

Bebauungsplan 193/III „Schlebusch – Gesundheitspark Leverkusen“

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sondergebiet SO 1 „Gesundheitspark - Klinikum“

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet SO 1 „Klinikum“ dient im Wesentlichen der Unterbringung von klinischen Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb als Gesundheitspark stehen.

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind im SO 1 „Klinikum“ z. B. folgende Nutzungen zulässig:

- Kinder- und Erwachsenenpflege, mit den dazugehörigen Arzt- und Funktionsräumen
- Untersuchung und Behandlung
- Gesundheitsdienstleistungen
- Soziale Dienste
- Stellplätze
- Ver- und Entsorgung
- Forschung und Lehre
- Betriebstechnische Anlagen
- Ambulante und rehabilitative Versorgungsbereiche
- Verwaltung
- Klinikeinrichtungen (z. B. Pflegestationen, Bettenzimmer, Operationssäle)
- Zur Klinik gehörende Serviceeinrichtungen
- Gastronomie
- Einzelhandel (Kiosk). Es ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² zulässig.
- Tagesklinik
- Kindergarten, Kindertagesstätte
- Wohnungen für Bedienstete

1.2 Sondergebiet SO 2 „Gesundheitspark - Verwaltung, Dienstleistung, Rehabilitation“

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet SO 2 „Verwaltung, Dienstleistung, Rehabilitation“ dient im Wesentlichen der Unterbringung von Versorgungseinrichtungen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb als Gesundheitspark stehen.

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind im SO 2 „Verwaltung, Dienstleistung, Rehabilitation“ z. B. folgende Nutzungen zulässig:

- Dienstleistungen (z. B. Labors, Wäscherei, Küche)
- Verwaltung
- Gastronomie
- Arztpraxen, Rehabilitationseinrichtungen
- Gesundheitsdienstleistungen
- Gesundheitsaffine Einzelhandelsnutzungen (z. B. Apotheke, Optiker, Sanitätsfachgeschäft) bis max. 800 qm Verkaufsfläche
- Kindergarten, Kindertagesstätte
- Wohnungen für Bedienstete
- Soziale Dienste
- Stellplätze
- Forschung und Lehre
- Ver- und Entsorgung
- Betriebstechnische Anlagen

1.3 Sondergebiet SO 3 „Gesundheitspark - Parkhaus“

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet SO 3 „Parkhaus“ dient der Unterbringung von Stellplätzen, die im Nutzungszusammenhang mit dem Gesundheitspark stehen (Sondergebiete SO 1 und SO 2).

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser um maximal 3,0 m überschritten werden, wenn die Überschreitung auf weniger als 30 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Entsprechende technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäuser müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der Gebäudeaußenwand zurücktreten.

Die festgesetzte maximale Höhe für die Parkhäuser darf durch Sichtschutzwände und Absturzsicherungen um maximal 1,5 m überschritten werden.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Unterirdische bauliche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Fläche A1

Im Bereich der als A1 zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der vorhandene Baumpark durch nachstehende Maßnahmen zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

- a) Erhaltung von 9 Uraltbäumen der Baumart „Stieleiche“ und 3 weiteren heimischen Bäumen;
- b) Anlage und Entwicklung einer extensiven Wildwiese durch Neueinsaat mit gebietsheimischem Saatgut auf 1.000 m² der Maßnahmenfläche;
- c) Zulassen von Totholz im Kernbereich des Baumparks - hierzu ist im Kernbereich mindestens 1 Baumstumpf stehenden Totholzes mit ca. 3 – 4 m Höhe im Zuge der Fällung abgängiger oder irreparabel beschädigter, verkehrsgefährdender Bäume zu belassen;
- d) Herstellen von Ersatzpflanzungen bei Verlust von Bäumen des unter a) genannten Bestandes ausschließlich mit Stieleiche (*Quercus robur*) in der Mindestqualität Solitär StU 40 - 45 cm, Höhe 7 – 9 m aus extra weitem Stand, unterpflanzt mit je 1 Weißdorn (*Crataegus monogyna*) der Mindestqualität Str. Sol. 250 - 300 cm oder 2 Waldhülsen (*Ilex aquifolium*) der Mindestqualität Str. Sol. 125 - 150 cm; die Strauchpflanzungen sind in Stammnähe oder im Umkreis von bis zu 20 m auszuführen;
- e) Erhaltung und Pflege des Parkrasens in den Säumen des Baumparks;
- f) Erhaltung und Entwicklung des Kernbereiches als Dunkelraum nahezu ohne Wirkung von Fremdlicht.

