



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 Baukonzept 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 Zuschussituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

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

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

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

<b>Klimaschutz betroffen</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nach- haltigkeit</b>
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 begrüntem 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 Lärmschutzwall 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 Wohnungsbau erforderlich.

**Hinweis:**

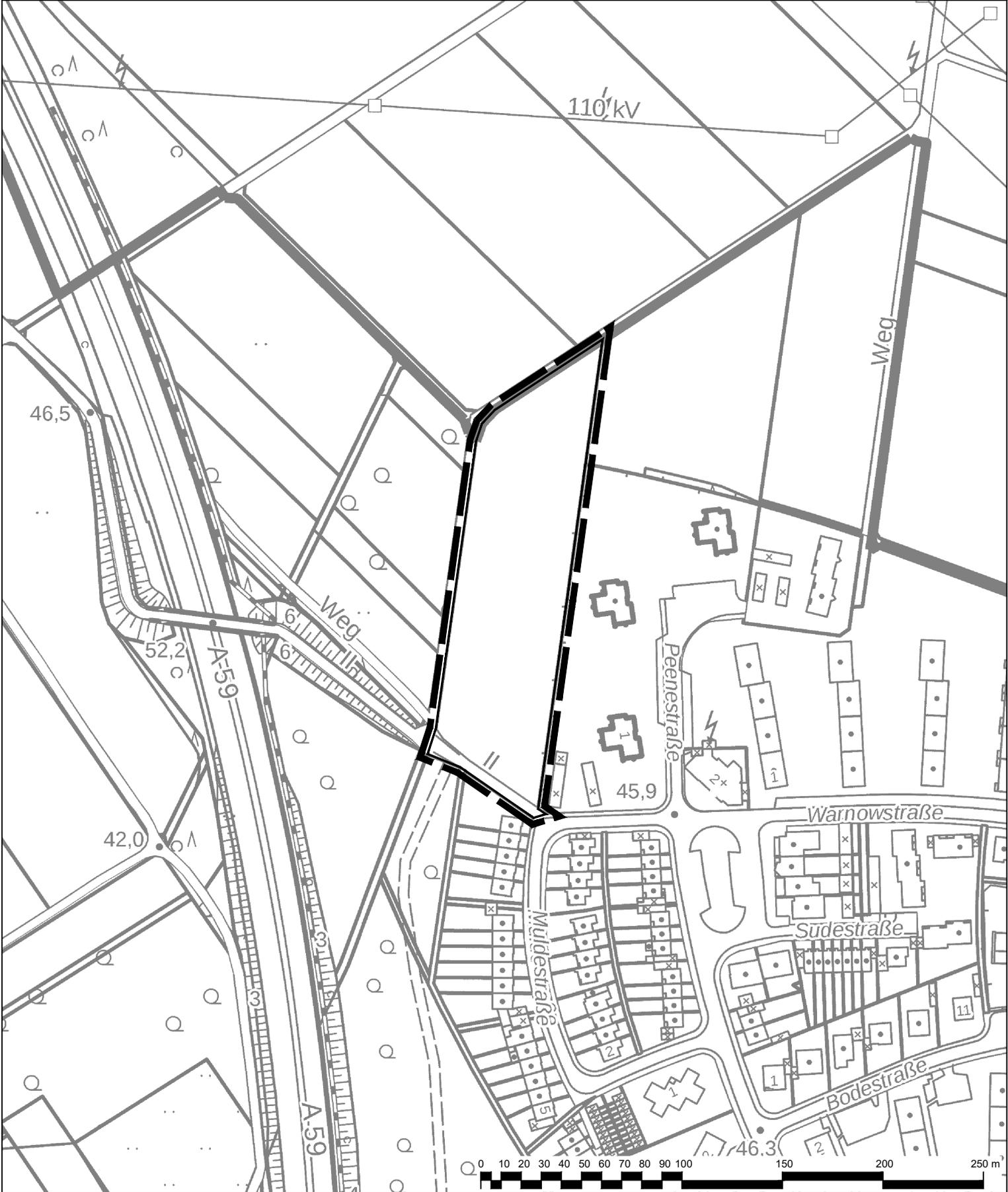
Der städtebauliche Entwurf in DIN A3 (Anlagen 5.2 und 6.2 der Vorlage), das zum Bebauungsplanverfahren gehörige Gutachten (Anlage 9 der Vorlage) sowie die Straßenentwurfsplanung (Anlagen 10.1 bis 10.3 der Vorlage) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

