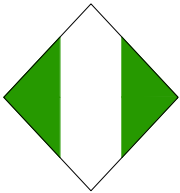


STADT LEVERKUSEN



BEBAUUNGSPLAN NR. 210/III

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

IN LEVERKUSEN - SCHLEBUSCH

Stellungnahmen zur erneuten öffentlichen Auslegung und Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf

Stand: 11.09.2015



Stellungnahmen

II/A 1

AWO Ortsverein Leverkusen Ost

gez. Dieter Muschan

Wiebertshof 7

51377 Leverkusen

(Schreiben vom 27.04.2015)

Eingang 4.5.15
QV → 1) 613 - Hü
2) 610 - Jan
os. os

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@gmx.de

Ansprechpartner: Dieter Muschan
Durchwahl: 02171 / 76 56 76
Datum: 27.04.15

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:

Nach Meinung des AWO-Ortsvereins Leverkusen-Ost berücksichtigt auch die neue Fassung des Bebauungsplanentwurfs nicht die Interessen der Bewohner des Seniorenzentrums „Stadt Leverkusen“. Auch die veränderte Fassung verletzt weiterhin die Anwohnerinteressen und stellt auch eine Gefährdung für die Kindergartenkinder durch die Ausweisung von Stellflächen im nordöstlich gelegenen Gartenbereich dar.

II/A 1.1

Wir beantragen daher den Wegfall der vorgesehenen 3-geschossigen Baufläche im Bereich der Straße, eine Tiefgaragennutzung soll für diesen Bereich möglich bleiben.

Weiterhin soll zum Schutze der Kindergartenkinder und Anwohner die Flächen für Stellplätze/Garagen im östlichen Bereich des Planentwurfs deutlich reduziert werden, auf die Tiefgaragennutzung kann ganz verzichtet werden.

Begründung:

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. Durch die direkte bauliche Anbindung an das Seniorenzentrum lassen sich Synergieeffekte erzielen. Der Träger kann durch ein neues Nutzungsmodell erweiterte Möglichkeiten entwickeln

II/A 1.2

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

Durch die Beschränkung auf das Baufensters im Bereich des Saales wird auch deutlich mehr Abstand zur Straße gewonnen, was den Anwohnerinteressen entgegenkommt.

Der derzeitige Entwurf lässt viel Raum für die verschiedensten Planungen.



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.

Die Vorstellung der aktuellen Pläne des Kreisverbandes am 15.10.14 führten zu erheblichen Protesten von Bewohnern des Seniorenzentrums und unmittelbar betroffenen Anwohnern.

Nur durch die Reduzierung des Baufensters auf den jetzt ausgewiesenen Bereich des Saales (einschließlich der Erweiterung) kann der zwingend erforderliche Abwägungsprozess zwischen den Interessen des Bauherrn, den Anwohnern und den Bewohnern des Seniorenzentrums zum gerechten Ausgleich geführt werden.

Dieter Muschan
Vorsitzender des
AWO Ortsvereins Leverkusen-Ost

Stellungnahme der Verwaltung zu II/ A 1:

Teilweise wurde zu den geänderten Bereichen des Bebauungsplans Stellung genommen.

Die Stellungnahme wird somit insgesamt einer erneuten Wertung unterzogen.

Im Einzelnen wird Stellung bezogen wie folgt:

zu II/ A 1.1

Der Wegfall der III - geschossigen Bauweise im Nahbereich der Straße, um ersatzweise die Überbauung des Saales vornehmen zu können ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenfalls möglich. Dies wird allerdings nicht zwingend vorgegeben.

Eine direkte Gefährdung der Kleingartenkinder ist nicht erkennbar, die heutigen Flächen bleiben durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt. Es trifft zu, dass die hauseigenen Erschließungsflächen östlich neu geordnet werden sollen, dies geschieht im Einklang mit einer Aufwertung der anschließenden Gartenfläche im Ostteil. Gleichzeitig sollen zusätzliche Stellplätze für die Bediensteten ausgewiesen werden. Darin ist keine zusätzliche Verkehrsgefährdung zu sehen.

Anders als heute besteht die Möglichkeit, die Vorfahrt der Kindertagesstätte deutlicher abzugrenzen und die fußläufigen Bereiche besser zu schützen. Oft stellt auch der Bring- und Holverkehr der Eltern eine Beeinträchtigung dar. Es ist vorgesehen, dass die Zufahrtsbereiche insgesamt besser geordnet werden. Beispielsweise werden neue Parktaschen ausgewiesen. Darüber hinaus wird über die Ausweisung zusätzlicher Parkplätze entlang der östlichen Zufahrt ein Beitrag dazu geleistet, dass sich der Parksuchverkehr entlang der Tempelhofer Straße reduziert. Dies stellt einen Beitrag zur Verkehrsberuhigung dar.

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb auf Tiefgaragennutzungen verzichtet werden soll. Mittels einer Tiefgarage kann der Stellplatzbedarf abseits des öffentlichen Stra-



ßenraumes besser abgedeckt werden. Ein ersatzweise vorzunehmender Eingriff in sonstige Freiflächen kann zugunsten großer nutzbarer Gartenflächen minimiert werden.

zu II/ A 1.2

Es ist nicht widersprochen, dass der Veranstaltungsaal sanierungsbedürftig ist und dem Platzbedarf von Rollatoren und Rollstühlen besser Rechnung getragen werden könnte. Von der Lage her stellt die Saalüberbauung sicher die günstigste Verbindung mit dem Foyer und dem Erschließungskern der Seniorenanlage dar. Eine Überbauung wird daher durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen. Die entsprechende Umsetzung wird durch den Vorhabenträger, Vorstand und Geschäftsführung des AWO Kreisverbandes, maßgeblich koordiniert. Die Erzielung von Synergieeffekten wird dem Nutzer anheimgestellt, entsprechende Vorgaben können nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein, es sei denn, der Bebauungsplan ist auf ein spezielles Vorhaben, beispielsweise die Saalüberbauung, restriktiv zugeschnitten. Hiermit könnte jedoch nur indirekt auf hausinterne Abläufe eingewirkt werden.

Dies wird allerdings aus Gründen der planerischen Zurückhaltung nicht verfolgt. Maßgeblich für die ausgewählten Festsetzungen ist, dass ein Beitrag der Wohnungsbereitstellung für Senioren geleistet wird. Der Bebauungsplan ermöglicht daher einen relativ flexiblen Bebauungsrahmen. Dies kann als Vorgabe dazu dienen, dass auf beispielsweise logistische, finanzielle oder kalkulatorische Gegebenheiten besser reagiert werden kann.

Im konkreten Falle spricht sich die Stadtplanung sowohl für die Variante 6 (Planung Wirtz + Kölsch der Geschäftsführung des AWO - Kreisverbandes) als auch für die Variante 5 (alternative Saalüberbauung nach Vorschlag des Nutzerinnen- und Nutzerbeirates im Seniorenzentrum „Stadt Leverkusen“ gGmbH) gleichermaßen aus.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu II/ A 1.1

Den Anregungen wird nicht stattgegeben

zu II/ A 1.2

Der Bebauungsplan ermöglicht die vorgeschlagene Planalternative, aber nicht ausschließlich.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.



III/ A2

Wilfried und Gertrud Lahne

Tempelhofer Straße 2b

51375 Leverkusen

(Schreiben vom 30.04.2015)

Wilfried und Gertrud Lahne

Tempelhofer Str. 2b ,den 30.04.15
51375 Leverkusen

Herrn Oberbürgermeister
Bau- und Planungsamt
z.Hd. Herrn Detlev Müller

Jo Esig, 05.05.2015

Rathaus
51373 Leverkusen

Stellungnahme zu der erneuten Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs Nr.210/III

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben uns in der Unterschriften-Aktion der Interessengemeinschaft mit dafür eingesetzt, dass der von der AWO geplante Bau von Altenwohnungen nur in dem 16x30 großen Baufenster auf dem Saalgrundstück möglich wird.

In der weiteren Diskussion um dieses Bauvorhaben haben wir zusammen mit unseren Nachbarn in den 8 betreuten Altenwohnungen an der Planalternative 5 mitgewirkt und hoffen nun, mit dieser städtebaulich guten Lösung die Gremien der Stadt Leverkusen davon überzeugen zu können, dass die Wiese vor dem Saal und der Besucherparkplatz nicht mit dreigeschossigen Wohnbauten versehen werden.

Die beigelegten Fotos zeigen von unseren Balkonen aus die unnötig schlimmen Folgen die zu erwarten sind, wenn unmittelbar an den Spielplatz (siehe parkende PKW) und auf der dahinter liegenden Wiese die drei Geschoss hohen Wohnungen errichtet werden. Es bleibt für uns und 4 unserer Nachbarn seitlich nur noch der Blick auf das Teerpappendach auf dem Restaurant, und auch für weitere Nachbarn mit den Balkonen zur Straßenseite hin der Blick auf die dort abgestellten PKW. Das schöne Wohnumfeld, das uns bewogen hatte, nach der Pensionierung des Linksunterzeichners in seiner Eigenschaft als Geschäftsführer des Seniorenzentrums in der Dienstwohnung, mit dem Status des notariell beglaubigten unkündbaren Mietvertrags, zu verbleiben, würde vollends zerstört. Ein Auszug ist aber aus Kostengründen nicht mehr möglich.

Wir sind durch Mitwirkung in Gremien der AWO und des Nutzerbeirats des Seniorenzentrums bestens über den aktuellen Sachstand informiert. Wir finden es höchst bedauerlich, dass sich die AWO-Verantwortlichen nicht einem gut machbaren Kompromiss genähert haben und weiter stur auf ihrem „Wiesenbau vor dem Saal“ beharren. Hätte doch die AWO als erste die Idee des Saalaufbaus gehabt !

Eben weil wir noch in AWO-Gremien mitarbeiten, sind wir permanent der Frage ausgesetzt wie es möglich ist, dass sich Vorstandsmehrheit und Geschäftsführung völlig unnötig der öffentlichen Kritik aussetzen, und damit Rufschädigung für die AWO zu erwarten ist.

Die Gremien von Rat und Verwaltung können nun mit klarer Ablehnung der Pläne der AWO die bestmöglichen Voraussetzungen für eine von der Bevölkerungsmehrheit mit getragenen städtebaulichen Lösung für den Wohnungsbau schaffen. Darum bitten wir sehr herzlich.

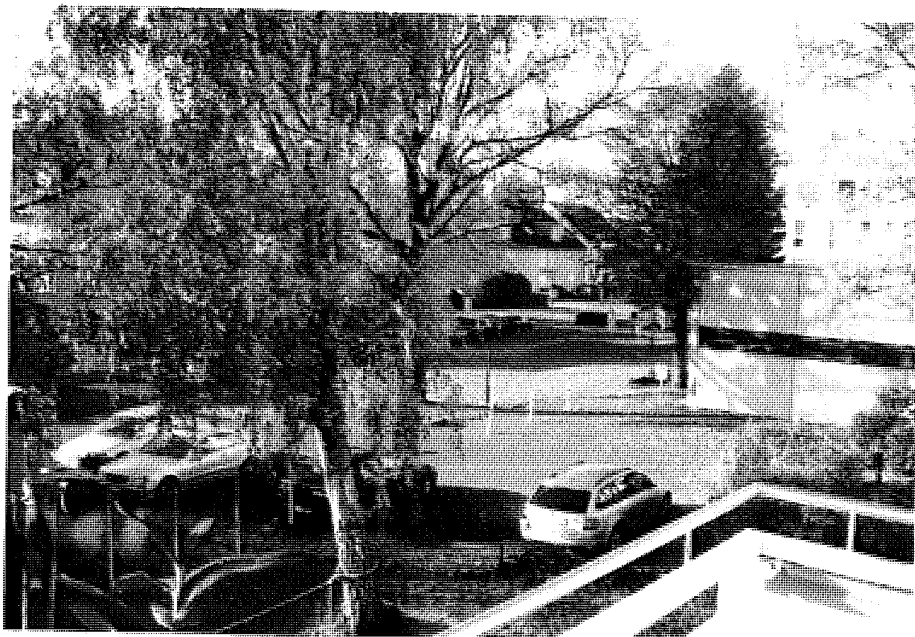
Mit freundlichen Grüßen

(Wilfried Lahne) (Gertrud Lahne)
Anlage



Anlagen

II/A 2. 1





Stellungnahme der Verwaltung zu II/ A2

Teilweise wurde zu den geänderten Bereichen des Bebauungsplans Stellung genommen.