Innerhalb der als A1 zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenfläche sind bauliche Anlagen, Befestigungen, Einbauten und andere Formen der Überbauung auf bis zu 10 % der Fläche zulässig.

4.2 Fläche A2

Im Bereich der als A2 zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der Ufergehölzsaum der Dhünn einschließlich Gewässerrandstreifen durch nachstehende Maßnahmen zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

- a) Erhaltung des Ufergehölzsaumes mit seinen Bestandteilen einer natürlichen Waldgesellschaft lebensraumtypischer Arten;
- b) Entwicklung des Anteils lebensraumtypischer Arten auf $\geq 90\%$ durch schrittweisen Bestandsumbau, Entfernen von Ziergehölz und Neophytenbeständen;
- c) Erhaltung einer heterogenen Altersstruktur mit starkem Baumholz und Uraltbäumen;
- d) Entfernen von Zaunresten, lagernden Reststoffen und funktionslosen Einbauten.
- e) Erhaltung und Entwicklung des Kernbereiches der Dhünn als Dunkelraum;
- f) Erhaltung der natürlichen Oberflächenform.

Der Gewässerrandstreifen ist, ausgehend von der Böschungsoberkante durchgängig in 5 m Breite naturnah mit Retentionseigenschaften unter Ausbildung von Versickerungsmulden bei Entwässerung über die Böschungsschulter zur Verbesserung der Wasserversorgung des Ufergehölzsaumes und Einsaat einer Biotopmischung standortgerechter, gebietsheimischer Gräser und Kräuter zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

Die Randeinfassungen der Straße am Gesundheitspark sowie entlang der Nordumfahrung sind zur Dhünn hin für Amphibien und Kleinsäuger passierbar auszubilden. Schutzplanken für Verkehrsanlagen sind in diesem Bereich in Holz auszubilden.

4.3 Fläche A3

Fläche **A3** - Komplexmaßnahme "Parkwald, Saumzonen und Lichtungen"

Im Bereich der als A3 zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind der Parkwald, seine Saumzonen und Lichtungen durch nachstehende Maßnahmen zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

- a) Erhaltung des geschlossenen Parkwaldbestandes mit seiner altersheterogenen, durchgängig gestuften, vielschichtigen Bestockung, insbesondere den Uraltbäumen, den Kiefernbeständen und den von Gras-Krautsäumen der Äsungsflächen und Jungwuchs geprägten Saumzonen;

- b) Zulassen von mindestens 2 Baumstümpfen stehenden Totholzes mit einer Höhe von 4 – 6 m in der Kernzonen im westlichen Teil des Parkwaldes;
- c) Anlage eines Kleingewässers;
- d) Erhaltung und Förderung einer intakten Bodendecke aus Laubstreu unter Lockerung verdichteter Bodenflächen;
- e) Zulassen der Erneuerung des Parkwaldes durch natürliche Verjüngung;
- f) Förderung heimischer, standortgerechter Baumarten, insbesondere Kiefer und Stieleiche unter vorzugsweiser Entnahme nicht standortgerechter bzw. gebietsfremder Baumarten, wie Roteiche oder Robinie;
- g) Entfernen von Ziergehölzbeständen und Ziergräsern außerhalb der für den Besucherverkehr zugänglichen Lichtungen;
- h) Entfernen von Schutt, Unrat, Gartenabfällen und funktionslose Beleuchtungseinrichtungen.
- i) Rückbau des asphaltierten Weges im Süden des westlichen Parkwaldes einschließlich der Ruhebänke sowie Stütz- und Stellwände;
- j) Erhaltung und Entwicklung der Kernzone des Parkwaldes als Dunkelraum. Die Saumzonen sind vor direkter Ausleuchtung zu schützen;
- k) Herstellen einer auf den Artenschutz abgestimmten Beschilderung zur Besucherlenkung und Nutzungsregelung.