**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

# Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"

Anlage 1 zur  
Vorlage Nr.  
2020/0094



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplans V 33/I "Rheindorf -  
Wohnbebauung Muldestraße"

 **Stadt Leverkusen** Fachbereich Stadtplanung

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/I "Rheindorf - Wohnbebauung  
Muldestraße"

Maßstab 1:2500 Stand: August 2020

Abt.: 613 Sachbearbeitung: He Bearb./CAD: Tho Geplottet/gedruckt am: 13.08.2020  
Pfad: G:\613\02\_CAD\_GIS\01\_BPläne\V\_33\_I\_Rheindorf\_Wohnbebauung\_Muldestraße\00\_Projektvorlauf\

Dateiname: 20200813\_Anlagen.dwg

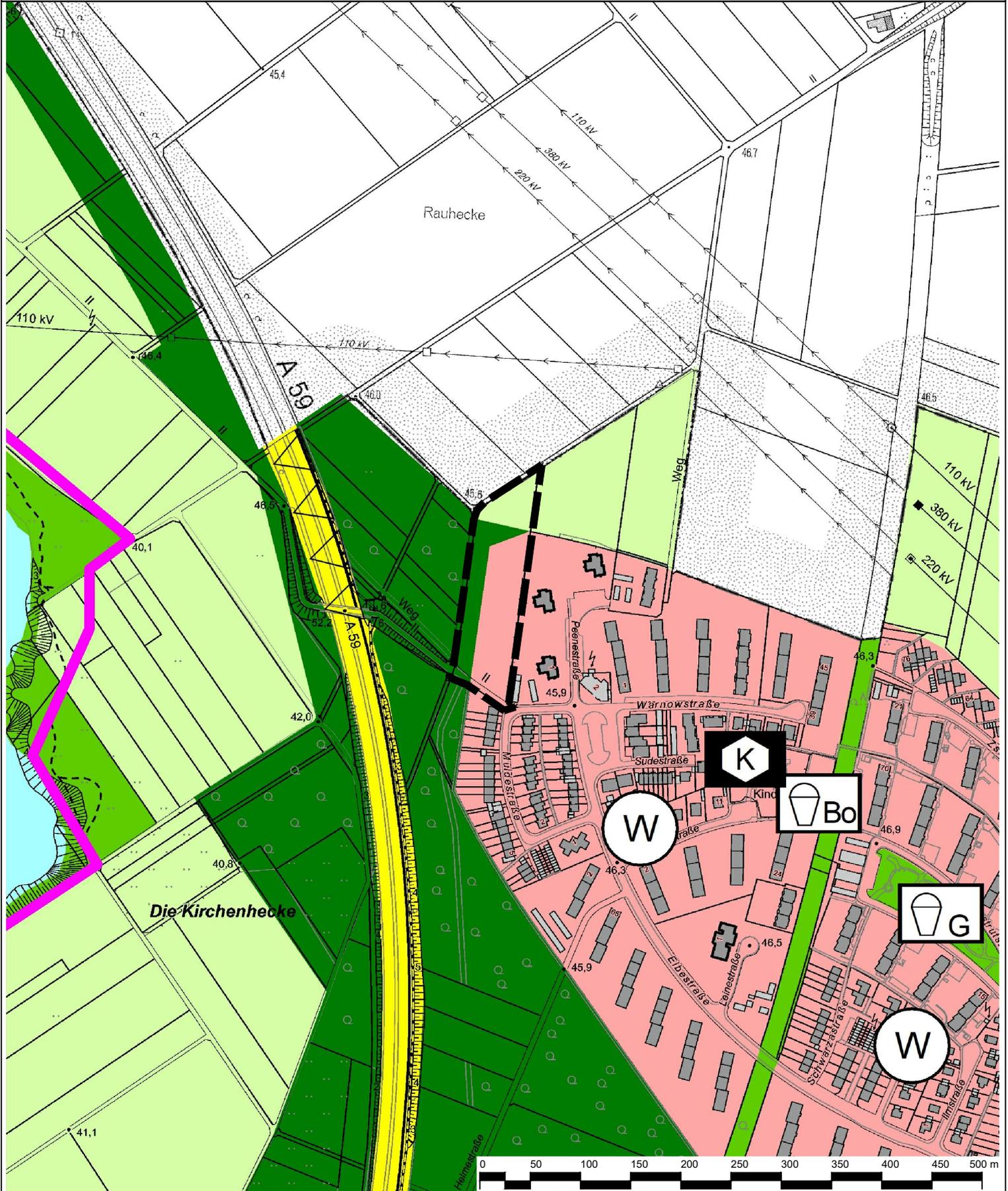
Zuletzt gespeichert am: 13.08.2020





# Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 2 zur  
Vorlage Nr.  
2020/0094



