



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2020/0094

Der Oberbürgermeister

V/61-613-he/V33/I

Dezernat/Fachbereich/AZ

02.11.2020

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt zu Punkt 1. bis 6.	12.11.2020	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen zu Punkt 1. bis 6.	16.11.2020	Entscheidung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen zu Punkt 7.	16.11.2020	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I zu Punkt 1. bis 7.	23.11.2020	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen zu Punkt 7.	14.12.2020	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

V 33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"

- Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Änderung der Prioritätenliste Bauleitplanung

Beschlussentwurf:

1. Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird dem Antrag des Vorhabenträgers Deutsche Reihenhäuser (Anlage 3 der Vorlage) stattgegeben.
2. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung erfolgt gemäß § 30 BauGB.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung V 33/I "Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße".
4. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Rheindorf und beinhaltet in Flur 1 die Flurstücke 241, 244 (teilweise), 1162, 1163 und 1164. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 4 der Vorlage) zu entnehmen.

5. Dem städtebaulichen Vorentwurf (Varianten 1 und 2) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 33/I „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“ wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 5 und 6 der Vorlage) zugestimmt.
6. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Dazu soll das Bebauungskonzept vier Wochen öffentlich ausgehängt sowie im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen eingestellt werden.
7. Der Rat der Stadt Leverkusen beschließt, dass das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren V 33/I „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“ in das Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ mit der Priorität I aufgenommen wird.

Die Beschlussfassung zu Punkten 1 bis 6 erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Lünenbach

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Frank Hennecke / FB 61 / 406-6135

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da das Planungsrecht zur Schaffung von Investitionen für den Wohnungsbau erforderlich ist. Das Planverfahren ist bisher im Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2019/2020“ (Vorlage Nr. 2019/2714) in der Priorität II enthalten.

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Dies wird Gegenstand vertraglicher Regelungen mit dem Vorhabenträger sein.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

siehe oben

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteln:

(Veränderungsmitteln/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

siehe oben

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
ja	ja	ja	nein
Mit dieser Beschlussvorlage wird zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vorbereitet.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
ja	nein	nein	nein

Begründung:

Das Plangebiet des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 33/I „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“ befindet sich am westlichen Gebietsrand von Rheindorf-Nord und beinhaltet in der Gemarkung Rheindorf, Flur 1, die städtischen Wegeparzellen Flurstücke 241, 244 (teilweise), 1163, 1164 sowie das zur Bebauung vorgesehene Flurstück 1162. Es weist eine Gesamtgröße von ca. 1,1 ha auf. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen (Anlage 4 der Vorlage). Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist über einen nicht ausgebauten Weg an die Muldestraße angebunden. Der Weg dient dem landwirtschaftlichen Verkehr und überquert in seinem westlichen Verlauf als Fuß- und Radwegeverbindung die Autobahn A 59 in Richtung Hitdorf.

Planungsanlass

Das Planverfahren soll durchgeführt werden, da ein Vorhabenträger sein Interesse zur Entwicklung von Wohnbebauung an der Muldestraße bekundet hat. Hierzu wurde vom Vorhabenträger am 14.08.2020 ein aktualisierter Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens an die Stadt Leverkusen gestellt (Anlage 3 der Vorlage).

Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Entwicklung von 27 Wohneinheiten in zweigeschossiger Reihenhausbauweise nach Wohneigentumsgesetz. Hierzu bestehen zwei Entwurfsvarianten, die sich jeweils in der Ausrichtung der Hausgruppen unterscheiden. Vorgesehen sind in beiden Entwürfen drei Hausgruppen mit jeweils 9 Reiheneigenheimen, die über eine private Erschließungsstraße erschlossen werden. Die Anordnung der Baukörper berücksichtigt die schalltechnisch relevante und westlich des Plangebietes verlaufende Autobahn 59 (A59), sodass sich die privaten Gärten der Wohnhäuser an der östlichen, lärmabgewandten Seite befinden.

Die innere Erschließungsstraße wird als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 6,00 m ausgebaut und ist als private Verkehrsfläche vorgesehen. Entlang dieser Stichstraße werden 31 Garagen und 4 Stellplätze angeordnet. Südlich mündet die private Erschließung in die öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Muldestraße. Hier werden zusätzlich 6 private Stellplätze angeordnet, sodass für die 27 Reihenhäuser insgesamt 31 Garagen und zehn Stellplätze vorgesehen sind. Dieses entspricht einem Faktor von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit. Stellplätze für Fahrräder werden im Vorgartenbereich eines jeden Reihenhauses ermöglicht.