Zulässig sind:

- a) der Spielpark im östlichen Teil des Parkwaldes in einer Tiefe von bis zu 50 m ausgehend von der westlichen Gebäudeflucht des Parkhauses A;
- b) ein ca. 10 m x 25 m messender Spielbereich an der südlichen Peripherie des Parkwaldes;
- c) ein max. 2,5 m breiter, wasserdurchlässig befestigter in Ost-West-Richtung verlaufender Weg;
- d) die Grünanlage zwischen Gebäude 1 und Parkhaus B / Sauerbruchstraße als Parterre von 100 m Länge und 25 m Breite mit ihren befestigten Flächen und Ausstattungen, beschränkt auf die Nutzungen „Wandeln und Ruhen“;
- e) die Grünanlage im Westteil des Parkwaldes nebst Wegen und Ausstattungen in einer Tiefe von bis zu 50 m ausgehend von der Flucht der östlichen Baugrenze des Gebäudes 2, beschränkt auf die Nutzungen „Wandeln und Ruhen“;
- f) bis zu 1,5 m breiter, wassergebundener Wege im Süden des Parkwaldes zwischen den Grünanlagen gem. der Buchstaben d.) und e.);

- g) Einfriedungen mit Stabgitterzaunelementen in Abgrenzung zum öffentlichen Raum.

4.4 Sonstige Artenschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Fledermaus-Ersatzquartiere

Nachstehende Quartierangebote sind 1 Jahr vorlaufend zur geplanten Kronenpflege der dortigen Bäume zu installieren und dauerhaft funktionsfähig zu unterhalten:

- a) 2 Großraumüberwinterungshöhlen unterschiedlichen Typs, davon 1 Ganzjahresquartier an einem Baum und 1 Fassadenquartier an Gebäude 2;
- b) 4 Sommerquartiere (Fledermausflachkästen).

Der Typ der zu verwendenden Fledermausquartiere sowie die Auswahl der Orte nebst Ausrichtung und Höhe für die Installation sind mit der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Leverkusen, Fachbereich Artenschutz, abzustimmen. Die fachgerechte Installation und Wartung ist durch eine fachkundige Person sicherzustellen.

5. Festsetzungen zum Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1 Lärmpegelbereiche

Entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau vom November 1989 zu treffen. *Die DIN liegt im FB Stadtplanung der Stadt Leverkusen vor.*

Für Betten- und Schlafräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile mindestens 40 dB im Lärmpegelbereich III und mindestens 45 dB im Lärmpegelbereich IV betragen.

Die im Plan dargestellten Lärmpegelbereiche resultieren aus dem ungünstigsten Fall der freien Schallausbreitung in 12 m Höhe und den Nachtwerten für die schutzbedürftigen Schlafräume (Patientenzimmer). Bei Aufenthaltsräumen, die ausschließlich zur Tagesnutzung vorgesehen sind, sind die niedrigeren Lärmpegelbereiche der Tagwerte anzusetzen (Karte 4.1.3 des schalltechnischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan 193/III „Gesundheitspark Leverkusen“, Accon,Köln , Oktober 2014).

Für Büroräume und ähnliche Nutzungen (Behandlungszimmer) muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile mindestens 30 dB im Lärmpegelbereich III und mindestens 35 dB im Lärmpegelbereich IV betragen.

Die aus den Festsetzungen resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

5.2 Fensterunabhängige Belüftung

Liegen Fenster von Schlaf- und Bettenräumen in den Lärmpegelbereichen III oder darüber, so sind Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren.

6. Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Fläche sind im Sinne eines zentralen Angebotes für Erholungszwecke der Patienten, Besucher, Mitarbeiter und Anwohner die Nutzungen „Wandeln, Ruhen und Spielen“ zu entwickeln und zu sichern. Hierzu sind bauliche Ausstattungen, Befestigungen, Einbauten, Kleingebäude wie z. B. Schutzhütten oder Kunstgegenstände auf bis zu 10 % der Fläche zulässig und diese Baulichkeiten auf die Randzonen zu beschränken. Die Nutzung der Grünfläche ist hinsichtlich einer im Sinne des Gemeinwohls ausgerichteten Besucherlenkung und Nutzungsbeschränkung zu regeln und durch Beschilderung auszuweisen.

Der Spielpark ist auf den östlichen Bereich der Grünfläche in einer Tiefe von bis zu 50 m ausgehend von der westlichen Gebäudeflucht des Parkhauses A begrenzt. An der südlichen Peripherie der Grünfläche ist ein ca. 10 x 25 m messender Spielbereich als Angebot für Schulkinder oder Jugendliche sowie ein max. 2,5 m breiter, wasserdurchlässig befestigter in Ost-West-Richtung verlaufender Weg zulässig. In allen anderen Bereichen sind ausschließlich bodennahe Balanciereinrichtungen bis maximal 1 m Bauhöhe zulässig.

