener Weise zur würdigen. 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 sowie eine Beeinträchtigung von Privatgärten ist nicht zu erkennen, da die bauliche Erweiterung des Seniorenzentrums nördlich der Nachbarbebauung stattfindet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden in der Form getroffen, um das planerische Ziel der Innenverdichtung Rechnung zu tragen. Damit soll dem Flächenverbrauch im Außenbereich und somit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des Gesetzes Rechnung getragen werden.

Aufgrund der Einwände seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ergänzend zu den untersuchten sowie der favorisierten Bebauungsmöglichkeit eine neue Bebauungsvariante erarbeitet, die einen Teil der Einwände der Öffentlichkeit berücksichtigt. Der Bebauungsplan berücksichtigt ebenfalls diese Einwände und ermöglicht im Sinne eines Angebotsbebauungsplanes die Umsetzung des Vorschlags des Beirates (Variante 5).

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens wurde auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet, gleichwohl wurde die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung in Kenntnis gesetzt. Dazu hat der Betreiber des Seniorenzentrums, die Arbeiterwohlfahrt Seniorenzentrum "Stadt Leverkusen" gGmbH, am 04.12.2012 öffentlich in seinen Räumlichkeiten eine informelle Bürgerinformation durchgeführt. 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. Ein Versäumnis die Öffentlichkeit über die Planungsabsichten zu informieren ist somit nicht erkennbar.

Aufgrund der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der informellen Bürgerinformationen und der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Abwägung aller öffentlicher und privaten Belange hat eine Umplanung des neuen Gebäudes und eine Überarbeitung des Bebauungsplanes sowie Gestaltungsplans stattgefunden. Belangen der Öffentlichkeit konnte somit Rechnung getragen werden.

#### **Beschlussempfehlung:**

Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt.