



Stadt Leverkusen

NEUDRUCK

Vorlage Nr. 2021/0293

**Der Oberbürgermeister**

V/61-61/3-26-Fri

**Dezernat/Fachbereich/AZ**

24.02.2021

**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt</b>	25.02.2021	Beratung	öffentlich
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen</b>	01.03.2021	Beratung	öffentlich
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II</b>	09.03.2021	Beratung	öffentlich
<b>Rat der Stadt Leverkusen</b>	22.03.2021	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

- Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens "Bergisch Neukirchen - Hüscheider Straße"
- Antrag auf Aufnahme in das Arbeitsprogramm "Verbindliche Bauleitplanung" des Fachbereichs Stadtplanung

**Beschlussentwurf:**

Der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens mit Bereich "Bergisch Neukirchen - Hüscheider Straße" und die damit verbundene Aufnahme in das Arbeitsprogramm des Fachbereichs Stadtplanung „Verbindliche Bauleitplanung 2021/2022“ wird abgelehnt.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Lünenbach

In Vertretung  
Deppe

**Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:**

Entsprechend § 19 Absatz 1 i. V. m. § 3 Absatz 4 a) der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt Leverkusen, seine Ausschüsse und die Bezirksvertretungen ist durch den Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt am 25.02.2021 zu entscheiden, ob die verspätet zugewandene Vorlage auf die Tagesordnung genommen wird.

**I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren**

**Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

**Ja – ergebniswirksam**

Produkt:                    Sachkonto:  
Aufwendungen für die Maßnahme:                    €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja                    %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                    €

**Ja – investiv**

Finanzstelle/n:                    Finanzposition/en:  
Auszahlungen für die Maßnahme:                    €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja                    %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                    €

**Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt**

Ansätze sind ausreichend  
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle  
in Höhe von                    €

**Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand:                    €  
 Bilanzielle Abschreibungen:                    €  
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.  
 Aktuell nicht bezifferbar

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:**

**Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):**                    €  
Produkt:                    Sachkonto

**Einsparungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand:                    €  
Produkt:                    Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

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

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

## **Begründung:**

Das Plangebiet liegt in zweiter Reihe nördlich der Burscheider Straße in Bergisch Neukirchen und kann über die Hüscheider Straße erreicht werden. Das Gebiet beläuft sich auf eine Gesamtfläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup>. Der beantragte Bereich wird beim Fachbereich Stadtplanung als Baulandpotenzialfläche unter der Bezeichnung „Hüscheider Straße“ geführt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des geplanten Wohngebietes als Wohnbaufläche und der nördliche Bereich - durch den die angedachte Erschließungsstraße führt - als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Fa. Hüscheid GbR beabsichtigt, die Grundstücke, Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 1, Flurstücke 402 und 437, als Bauland für eine Einfamilienhaussiedlung „Klimaschutzsiedlung Hüscheider Straße“ mit 15 freistehenden Gebäuden zu entwickeln und ist auch bereit, die anfallenden Planungs- und Erschließungskosten zu übernehmen. Dazu beantragten sie erneut die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens im Bereich „Bergisch Neukirchen - Hüscheider Straße“. Damit verbunden ist auch die Aufnahme in das Arbeitsprogramm 2021/2022 des Fachbereichs Stadtplanung.

Mit der Vorlage Nr. 2019/3050 wurde von denselben Investoren, vor Gründung der GbR, bereits erstmals ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beantragt. Dieser Antrag wurde vom Rat aufgrund fehlender Referenzen sowie der ungelösten verkehrlichen Problematik nicht beschlossen. Zwischenzeitlich konnten Referenzen der Erschließungsträger nachgewiesen werden.

Der vom Investor verwendete Begriff „Klimaschutzsiedlung“ ist kein geschützter Begriff und ist nicht im Sinne der Klimaschutzsiedlungen NRW der EnergieAgentur NRW verwendet worden. Die Grundvoraussetzungen für eine Klimaschutzsiedlung NRW entsprechend des offiziellen Planungsleitfadens sind nicht erkennbar ([https://www.energieagentur.nrw/content/anlagen/100\\_KSS\\_Planungsleitfaden.pdf](https://www.energieagentur.nrw/content/anlagen/100_KSS_Planungsleitfaden.pdf)).