Die Stellungnahme wird somit insgesamt einer erneuten Wertung unterzogen.

Die Forderung nach einer Verkleinerung des Baufensters auf eine Größe von 16 x 30 Metern wurde bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung formuliert und der Bebauungsplan wurde daraufhin geändert. Dabei wurden die Vorgaben des Bebauungsplans hier bewusst nicht so eng gefasst, damit verschiedene Lösungen realisierbar bleiben, da sie auch städtebaulich vertretbar sind.

Die Realisierung der zusätzlichen Wohnungen steht dabei im Vordergrund, der Bebauungsplan gibt lediglich das Grundgerüst vor.

Die Wiese vor der Seniorenanlage stellt keine schützenswerte Anlage des Landschafts- und Naturraumes dar, ferner sind hierüber etwa 15 Besucherparkplätze angebunden. Eine bauliche Nutzung oder eine Ergänzung in diesem Bereich ist allein wegen der kurzen Wege zu empfehlen. Andererseits können zusätzliche Versiegelungen im Bereich anderweitiger Gartenflächen vermieden werden.

Das Dach des Restaurants ist mit technischen Anlagen der Küche versehen. Eine architektonische Aufwertung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Bebauungsplan ermöglicht darüber hinaus die Errichtung eines zusätzlichen Geschosses in diesem Bereich. Es wird eine Voraussetzung dafür geschaffen, künftig technische Anlagen einzuhäusen.

Dabei sind bei Bedarf die vorhandenen Balkone zu berücksichtigen, ggf. müssen diese angepasst werden. Der Bebauungsplan lässt auch Änderungen dieser Art zu, die Baugrenzen dürfen für die Neuanlage von Balkonen einer definierten Größenordnung überschritten werden. Optimierungsmaßnahmen dieser Art obliegen der Eigentümerin, der Bebauungsplan greift hier nicht ein.

Zu den beiden möglichen Bebauungsvarianten, die dem Bebauungsplan zu Grunde liegen, wird angemerkt, dass die Stadt mehrfach vor Ort informiert und versucht hat, verschiedene Interessen zusammen zu führen. Eine Übereinkunft konnte nicht erzielt werden. Der Bebauungsplan geht der Verpflichtung nach, dem Handlungskatalog des § 1 BauGB Folge zu leisten. Beide Varianten sind städtebaulich vertretbar und im Rahmen der Festsetzungen umsetzbar.

Der Kreis der Beteiligten kann dem Bebauungsplanverfahren entnommen werden, die Entscheidung über das Ortsrecht wird durch den Rat der Stadt Leverkusen gefasst.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.



II/A 3

Elfriede Anders
Tempelhofer Straße 2b
51375 Leverkusen

Gerda Olbrich
Tempelhofer Straße 2b
51375 Leverkusen
(Schreiben vom 30.04.2015)

Elfriede Anders 1. OG
Gerda Olbrich 2. OG

Herrn Oberbürgermeister
Stadt Leverkusen
Bau- und Planungsamt
z.Hd. Herrn Detlev Müller

Rathaus
51373 Leverkusen

Tempelhofer Str. 2 b
51375 Leverkusen, 30. April 2015

Es. 05.05.2015

Widerspruch und Anregungen zur erneuten Auslegung des Bebauungsplanes 210/ III

Sehr geehrte Damen und Herren,

II/A 3. 1

wir haben jede eine so genannte betreute Wohnung im Haus 2b am AWO Seniorenzentrum "Stadt Leverkusen". Wie Sie auf dem beigefügten Fotos erkennen können, liegen unsere Wohnungsbalkone im 1. und 2. Obergeschoss unmittelbar über dem Dach der Küche und des Restaurants, und mithin durch die auf dem Dach betriebenen Lüftungsanlagen für die Küche in eigentlich nicht zumutbarer Lage.

Bei unserem Einzug vor ungefähr 2 Jahren befand sich nur eine Entlüftungsanlage auf dem Dach, die provisorisch durch hölzerne Stellwände ein wenig Sichtschutz erhielt. Im Verlauf des letzten Jahres wurde ohne Vorankündigung eine weitere Lüftungsanlage errichtet, die zu weiterer Einschränkung unserer Balkon-Nutzung führt.

Auch Bekannte, die auf diesen Balkonen bei ihren Besuchen „frische Luft schnappen wollten“, haben entrüstet auf diese unzumutbaren Zustände hingewiesen. Nun will die AWO für uns weitere Einschränkungen herbeiführen, in dem sie auf dem neben unseren Balkonen liegenden Baum bestandenem Besucherparkplatz, und auf der vor dem Saal liegenden Wiese drei Geschoss hohe Altenwohnungen bauen will. Sie erkennen auf einem der Fotos, dass wir zuzeit wenigstens in die linke Blickrichtung noch auf die Baum bestandene Wiese blicken können.

Die geplanten Altenwohnungen würden uns diesen Blick verwehren, weil diese sehr nahe an unsere Balkone heran reichen. Wir würden uns mit dieser Bauweise regelrecht eingemauert fühlen, und denken folgerichtig an Kündigung unserer Wohnungen.

II/A 3. 2

Beschämend für die AWO müsste sein, dass sie uns nicht schon vor unserem Einzug auf diese Bauabsichten hingewiesen hat, bzw. nicht bereits nach ersten Protesten auch durch die Bewohnerinnen und Bewohner des Seniorenzentrums, sowie der Anwohner der Tempelhofer Strasse, deren Vorschläge für die Überbauung des Saales aufgegriffen hat.



Der Bewohnerbeirat ist zwar nur am Rande für unsere Belange zuständig. Wir aber haben mit großem Interesse diese Alternativplanung zur Kenntnis genommen und würden bei Realisierung dieses Bauvorhabens nicht mehr protestieren. Deshalb hätte uns der Vermieter AWO früh genug über die Planungsabsichten informieren müssen. So können wir uns des Eindrucks nicht erwehren, dass der Vermieter glaubt mit uns 79 und 92 Jahre alten Menschen machen zu können, was er will.

Deshalb protestieren wir im Zusammenhang mit der erneuten Auslegung des Bebauungsplanes energisch gegen die Bauplanung der AWO mit der Bebauung des Wiesen- und Parkplatzgeländes, unterstützen aber Alternativ-Planungen des Beirates. Ein kleines Baumodell hat uns nach ersten Bedenken davon überzeugt, dass sich bei Aufbau auf dem Saalgrundstück für uns keine nennenswerten Sichteinschränkungen ergeben.

II/A 3. 3

Wir verbinden mit der Umsetzung des Bebauungsplan- Entwurfs für den Wendehammer und den Platz vor unserem Hauseingang, der eine Vergrößerung des Wendehammers so vorsieht, dass die Lieferfahrzeuge vorwärts anfahren können, und der PKW-Verkehr in einer Tiefgarage unter diesem Platz verbannt werden kann eine deutliche Verbesserung unseres Wohnumfeldes.

II/A 3. 4

Abgesehen von der Tatsache, dass es der Vermieter noch nicht einmal fertig bringt, die Hauseingangstüre anstatt mit Schlüsseln mit elektronischen Chipkarten öffnen zu können, ist auch der Vorplatz zum Hauseingang in einem nicht zumutbaren Zustand. Die Errichtung von Tiefgaragenplätzen wird hoffentlich dann auch dazu führen, dass die beiden Küchengaragen, die als Getränkelager dienen, entfernt werden. Entsprechende Lagerplätze können in der Tiefgarage entstehen und über den Lastenaufzug mit angedient werden. Für die Mieter die über dem Platz ihre Balkone haben, würde auch ein Großteil der jetzt entstehenden Lärmbelästigung aufgehoben.

Immerhin zahlen wir 13,50 Euro pro Quadratmeter Kaltmiete. Für diesen hohen Mietpreis kann man ganz sicher auch höchste Wohnqualität erwarten.

Wir beantragen, dass Sie die Verbesserung unserer Wohnqualität bei der weiteren Beratung des Bebauungsplanes berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Gerda Olbrich
Sepide Quaders



Anlagen

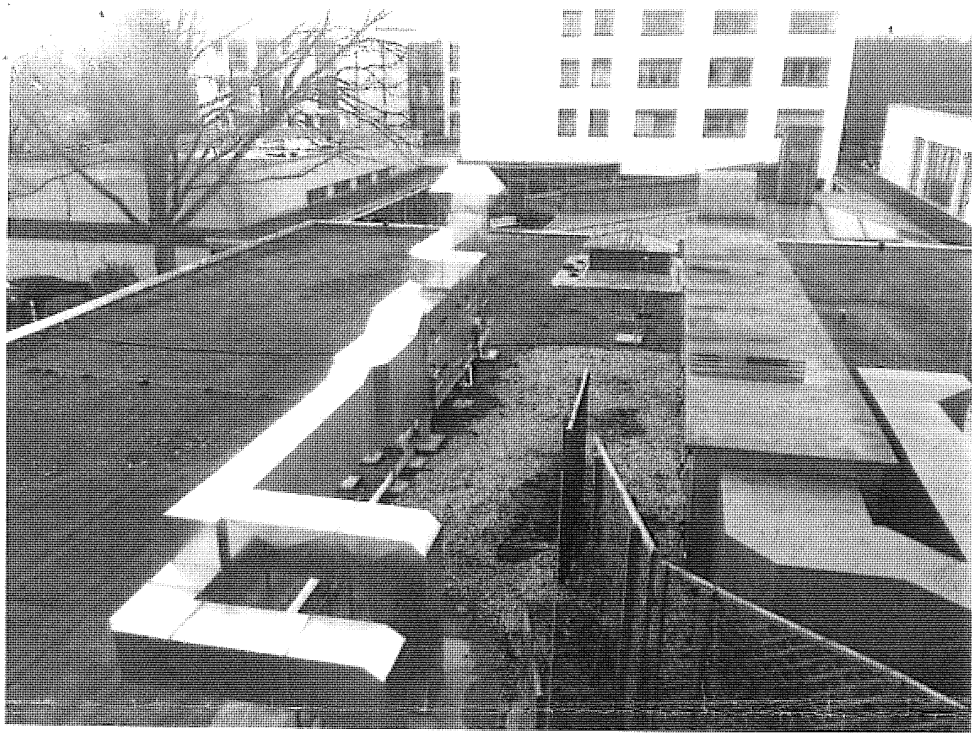
II/A 3. 5



Bei Saalaußenvorteile:

- 1) Saal wird energetisch modernisiert und vergrößert
- 2) Wiese bleibt erhalten mit Bäumen
- 3) Terrasse vor Saal bis zur Wiese wird überdacht durch Balkone der Wohnungen
4. Parkplatz mit Rasengittersteinen für Mower- u. Kurzparken möglich
5. Zufahrt zur Tiefgarage unter Saal und Wohnungen - Ausfahrt in der Nebenstraße Tempelhofer-Str. Nr. 4-12
6. Blick von Balkonen im Haus 2B der betreuten Wohnungen weiterhin zur Wiese und Straße möglich und nicht nur auf die Lüftungsgeräte auf Restaurant deck. Direkt betroffen sind 4 Balkone von Mietern die zurzeit 13,50 Euro/qm-Kaltmiete zahlen

Sitte wenden



*Unzumutbarer Ausblick von
8 Wohnungsbalkonen*

Stellungnahme der Verwaltung zu II/ A 3

Teilweise wurde zu den geänderten Bereichen des Bebauungsplans Stellung genommen.

Die Stellungnahme wird somit insgesamt einer erneuten Wertung unterzogen.

Zu II/ A 3.1

Es trifft zu, dass die Dachlandschaft über Restaurant und Küche mit technischen Anlagen versehen ist. Der AWO ist zu empfehlen, das Wohnumfeld – hier die Dachlandschaft – qualitativ besser auszugestalten. Der Bebauungsplan kann keine zwingenden Regelungen treffen, welche die qualitative Aufwertung des Gebäudebestandes zum Inhalt haben.

Es trifft ebenfalls zu, dass der Einblick auf den Eingangs- und Terrassenbereich künftig nicht von jeder Wohnung gleichbleibend ermöglicht wird. Dies ist sowohl bei der geplanten Maßnahme des AWO Vorstandes der Fall (Variante 6), als auch bei der Lösung des Nutzerinnen- und Nutzerbeirats (Variante 5).

Durch die angedachte Bebauung werden die Wohnverhältnisse nicht unzumutbar eingeschränkt, die nach Bauordnung NRW einzuhaltenden Sozialabstände werden durch die vorgegebenen Baugrenzen berücksichtigt.

Generell wird hier zugunsten der Wohnerweiterung entschieden. Es ist zusätzlich darauf hinzuweisen, dass im fraglichen Bereich eine zusätzliche Nutzungsebene



(II - geschossig) ermöglicht wird. Danach könnten störende Leitungen und Lüftungen eingehaust oder in eine entsprechende Aufstockung besser eingebunden werden. Ausblicke aus einer Wohnung gehören nicht zu den nachbarrechtlich schützenswerten Belangen. Da die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt bleiben, wird dieser Belang gegenüber dem Ziel der Schaffung zusätzlichen (altersgerechten) Wohnraums zurückgestellt. Die Wohnungen verfügen darüber hinaus über genügend anderweitige Ausblicke nach Süden, Norden und Osten. Insofern sind die Belange des Einzelnen dem Wohle der Allgemeinheit - hier der Schaffung zusätzlichen Wohnraums - unterzuordnen.

zu II/ A 3.2

Inwieweit die AWO ihrer Informationspflicht hinreichend nachgekommen ist kann nicht ermessen werden. Die Stadt hat über die die Planung hinreichend informiert. Auf die Informationsveranstaltungen am 04.12.2012, am 28.05.2013 und am 15.10.2014 ist hinzuweisen. Diese fanden vor Ort statt.

Der Aufbau des Saalgrundstücks ist ebenfalls eine bauliche Lösung die durch den Bebauungsplan ermöglicht wird. Der Bebauungsplan gibt lediglich den rechtlichen Bebauungsrahmen vor. Entscheidungen für eine bestimmte architektonische Lösung werden von der AWO als Vorhabenträger getroffen.

zu II/ A 3.3

Der Wendepplatz liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Änderungen oder Anpassungen diesbezüglich sind in einem gesonderten Verfahren zu prüfen. Das Wenden von etwa dreiachsigen Müllfahrzeugen ist möglich. In der Realität ist gelegentlich festzustellen, dass entlang des äußersten Kreises geparkt wird. Diese Verkehrsbehinderung zu beseitigen ist eine ordnungsbehördliche Aufgabe und nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

zu II/ A 3.4

Neben der Anlage neuer Tiefgaragen können auch Lager- und Nebenräume für die Küche eingebunden werden.

Wenn auch mit freiräumlich engeren Verhältnissen im Vorgartenbereich zu rechnen ist, wird Sorge dafür getragen, dass die verbleibenden Freiflächen gestalterisch aufgewertet werden. Der Gestaltungsplan gemäß Variante 6 ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren nachzuhalten.

Mit der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes konnte beispielsweise eine Erweiterung und Umgestaltung der Eingangs- bzw. Saalterrassen erreicht werden.

Der Nachweis der sinnvollen Anordnung des ruhenden Verkehrs wird neben den Festsetzungen von Stellplätzen und Tiefgaragenflächen auch über den Freiflächenplan geführt. Zudem wird im Freiflächenplan nachgewiesen, dass die verbleibenden Grünflächen gestalterisch aufgewertet werden und den Erholungsansprüchen der Bewohner und Besucher der Einrichtung genügen werden.

Der Freiflächengestaltungsplan wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert und Bestandteil der Bauleitplanung.

Beschlussempfehlung zu II/ A 3:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.



II/A 4

Nutzerinnen- und Nutzer- Beirat und 7 Mitunterzeichner

im Seniorenzentrum „Stadt Leverkusen“ gGmbH

Tempelhofer Straße 2

51375 Leverkusen

(Schreiben vom 28.04.2015)

NUTZERINNEN- und NUTZER- BEIRAT

im

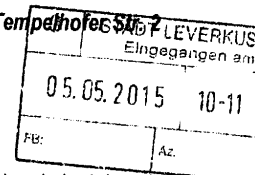


Seniorenzentrum
„Stadt Leverkusen“
gGmbH



Arbeiterwohlfahrt, Seniorenzentrum „Stadt Leverkusen“ gGmbH, Tempelhofer Straße 2
51375 Leverkusen, den 28. April 2015

Feststellungen, Bedenken und Anregungen zu der erneuten Auslegung des Bebauungsplan- Entwurfs 210/ III Tempelhoferstraße



Der Nutzerinnen und Nutzer-Beirat (bis 30.9.2014 Bewohnerinnen- und Bewohnerbeirat) hat dankbar zur Kenntnis genommen, dass die von uns in die Interessengemeinschaft (Öffentlichkeit) eingebrachte Planungsvariante 5 als städtebaulich verträgliche Lösung eingeordnet wurde.

Unter Berücksichtigung des 16x30 Meter großen Baufensters auf dem Saalgrundstück haben die für uns ehrenamtlich tätigen Sachverständigen inzwischen die von uns favorisierte Planungsvariante überarbeitet und mit dem Verzicht auf die zunächst angedachte Überspannung des Saales mit einer Brückenkonstruktion dennoch die auch für den Wohnungsbau erforderliche baustatische Ertüchtigung eines Saalneubaus ermöglicht. Der Saalneubau mit darunter liegenden Keller- und Garagenräumen ist nämlich bestens als auch als Fundament der dreigeschossigen 15 Altenwohnungen geeignet.

Da für die Altenwohnungen keine Grundstückskosten anfallen, können kalkulatorisch die Abrisskosten des früheren Saales über die Miete für die Altenwohnungen ganz oder teilweise refinanziert werden. Dabei muss zusätzlich berücksichtigt werden, dass die von der AWO vorgeschlagene Planalternative 6 eine seitliche Saalvergrößerung mit vollständiger Unterkellerung, und unter den auf dem Besucherparkplatz errichteten Altenwohnungen 11 Tiefgaragenplätze vorsieht, die dem Vermeihen nach über die Mietkosten der Altenwohnungen refinanziert werden sollen. **Diese nicht unerheblichen Mittel kann man natürlich besser noch für unsere Planungsvariante mit dem Saalüberbau einsetzen.**

AWO benötigt keine Eigenmittel für die Baumaßnahmen

Der AWO Kreisverband hat im Bebauungsplan- Verfahren dargelegt, dass die „von der Öffentlichkeit“ vorgeschlagene Lösung des Saalüberbaus derzeit nicht finanziert werden könne. Dieser Darlegung der AWO muss entschieden widersprochen werden, da die AWO als für das Seniorenzentrum zuständiger Immobilienverwalter in der Vergangenheit aus den für die investiven Maßnahmen im Benehmen mit dem Landschaftsverband Rheinland (LVR) festgesetzten Pflegsätze (Bewohnerentgelte) hinreichend hohe jahresübergreifende Rücklagen bilden konnte. Es ist allein der AWO anzulasten, wenn diese Rücklagen zweckentfremdet wurden, und mithin offenbar derzeit nicht für den Saalneubau und Bau von weiteren Tiefgaragen zur Verfügung stehen. Vorsorglich kündigen wir an, dass wir bei Bedarf diese Feststellung mit Unterlagen, die wir im Zusammenhang mit unserer gesetzlichen Mitwirkung bei der Festsetzung der Bewohner (Nutzer-) Entgelte vorliegen haben, dem Fachbereich Rechnungsprüfung und Beratung der Stadt Leverkusen zur Verfügung stellen können.

Wir wiederholen: Ohne Einsatz von AWO-Eigenkapital wäre ein Saalneubau durch die Bewohnerentgelte, die ja zum Großteil auch öffentliche Mittel sind, zu refinanzieren. Es darf sich deshalb für die Nutzerinnen und Nutzer des Seniorenzentrums nicht nachteilig auswirken, wenn die AWO durch anderweitige Verwendung der zweckgebundenen Erträge derzeit nicht liquide scheint. Das insbesondere auch deshalb nicht nachteilig, weil der Bewohnerbeirat schon im Dezember 2012 im Rahmen seiner gesetzlichen Mitwirkung bei Entgelterhöhungen Vorkehrungen für zweckgebundene Mehreinnahmen zur Refinanzierung von Baudarlehen in Höhe von mindestens 35 T€ jährlich getroffen hat.



Die Darlegung der AWO, dass für die vom Beirat favorisierte bessere städtebauliche Lösung im Baufenster derzeit nicht finanzierbar sei ist deshalb nicht richtig. Bau- und Planungsausschuss und Bezirksvertretung III könnten deshalb ebenfalls bedenkenlos diese Beiratsvariante ebenfalls favorisieren

Aus diesem Mehrerlös sollten mindestens für die nächsten 20 Jahre auf der Grundlage des Angebotes eines renommierten Kreditinstitutes ein Baudarlehen von 500 T€ refinanzierbar sein. Wenn dennoch die AWO darlegt, dass die von ihr errechneten Mehrkosten zwischen der Realisierung der Planvariante 6 und unserer Planvariante 5 derzeit nicht finanziert werden könne, so muss auch hier die Zweckentfremdung der für diese Saalneubau- Investitionen von den Bewohnerinnen und Bewohnern erbrachten Zusatzentgelte unterstellt werden. Wir werden das AWO – intern klären, müssen aber schon jetzt auf diesen Tatbestand hinweisen, da sich Bau- und Planungsausschuss und die Verwaltung möglicherweise in ihrer Entscheidung weiterhin von der nicht korrekten Darlegung der AWO beeinflussen lassen, dass unsere Planalternative von ihr derzeit nicht finanziert werden könne. Mit den Anlagen 7 und 8 können wir das Gegenteil beweisen.

Innerverbandliche Einigungsbemühungen des Beirates waren leider nicht möglich

II/A 4. 1

Der Bewohnerbeirat hat schon weit vor der derzeitigen Neuauslegung des Bebauungsplan-Entwurfs den Versuch gemacht, zur innerverbandlichen Einigung mit dem Ergebnis zu kommen, dass nur eine Variante neu ausgelegt wird. In der von der AWO durchgeführten Informationsveranstaltung am 15.10.14 wurde der Beirat jedoch daran gehindert, seine optimierte Planalternative 5 der Öffentlichkeit vorzustellen. Die AWO beharrte folglich auf Überbauung der Wiese und des Besucherparkplatzes sowie des nordöstlichen hinteren Wiesenbereichs mit Parkplätzen. Einen weiteren AWO internen Einigungsversuch unternahm Frau Bürgermeister Eva Lux am 5.1.15, jedoch ebenso erfolglos, da sich die AWO – anders als der Beirat – nicht der entsprechend ihrer Empfehlungen der Beratung durch einen unabhängigen Sachverständigen und eines AWO internen Arbeitskreises, gestellt hat.