 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 33/1 "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"

 Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/1 "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"

Maßstab 1:5000 Stand: August 2020

Abt.: 613 Sachbearbeitung: He Bearb./CAD: Tho Geplottet/gedruckt am: 20.08.2020

Pfad: G:\613\02\_CAD\_GIS\01\_B\PlanV\_33\_I\_Rheindorf\_Wohnbebauung\_Muldestraße\00\_Projektvorlauf\

Dateiname: 20200820\_Anlagen.dwg

Zuletzt gespeichert am: 20.08.2020





Deutsche Reihenhaus / Poller Kirchweg 99 / 51105 Köln

**Stadtverwaltung Leverkusen**  
**Fachbereich Stadtplanung**  
**Postfach 101140**  
**51311 Leverkusen**

**Dipl.-Ing. Stephan Schmidt**  
Prokurist

Deutsche Reihenhaus AG  
Poller Kirchweg 99  
51105 Köln

Telefon 0221 340309-25  
Telefax  
Mobil 0176 13433225

stephan.schmidt@reihenhaus.de  
www.reihenhaus.de

Köln, 14.08.2020

**Betr: Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück in Leverkusen-Rheindorf, Muldestraße (Gemarkung: Rheindorf, Flur 1, Flurstück 1162)**  
**Errichtung eines Wohnparks mit 27 Reihenhäusern**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Reihenhaus AG, Köln beantragt hiermit die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB für das geplante Bauvorhaben in Leverkusen-Rheindorf, Muldestraße (Gemarkung: Rheindorf, Flur 1, Flurstück 1162) für die Errichtung eines Wohnparks mit 27 Reihenhäusern.

**Kurzbegründung:**

**Planungsanlass**

Als deutschlandweit tätiger Bau- und Erschließungsträger beabsichtigt die Deutsche Reihenhaus AG in der Funktion als Vorhabenträger die Fläche an der Muldestraße im Rahmen der Stadtteilentwicklung einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen und Reihenhäuser für die Eigentumsbildung im kostengünstigen Preissegment einer breiten Zielgruppe bereitzustellen.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohnparks der Deutschen Reihenhaus AG und die Umnutzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen an der Muldestraße geschaffen werden.

Die Deutsche Reihenhaus AG wird den erforderlichen Verpflichtungsvertrag sowie Durchführungsvertrag mit der Stadt Leverkusen schließen. Aus der möglichen Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine Ansprüche gegen die Stadt Leverkusen geltend gemacht.

**Städtebauliches Konzept**

Im Plangebiet soll, wie der beigelegten Planskizze zu entnehmen ist, ein Reihenhaus-Wohnpark der Deutschen Reihenhaus AG mit 27 Reihenhäusern auf einer Fläche von ca.

**Bankverbindung**

Kreissparkasse Köln  
IBAN: DE81 3705 0299 0000 4632 94  
BIC: COKSDE33XXX

**Vorstand** Carsten Rutz (Vors.),  
Stefan Zimmermann ,  
**Aufsichtsrat** Dr. Daniel Arnold (Vors.),  
Thorsten Näbig,, Kirstine Seitzberg

Registergericht Köln / HRB 61776  
USt.-IdNr. DE 223877532



## Deutsche Reihenhaus

11.000 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die Gebäude weisen zwei Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss, eine Dachneigung von ca. 35° und eine maximale Firsthöhe von knapp 11,00 m auf.

Im Westen ist die private Erschließungsstraße mit 31 begrünten Garagen, vier Stellplätzen und einer Wendemöglichkeit für Einsatz- und Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen. Südlich sind weitere sechs private Stellplätze vorgesehen. Damit sind für die 37 Reihenhäuser 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen. Der Vorgartenschrank jedes Reihenhauses bietet zudem Platz für bis zu drei Fahrräder.

Aufgrund der Autobahn 59 ist das Plangebiet durch Lärmimmissionen vorbelastet. Die Stellung der Gebäude reagiert auf die Lärmbelastung indem die Gärten auf der lärmabgewandten Seite angeordnet sind. Die Deutsche Reihenhaus verfügt über umfangreiche Erfahrungen an durch Lärm vorbelasteten Standorten und die Möglichkeit mit passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden darauf zu reagieren.

### Durchführung

Da die Bebauung derzeit weder nach den §§ 30, 31 oder 33 - 35 BauGB zulässig ist, bittet die Deutsche Reihenhaus AG um die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens als planungsrechtliche Voraussetzung für die angestrebte Maßnahme.

Die Deutsche Reihenhaus AG erklärt sich als Vorhabenträger bereit und in der Lage die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens sowie mit dessen Umsetzung verbunden sind und die durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes veranlasst werden, vollständig zu tragen und das Vorhaben innerhalb einer zu bestimmenden Frist durchzuführen.

Dabei soll zur Übernahme der Leistungen für die Erlangung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens ein externes Planungsbüro mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens beauftragt werden. Es wird eine enge Abstimmung zwischen dem beauftragten Planungsbüro und der Stadtverwaltung der Stadt Leverkusen bei der Durchführung und Koordination des Planverfahrens zugesichert.

Die Deutsche Reihenhaus AG beantragt, auf dieser Grundlage eine Entscheidung der zuständigen Gremien der Stadt Leverkusen über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens herbeizuführen.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Stephan Schmidt  
Prokurist

Anlagen  
Vorhabenbeschreibung

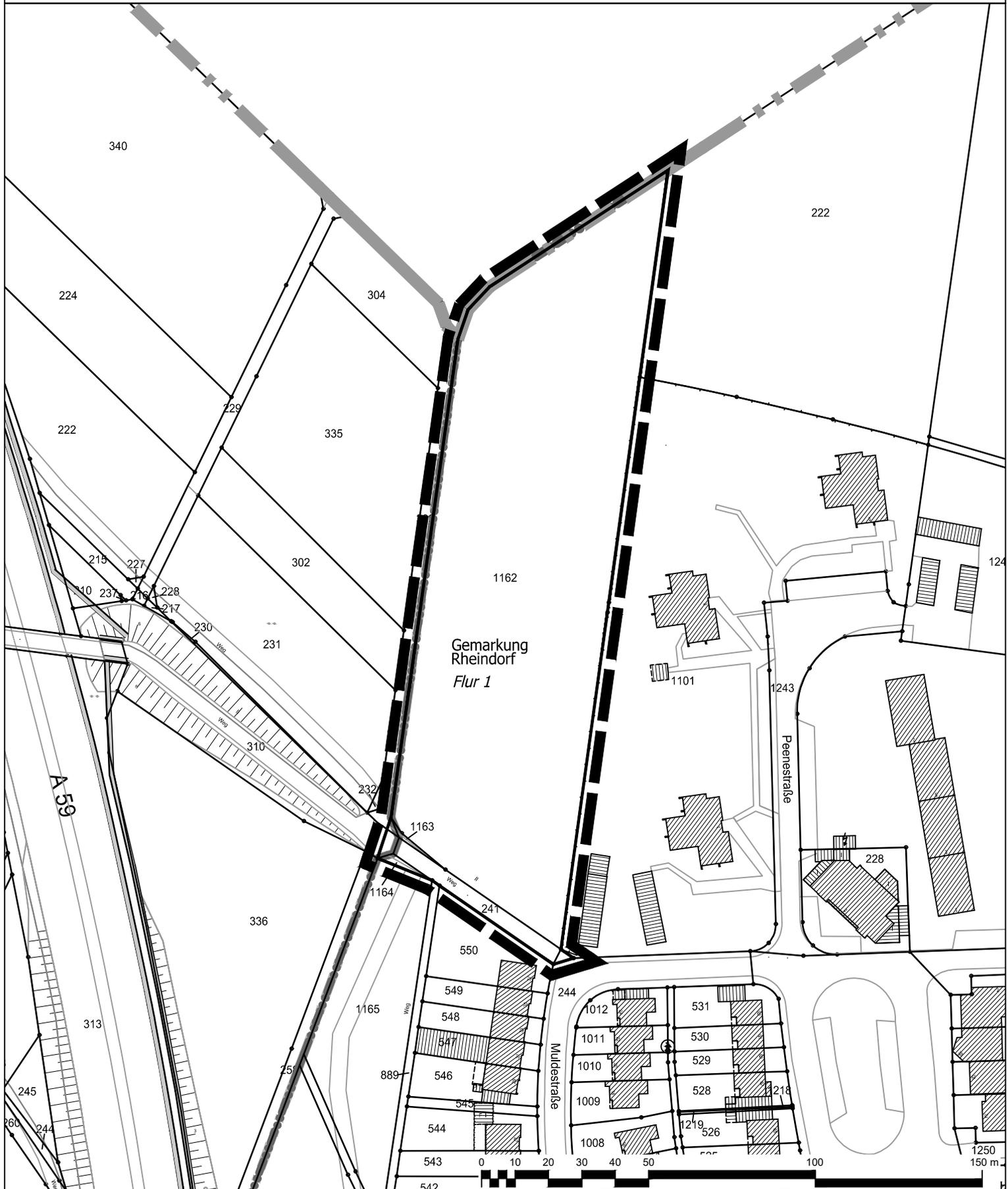
**Bankverbindung**  
Kreissparkasse Köln  
IBAN: DE81 3705 0299 0000 4632 94  
BIC: COKSDE33XXX