Entlang der Zuwegung zwischen Gebäude 1 (SO 1) und den Parkhäusern (SO 3) ist die bestehende 100 m lange und 25 m breite Lichtung für die Nutzungen „Wandeln und Ruhen“ mit Scherrasen und naturnah bepflanzten Beetflächen und Ausstattung an Ruhebänken als erlebbarer Raum zu unterhalten. Ein zweiter erlebbarer Raum der Nutzungen „Wandeln und Ruhen“, ausgestattet mit befestigten Wegen und Ruhebänken, ist im Westteil der Grünfläche in einer Tiefe von bis zu 50 m ausgehend von der Flucht der östlichen Baugrenze des Gebäudes 2 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Alle anderen Bereiche außerhalb der vorgenannten Spiel- und Erlebnisräume sind als Zonen relativer Ruhe ausschließlich für die Nutzung „Wandeln“ zu entwickeln und zu unterhalten. Hierzu ist im Zuge der Erweiterung von Gebäude 2 der asphaltierte Weg im Süden der westlichen Grünfläche einschließlich der Ruhebänke, Stütz- bzw. Stellwände und „Raucherpoint“ zurückzubauen und durch ein 1,5 m breites wassergebundenes Wegesystem zu ersetzen. Alle anderen Bereiche der Grünfläche sind von Wegeerschließungen und sonstigen Baulichkeiten oder Kunstobjekten freizuhalten.

Einfriedungen mit Stabgitterzaunelementen sind in Abgrenzung zum öffentlichen Raum zulässig. Die Kernzonen der Grünfläche sind als Dunkelraum zu erhalten. Die Außenflächen sind vor direkter Ausleuchtung zu schützen.

HINWEISE

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Peuker, Leverkusen 2014). Auf die dort enthaltenen Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen wird verwiesen. Der Grünordnungsplan wird zusammen mit den im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages erarbeiteten Festsetzungsvorschlägen Anlage zu diesem Bebauungsplan.

2. Uferbereich

Im Rahmen von Pflegemaßnahmen zum Baumbewuchs im Uferbereich der Dhünn (z.B. anlässlich der Verkehrssicherungspflicht) sollte rechtzeitig zuvor der Kontakt zum Gewässerunterhaltungspflichtigen gesucht werden.

3. Niederschlagswasser

Die Einleitungsmengen in die Dhünn werden durch den Bebauungsplan 193/III nicht vergrößert. Vielmehr soll durch geeignete Rückhaltemaßnahmen (Stauraumkanal und Dachbegrünung) der Abfluss aus dem Kanalsystem und somit die Einleitungsmenge in die Dhünn auf das bisher schon erlaubte Maß begrenzt werden.

4. Denkmalschutz

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende Baudenkmäler.

- Erbbegräbnisstätte von Diergardt, Gustav-Heinemann-Straße,
- Freiherr-vom-Stein-Gymnasium mit Freiflächen und Sportgelände
- Schloss Morsbroich mit Vorburg, Schlossgraben und Parkanlage, Gustav-Heinemann- Straße

Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist im Rahmen der jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren anzufragen.

5. Kampfmittel

Sollte es zukünftig zu Bauvorhaben mit nicht unerheblichen Erdeingriffen im Plangebiet kommen, ist die Untersuchung des Grundstücks auf Kampfmittelbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf zu beantragen.

6. Telekommunikationslinien

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Auf die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien und –anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer“ wird verwiesen.

7. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 und geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen. Vorausgesetzt wurde die Lage des Standortes in der Gemarkung Schlebusch.

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere für Kliniken u. a.

8. Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 193/II "Gesundheitspark Leverkusen" ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Leverkusen (BAK) die nachfolgend genannte Fläche ausgewiesen: SE 3007- Klinikum Leverkusen

Im Zuge von diversen Baumaßnahmen wurden in Teilbereichen der vorgenannten Fläche bereits maßnahmenbezogene Bodenuntersuchungen durchgeführt. Der unmittelbare Untergrund im Bereich der Untersuchungsgebiete wird vornehmlich durch Auffüllungsböden mit unterschiedlichen Anteilen an Schlacken, Ziegelbruch und Bauschutt gebildet. Die an Bodenproben durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten Bodenverunreinigungen durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK).

Bei Bauvorhaben mit Bodeneingriffen sind im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren zur Erkundung und Bewertung schädlicher Bodenveränderungen weitere Untersuchungen erforderlich.