Der Nutzerbeirat unternahm mit der Einladung der Öffentlichkeit (Interessengemeinschaft aus Bewohnern des Seniorenzentrums, Anwohnern und des AWO Ortsvereins Leverkusen Ost) während der Neuauslegung des Bebauungsplan- Entwurfs am 16.4. 15 einen weiteren Einigungsversuch mit dem AWO- Vorstand. Dieser blieb jedoch dieser Veranstaltung fern, obschon auch der zuständige städtische Bearbeiter des Bebauungsplanes für Auskünfte und zur Aufnahme von Bedenken und Anregungen zur Verfügung stand.

Erläuterungen zu den Anlagen 1 bis 8

Anlage 1

Die Versammlung des Beirates am 16.April 2015 bestätigte im Zusammenhang mit der erneuten Auslegung des B-Planentwurfs einmütig den Text des Widerspruchs mit den beim Bau- und Planungsamt vorliegenden 1259 Unterschriften. Damit ergeben sich auch bei der erneuten Auslegung keine grundsätzlichen Änderungen. Die Realisierung der Planungsvariante 5 im 16x30 Meter großen Baufenster, so wie eine Unterbauung des Wiesengeländes des vor dem Saal mittels Tiefgarage findet weiterhin die volle Zustimmung. **Der Widerspruch gegen die Bebauung der Wiese vor dem Saal und des Besucherparkplatzes, und den geplanten Stellplätzen im nord- östlichen Gartenbereich wurde ebenfalls bestätigt.**

Anlage 2

II/A 4. 2

Die von unserem Sachverständigen, Herrn Walter Peters, entwickelte Planvariante im Baufenster mit Saalneubau und darüber liegenden 15 Wohnungen in drei Geschossen wurde durch ihn zusammen mit einem weiteren ehrenamtlich tätigen Sachverständigen, Herrn Dipl. Ing. Alfred Fechner, überarbeitet. Verbessert wurde dabei auch der „Sichtschutz“ zur Belüftungsanlage auf dem Restaurant- und Küchendach. Die technischen Geräte sollen weder von der Strasse, sowie insbesondere nicht von den 8 darüber liegenden Balkonen der betreuten Wohnungen im Haus 2 B, zu sehen sein



Anlage 3 a

II/A 4. 3

Modellansicht von oben. Die Bauweise ermöglicht auf jeder der drei Etagen 5 Wohnungen, die ähnlich dem Grundriss der in der Tempelhofer Straße 4-12 angesiedelten Altenwohnungen der WGL von der Pergola im Atrium- Innenhof bis zu den Balkonen über der Saalterrasse reichen. Neben einem Treppenaufgang mit Aufzug in Höhe des Nebeneingangs zur Schlebuscher Stube bleibt noch Raum, um auf jeder Etage ein Pflege-Dienstzimmer als Pflegestützpunkt zu errichten, und damit Vorkehrungen für eine spätere pflegerische Versorgung der Mieter zu treffen, die folglich nicht in die „Pflegehäuser“ des Seniorenzentrums umziehen müssten.

Anlage 3 b

II/A 4. 4

Modell- Straßenansicht mit überdachter Terrasse im EG vor dem Saal, der mit großen Glasschiebetüren die davor liegende Terrasse und die Wiese für Großveranstaltungen (Sommerfeste, Oktoberfest etc.) einbezieht. Es wird gut erkennbar, dass sich gegenüber dem derzeitigen schönen Wohnumfeld mit Wiesengelände nichts ändern würde, und damit eine weitere Versiegelung des Grünlandes unterbleibt. Der Besucherparkplatz kann neben einer Tiefgaragenzufahrt an der Einzäunung des Spielplatzes der Kindertagesstätte noch weiterhin einige Fahrzeuge aufnehmen, sollte jedoch mit Rasengittersteinen ausgestattet werden.

Anlagen 4 a und 4 b

Die von der AWO bevorzugte Planalternative 6 hingegen versiegelt das Grünland sehr weitgehend. Der von ihr geplante Saalanbau erfüllt darüber hinaus nicht seinen Zweck, da eine Sicht zur Bühne überwiegend nicht gegeben ist. Aus den Anlagen wird darüber hinaus deutlich, dass die Schlebuscher Stube und Restaurant „verschattet“ werden, und darüber hinaus würden die 8 über dem Restaurantdach liegenden Balkone der betreuten Wohnungen bis auf nur wenige Meter an den drei Geschoss hohen Wohnbau auf dem ehemaligen Besucherparkplatz heranreichen. Die Mieter würden folglich „eingemauert“ **Im direkten Vergleich zu der Beirats-Variante wird damit ein weiterer rücksichtsloser städtebaulicher „Nonsens“ deutlich sichtbar.**

Anlage 5

Mit dem Auszug aus dem Wochenprogramm vom 11.2. 2015 wird belegt, dass der derzeitige Saal wegen der gestiegenen Zahl der Rollatoren- und Rollstuhlnutzer viel zu klein ist. Es muss bei Bewohnerveranstaltungen auf die Bibliothek an der Cafeteria mit Fernsehübertragung auf Großleinwand ausgewichen werden. Damit werden Saalbesucher gewissermaßen im „Glücks-Losverfahren“ ermittelt. Das führt permanent zu großen Protesten, und natürlich auch zu großer Ungleichbehandlung.

Eine Saalvergrößerung wäre auch ohne Wohnungsaufbau und Unterkellerung leicht zu realisieren und zu finanzieren. Die Saalerweiterung in östlicher Richtung um 6 bis 8 Meter würde **innerhalb des Baufensters** möglich sein, und würde damit das eigentliche Kernanliegen des Beirates voll erfassen.. Der Beirat hat sich auf die Mitwirkung beim Bau von Altenwohnungen nur eingelassen, weil man diesem nicht dem Vorwurf aussetzen wollte, dass er mit der Ablehnung der Wiesenbauten den Bau von betreuten Altenwohnungen verhindere. Wenn die AWO, wie schon von ihr angekündigt, im Falle der Ablehnung ihrer Planvariante die Pläne mit dem Bau von höherwertigen Altenwohnungen ganz aufgeben sollte, so wird der Beirat seine Zielsetzung mit Saalvergrößerung innerhalb des Baufensters, und der energetischen Sanierung von Dach und Seitenwänden, deshalb keineswegs aufgeben. **Die Saalvergrößerung ist, wie zuvor beschrieben, auch ohne den Bau der Altenwohnungen leicht zu ermöglichen.**

Anlage 6

II/A 4. 5

Entgegen der Darlegungen der AWO wird mit dem Foto nachgewiesen, dass das Innenatrium beim Bau von Altenwohnungen auf dem Saal **nicht** verschattet würde. Der Sonnenstand ist in der Regel mittags hoch genug um die viergeschossige Bausweise zu überstrahlen, und in den Morgen- und Nachmittagsstunden ist der seitliche Sonneneinfall ausreichend. Bekanntlich setzen sich die BewohnerInnen dabei nicht einer direkten Sonneneinstrahlung aus, und bevorzugen den überschatteten Bereich.



Anlage 7

II/A 4. 6

Der Beirat hat den **zweckgebundenen Erhöhungen** der Monatsentgelte für die Refinanzierung von Darlehen und weiterer Investitionen mit 15,00 Euro monatlich schon im Jahre 2012 zugestimmt. Der Jahresmehrerlös beträgt 35 T€. Damit könnte ein Baudarlehen in Höhe von 500.000 Euro innerhalb von 20 Jahren refinanziert werden. Die Höhe des Baudarlehens würde sicher reichen, um die von der AWO geltend gemachten angeblichen Mehrkosten zwischen den Planalternativen 6 und 5 zu finanzieren. Auch hier hat der Beirat im Rahmen seiner Mitwirkungsrechte fachgerechte Vorgaben erarbeitet. Er hat darüber hinaus angekündigt, eventuell weiter erforderliche **zweckgebundene** Entgelterhöhungen mit zu tragen.

II/A 4. 7

Anlage 8 a und 8 b

Diese Anlagen bestätigen die zuvor vom Beirat gemachten Darlegungen zu Baudarlehen, die ausschließlich von den BewohnerInnen bzw. deren Kostenträger refinanziert werden. Die von der AWO aufgestellte Behauptung, dass die Kosten für Saalneubau und der (anteiligen) Erweiterung von Tiefgaragenplätzen von ihr nicht finanziert werden könnten, ist irreführend. **Die AWO benötigt hierfür keinerlei Eigenmittel, da die Refinanzierung der Baukosten vollständig durch die BewohnerInnen oder MieterInnen erfolgt.**

Schlussbemerkungen

Die Gremien des Rates der Stadt Leverkusen können in Verbindung mit der Stadtverwaltung über die vorliegenden Planalternativen **pragmatisch entscheiden**. Die Stadt Leverkusen hat im Jahre 2004 mit der AWO, Kreisverband Leverkusen e.V. einen Erbbaurechtsvertrag geschlossen. Zum Inhalt des Erbbaurechtsvertrages ist unter § 3 (Vornahme von Veränderungen) festgelegt:

Der Erbbauberechtigte darf die Bauwerke nicht ohne schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers ganz oder teilweise abbrechen oder wesentlich verändern. Zu Veränderungen, die aus technischen oder städtebaulichen Gründen erforderlich sind und dem Zweck des Erbbaurechts dienen, kann der Grundstückseigentümer seine Zustimmung nicht versagen.

Die zuvor gemachten Ausführungen verdeutlichen, dass für die Planalternativen der AWO (4 und 6) weder technische noch städtebauliche Erfordernisse geltend gemacht werden können, da die von der „Öffentlichkeit“ eingebrachte Planalternative 5 mit Hoch- und Tiefbau im 16x30 Meter Baufenster deutlich umweltschonender, und damit städtebaulich optimiert, die Zielsetzung der Errichtung von Altenwohnungen, Park- und Tiefgaragenplätzen und die Saalvergrößerung vorgibt. Der Grundstückseigentümer Stadt Leverkusen kann mithin die Weichenstellung für die städtebaulich optimalste Lösung dadurch vornehmen, dass er seine Zustimmung zu durch die Erbbauberechtigte aussérhalb des Baufensters geplanten Hochbaumaßnahmen versagt. Die Entscheidungskompetenz liegt also nicht bei der AWO selbst, sondern bei den städt. Gremien

Da oberirdische Bauwerke außerhalb des Baufensters aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich sind, und der städtebaulich wünschenswerte Bau von Altenwohnungen in diesem Baufenster auch ohne Widerstände der Anwohner erfolgen kann, mögen die Entscheidungsgremien der Stadt der AWO die beabsichtigten oberirdischen Bauwerke außerhalb des Baufensters versagen. Dazu zählen auch die PKW-Stellplätze auf dem städt. Gelände im nordöstlichen Wiesenbereich. Die beabsichtigte Errichtung eines so genannten „Sinnesgartens“ ist auch ohne die B-Plan-Ausweisung „für gesundheitliche Zwecke“ machbar. Unberührt davon bleiben die unterirdischen Bauwerke für Tiefgaragen mit den Zufahrten auf dem Wiesen- und Parkplatzgelände. Ideal wäre dabei die unterirdische Verbindung der unter dem Saal angelegten Tiefgaragenplätze mit den TG unterhalb des Hauses Waldsiedlung. Das würde den für das Seniorenzentrum, der Kindertagesstätte und den Anwohnern mit den Hausnummern 1 störenden Verkehrsfluss minimieren. Mitarbeiter und Besucher könnten im Einbahnverkehr die Zufahrt am Parkplatz neben der Kita als Einfahrt, und als Ausfahrt die Ampel gesteuerte Zweitausfahrt gegenüber den WGL- Wohnungen nutzen.