Vorstand Carsten Rutz (Vors.),  
Stefan Zimmermann ,  
Aufsichtsrat Dr. Daniel Arnold (Vors.),  
Thorsten Näbig,, Kirstine Seitzberg

Registergericht Köln / HRB 61776  
USt.-IdNr. DE 223877532

# Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"

Anlage 4 zur  
Vorlage Nr.  
2020/0094



 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"

 **Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"

Maßstab 1:1500 Stand: August 2020

Abt.: 613 Sachbearbeitung: He Bearb./CAD: Tho Geplottet/gedruckt am: 11.08.2020

Pfad: G:\613\02\_CAD\_GIS\01\_BPläne\V\_33\_I\_Rheindorf\_Wohnbebauung\_Muldestraße\00\_Projektvorlauf\

Dateiname: 20200811\_Anlagen.dwg

Zuletzt gespeichert am: 11.08.2020





# Städtebaulicher Entwurf - Variante 1

## V 33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"

Anlagenlage 5.1  
zur Vorlage Nr.  
2020/0094



**Deutsche Reihenhaus**

Städtebaulicher Entwurf des Vorhabens  
V 33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"

 **Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V33/I "Rheindorf - Wohnbebauung  
Muldestraße"

Maßstab 1:1500 Stand: August 2020





# Städtebaulicher Entwurf - Variante 2

## V 33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"

Anlage 6.1 zur  
Vorlage Nr.  
2020/0094



**Deutsche Reihenhaus**

Städtebaulicher Entwurf des Vorhabens  
V 33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"

 **Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"

Maßstab 1:1500 Stand: September 2020





## Ansichten

V 33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"



**Deutsche Reihenhaus**

Ansichten des Vorhabens  
V33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"

 **Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"





Deutsche Reihenhaus / Poller Kirchweg 99 / 51105 Köln

## Vorhabenbeschreibung Leverkusen – Muldestraße

Köln, 11.08.2020

### a. Kontext des Vorhabens

Die Deutsche Reihenhaus AG (DRH), hat das Grundstück „Muldestraße“ (Gemarkung Rheindorf, Flur 1, Flurstück 1162) mit einer Fläche von ca. 11.000 m<sup>2</sup> notariell erworben und strebt die Realisierung eines Wohnparks mit II-geschossigen Hausgruppen im Rahmen einer Maßnahme nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) an.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Rheindorf und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nach Osten schließt eine VIII-geschossige Mehrfamilienhausbebauung in Form von Punkthäusern aus den 1960/70er Jahren an der Peenestraße mit einem Gemeinschaftsgaragenhof an der Muldestraße an. Nach Süden ist das städtebauliche Umfeld überwiegend durch eine Reihenhausbebauung mit Orientierung der Gartenseiten nach Westen und damit zur A 59 geprägt. Nach Westen grenzen Waldflächen an und nach Norden weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. Im städtebaulichen Verflechtungsbereich ist die ca. 100 m westlich gelegene A 59 von immissionsschutzrechtlicher Bedeutung. Die ca. 750 m östlich verlaufende Bahnstrecke Köln-Duisburg und die Landesstraße 108 wirken sich nur in geringem Maße auf das Plangebiet aus.

Das Grundstück wird über einen Ortsteil übergreifenden Landwirtschaftsweg erschlossen, der an die Muldestraße südlich des Grundstücks anbindet, über eine Brücke der A 59 geführt wird und nördlich an die Straßen Voigtslach und Umlag anbindet.