Das durch den Investor vorgeschlagene Energiekonzept lässt sich planungsrechtlich ausschließlich über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich festlegen. Diese Möglichkeit wurde vom Investor, der auch ausschließlich als Erschließungsträger auftreten will und die Grundstücke dann einzeln veräußern möchte, nicht genutzt. Für ein solches Vorhaben liegen zum heutigen Zeitpunkt weiterhin keinerlei Referenzen vor. Bei ausschließlich über private Kaufverträge getroffenen Regelungen bleibt der Stadt keine Durchsetzungsmöglichkeit, wenn diese bei der Realisierung nicht eingehalten werden.

Zur Erschließung des Gebietes schlägt der o. g. Investor nun eine über 200 m lange Straße durch landwirtschaftliche Flächen mit einer direkten Anbindung an die Burscheider Straße vor. Aus rein verkehrlicher Sicht ist die vorgeschlagene Erschließung laut dem Fachbereich Tiefbau grundsätzlich denkbar. Aus Sicht der Verwaltung ist es aber mehr als zweifelhaft, ob der Investor dies kostenmäßig umsetzen kann; das Verhältnis zwischen Erschließungsstraße und vermarktbar Grundstücken scheint nicht dafür zu sprechen. Ebenfalls zu bedenken ist, dass die gesamte Erschließungsstraße entwässert werden muss.

Des Weiteren wird hier zum einen nicht dem Planungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen und zum anderen werden der Stadt später erhebliche Unterhaltskosten entstehen. Aus den o. g. Gründen wird aus Sicht des Fachbereichs Stadtplanung empfohlen, den Antrag abzulehnen.

**Anlage/n:**

Anlage 01-2021-0293- Antrag auf Einleitung

Anlage 02-2021-0293-Stellungnahme Hüscheid GbR

Anlage 03-2021-0293-Auszug aus dem FNP

26.11.20 *SS*



Hüscheid GbR

André Kleinpoppen  
Michael Schäfer

Neuenhofer Straße 39  
42657 Solingen

eikamp-gbr@t-online.de  
Tel. 0212 / 22 67 18 70

Hüscheid GbR \* Villa Lindenhof \* Neuenhofer Str. 39 \* 42657 Solingen

Stadt Leverkusen  
Abt. 613 Städtebauliche Planung  
Herrn Oliver Ahrendt / Frau Claudia Fricke  
Hauptstraße 101

51373 Leverkusen

2	STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:	
26.11.20	10-11 Uhr
FB:	Az.:

*ka -> 613*  
*iv. 6130/m*  
*L) Fi*  
*L) AW & et.*

Solingen, 19.11.2020

**Betreff: Klimaschutzsiedlung Hüscheider Straße**

Sehr geehrter Herr Ahrendt,  
sehr geehrte Frau Fricke,

nachdem unsere eingereichten Referenzen mit Schreiben vom 03.11.2020 den Anforderungen der Stadt Leverkusen genügen, stellen wir hiermit den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die Klimaschutzsiedlung Hüscheider Straße. Wir bitten um entsprechende Vorlage an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen mit Aufnahme in das Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“. Gerne stellen wir unser Konzept in der Sitzung auch persönlich vor.

Der Antrag war am 15.05.2019 von der Kleinpoppen Projekte E.K. schon einmal eingereicht worden und wurde in der 44. Sitzung des Ausschusses am 16.09.2019 behandelt. Damals wurde dem Antrag „noch nicht stattgegeben“, da eine Verkehrsanbindung des Neubaugebietes an die Hüscheider Straße nicht gewünscht war. Nach Verhandlungen mit mehreren Grundstückseigentümern ist nun eine direkte Anbindung an die Burscheider Straße möglich. Zwei Planvarianten werden vorgestellt, bei der Variante „Durchfahrt“ könnte sogar die Hüscheider Straße verkehrstechnisch entlastet werden.

Wir stellen den Antrag im Namen der inzwischen gegründeten Hüscheid GbR, die auch als Vorhabenträger die Erschließung durchführt.