Auch diese Regelung wäre im städtebaulichen Sinne ebenso optimal, wie die aus dem B-Plan-Entwurf erkennbare Absicht, unter den Platz am Lieferanteneingang zur Küche, Eingang Haus 2B und Kita Tiefgaragenplätze zu errichten. Damit könnten auch die beiden Lagergaragen entfernt, und der Vorplatz neben dem „Rondell“ ansehnlicher gestaltet werden werden.

II/A 4. 8

Erinnern möchten wir in diesem Zusammenhang an die erforderliche Radienvergrößerung des Rondells, damit die großen Lieferfahrzeuge eine Wendemöglichkeit erhalten, und nicht mehr mit lauten Warnsignalen an der Kita und den Altenwohnungen vorbei rückwärts zur Küchenanlieferung fahren müssen.

Wir hoffen mit Unterstützung unserer Sachverständigen optimale Vorgaben für die Änderung des Bebauungsplanes erarbeitet zu haben. Wie wir aus den von uns mit durchgeführten Versammlungen und Unterschriften-Aktionen wissen, werden diese Vorschläge auch von allen Mitgliedern der Interessengemeinschaft unterstützt. Die Beratungen in den Ratsgremien könnten mithin ohne Widerstände aus der Bevölkerung abgeschlossen werden. Warum sich die AWO diesen überzeugenden Planvorgaben nicht anschließt, bleibt uns unerfindlich, zumal es dem Betreiber des Seniorenzentrums, der AWO, auch im Sinne eigener Verbandstatuten doch nur recht sein kann, wenn sie sich das Mitdenken des von ihr betreuten Klientels nutzbar macht.

Leverkusen, den 28. April 2015

Nutzerinnen – und Nutzer-Beirat im
AWO Seniorenzentrum „Stadt Leverkusen“

gez. Johanna Becker, Hans Becker, Ingeborg Bredel, Hilde Herran, Werner Marquardt, Albert Schmitz,
Margarete Moll

Die Originalunterschriften liegen in der gesondert zugeleiteten Stellungnahme des Beirates vom 4.12.2014 vor.

f.d.R.



(Wilfried Lahne)
Beirats-Vorsitzender



Anlagen:
Schreiben - einstimmiger Beschluss des Bewohnerbeirates vom
04.12.2014

BEWOHNERINNEN-und BEWOHNER- BEIRAT

im



Seniorenzentrum
„Stadt Leverkusen“
gGmbH



Arbeiterwohlfahrt, Seniorenzentrum „Stadt Leverkusen“ gGmbH, Tempelhofer Str. 2
51375 Leverkusen, 04.Dezember 2014

Bebauungsplanentwurf Nr. 210/ III mit geänderten Festsetzungen gegenüber Stand erste öffentliche Auslegung-
Neuer Stand 02.10.2013

- 1.) Der Bewohnerbeirat hat dankbar zur Kenntnis genommen, dass dem von der Interessen-Gemeinschaft initiierten Widerspruch mit 1259 Unterschriften durch entsprechende Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs mit einem Baufenster von 16x 30 Metern Rechnung getragen wurde.
- 2.) Der Bewohnerbeirat hat den politisch klugen Verfassungs- Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 11.11.2013 dazu nutzen wollen, eine Einigung mit der AWO –Geschäftsführung über eine Planalternative für Saalneubau und Bau von Altenwohnungen in diesem Baufenster zu erzielen. Trotz mehrfacher Bemühungen des Bewohnerbeirates mit Vorlage von Planskizzen und Finanzierungsmodellen ist die AWO Kreisverband e.V. als Bauträger nicht von ihren Plänen, Saalerweiterung und den Bau von 15 dreigeschossigen Altenwohnungen auf der Baum bestandenen Wiese vor dem Saal und auf den Parkplatz vor Schiebuscher Stube, Restaurant, Altenwohnungen im Haus 2B, und dem Spielplatz der Kindertagesstätte abgewichen.
- 3.) Das Vorhaben des Bewohnerbeirates, in der von der AWO-Vorsitzenden und dem Geschäftsführer am 15.10.2014 anberaumten Informations-Veranstaltung, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Änderungen des Altenpflegegesetzes NRW (APG) mit Auswirkungen auf das Bauvorhaben der AWO, sein Alternativ-Modell in Wort und Bild vorzustellen, und damit erneut einen Einigungsversuch zu machen, wurde von der Versammlungsleitung vereitelt.
- 4.) Der Bewohnerbeirat hat deshalb in der als Anlage beigefügten „Broschüre“ seinen Alternativvorschlag ausführlich beschrieben. Der Bewohnerbeirat wird unterstützt von einem nach dem Wohn- und Teilhabegesetz (WTG-NRW) vorgeschriebenen Beratergremium, dem die Mitglieder des AWO Ortsvereins Leverkusen-Ost, und mithin auch Mitglieder der Bezirksvertretung III, angehören. Der Alternativ-Vorschlag mit dem Neubau des Saales, und mit bis zu 15 Wohnungen im Baufenster, ist bautechnisch und finanziell fachlich ausgereift machbar und folgerichtig in der Vorstands-Sitzung des AWO Ortsvereins Ost am 27.November 2014, auch als Mitglied der Interessen -Gemeinschaft aus Bewohnerbeirat, Anwohnern und AWO Ortsverein, einstimmig beschlossen worden.
- 5.) Der Bewohnerbeirat sieht in diesem Beschluss die Umsetzung der gemeinsamen Interessen mit den jeweiligen Schwerpunkten:
 - 5.1. Der Neubau des wegen der Zunahme der Zahl der Rollatoren – und Rollstuhl-Nutzern zu klein gewordenen 42 Jahre alte Veranstaltungssaals kann in dem Baufenster des B-Planentwurfs problemlos erfolgen. Da durch Unterkellerung, Wärme dämmenden Fenstern und Seitenwänden sowie Überdachung eine energetische Sanierung erfolgt, ist entsprechend dem neuen APG eine auch die weitere finanzielle Förderung durch die Bewohnerentgelte zu erwarten. **Dem Anliegen des Beirates kann damit ohne Widerstände voll entsprochen werden.**
 - 5.2. Auf den stabilen Fundamenten des Saalneubaus können entsprechend Kosten sparend bis zu 15 Altenwohnungen gebaut werden. **Damit wird dem Anliegen des AWO Ortsvereins als „Sozialverband“ mit Planung von modernen Wohnmodellen entsprochen**, da die unmittelbare Anbindung des Gebäudes an den Atriummlauf der drei Häuser Waldsiedlung, Schiebusch und Mathildenhof die Zusatzvereinbarung zu den Mietverträgen, die Service- und Pflegeleistung in der eigenen Wohnung im Bedarfsfall zu gewähren, ermöglicht. Ein Umzug in eines der drei „Pflegehäuser“ wäre nicht erforderlich. **Dieses Wohnmodell wird in Leverkusen bereits im Haus Upladin in Opladen angeboten, und könnte mithin auch im Stadtteil Schiebusch die Wahl zwischen vollstationärer Pflege und selbständigem Wohnen in einer altengerechten barrierefreie Mietwohnung ermöglichen**, die auch für die Pflegekräfte des Seniorenzentrums mit sehr kurzen Wegen schnell erreichbar ist. So wird es auch für die Mieter mit der Teilhabe an den Gemeinschafts- und Restaurant-Angeboten sein. Die Höhe der Monatsmieten sollten dennoch mit den Angeboten von neu errichteten Altenwohnungen im Schiebuscher Wohnumfeld vergleichbar sein.



124

5.3. Im besonderen Interesse der Anwohner der Tempelhofer Straße liegt der unveränderte Bestand der Außenanlagen am Seniorenzentrum. Für die dem Seniorenzentrum gegenüber lebenden Hausbewohner bleibt ebenso wie für die Bewohner des Seniorenzentrums mit der Baum bestandenen Wiese ein attraktives Wohnumfeld erhalten, und für die Bewohner des Seniorenzentrums, der Altenwohnungen und der Kindertagesstätte die weitere Nutzung für Veranstaltungen, sowie für Anlieger und Besucher PKW- Stellplätze auf Rasengittersteinen. Damit wird die Grünfläche erweitert.

5.4 Da neben der (Wärme dämmenden) Unterkellerung des Saales für Mieter-, Fahrrad-, Rollstuhl- und Kofferkeller auch mit weiterer Ausdehnung unter den Wiesengelände eine Vielzahl von Tiefgaragenplätzen geschaffen werden kann, würde im allseitigen Interesse auch der ebenerdige Verkehrsfluss deutlich reduziert. Die im derzeitigen Bebauungsplanentwurf neben der Wiesenbebauung alternativ vorgesehene Planung von **Parkplätzen und Pavillon im nordöstlichen Wiesenbereich** hinter den Altenwohnungen, kann ebenso wie die dreigeschossige Wiesenbebauung **komplett gestrichen werden**. Damit würde die **zusätzliche verkehrsgefährdende Belastung des Seniorenzentrums** sowie den Altenwohnungen und der Kindertagesstätte vermieden.

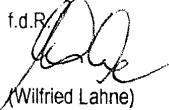
5.5. Eine starke Verkehrsbelastung erzeugen auch die morgens an – und abfahrenden schweren Fahrzeuge zum Lieferanteneingang neben der Kindertagesstätte, und den Altenwohnungen des Hauses 2B. Bei ausreichendem Angebot von Tiefgaragenplätzen können für Mitarbeiter und Besucher durch kostengünstige, bzw. Freipark- Angebote, die 10 linksseitigen markierten Stellplätze auf der Tempelhoferstraße aufgehoben werden. Als Ersatz böte sich dann die Nutzung eines kleinen Parkplatzes mit Rasengittersteinen neben dem Kita- Spielplatz an. Folglich brauchen die schweren Müll- oder Lieferfahrzeuge nicht mehr mit laut tönenden Wamsignalen rückwärts bis zum „Wendehammer“ zu fahren, sondern könnten bei leichter Vergrößerung dieser Wendemöglichkeit jeweils vorwärts die parkfreie Straßenseite nutzen. Die rechte Straßenseite könnte mit „eingeschränktem Halteverbot“ für Be- und Entladung frei gegeben werden. Zu einer erheblichen Minderung des fließenden Verkehrs würde es auch führen, wenn die Zufahrt neben dem Kita- Spielplatz nur als Tiefgaragen-Einfahrt genutzt würde. Die Ausfahrt wäre dann durch unterirdische Verbindung auf die derzeitige Ein- und Ausfahrt an der Nebenstrasse der Tempelhofer Strasse mit der „kleinen Lieferantenzufahrt“ beschränkt.

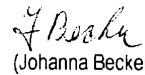
Fazit: Der Vorschlag der Interessengemeinschaft für die geänderten Festsetzungen gegenüber dem Stand der ersten Auslegung im Jahre 2012, in dem nur eine IV im **16x30 Meter großen Baufenster**, und auf der **Wiese davor TGs** zu markieren wären, ermöglicht eine bedarfsgerechte städtebauliche Lösung, die ohne Widersprüche schnell umzusetzen wäre. Da die vom Beirat vorgeschlagenen Refinanzierungsmaßnahmen den Neubau des Saales mit anteiliger Erhöhung der Tiefgaragenstellplätze bei zweckgebundener Verwendung schon jetzt sichern, könnten diese bereits schnell als ersten Bauabschnitt, und die Wohnungen im zweiten Bauabschnitt errichtet werden. Zu dieser Teilung besteht unseres Erachtens jedoch kein Anlass, da die künftigen Mieter die Baukosten für die Wohnungen und anteilige Tiefbaumaßnahmen mit ihrer Monatsmiete sicher refinanzieren würden.