Die Deutsche Reihenhaus AG, als deutschlandweit tätiger Bau- und Erschließungsträger, ist daran interessiert auf der Fläche einen Reihenhaus-Wohnpark zu entwickeln. Die Planung sieht eine Wohnanlage mit 27 Reiheneigenheimen auf einer Fläche von ca. 11.000 qm vor, mit dem Ziel, einer breiten Bevölkerungsschicht und dabei insbesondere jungen Familien, die Wohneigentumsbildung zu ermöglichen.

### b. Nutzungskonzept

Generell erfolgt in den Wohnparks der DRH keine Realteilung, sondern es wird eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) vollzogen. Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück.

Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt sowie Sondernutzungsrechte und



## Deutsche Reihenhaus

Gemeinschaftseigentum definiert. Die geplante gebietsinterne Erschließung, die Zuwegungen zu den Reihenhäusern, die Abfallsammelplätze und die gemeinsame Technikzentrale sowie die gemeinschaftlichen Grünflächen verbleiben im Besitz der Wohnungseigentümergeinschaft. Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein für die jeweilige Anlage eingesetzter Verwalter kümmert.

Hierdurch bleiben Pflege und Instandhaltung von Straßen und Wegen, PKW-Abstellflächen und gemeinschaftlichen Grünflächen in Privatbesitz. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht bleibt bei der Eigentümergeinschaft.

### c. **Bebauungs-, Verkehrs- und Gestaltungskonzept**

Die DRH plant auf der oben genannten Fläche die Errichtung von 27 zweigeschossigen Reiheneigenheimen mit ausgebautem Dachgeschoss in offener Bauweise. Die drei Hausgruppen bestehen jeweils aus neun Reiheneigenheimen, die durch einen horizontalen Versatz gegliedert und mit den Gärten in Richtung Osten zu den beiden bestehenden Punktgebäuden ausgerichtet sind.

Die Anordnung der Baukörper resultiert aus der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zur westlich verlaufenden A 59. Durch die östliche Anordnung befinden sich die privaten Gärten auf der ruhigen, lärmabgewandten Seite. Durch ein Abrücken von dem an der westlichen Grundstücksgrenze liegenden Wald kann einer Verschattung der Gebäude entgegengewirkt werden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Muldestraße. Die interne private Erschließungsstraße mündet in einer Wendeanlage, die dahingehend dimensioniert ist, dass dreiaxlige Fahrzeuge durch Zurückstoßen auf dem Grundstück wenden und das Grundstück in Vorwärtsfahrt verlassen können. Hierbei übernimmt der Stich zwischen den Hausgruppen 145 b und 145 c auch die Funktion als Aufstellfläche für die Feuerwehr.

Die innere Straße hat eine Breite von 6,00 m und wird als Mischverkehrsfläche hergestellt. Entlang dieser privaten Stichstraße sind begrünte Garagen angeordnet. Insgesamt sind für die 27 Reihenhäuser 31 Garagen und zehn Stellplätze vorgesehen. Dies entspricht einem Stellplatzfaktor von 1,5 Stellplätzen je Reihnhaus. Stellplätze für Fahrräder werden im Vorgartenschrank eines jeden Reihenhauses zur Verfügung gestellt.

Ausgehend von der Privatstraße erfolgt die fußläufige Erschließung der einzelnen Häuser.



## Deutsche Reihenhaus

Im Plangebiet soll der Haustyp 145 m<sup>2</sup> „Familienglück“ errichtet werden.



Abbildung: 145 m<sup>2</sup> Familienglück

Haustyp 145 m <sup>2</sup> Anzahl WE: 27	Wohnfläche 145 qm 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss Dachneigung 35,3° Traufhöhe 6,14 m Dachüberstand Traufe: 50 cm / Giebel 19,5 cm Firsthöhe 10,42 m Gaube Traufhöhe 8,15 m / 1,89 m
---	--

