



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2021/1058

Der Oberbürgermeister

V/61-613-he-ext-33_
Dezernat/Fachbereich/AZ

05.01.2022
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	20.01.2022	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	24.01.2022	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	31.01.2022	Beratung	öffentlich

Betreff:

V 33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"
- Beschluss über die öffentlichen Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen folgt der Beschlussempfehlung der Verwaltung zum Umgang mit den vorgebrachten Äußerungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 5 der Vorlage).
2. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf (Anlage 2 der Vorlage), einschließlich Begründung mit Umweltbericht (Anlage 4 der Vorlage), wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung, einschließlich Umweltbericht, ist für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Lünenbach

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 checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

Begründung:

Lage des Plangebietes

Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 33/I „Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße“ befindet sich im Stadtteil Rheindorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen durch einen Feldweg mit angrenzender Waldfläche,
- im Osten durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der Wohnbebauung an der Peenestraße,
- im Süden durch einen von der Muldestraße ausgehenden Verbindungsweg.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Rheindorf, Flur 1, die Flurstücke 241, 244 (teilweise), 310 (teilweise), 1162, 1163 und 1164. Hierbei sind die Flurstücke 241, 244, 310 und 1162 Teil der umliegenden öffentlichen Erschließung und verbleiben im Eigentum der Stadt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen (Anlage 2 der Vorlage). Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,14 ha.

Planungsanlass und Ziele der Planung

Um die bereits im Flächennutzungsplan an der Muldestraße dargestellte Wohnbaufläche zu entwickeln und dem Wohnraumbedarf der Stadt Leverkusen zu entsprechen, wird für das von der Vorhabenträgerin (Deutsche Reihenhaus AG, Köln) beantragte städtebauliche Konzept ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Ziel der Planung ist die Entwicklung von drei Gebäudekörpern in zweigeschossiger Reihenhausbauweise mit jeweils neun Wohneinheiten nach dem Wohneigentumsgesetz. Die Erschließung der insgesamt 27 Wohneinheiten erfolgt über eine private Stichstraße, die sich an die von der Muldestraße ausgehende öffentliche Wegeverbindung anbindet. Stellplätze für Pkw sowie Abstellflächen für Fahrräder sind entlang des Stichweges angeordnet.

Darüber hinaus sieht der städtebauliche Entwurf kleinere Platzsituationen im Vorbereich der Gebäudekörper sowie eine Spielplatzfläche im Norden des Siedlungsgebietes als Begegnungsräume für eine gemeinschaftliche Nachbarschaft vor. Unterschiedliche Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen ergänzen die städtebauliche Planung, um an diesem peripher gelegenen Standort von Rheindorf-Nord ein ausgewogenes Wohnumfeld zu schaffen.

Verfahrensstand und Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 16.11.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 33/I „Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße“ sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen (Vorlage Nr. 2020/0094).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren V 33/I erfolgte durch Aushang der Planunterlagen im Zeitraum vom 23.03.2021 bis einschließlich 22.04.2021 im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen, Elberfelder Haus, Hauptstraße 101. In diesem Zeitraum bestand die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern. Zudem konnten die Planunterlagen im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen

eingesehen werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die Abgabe einer Äußerung. Inhaltlich wurde zu folgenden Aspekten Stellung genommen:

- Auswahl des städtebaulichen Konzepts - Variante 2,
- Elektromobilität.

Die vorgebrachten Äußerungen und Anregungen wurden geprüft und hinsichtlich der Themen Elektromobilität zur Kenntnis genommen. Der Anregung, das städtebauliche Konzept gemäß Variante 2 aus der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplans zugrunde zu legen, wurde nicht gefolgt.

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die frühzeitige Beteiligung informiert und um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Äußerungen und Hinweise befassten sich im Wesentlichen mit folgenden Inhalten:

- Höchstspannungsfreileitungen und Richtfunktrassen,
- Versorgungsleitungen und Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber,
- Immissionsschutz und Verkehrslärmbelastung,
- Anbaubeschränkungszone der Autobahn,
- Anpflanzungen und Kompensationsmaßnahmen,
- Wasserschutzzone, Schutzgut Boden und Hydrogeologie,
- Regen- und Schmutzwasserbeseitigung, Überflutungsnachweise,
- Abfallentsorgung und Löschwasserversorgung,
- Landschaftsraum und Landschaftsbild,
- Natur-, Landschafts- und Artenschutz,
- Klima, Luft, Dachbegrünung,
- Verkehr, Straßenerweiterung, Stellplätze und Parkmöglichkeiten.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und werden im Bebauungsplan weitgehend berücksichtigt.