Zur Klärung von Fragen im Vorfeld der Sitzung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

*[Signature]*  
André Kleinpoppen

*[Signature]*  
Michael Schäfer

Hüscheid GbR  
Neuenhofer Str. 39  
42657 Solingen

Geschäftsführer  
André Kleinpoppen  
Michael Schäfer

Volksbank Berg eG  
DE80 3706 9125 0018 0750 16

# **Klimaschutzsiedlung „Hüscheider Straße“**

## **Konzeptvorstellung**

### **Erschließungsträger / Investor**

Zur Durchführung der Maßnahme wurde von Herrn Kleinpoppen und Herrn Schäfer eine Projektgesellschaft gegründet, die Hüscheid GbR mit Sitz in Solingen.

Herr Kleinpoppen entwickelt mit seiner Firma Kleinpoppen-Projekte seit 32 Jahren Grundstücke für Wohnbau- und Gewerbevorhaben. Herr Schäfer befasst sich als Pionier der Photovoltaik seit über 35 Jahren mit der technischen Umsetzung von effizienten und nachhaltigen Energiekonzepten.

In der Hüscheid GbR führen beide Gesellschafter ihre Erfahrungen zusammen, um Klimaschutzsiedlungen zu realisieren, die sich selbst mit CO<sup>2</sup>-neutraler Energie versorgen und eine Vorbildfunktion für zukünftige Bauvorhaben einnehmen.

### **Städtebauliches Konzept**

Die Potentialfläche für Wohnbauvorhaben am Ende der Hüscheider Straße in Bergisch Neukirchen ist landschaftlich und städtebaulich attraktiv gelegen, da sie trotz ihrer Integration in eine bestehende Siedlungsstruktur direkt an die ländliche Umgebung grenzt. Das Konzept sieht eine aufgelockerte Bebauung mit ausschließlich freistehenden Einfamilienhäusern vor. Mit durchschnittlich 585 m<sup>2</sup> großen Grundstücken entstehen auf diese Weise 15 neue Wohneinheiten. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass mindestens zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze auf den Baugrundstücken entstehen. Zu diesen 30 privaten Stellplätzen werden neun weitere öffentliche Stellplätze für Besucherverkehr ausgewiesen.

Um die Verkehrsbelastung der Hüscheider Straße nicht zu erhöhen, erfolgt die Zufahrt zum Neubaugebiet über eine neu zu erstellende Verbindungsstraße mit Anschluss an die Burscheider Straße. Denkbar wäre hier auch eine zusätzliche Anbindung der Hüscheider Straße. Hierdurch würde die Sackgasse im oberen Teil der Hüscheider Straße aufgehoben und der Verkehrsfluss verbessert.

### **Energiekonzept**

Auf der Klimakonferenz in Paris haben sich die Staaten der Erde völkerrechtlich verpflichtet, Konzepte zur Begrenzung der Erderwärmung auf maximal 2 – 1,5°C zu erarbeiten und umzusetzen. Deutschland hat hierzu 2016 den „Nationalen Klimaschutzplan 2050“ vorgelegt. Darin wird im Gebäudebereich für das Jahr 2030 eine Verminderung der Emissionen von 66 – 67% im Vergleich zu 1990 festgeschrieben. Ab 2050 soll der Gebäudebestand klimaneutral sein. Da Gebäude besonders langlebig sind, müssen hierzu schon frühzeitig die Weichen gestellt werden.

Unser Konzept der Bebauung „Hüscheider Straße“ sieht deshalb eine Energieversorgung mit erneuerbaren Energieträgern vor. Die Stromgewinnung aus Sonnenlicht durch Photovoltaik dient in Kombination mit der Erdwärmenutzung als Schlüsseltechnologie. Die Sektoren Strom, Wärme und Mobilität werden gekoppelt. Ziel ist eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung des Gebietes. In der Bilanz erreichen wir mit den geplanten Maßnahmen einen 100%igen Energieversorgung aus dem Areal selbst.