Das Bauvorhaben liegt mit einer Grundflächenzahl von 0,18 und einer Geschossflächenzahl von 0,29 deutlich unterhalb der zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine und Reine Wohngebiete in Bezugnahme auf § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Reihenhäuser werden mit Satteldach und die Technikzentrale sowie die Garagen mit begrüntem Flachdach ausgeführt. Eine Unterkellerung der Reihenhäuser erfolgt generell bei der standardisierten Bauweise der DRH nicht. Stattdessen sind ausreichende Abstellmöglichkeiten in den Möblierungselementen der Freibereiche vorhanden. Der Vorbau im Eingangsbereich der Reihenhäuser weist ein Vordach mit integriertem Vorgartenschrank mit einer Grundfläche von über 3 qm auf. Im rückwärtigen Freibereich wird der Terrassenschrank mit ca. 2 qm, der zusätzlich als Sichtschutz zum Nachbarn dient und die Gartenbox mit einer Grundfläche von ebenfalls ca. 2 qm zur Verfügung gestellt. Die Dächer der Gartenboxen und der Terrassenschränke werden standardmäßig begrünt.



Deutsche Reihenhaus



Abbildung: Vorgartenschrank



Abbildung: Terrassenschrank



## Deutsche Reihenhaus



Abbildung: Gartenbox

Vorgartenschrank	Höhe: 2,58 m (inkl. Vordach) Breite/Tiefe: 1,36 m Länge: 2,48 m
Terrassenschrank	Höhe: 2,34 m Breite/Tiefe: 0,75 m Länge: 2,60 m
Gartenbox	Höhe: 1,20 m Breite/Tiefe: 0,75 m Länge: 2,60 m

Um ein einheitliches und harmonisches Gesamterscheinungsbild des Wohnparks zu gewährleisten, übernimmt die DRH neben den Möblierungselementen der Freibereiche auch die Herstellung der Einfriedung der Privatgrundstücke mittels Hecken und/oder Zäunen.

Aufgrund der standardisierten Bauweise werden sowohl Gebäudehöhe wie auch Dachform, -farbe und -neigung je Haustyp einheitlich ausgestaltet.

Als weiteres Gestaltungselement, das ebenfalls das Erscheinungsbild eines Wohnparks entscheidend prägt, gilt die einheitliche Gestaltung der Fassaden der Reihenhausgruppen. Das Farbkonzept dient dazu, einzelne Häuser abzubilden und den Wohnpark in einen Gesamtzusammenhang zu stellen. Dazu werden die Wohneinheiten jeder Hausgruppe mit verschiedenen Farbtönen der gleichen Familie gestrichen. Die einzelnen Zeilen wiederum werden im Wechsel mit helleren und/ oder kräftigeren Tönen versehen. Die Anbauten wie Vorgartenschrank, Gartenbox und Terrassenschrank werden mit HPL-Platten verkleidet, die entweder einen Kontrast zu den Putzfarben bilden oder als ergänzende Farbe kombiniert werden.



## Deutsche Reihenhaus

### d. Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept sieht innerhalb des Plangebietes neben den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) auch gemeinschaftliche Grünflächen in einer Größenordnung von insgesamt etwa 3.680 m<sup>2</sup> vor. Diese Größe an Gemeinschaftsgrünflächen beinhaltet einen im Norden des Wohnparks befindlichen Gemeinschaftsplatz von ungefähr 300 m<sup>2</sup>, der als Aufenthalts- und Spielmöglichkeit für die Bewohner, insbesondere die Kinder, des geplanten Wohnparks hergestellt werden soll. Ebenfalls enthalten ist eine potenzielle Ausgleichfläche von ca. 1.860 m<sup>2</sup> nördlich des Gemeinschaftsplatzes.

Die Freiräume erhalten eine zeitgemäße Gestaltung, die sich in das Gesamtumfeld einfügt. Ein wichtiger Ansatz für die Konzeption der Außenanlagen ist eine zukunftsorientierte, nachhaltig angelegte Freiraumplanung. Dies wird erreicht durch eine klare Linienführung der Wege, Beete und Grundstücke. Um zu gewährleisten, dass das Freiraumkonzept auch nachhaltig bestehen bleibt, sind neben klaren Strukturen auch pflegeleichte Pflanzen mit einer prägenden Wuchsform vorgesehen. Die verwendeten Materialien zeichnen sich durch ihre Beständigkeit und Natürlichkeit aus. Der für den jeweiligen Wohnpark eingesetzte Verwalter übernimmt die Pflege und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Grünflächen.