Da der Bewohnerbeirat bei der Festsetzung der Kostenbeiträge (und folglich der Verwendung) Mitwirkungsrechte hat, sieht er, gesichert durch jährliche Einnahmen bei zweckentsprechender Verwendung für Refinanzierungs- und Investitionsmaßnahmen von derzeit rd. 1,7 Millionen Euro, unter solchen Aspekten keine finanziellen Hinderungsgründe für Saalneubau und anteiligen Tiefgaragen. Es steht dem Träger AWO Kreisverband Leverkusen zusätzlich sogar frei, durch Umfinanzierung derzeitiger Refinanzierungsverpflichtungen für die Baudarlehen für die in den Jahren 2005 bis 2007 erbrachten Leistungen für Neubau und Modernisierungsmaßnahmen, neue zinsgünstigere Konditionen, ggf. mit längeren Tilgungszeiten, mit den Kreditinstituten zu verhandeln, und die Entlastung für den Saalneubau zu nutzen. Der AWO Kreisverband e.V. macht wegen der zurzeit günstigen Zinskonditionen geltend, dass er die Altenwohnungen schnellstmöglich bauen will. Wenn die Geschäftsführung sich in die Richtung der Vorschläge der Interessengemeinschaft bewegt, stünde der schnellen Realisierung nichts mehr im Wege.

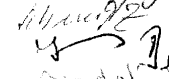
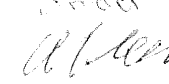
Die Gremien des Rates der Stadt Leverkusen könnten dann ohne weitere Widerstände aus der Bevölkerung die gut begründete Planalternative zur Bebauungsplan- Änderung im „Baufenster“ umsetzen. Als federführendes Mitglied in der Interessengemeinschaft haben wir mit großer Sorgfalt die erforderlichen fach- und sachgerechten Planungs-Alternativen mit erarbeitet, und bitten um entsprechende Zustimmungen des Bau- und Planungsausschusses und der Bezirksvertretung III.

Beschluss des Bewohnerbeirates im AWO Seniorenzentrum „Stadt Leverkusen“ iBn seiner Sitzung am 4.12.2014

f.d.R.

(Wilfried Lahne)
Vorsitzender


(Johanna Becker)
Stellvertretende Vorsitzende

Beirat Mitglieder:

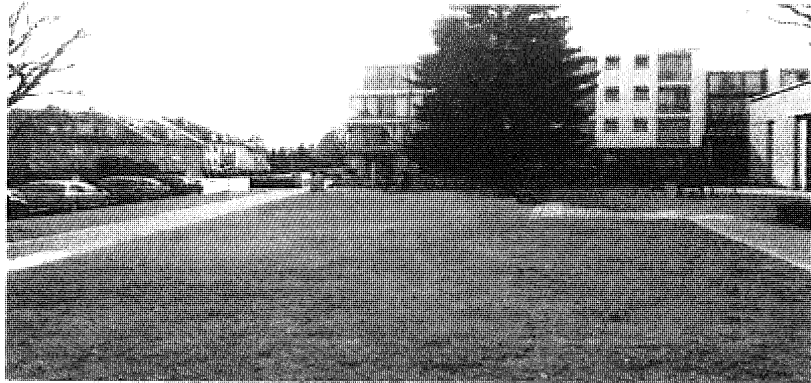



Anlagen

Interessen-Gemeinschaft

Anlage 1

**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.

Sachstand erneute Auslegung B-Plan-Entwurf vom 13.4. bis 30.4.15

Bei der Erstausslegung sind 1259 schriftliche Widersprüche bei der Stadt Leverkusen eingegangen. Diesen ist weitestgehend entsprochen worden. Die von der Interessengemeinschaft (Öffentlichkeit) favorisierte Planungsvariante 5 wird in dem Baufenster mit 16x30 Metern mit einer maximal zulässigen Viergeschossigkeit im Bereich des bestehenden Veranstaltungssaales als städtebaulich verträgliche Lösung eingeordnet.

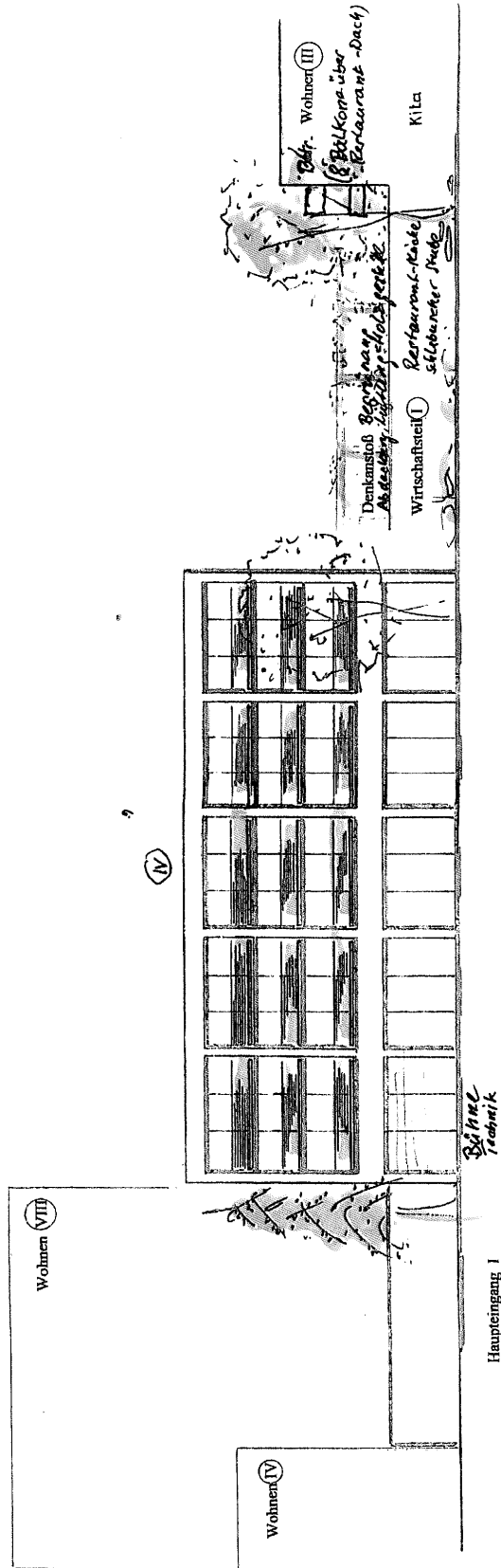
Die AWO Kreisverband hat dagegen ohne Vorlage von Kostenvergleichen dargelegt, dass diese Lösung derzeit nicht finanziert werden könne, und deshalb erneut die Planungsvariante eingebracht, die eine dreigeschossige Überbauung der Baum bestandenen Wiese und des Besucherparkplatzes vor der Schlebuscher Stube und Restaurant vorsieht. Die Interessengemeinschaft lehnt diese Planungsvariante, die mit 6 beziffert wird, ab. Sie vertraut dabei auch den vorliegenden Refinanzierungsvorschlägen des Nutzerbeirates, die im Rahmen seiner gesetzlichen Mitwirkungsrechte die Finanzierung der Planungsvariante 5 mit dem Saalneubau und der Errichtung weiterer Tiefgaragenplätze bei sofortigem Baubeginn sichern können. Die als Freizeitgelände genutzte Baum bestandene Wiese und der Besucherparkplatz blieben dabei erhalten. Deshalb bitten wir weiterhin um Unterstützung der Planvariante 5. Die Nutzer des Seniorenzentrums, der betreuten Altenwohnungen und der Kindertagesstätte dürfen nicht mit drei Geschoss hohen Bauwerken eingemauert, und damit ihres schönen Umfeldes, zu dem sie weiterhin mit hohen Kostenbeiträgen beitragen, beraubt werden.