Unsere Planung hat folgende Eckpfeiler:

1. Photovoltaik Anlagen auf allen nutzbaren Dachflächen mit einer Mindestleistung von 7 kWp. Die Anlagengröße wird so gewählt, dass in der Jahresbilanz der benötigte Strom für Wärmepumpe, Elektromobilität und privatem Verbrauch vollständig gedeckt wird.
2. Stromspeicher zum Ausgleich von Überschuss und Verbrauch mit einer Mindestkapazität von 7 kWh. Aus ökologischen Gründen kommen keine Li-Ionen Speicher zur Anwendung. Alternativen sind Salzwasserspeicher und Redox-Flow Speichersysteme. Zu prüfen ist, ob ein zentraler Stromspeicher eingesetzt werden kann, um Synergieeffekte zwischen den einzelnen Nutzern zu ermöglichen.
3. Wärmepumpenanlagen mit Erdwärmennutzung zur Gebäudebeheizung und Warmwasserbereitung. Die geforderte Leistungszahl liegt  $> 4,5$ . Die Nutzung der Erdwärme erfolgt über Erdwärmesonden oder ein Kaltes Nahwärmenetz. Dieses Netz besteht aus zusätzlich verlegten Rohrleitungen in der Erschließungsstraße und den angrenzenden Grundstücken im Bereich von 2 – 4 m Tiefe. Durch diese Leitungen zirkuliert eine Wärmeträgerflüssigkeit zur Aufnahme von Bodenwärme. Jedes Gebäude wird mit einer Vor- und Rücklaufleitung an dieses Netz angeschlossen und nutzt die Bodenwärme zur Beheizung der Gebäude.
4. Dämmstandard der Gebäude KfW 40 plus mit kontrollierter Be- und Entlüftung.
5. Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge an jedem Gebäude mit einer Wallbox.

Da die Gebäude von den Grundstückserwerbern individuell errichtet werden, ist zu klären, in wieweit die Maßnahmen ordnungsrechtlich festgeschrieben werden können oder sollen. Alternativ können die Anforderungen von unserer Seite privatrechtlich in den entsprechenden Kaufverträgen formuliert werden.

Eine Beteiligung der EVL Energieversorgung Leverkusen an dem Konzept ist wünschenswert. Gemeinsam mit dem Energieversorger können Contracting Modelle für Photovoltaik / Speicherung und die Gebäudeheizung diskutiert werden.

### **Ökologische Baustoffe / Holzrahmenbau**

Neben den energetischen Anforderungen wird weiterhin die Klimaverträglichkeit der Baustoffe betrachtet. Wir legen Wert auf die Verwendung ökologisch-nachhaltiger Baustoffe und verfolgen das „Cradle to Cradle Prinzip“. Umweltschädliche Materialien werden auf ein Minimum begrenzt, stattdessen sollen nachhaltige Alternativen verwendet werden. Im Bereich der Wärmedämmung schließen wir erdölbasierte Schaumstoffe sowie Mineral- und Glasfaserdämmstoffe aus. Alternativen sind Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen bzw. Recyclingmaterialien.

Die Gebäudekonstruktion selbst soll in Holzbaurahmenweise erfolgen. Holz ist als Baustoff bewährt und hat den großen Vorteil, dass  $\text{CO}_2$  im Holz gebunden bleibt und über die Nutzungsdauer des Gebäudes nicht freigesetzt wird.

### **Gartengestaltung**

Steingärten mit hohem Versiegelungsgrad werden im Baugebiet nicht zugelassen. Erlaubt ist die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen und Hecken. 10 % der Gartenfläche ist als Blumenwiese für Insekten anzulegen und darf nicht regelmäßig gemäht werden.



Name		Datum	Gezeichnet	
S. Shahpourian M.Sc		06.10.2020		
<b>Plangebiet (Geltungsbereich):</b> 11.280 m <sup>2</sup> <b>Erschließung öffentlich:</b> 2.325 m <sup>2</sup> <b>Baugrundstücke:</b> 8.948 m <sup>2</sup>				
<b>Gemarkung 054601</b> Bergisch Neukirchen <b>Flur 1</b> Flurstücke 402, 407, 443, 1064, 1133, <b>Flur 2</b> Flurstücke 45, 170, 437				
<b>öffentlicher Parkplatz</b> <b>Grundstücksgrenze</b> Wohnbebauung (Beispiel) Photovoltaikanlage Garage privat Stellplatz privat				
<b>LEGENDE:</b> öffentliche Straße Privatstraße (m <sup>2</sup> Angabe) Fußweg Privatgrundstück Grünfläche Baum				
 Hüscheld GBR				
Planungsvorschlag Leverkusen - Hüscheider Straße (Sackgasse) Vorentwurf KPP 011				