Prüfung der Umweltbelange

Die Prüfung und Darstellung der Umweltbelange erfolgte im Rahmen des Umweltberichtes als Teil der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 4 der Vorlage) sowie im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes (Anlage 6 der Vorlage). Demnach wird der mit der Umsetzung der geplanten Wohnbau- und Verkehrsflächen einhergehende Eingriff in Boden, Natur und Landschaft durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Plangebietes vollständig kompensiert. Hierzu sind im Norden des Plangebietes u. a. eine extensive Streuobstwiese und im Westen eine 5 m breite freiwachsende Heckenanpflanzung vorgesehen.

Weiterhin werden durch vorzusehende Bodenschutzmaßnahmen (Bodenschutzkonzept) sowie mittels einer vertraglich vereinbarten bodenfachlichen Baubegleitung die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden soweit reduziert, dass die Eingriffe als fachlich vertretbar einzustufen sind.

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm wurde innerhalb eines Immissionsgutachtens ermittelt und bewertet (Anlage 8 der Vorlage). Die daraufhin zur Konfliktbe-

wältigung getroffenen Maßnahmen wurden als Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegt. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen können die Anforderungen an gesunde Lebensverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Nutzung erneuerbarer Energien

Um die Nutzung erneuerbarer Energien umzusetzen und zu fördern, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin vertraglich, für die Energie- und Wärmeversorgung des Wohnparks eine Kombination aus Photovoltaikmodulen und Luft-Wasser-Wärmepumpen oder eine Kombination aus Photovoltaikmodulen und Holzpelletanlage zu errichten.

Preisgedämpfte Reihenhäuser

In Bezug zum Ratsbeschluss vom 10.02.2020 zu bezahlbarem Wohnraum und zur Förderung des Wohneigentums für Kaufende mit einem noch näher zu definierenden maximalen Haushaltsjahreseinkommen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin vertraglich, 30 % der im städtebaulichen Konzept geplanten Wohneinheiten zu einem maximal begrenzten Kaufpreis zu veräußern.

Umsetzung der Planung und Kosten

Zur Durchführung des Planverfahrens und zur Umsetzung des Vorhabens wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB mit der Vorhabenträgerin vereinbart. Die Kosten der Planerarbeitung durch ein hierzu beauftragtes Planungsbüro, die Gutachtererstellung sowie die Kosten der späteren Umsetzung der Planung trägt die Vorhabenträgerin.

Die Muldestraße wird weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung stehen und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nach Maßgabe eines mit der Stadt zu vereinbarenden Erschließungsvertrages ausgebaut. Geringfügige Arrondierungen im Bereich zwischen der öffentlichen und privaten Verkehrsfläche lösen grundstücksordnende Maßnahmen aus, die im Erschließungsvertrag gesichert werden.

Hinweis

Die vorhabenbezogenen Bebauungspläne in Originalgröße (DIN A0) sowie die Fachdokumente (Anlagen 6 bis 12) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

Anlage/n:

- Anlage 1_V33_I_Geltungsbereich
- Anlage 2_1_V33_I_Auslegung_VEP_Entwurf Blatt 1 (A0)
- Anlage 2_1_V33_I_Auslegung_VEP_Entwurf Blatt 1 (A4)
- Anlage 2_2_V33_I_Auslegung_VEP_Entwurf Blatt 2 (A0)
- Anlage 2_2_V33_I_Auslegung_VEP_Entwurf Blatt 2 (A4)
- Anlage 3_V33_I_Auslegung_Textliche Festsetzungen
- Anlage 4_V33_I_Auslegung_Begründung_Umweltbericht
- Anlage 5_V33_I_Auslegung_Abwägung_früh_Beteiligung
- Anlage 6_V33_I_Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Anlage 6a_V33_I_LBP_Bestandsplan (A2)

Anlage 6b_V33_I_LBP_Maßnahmenplan (A2)
Anlage 7_V33_I_Artenschutzprüfung
Anlage 8_V33_Schalltechnisches Fachgutachten
Anlage 9_V33_Versickerung_Hydrologie
Anlage_10_V33_Bodenschutzkonzept
Anlage_11_V33_Archäologische Schnellabfrage
Anlage_12_V33_Städtebaulicher Entwurf (zur Information)