Die Wohnhäuser werden mit Satteldach, die Technikzentrale sowie die Garagen mit begrünem Flachdach ausgeführt. Um ein einheitliches Gesamterscheinungsbild des Wohngebietes zu gewährleisten, werden Gebäudehöhe, Dachform, -farbe und -neigung je Haustyp einheitlich ausgestaltet.

Das Freiraumkonzept sieht den Wohneinheiten zugeordnete Hausgärten vor sowie eine Gemeinschaftsgrünfläche mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Im Norden des Geltungsbereiches erfolgt zudem die Anordnung einer Grün- und Ausgleichsfläche. Zur Versorgung der gesamten Wohnanlage mit Wärme, Strom und Wasser ist eine gemeinsame Technikzentrale mit Blockheizkraftwerk vorgesehen.

Preisgedämpfter Reiheneigenheimbau

Grundsätzlich erfüllen die geplanten Häuser die Vorgaben der Wohnraumförderung zur Förderung selbst genutzten Wohneigentums des Landes Nordrhein-Westfalen (WBS). Daher besteht die Möglichkeit, einen Anteil der Wohneinheiten für Kunden vorzuhalten, die entsprechende Fördermittel in Anspruch nehmen. Zum anderen besteht die Möglichkeit, einen Anteil der Häuser zu einem definierten Maximalpreis an einen bestimmten Kundenkreis zu veräußern. Dies wurde bereits bei anderen Bauvorhaben der Deutschen Reihenhaus AG so praktiziert und auch im städtebaulichen Vertrag verankert. Beides sind mögliche Ansätze zur Förderung selbstgenutzten Wohneigentums.

Verfahrensart

Das Grundstück ist gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der baulichen Entwicklung ist ein Planverfahren erforderlich. Das Planverfahren soll gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) als vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen (FNP) ist der überwiegende Teil des Grundstückes als Wohnbaufläche dargestellt, im nördlichen Bereich erfolgt eine Darstellung als landwirtschaftliche Fläche. Der nach Westen anschließende Waldbestand ist als solcher im FNP dargestellt. Während in der Örtlichkeit der westlich am Grundstücksbereich verlaufende Landwirtschaftsweg eine klare Nutzungsgrenze zum bestehenden Wald bildet, reicht die Darstellung Wald im FNP darüber hinaus bis auf den vorliegenden Grundstücksbereich. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellung im FNP gilt die Planung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsstand und weiteres Vorgehen

Bereits vor etwa zwei Jahren hat die Deutsche Reihenhaus mit dem Fachbereich Stadtplanung Kontakt aufgenommen, um Möglichkeiten und Erforderlichkeiten einer Wohnnutzung an diesem Standort zu erörtern. In diesem Zusammenhang wurden bereits ein Immissionsgutachten sowie ein Artenschutzgutachten durch den Investor erstellt, um die grundsätzliche Machbarkeit des Vorhabens zu beurteilen. Des Weiteren erfolgte durch den Fachbereich Stadtplanung die Durchführung einer vorgezogenen Beteiligung der städtischen Fachbereiche. Im Ergebnis bestehen hinreichende Voraussetzungen, um über ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren die Entwicklung von Wohnungsbau an der Muldestraße zu ermöglichen.

Das Planverfahren wird mit diesem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss eingeleitet und sieht zunächst zwei Entwurfsvarianten vor, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Nach Auswertung der Anregungen und Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung, bei der auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt werden, wird eine Festlegung zum städtebaulichen Entwurf getroffen, der die Grundlage zur weiteren Erarbeitung des zur Auslegung vorgesehenen Bebauungsplanentwurfes bildet.

Die mit diesem Beschluss vorgesehene frühzeitige Beteiligung erfolgt für die Dauer von 4 Wochen. Während dieser Zeit können die Unterlagen im Internet und als Aushang eingesehen werden.

Hinweis: Aufgrund aktueller Schutzmaßnahmen im Rahmen der Coronaschutzverordnung (CoronaSchVO) kann es zu weiteren Vorgaben in Bezug auf den öffentlichen Aushang der Planung (Terminabsprachen, Schutzmaßnahmen oder Schutzvorrichtungen) kommen, die im Rahmen der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Leverkusen bekannt gemacht werden.