Name		Datum	
S. Shahpourian M.Sc		06.10.2020	
Gezeichnet		1:1000	
Zeichnung in Meter		11.280 m <sup>2</sup> 2.411 m <sup>2</sup>	
Plangebiet (Geltungsbereich):		Erschließung öffentlich:	
Erschließung Privat:		Erschließung Privat:	
Baugrundstücke:		Baugrundstücke:	
Gemarkung 054601 Bergisch Neukirchen		Flur 1 Flurstücke 402, 407, 443, 1064, 1133,	
<ul style="list-style-type: none"> <li>öffentlicher Parkplatz</li> <li>Grundstücksgrenze</li> <li>Wohnbebauung (Beispiel)</li> <li>Photovoltaikanlage</li> <li>Garage privat</li> <li>Stellplatz privat</li> </ul>		Flur 2 Flurstücke 45, 170, 437	
<ul style="list-style-type: none"> <li>öffentliche Straße</li> <li>Privatstraße</li> <li>Fußweg</li> <li>Privatgrundstück</li> <li>öffentliches Grün</li> <li>Baum</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>öffentlicher Parkplatz</li> <li>Grundstücksgrenze</li> <li>Wohnbebauung (Beispiel)</li> <li>Photovoltaikanlage</li> <li>Garage privat</li> <li>Stellplatz privat</li> </ul>	
		Planungsvorschlag <b>Leverkusen - Hüschfelder Straße (Durchfahrt)</b> Vorentwurf KPP 012	



**Von:** [Eikamp](#)  
**An:** [Fricke, Claudia](#)  
**Cc:** [Ahrendt, Oliver](#); [Karl, Stefan](#); [andre.kleinpoppen@kleinpoppen-projekte.de](mailto:andre.kleinpoppen@kleinpoppen-projekte.de)  
**Betreff:** Antrag Klimaschutzsiedlung Hüscheider Straße  
**Datum:** Mittwoch, 6. Januar 2021 22:33:56

---

Sehr geehrte Frau Fricke,

gerne möchten wir zu zwei Punkten Stellung beziehen, die sich nach Ihrem Gespräch mit unserem Herrn Loker ergeben haben.

1. **Wirtschaftlichkeit der Maßnahme:** die Weiterführung der Erschließungsstraße einschließlich des Verlegens der Kanäle bis zur Einmündung Burscheider Straße bedeutet gegenüber unserem ersten Planungsansatz einen höheren Kostenaufwand. Trotzdem dürfen wir Ihnen versichern, dass die Maßnahme für uns wirtschaftlich durchzuführen ist. Die von unserem Erschließungsplaner Isaplan aus Leverkusen ermittelten zusätzlichen Kosten sind in unserer Kalkulation berücksichtigt.
2. **Begriff Klimaschutzsiedlung:** das Programm „100 Klimaschutzsiedlungen“ der Energieagentur NRW fordert eine Mindestanzahl von 20 Einfamilienhäusern. Mit 15 geplanten Gebäuden ist die Fläche an der Hüscheider Straße zu klein, um an dem Projekt teilnehmen zu können. Allerdings werden die Anforderungen des Programms im Bereich Gebäude (3 Liter Haus – Heizwärmebedarf max. 35 kWh/m<sup>2</sup>a) im baulichen Standard zu 100% erfüllt.  
Die Anforderungen im Bereich wärmebedingter CO<sup>2</sup> Emissionen (9 kg/m<sup>2</sup>a) werden durch Photovoltaikanlagen mit Speicher sowie Wärmepumpen mit Erdwärmenutzung übererfüllt. Das Programm der Energieagentur schreibt keinen Einsatz von erneuerbaren Energien vor. Hier besteht ein deutlicher Unterschied: unser Konzept basiert auf dem Einsatz von erneuerbaren Energien und schafft daher eine bilanzielle null in der wärmebedingten CO<sup>2</sup> Emission.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Schäfer