Anlage 2

1a) Interkommunales Bauwerk - 1000 qm

1b) 1000 qm



Dipl.-Ing. Arch. Alfred Fiedler

Vorschlag Stand 30.12.14

Seniorenheim Tempelhofer Str

Umbau Festsaal M 1:100

Ansicht von der Straße





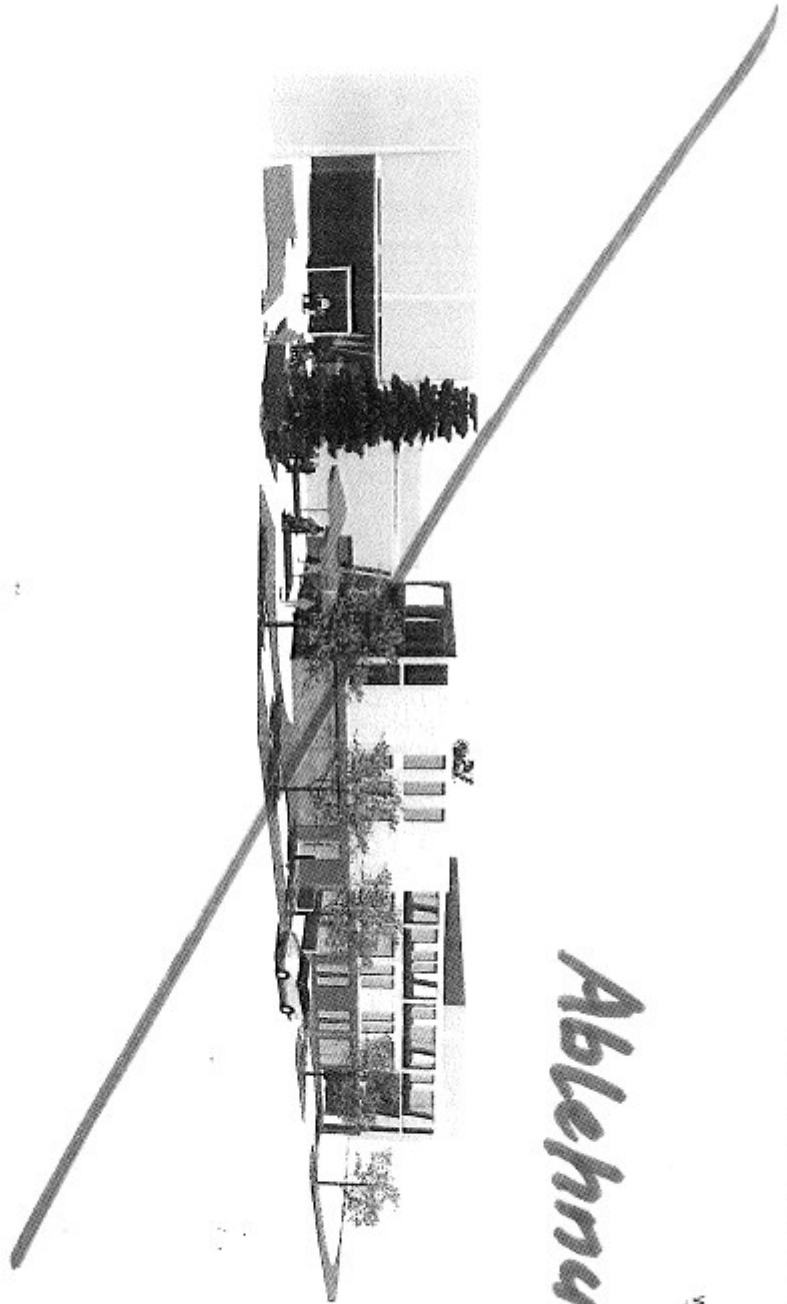


Anlage 4 a

128

WITZ + KOLICH

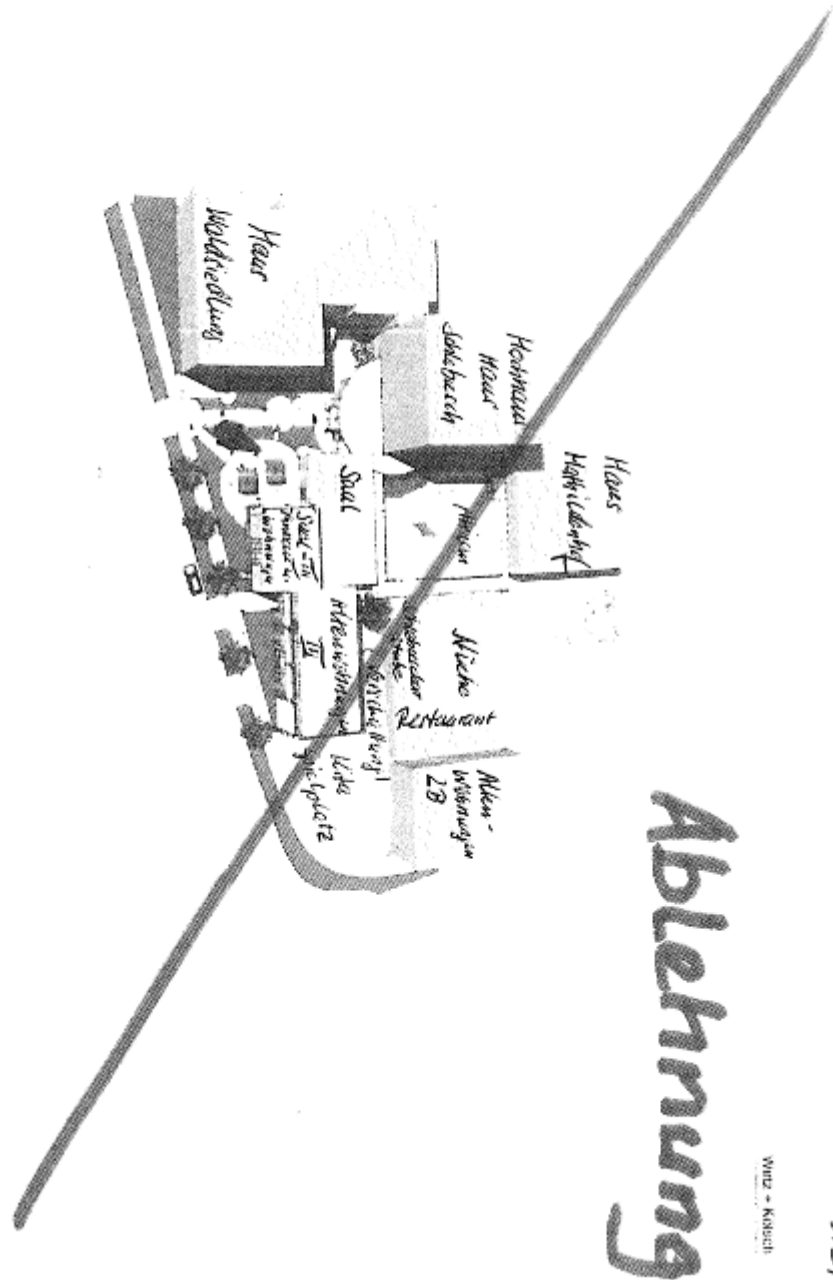
Ablehnung



Neubau von Seniorenwohnungen am AWO Seniorenzentrum "Stadt Leverkusen"



Stand 17.06.2013



Stampo 17.06.2013

Neubau von Seniorenwohnungen am AWO Seniorenzentrum "Stadt Leverkusen"

AND



Wochenprogramm

AWO-Seniorenzentrum „Stadt Leverkusen“ gGmbH, Tempelhofer Str. 2

07. Woche: vom 09.02.2015 bis 15.02.2015



Mo. 09.02.:

10:30 Uhr

Vorlesegruppe mit Frank Becker

(Kreis der Senioren-Poeten)
- im Wohnzimmer Haus Waldsiedlung (1.OG)



14:30 Uhr

Bewohnercafé

- im Atrium 1 & 2



16:00 Uhr

Evangelischer Gottesdienst

- im Saal



Di. 10.02.:

08:30 Uhr

Frisör (bitte anmelden)

- Wartzone im Atrium 2



10:30 Uhr

Bücherausleihe

- im Foyer



12:00 Uhr

Kegeln

- in der BGS Rheindorf
(Anmeldung beim Sozialen Dienst erforderlich!)



17:00 Uhr

Katholische Messe

- im Saal



Mi. 11.02.:

08:30 Uhr

Frisör (bitte anmelden)

- Wartzone im Atrium 2



15:00 Uhr

Bewohner-Karnevalsfeier

- im großen Saal und in der Bibliothek

(Einlass für Rollstuhlfahrer 14:30 Uhr
und für Fußgänger 14:45h)



*nur Fernseh-übertragung
auf Groß-Leinwand möglich in der Bibliothek*

Do. 12.02.:

Der Frisör bleibt an Weiberfastnacht geschlossen!!!

10:33 Uhr

Jeckentreff für Bewohner + Tagespflegegäste

- im großen Saal





Anlage 6

Innenstand Juni 16³⁰ Uhr (Saalzeit)
Innenhof (Atrium) auch ohne Pflanzbecken
sicht- und schattenseite - nach Aufbau 3. Wk
auf Seat unverändert - da ausreichende
Pflanzung zwischen Hofbau - (Saalzeit)
von 1966



Von: Wilfried Lahne [mailto:wilfried.lahne@t-online.de]
 Gesendet: Dienstag, 25. Dezember 2012 15:57
 An: Einrichtungsleitung Nicole Janda-Steininger; GF H. Schimetschke; Pers. GF H. Schimetschke
 Cc: Wilfried Lahne Beirat AWO SZ "ST LEV"; Viertel, Peter; viertel@awo-lev.de; hans@awo-lev.de
 Betreff: Alternativ-Vorschlag Neubau eines Mietshauses für stufenloses gepflegtes Wohnen im Seniorenzentrum

Anlage 7

1270

Sehr geehrte Frau Janda-Steininger,
 sehr geehrter Herr Schimetschke,

wie Sie wissen, hat der Beirat in seiner Sitzung am 6.12.2012 unter Bezugnahme auf die von der AWO, Kreisverband Leverkusen e.V., am 4.12.2012 im Seniorenzentrum durchgeführte Präsentation zu dem geplanten Bauobjekt auf der Terrasse und Wiese vor dem Saal erneut einstimmig Widerstand angekündigt, jedoch ebenso einstimmig die Alternativ-Planung von Herrn Peters unterstützt.

Die Einzelpunkte unserer Feststellungen und Anregungen sind: *Es folgen 6 Einzelabschnitte*

Bei der Refinanzierung des vom Seniorenzentrum „Stadt Leverkusen“, zu finanzierendem Saal-Neubau, die man ja nicht den Mietern anlasten dürfte, geben wir zu bedenken, dass der Beirat im Rahmen seiner Mitwirkung bei der Pflegesatz-Gestaltung kürzlich mit der Erhöhung des **Investitionskostenanteils** am Pflegesatz ab 1.1.2013 befasst war. Diese Erhöhung bringt (überraschend) jährlich rd. 35 T€ mehr in „die Kasse“. Es ist leicht zu rechnen welche Bausumme man bei den derzeit niedrigen Zinsen alleine dadurch refinanzieren kann.

Fazit: Alle Zeichen – auch für die optimierte Alternativ- Lösung stehen auf „Grün“. Gehen Sie deshalb davon aus, dass auch einer schnellen Realisierung nichts im Wege stünde, da Einsprüche nicht mehr zu erwarten sind. Deshalb haben wir unsere Argumente für den Neubau mit Mietwohnungen im Seniorenzentrum auch so ausführlich geltend gemacht.

Protokoll der Beirats-Sitzung vom 10. Januar 2013

3. Aktuelle Informationen durch Geschäftsführer (vorgezogen):

→ Hr. Lahne begrüßt die heutigen Gäste und erteilt Hr. Schimetschke das Wort

Hr. Schimetschke hat das Schreiben bereits weitergeleitet. Er informiert, dass in der stattgefundenen Präsentation nur die Idee vorgestellt wurde und es nun um den ersten Schritt gehe, den Bebauungsplan. Er wird weitere Gespräche mit dem Verantwortlichen (Hr. Hans) und auch dem Architekten führen.

Protokoll-Auszug Beirat vom 10. 1. 13 im Beirat von GF Schimetschke

4. Sachstand geplanter Anbau, Schreiben an GF und EL:

→ Hr. Lahne berichtet über den Alternativ-Vorschlag, den der Beirat favorisiere (Saal aufstocken+ erweitern (2 Etagen), oder Saal abreißen, mit 2 Etagen neu bauen und mit Tiefgarage unterkellern). Er gibt das Papier mit Zeichnung an GF + EL, mit der Bitte dies auch an die WBL zu verteilen.

Hr. Lahne bittet Hr. Neschen den Alternativ-Vorschlag für die Beiräte zu kopieren und zu verteilen und macht weitere Ausführungen bezgl. der Tiefgarage, der Finanzierung und Wirtschaftlichkeit des An-/Neubaus.



**Änderung der gesondert zu berechnenden Aufwendungen nach
§ 13 des Landespflege-Gesetzes NRW für vollstationäre
Dauerpflegeeinrichtungen für die Jahre 2013 und 2014**

Investitionsaufwendungen für Pflegeeinrichtungen

Der tägliche Investitions-„Pflegesatz“ wurde von 2012 für die Jahre 2013/2014 entsprechend der Information des LVR vom 03.12.2012 um täglich 0,49 Euro erhöht.

Der Tagessatz erhöhte sich von 18,95 € für DZ auf 19,44 € für 30 Betten
und von 23,50 € für EZ auf 23,99 € für 166 Betten

Der Monatsbetrag für DZ steigerte sich von 576,08 € auf 590,98 €
EZ 714,40 € auf 729,30 €

Die jährliche Steigerung je DZ von 6.912,96 € bei EZ 7091,76 €

Die Jahreseinnahmen für DZ erhöhten sich von 207.388,80 € auf 212.752,80 €
und für EZ von 1.423.084,80 € auf 1.452.765,60 €

Die Einnahmensteigerung entspricht bei DZ 5.364,00 €

EZ 29.680,80 €

Mehrertrag jährlich Auslastung 100% 35.044,80 €

Prognose-Auslastung 2013 97,61% rd. 34.207,00 €

Prognose 2014 rd. 34.000,00 €

Mehrertrag

Mehrertrag

Mehrertrag 2013/ 2014

rd. 68.000,00 €

Nächste Anpassung 1.1.2015 jährlich rd. 34.000,00 € **zusätzlich**

Bei Darlehensaufnahme von 0,9 Mio Euro für Saal und anteilige Garagen entsteht eine Jahresbelastung am Investitionsaufkommen für Zins und Tilgung bei 7% in Höhe von 63.000,00 EUR. *Es befindet sich noch ein Rest aus dem Jahr 2014, der in die Bilanz 2015 einfließen wird. Die Darlehen werden dann wieder zur Jahresübergangsfunktion übertragen.*

Die Forderung des Belrages den Mehrerlös aus den Investitionspflegesätzen in Höhe von 68.000,00 Euro jährlich (Unterschied von 2013 zu 2015) und dann alle 2 Jahre weitere Erhöhungen zweckgebunden für die Refinanzierung des Saalneubaus etc. einzusetzen, war eine realistische Bedingung. *Die Wertfunktion zeigt ab 2016 noch mehr Erhöhung, die auch in die Bilanz einfließen wird.*

Da die Annuität des Altdarlehens für Neubau und Modernisierung sich nicht erhöht, verbleiben die Mehrerlöse aus den „Index-Steigerungen“ der Investitionssätze voll zur zweckgebundenen Refinanzierung des Darlehens für den Saalneubau. (siehe weitere Anlagen)

f.d.R.