### e. Versorgungs- bzw. Energiekonzept

Die Versorgung der gesamten Wohnanlage mit Wärme, Strom und Wasser ist über eine gemeinsame Technikzentrale mit Blockheizkraftwerk an der Hausgruppe 145 b geplant. Diese wird an die öffentlichen Leitungen angebunden. Die Anbindung an das öffentliche Leitungsnetz erfolgt über die Muldestraße. Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Innerhalb der Wohneinheiten befinden sich sogenannte Hausübergabestationen zur dezentralen Trinkwarmwasserbereitung und Deckung der Heizlast. Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses, da auf einen separaten Heizkessel bzw. eine Heiztherme je Wohneinheit verzichtet werden kann. Hierdurch kann nicht nur wertvoller Wohnraum in den Wohnhäusern gewonnen, sondern durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage auch Kosten- und Energieeinsparungen erzielt werden.

### f. Abfallsammelanlage

Für die Abfallentsorgung sind im Plangebiet zwei gemeinschaftliche Abfallsammelplätze vorgesehen, die sich entlang der geplanten Privatstraße zwischen den Garagen befinden, wodurch eine Leerung der Mülltonnen durch die entsprechenden Entsorgungsbetriebe erleichtert wird.

Durch die Anlage gemeinschaftlich genutzter Abfallsammelplätze wird die Anordnung einer Vielzahl von freistehenden Einzeltonnen vermieden, was sich positiv auf das Erscheinungsbild der Reihenhaussiedlung auswirkt. Um auch bei der Gestaltung der gemeinschaftlich genutzten Abfallsammelanlagen ein



## Deutsche Reihenhaus

harmonisches Gesamterscheinungsbild zu erzielen, werden diese, wie die Terrassenschränke und Gartenboxen, mit HPL-Platten verkleidet.

### **g. Schallschutzkonzept**

Durch die im Westen befindliche Autobahn „A 59“ ist von einem erhöhten Verkehrslärm auszugehen. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung der ACCON Köln GmbH wurden zudem die östlich liegende Landesstraße 108 und die Bahnstrecke Köln – Duisburg untersucht. Die beiden letztgenannten Lärmquellen wirken sich nur in geringem Maße auf das Plangebiet aus. Insgesamt wird durch alle Lärmquellen eine Immissionsbelastung von 46–63 dB(A) tags und 41–56 dB(A) nachts erreicht. Diese Werte basieren auf der Konzeptvariante vom 19.02.2016; um die schalltechnische Situation zu verbessern, wurde bereits eine Umplanung vorgenommen.

Die Gärten der Reihenhäuser wurden aufgrund der Lärmsituation zur lärmabgewandten Seite hin orientiert, sodass die Außenwohnbereiche durch die Gebäude abgeschirmt werden. Zum Schutz der Wohn- und Schlafräume in den Reiheneigenheimen werden die Fassaden dieser gem. DIN 4109 in den Lärmpegelbereichen III und IV ausgebildet. Um eine ungestörte Nachtruhe gewährleisten zu können, werden Schlafräume und Kinderzimmer zudem mit einer schallgedämmten Lüftung ausgestattet. Die Deutsche Reihenhaus AG verfügt über langjährige Erfahrungen im Bauen an lärmvorbelasteten Standorten.

### **h. Artenschutz**

Um dem Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenzuwirken, wurde eine artenschutzrechtlichen Vorprüfung sowie eine ergänzende Horstbaumkontrolle durchgeführt.

Durch die Artenschutzprüfung konnte in gebührendem Umfang nachgewiesen werden, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten zerstört oder geschützte Individuen im Plangebiet und dessen Umfeld durch die Störwirkungen, die bau-, betriebs- und anlagebedingt durch das Vorhaben ausgelöst werden, gefährdet werden.

Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht zu erbringen.

### **i. Planungsrechtliche Situation**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist ein Großteil des Grundstückes als Wohnbaufläche dargestellt, der nördliche Zipfel fällt in die Darstellung landwirtschaftliche Fläche. Der nach Westen anschließende Waldbestand ist als solcher 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. Für die nachfolgende Bebauungskonzeption wird ein Abstand von ca. 25 m gemessen



## Deutsche Reihenhaus

und von der westlichen Wegebegrenzung eingehalten. Die vorgesehene Wohnbebauung ist mit den Darstellungen des FNP konform.

Es besteht kein Bebauungsplan. Das Grundstück ist dem Außenbereich zuzuordnen und damit nach § 35 BauGB zu beurteilen, sodass eine bauliche Entwicklung planungsrechtlich gesichert werden muss. Die geplante Bebauung wird als Verlängerung der bestehenden Bebauung entlang der Muldestraße bewertet.