

**Stadt Leverkusen**

Antrag Nr. 2498/2013

**Der Oberbürgermeister**

I/01-011-41-04-kr

**Dezernat/Fachbereich/AZ**

18.11.13

**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I</b>	18.11.2013	Beratung	öffentlich
<b>Rat der Stadt Leverkusen</b>	09.12.2013	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungen im Bereich der Wiesdorfer Kolonieensembles

- Antrag der Fraktion BÜRGERLISTE vom 14.11.13
- Stellungnahme der Verwaltung vom 15.11.13 (s. Anlage)

01

- über Frau Beigeordnete Deppe
  - über Herrn Oberbürgermeister Buchhorn
- gez. Deppe  
gez. Buchhorn

**Bebauungen im Bereich der Wiesdorfer Kolonieensembles**  
**- Antrag der Fraktion BÜRGERLISTE Leverkusen vom 14.11.2013**  
**- Nr. 2498/2013**

Die Siedlungsbereiche der Kolonien in Wiesdorf entstanden Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts und sind in relativ kurzer Zeit zur Deckung des Wohnbedarfes des Bayerwerkes gebaut worden. Sie besitzen heute einen sehr hohen städtebaulichen Stellenwert.

Die Kolonien sind damals ohne verbindliche Bauleitpläne (wie z.B. Fluchtlinienpläne nach dem preußischem Fluchtliniengesetz) entstanden und stellen heute denkmalgeschützte Innenstadtbereiche dar, in denen sich im Laufe der Zeit nur geringe Veränderungen ergeben haben. Sie sind derzeit - bis auf einem kleinen Teilbereich am Eingang des Neulandparkes - nicht mit Bebauungsplänen überplant.

Die Entwicklung der Gebiete erfolgt daher in erster Linie auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch, das heißt Neu- oder Anbauten müssen sich Einfügen, die Erschließung muss gesichert sein und zudem müssen die strengen Auflagen des Denkmalschutzes erfüllt werden. Dies stellt bisher ein gutes Instrument dar, um kurzfristige Ergänzungen bzw. Erweiterungen des baulichen Bestandes - auch im Sinne einer Innenentwicklung - zu steuern.

Auf Grundlage dieses Genehmigungstatbestandes ergibt sich, dass Veränderungen innerhalb der Gebiete nur sehr geringfügig sein können, und sich deshalb bisher auch kein Planungserfordernis ergeben hat.

Das sogenannte „Planungserfordernis“ wird in § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) definiert: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Die Verwaltung hat infolge des beantragten Bauvorhabens der VivaWest kein Planerfordernis gesehen, da nicht nur die o. g. Fragestellungen positiv beantwortet werden konnten, sondern zusätzlich folgende Aspekte zu einem positiven Prüfergebnis verholfen haben:

- Gerade die Innenentwicklung soll dazu beitragen, notwendige Flächen für Wohnungsbau bereitzustellen, um eine Außenentwicklung in den Freiraum zu vermeiden.
- Schräg gegenüber ist bereits ein III-geschossiger Neubau vorhanden.

- Es besteht sichtlich gerade auch in Wiesdorf Bedarf an altengerechten Wohnungen. Diese „vor Ort“ bereit zu stellen ermöglicht auch Bewohnern, in die nähere Umgebung ihrer jetzigen Wohnung umziehen zu können.

Nach Prüfung der Bestandssituation in den heute noch bestehenden vier Kolonien kommt die Verwaltung aus heutiger Sicht zu folgendem Prüfergebnis:

- In den Kolonien II, III und der Beamtenkolonie besteht aus denkmalpflegerischer Sicht nur noch in jeweils 1 - 2 Fällen die Möglichkeit einer baulichen Ergänzung, allerdings zu Lasten bestehender Stellplatzeinrichtungen.
- In der Kolonie „Eigenheim“ bestehen ebenfalls nur noch wenige bauliche Ergänzungsmöglichkeiten entsprechend der historischen Bebauungskonzepte, die auf Grundlage des Denkmal- und Bauordnungsrechtes hinreichend geregelt werden können.

Daher besteht aus Sicht der Verwaltung (zurzeit) kein Planerfordernis.

gez. Zlonicky