Prüfung der Umweltbelange

Der städtebauliche Entwurf sowie die städtebauliche Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 33/I wurden im Rahmen einer ersten Beteiligung der Fachbereiche zur Ersteinschätzung vom Fachbereich Umwelt begutachtet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Leverkusen-Rheindorf, Zone III A, sowie im immissionsvorbelasteten Bereich der Autobahn 59. Im weiteren Planverfahren und im Rahmen der Erstellung eines Umweltberichtes werden Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz (Kombination aus Lärmschutzwand und Garagen) geprüft.

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden umfassend im noch zu erarbeitenden Umweltbericht dargestellt. Hierzu wird ein Fachgutachten zum Bodenschutz beauftragt. Im Gutachten (Bodenschutzkonzept) werden sämtliche Eingriffe in den Boden, die mit dem Bauvorhaben einhergehen, dargestellt und entsprechende Maßnahmen zur Reduzierung und Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen angegeben.

Zudem besteht zur Befahrbarkeit einer Privatstraße durch Müllfahrzeuge sowie zur Anordnung von Aufstellflächen für Abfallbehälter Abstimmungsbedarf. Grundsätzlich erfolgt die Annahme, dass sich die umweltrelevanten Anforderungen planerisch und technisch bewältigen lassen. Im weiteren Planverfahren zur Auslegung des Bebauungsplanes erfolgt eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes.

Umsetzung und Kosten

Zur Durchführung des Planverfahrens sowie zur Umsetzung des Vorhabens werden ein Planungsvertrag und ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB mit dem Vorhabenträger vereinbart. Die Kosten der Planerarbeitung durch ein hierzu beauftragtes Planungsbüro, die Gutachtenerstellung sowie die Kosten der späteren Umsetzung der Planung trägt der Investor.

Die Verfügungsgewalt über das zur Bebauung vorgesehene Grundstück hat der Vorhabenträger gegenüber dem Fachbereich Stadtplanung nachgewiesen. Die Muldestraße wird weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung stehen und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach Maßgabe eines mit der Stadt zu vereinbarenden Erschließungsvertrages ausgebaut.

Arbeitsprogramm Bauleitplanung

Im Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2019/2020“ (Vorlage Nr. 2019/2714) ist das Bauleitplanverfahren „Muldestraße - Rheindorf“ in der Priorität II (Ifd. Nr. 78) enthalten. Aufgrund des zuletzt abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 203/III „Steinbüchel - Fester Weg“ sowie des mittlerweile aufgehobenen Bebauungsplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 34/I "Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße" kann nunmehr das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren V 33/I in das Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ mit der Priorität I A aufgenommen werden. Das Planverfahren ist zur Schaffung von Investitionen für den Woh-

nungsbau erforderlich.

Hinweis:

Der städtebauliche Entwurf in DIN A3 (Anlagen 5.2 und 6.2 der Vorlage), das zum Bauabwägungsverfahren gehörige Gutachten (Anlage 9 der Vorlage) sowie die Straßenentwurfsplanung (Anlagen 10.1 bis 10.3 der Vorlage) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

Anlage/n:

Anlage 1_V33_Muldestraße_Lageplan
Anlage 2_V33_Muldestraße_FNP_Ausschnitt
Anlage 3_V33_Muldestraße_Einleitungsantrag
Anlage 4_V33_Muldestraße_Geltungsbereich
Anlage 5.1_V33_Muldestraße_Entwurf_Variante_1 (A4)
Anlage 5.2_V33_Muldestraße_Entwurf_Variante_1 (A3)
Anlage 6.1_V33_Muldestraße_Entwurf_Variante_2 (A4)
Anlage 6.2_V33_Muldestraße_Entwurf_Variante_2 (A3)
Anlage 7_V33_Muldestraße_Ansichten
Anlage 8_V33_Muldestraße_Projektbeschreibung
Anlage 9_V33_Muldestraße_Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Anlage_10.1_V33_Muldestraße_Straßenentwurfsplanung
Anlage_10.2_V33_Muldestraße_Straßenentwurfsplanung
Anlage_10.3_V33_Muldestraße_Straßenentwurfsplanung