### Hüscheid GbR

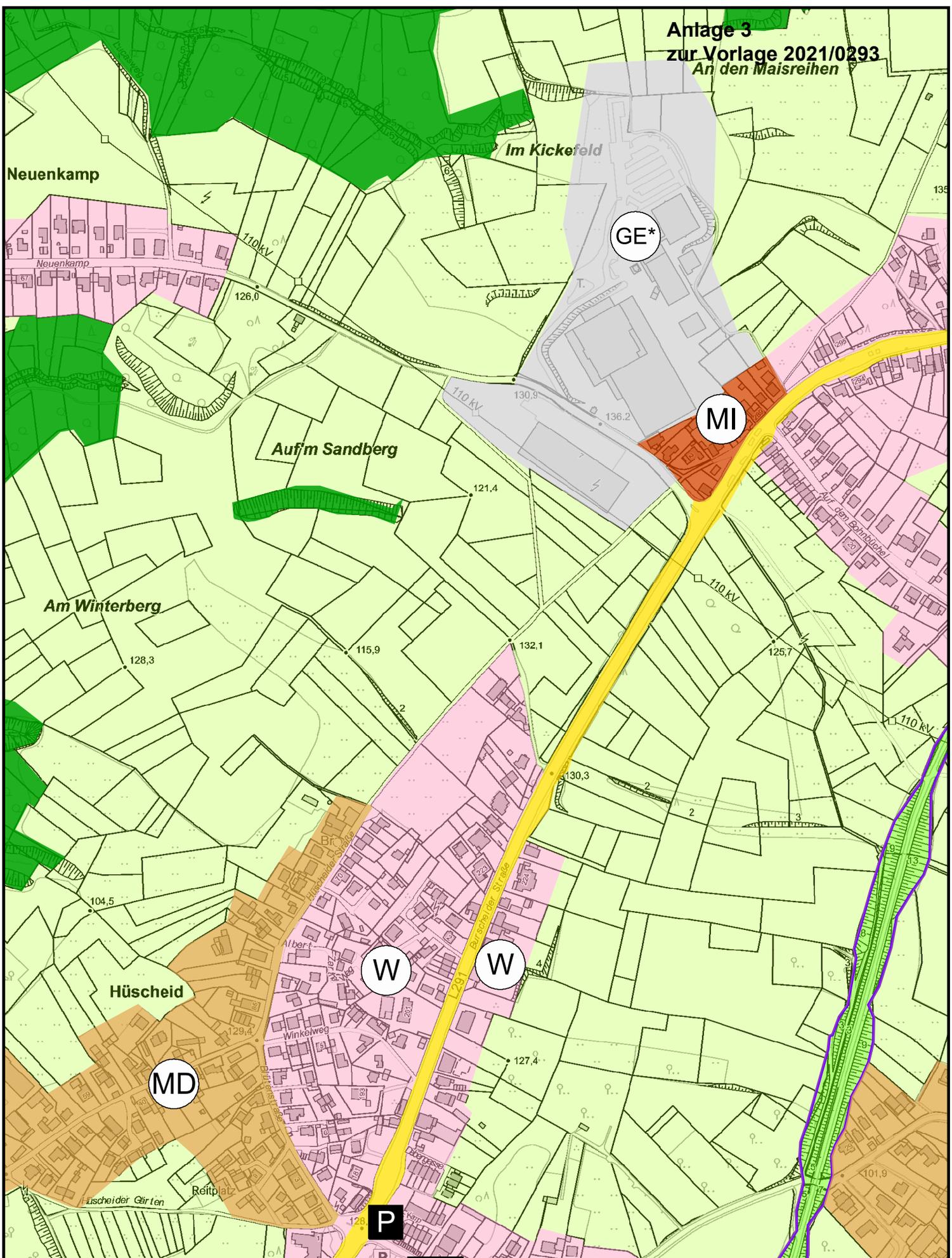
Villa Lindenhof  
Neuenhofer Straße 39  
42657 Solingen

Fon: +49-171-3121244  
E-Mail: [eikamp-gbr@t-online.de](mailto:eikamp-gbr@t-online.de)

Hüscheid GbR André Kleinpoppen & Solar Quartier GmbH  
Geschäftsführer Michael Schäfer

Ort der Niederlassung: Solingen

**Anlage 3**  
**zur Vorlage 2021/0293**  
**An den Maisreihen**



 GIS GIS Leverkusen	Auszug aus dem FNP		
	Hüscheider Straße		
Maßstab 1:5000	Benutzer: stv-61-fricke	Datum: 07.01.2021	