(Wilfried Lahne, Beiratsvorsitzender)



Anlage 8 b

Gesamtkosten

Konditionen des Folgedarlehens

Nominalzins bei Auszahlung 100%:	3,565 %	Kontostart:	neues Konto, Zinsen kapitalisieren
Tilgung bezogen auf Ursprungskapital:	3,500 %	Ratenhöhe:	5.887,59 EUR

Zusammenstellung des Gesamtbetrages aller Zahlungen

Bezogen auf das Ursprungsdarlehen		Bezogen auf das Folgedarlehen	
Summe der Zinsen:	286.643,25 EUR	Summe der Zinsen:	107.108,25 EUR
Summe der Tilgungen:	420.063,80 EUR	Summe der Tilgungen:	579.936,20 EUR
Summe der Zahlungen:	706.707,05 EUR	Summe der Zahlungen:	687.044,45 EUR
Bezogen auf die Gesamtlaufzeit			
Summe aller Zinsen:	393.751,50 EUR		
Summe aller Tilgungen:	1.000.000,00 EUR		
Summe aller Zahlungen:	1.393.751,50 EUR		
Gesamtbetrag aller Zahlungen:	1.393.751,50 EUR		
(Gesamtlaufzeit bis: 31.10.2033)			
Weitere Ergebnisse bezogen auf die Gesamtlaufzeit			
Höhe letzte Rate:	4.084,01 EUR	Datum der letzten Rate:	31.10.2033
Gesamtanzahl der Raten:	238	Gesamtlaufzeit in Jahren:	19,75

X Berechnung bei Laufzeit 20 Jahre - 1 Mio Eur
jährlich 20000,- Euro Zins/Tilgung

X bei 500.000,- Euro Darlehen reichen zB planmäßig
jährlich 35000 Euro bereits Mehreinnahmen
nach Erhöhung der Invest-Erlagerte
ab 1.1.2013



Stellungnahme der Verwaltung zu II/ A 4

Teilweise wurde zu den geänderten Bereichen des Bebauungsplans Stellung genommen.

Die Stellungnahme wird somit insgesamt einer erneuten Wertung unterzogen.

Die Abwägung beschränkt sich auf die städtebaulich relevanten Einzelheiten und die Auswirkungen die sich nach dem Handlungskatalog des § 1 BauGB (Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung) ergeben.

Vorweg ist darauf hinzuweisen, dass nach Maßgabe des Bebauungsplanes sowohl die Variante 6 – Vorgarten- bzw. Straßenbegleitbebauung als auch die andere Variante 5 – Saalüberbauung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich sein werden und städtebaulich vertretbar sind. Darüber hinaus können ggf. auch andere architektonische Lösungen umgesetzt werden.

Im Rahmen der erneuten Auslegung wurde bereits wie folgt auf die Anregungen des Nutzerinnen- und Nutzerbeirates eingegangen:

- Die Bebauung rückt um 3 bis 4 m von der öffentlichen Erschließungsfläche ab, es entsteht ein Vorgartenbereich.
- Die möglichen Gebäudekuben wurden der Geometrie des Seniorenheimes angepasst.
- Die Variante 5 (Saalüberbauung) wurde ermöglicht, die Geschossigkeit im Bereich des Saales wurde erweitert.
- Die Terrassen- und Vorgartenflächen wurden optimiert.

Zu den Anregungen im Einzelnen:

zu II/ A 4.1

Der Beirat hatte hinreichende Gelegenheiten die eigenen Lösungen vorzustellen, auch im Rahmen mehrerer Informationsveranstaltungen. Die hier nochmals favorisierte Alternativlösung ist im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplanes möglich. Die Entscheidung für oder gegen eine bestimmte Lösung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

zu II/ A 4.2

Sachverständigengutachten liegen nicht vor. Es trifft zu, dass die Dachlandschaft über Restaurant und Küche mit technischen Anlagen versehen ist. Dieses Wohnumfeld freundlicher auszugestalten ist der AWO zu empfehlen, der Bebauungsplan trifft hier keine Regelungen.

Es wird jedoch die Anlage einer zusätzlichen Nutzungsebene ermöglicht (II - geschossig). Dabei gehört der Ausblick aus einer Wohnung nicht zu den nachbarrechtlich schützenswerten Belangen. Da die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt bleiben, wird dieser Belang dem Ziel der Schaffung zusätzlichen (altergerechten) Wohnraums zurückgestellt.

zu II/ A 4.3

Die Modellübersicht stellt auf den Vorschlag der Saalüberbauung ab.

Es trifft zu, dass die Saalüberbauung dem inneren Erschließungskern möglichst nahe kommt. Mitunter deswegen räumt der Bebauungsplan auch diese Möglichkeit ein.

Wesentlich ist die Entwurfsidee, dass mit den neu zu errichtenden Wohneinheiten ein



sinnvoller Übergang in die Pflegeversorgung vorbereitet werden kann. Es entstehen barrierefreie Wohnungen die zunächst über Pflegedienstzimmer an die Pflegehäuser andockt sind. Diese Zuordnung ist sicherlich sinnvoll, sie stellt einen sukzessiven Übergang in die Altersversorgung dar. Aus diesem Grunde wurde die Bebauung im Vorgartenbereich ausgewählt. Andere Lösungen in den hinteren Gartenbereichen kamen deshalb nicht zum Tragen.

Es ist davon auszugehen, dass sowohl die Lösung des Nutzerinnen- und Nutzerbeirates (Variante 5) als auch das Konzept des AWO Kreisverbandsvorstands (Variante 6) dieser Idee gleichsam entsprechen.

Der Bebauungsplan lässt u.a. deswegen beide Lösungen zu.

zu II/ A 4.4

Eine straßenbegleitende Wiese oder ein grüner Vorgarten ist stadträumlich positiv zu bewerten.

„Anlagen 4 a und 4 b“

Die Balkone über dem Restaurantdach werden baulich nicht direkt beeinträchtigt, der Mindestabstand (Balkongrenze Haus 2 B / Neubau Variante 6) beträgt etwa 15 m. Die Fernsicht nach Südwesten wird sicherlich eingeschränkt, dies ist sowohl bei Variante 5 als auch bei Variante 6 der Fall. Ausblicke aus einer Wohnung gehören nicht zu den nachbarrechtlich schützenswerten Belangen. Da die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt bleiben, wird dieser Belang im Rahmen der Abwägung zugunsten dem Ziel der Schaffung zusätzlichen (altersgerechten) Wohnraums zurückgestellt. Eine Verschattung ist gegeben, aber innerhalb des Gebäudekomplexes nicht unzumutbar. Eine hinreichende Belichtung wird nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen für Aufenthalts- oder Versammlungsräume im späteren Bauantrag nochmals geprüft. Diesbezüglich könnten auch neue Fensteröffnungen entstehen. Der städtebaulichen Anordnung gem. Variante 6 kann nicht entgegengehalten werden, dass dies eine unzureichende Lösung („Nonsens“) darstellt. Die Geometrie des vorhandenen Gebäudekomplexes wird lediglich ergänzt. Der Erschließungskern, bestehend aus Foyer und Atrium und Saal- bzw. Restaurantanbindung, wird in der Funktion nicht wesentlich beeinträchtigt. Beide Lösungen (Variante 5 und 6) sind städtebaulich verträglich, aus diesem Grunde wurde der Bebauungsplan so gestaltet, dass mehreren Entwurfsvorgaben Rechnung getragen werden kann.

„Anlage 5“

Eine Saalerweiterung nach Osten um 5 bis 8 m ist auch im Rahmen des Bebauungsplanes möglich.

Der Nutzerinnen- und Nutzerbeirat konstatiert, dass nicht wie hier konkret gemäß Variante 6, sondern der Bau von Seniorenwohnungen im Allgemeinen unterstützt wird. Auf die Notwendigkeit der Saalvergrößerung oder Saalsanierung will man allerdings auch bei Nichtrealisierung der Erweiterungsvorhaben für den Wohnungsbau nicht verzichten.

Diese Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Ein Bebauungsplan kann hier nicht regelnd eingreifen, steht dieser Forderung aber auch nicht durch seine Festsetzungen entgegen.



zu II/ A 4.5 („Anlage 6“)

Eine Verschattung im Falle der Saalüberbauung wird seitens des Nutzerinnen- und Nutzerbeirates hingenommen.

Zu II/ 4.6 („Anlage 7“)

Refinanzierungen und die Prüfung von Investitionsdeckungen entziehen sich dem Regelungsbereich des Bebauungsplans.

Einer Würdigung bedarf es hierzu nicht.

zu II/ 4.7 („Anlage 8a und 8b“)

Inwieweit einzelne Positionen des Finanzierungshaushalts zur Deckung der Aufwendungen eines Neubaus mit Tiefgarage (einschl. Sanierung Saal) beitragen können, kann im Rahmen des Bebauungsplanes nicht geprüft werden. Bewirtschaftung und betriebsinterne Organisationen regelt der Hauseigentümer bzw. der Vorhabenträger. Das ist nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens. Grunddienstbarkeiten, hierbei auch Erbbaurechtsregelungen, stellen wichtige Voraussetzungen für die Umsetzung dar. Mit dem hier in Rede stehenden Verfahren wird die Zustimmung der Gremien und der Öffentlichkeit zu der planungsrechtlichen Vorgabe eingeholt, in deren Folge bodenordnende Maßnahmen umgesetzt werden.

Grundstücksverhandlungen sind für die Abwägung zunächst nicht von Belang. Diesbezügliche Verhandlungen sind zwischen den Beteiligten (Stadt und Dienstnehmer AWO) gesondert zu behandeln. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen, regelt Einzelheiten der späteren Umsetzung jedoch nicht.

Der Bebauungsplan ermöglicht mehrere Bauvarianten in einem städtebaulich verträglichen Rahmen. Dies darzulegen ist Sinn und Zweck eines Bebauungsplanverfahrens.

zu II/ A 4.8

Die Wendeanlage ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Der Wendekreis ist aber hinreichend zur Aufnahme von dreiachsigen LKW (etwa Müllfahrzeug und gleichwertige Fahrzeuge) bemessen, vorausgesetzt im Halteverbot des Kreises wird nicht geparkt.

Inwieweit mit Widerständen aus der Öffentlichkeit zu rechnen ist kann nicht ermesen werden, der Bebauungsplan lässt Bebauungsvorschläge des Betreibers und der Nutzer gleichsam zu.

Beschlussempfehlung:

Den Empfehlungen des Nutzerinnen- und Nutzerbeirats steht der Bebauungsplan nicht entgegen. Finanzierung und architektonische Ausgestaltung obliegen der AWO. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.



II/A 5

Rosemarie Merati-Kashani

Tempelhofer Straße 1d

51375 Leverkusen

(Schreiben vom 16.04.2015)

Rosemarie Merati-Kashani
Tempelhofer Str. 1d
51375 Leverkusen

16.04.2015

Widerspruch

Die Bebauung sollte möglichst weit von
der Straße abrücken.

^{zusätzliche}
Eine Verkehrsbelastung soll vermieden werden.

R. Merati-K.

Stellungnahme der Verwaltung zu II/ A 5

Durch das Verschieben der Baugrenzen entlang der Tempelhofer Straße verbleibt eine grüne Vorgartenzone von etwa 3 bis 4 m im Querschnitt. Dies ist ortsüblich. Im fraglichen Bereich setzt der Bebauungsplan Baugrenzen fest, diese dürfen nicht überschritten werden. Somit wird das Abrücken von der öffentlichen Erschließungsfläche städtebaulich gesichert. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung kann nicht vermieden werden, da mit etwa 15 Wohneinheiten zusätzlich zu rechnen ist. Erforderliche Stell- oder Parkplätze sollen zunächst in Tiefgaragen untergebracht werden, so dass weite Teile der Tempelhofer Straße nicht mit zusätzlichen Parksuchverkehren belastet werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass zusätzliche Parkplätze im Bereich der nordöstlichen Gartenfreiflächen eingerichtet werden. Mit den begleitenden Maßnahmen wird andererseits zur Entlastung der umgebenden Straßen beigetragen. Mit einer spürbaren Zunahme des Verkehrs ist nicht zu rechnen.

Grundsätzlich ist die Tempelhofer Straße für die Aufnahme der anstehenden Verkehre geeignet. Der Regelquerschnitt ist für die Verkehrsmengen hinreichend.

Beschlussempfehlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.