



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2544/2013

Der Oberbürgermeister

V/61-Bu 12-2013

Dezernat/Fachbereich/AZ

10.01.14

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	03.02.2014	Kenntnisnahme	öffentlich

Betreff:

Untersuchung der Baulandpotentiale gem. § 34 Baugesetzbuch in den Wiesdorfer Kolonien

Beschlussentwurf:

Die Bezirksvertretung I nimmt die Untersuchung der Baulandpotentiale gemäß § 34 Baugesetzbuch in den Wiesdorfer Kolonien zur Kenntnis.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 2544/2013
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

**Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Burkhard Burau / FB 61 / - 6130, Jochen
Simon / FB 61 / - 6114.....**

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben
des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.
(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

Der FB Stadtplanung und Bauaufsicht ist durch die Bezirksvertretung I beauftragt wor-
den, die Untersuchung der Baulandpotentiale gemäß § 34 BauGB in den Wiesdorfer
Kolonien vorzunehmen. Durch die Untersuchung entstehen der Stadt Leverkusen keine
Kosten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Nicht etatisiert

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

Keine

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

Keine

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

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

Keine

Begründung:

1. Einleitung:

Die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I hat in der Sitzung am 18.11.13 die Verwaltung beauftragt zu prüfen, welche Flächen in der Kolonie noch nach § 34 Baugesetzbuch bebaut werden könnten, und gebeten, die Ergebnisse in einer Kenntnisnahmevorlage der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I in der nächsten Sitzung vorzustellen.

Der Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht hat die potentiellen Entwicklungsflächen innerhalb der vier noch erhaltenen Kolonien in Wiesdorf untersucht, die z.B. gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) entwickelt werden könnten.

In die vorliegende Untersuchung wurden zur Klarstellung auch Flächen gemäß § 35 BauGB (Außenbereich) aufgenommen, wie z.B. der Park am Erholungshaus oder Grünbereiche westlich der Gustav-Freytag-Straße sowie eine Fläche innerhalb eines Bebauungsplanes zwischen Nobelstraße und Dhünn.

Hierbei handelt es sich um eine allgemeine Gesamtbetrachtung, die keinen Ersatz für eine detaillierte Einzelfalluntersuchung bietet, welche z.B. nur über eine konkrete Bauvoranfrage oder einen Bauantrag möglich ist.

Die vier Kolonien sind großflächig als Denkmäler unter Schutz gestellt und fast ausnahmslos als Innenbereichsflächen gemäß § 34 Baugesetzbuch zu betrachten.

Innerhalb der Denkmäler sind neben den baulichen Anlagen auch die Grünbereiche sowie die Straßen, Wege und Plätze unter Schutz gestellt. Die Bebaubarkeit richtet sich nicht nur nach der historischen Baukörperanordnung und Gartensituation, sondern im Zusammenspiel damit auch nach der verwendeten Bebauungsgröße der verschiedenen Haustypen. Ergänzende Neubauten mit allen notwendigen Nebenflächen müssen sich in diesen Proportionskontext einfügen.

Die Anlage 1a zeigt einen Überblick über die Verteilung der vier Kolonien in Wiesdorf. Weiterhin ist auch eine Übersicht der Bebauungspläne in Wiesdorf dargestellt (Anlage 1b), welche aufzeigt, dass - bis auf eine Ausnahme - für die Kolonien keine Bebauungspläne existieren. Die einzige Teilabdeckung mit einem Bebauungsplan existiert in der Kolonie II im Bereich Adolfsstraße / Nobelstraße / Albert-Einstein-Straße.

Im Folgenden sind die einzelnen Kolonien hinsichtlich theoretisch möglicher baulicher Entwicklungspotentiale untersucht worden.

Die einzelnen Flächen sind den Anlagen 2 - 4 zu entnehmen:

- Anlage 2 für die Kolonie II „Anna“
- Anlage 3 für die Kolonie III „Johanna“
- Anlage 4 für die Kolonie „Eigenheim“ und die „Beamtenkolonie“.

Die dort insgesamt gekennzeichneten 15 Flächen sind theoretische Entwicklungsflächen, die im Einzelnen auf ihre planungs- und denkmalrechtliche Bebaubarkeit untersucht wurden.

Grundsätzlich sind aus Gründen des Denkmalschutzes sowie des Einfügegebotes gem. § 34 BauGB die Innenblöcke sowie die parkähnlichen Grundstücke, z.B. um die Direktorenvillen in der Beamtenkolonie, sowie die Plätze und Parkanlagen nicht entwickelbar.

Die einzelnen Flächen sind nach folgenden Punkten thematisch untersucht worden:

- Flächennutzungsplan (FNP)
Anmerkung:
Bei Bauvorhaben gem. §§ 34 und 35 BauGB, die in Grünflächen gemäß FNP liegen, sind die politischen Gremien zu beteiligen.
- Bebauungsplan (B-Plan)
- Landschaftsplan (L-Plan)
- § 34 BauGB
- § 9 DSchG NRW und
- Städtebauliche Auswirkungen

Die Untersuchung soll aufzeigen, welche Entwicklungspotentiale in den Siedlungen existieren.

2. Untersuchungsergebnisse für die einzelnen Kolonien:

Die Analyse der Entwicklungsmöglichkeiten in den vier Kolonien hat ergeben, dass insgesamt nur in wenigen Fällen theoretische Bebauungsmöglichkeiten bestehen.

Die Untersuchung hat 15 Fälle an theoretischen Baulandpotentialen ermittelt, die sich folgendermaßen auf die einzelnen Kolonien verteilen:

Kolonie II „Anna“ (3 potentielle Fälle – vgl. Anlage 2):

Hier besteht eine grundsätzliche Bebauungsmöglichkeit an der „Van't-Hoff-Straße“, parallel zur Wöhlerstraße. Eine Bebauung innerhalb des Parks am Erholungshaus ist gemäß § 35 BauGB (Außenbereich) nicht möglich. Ein Fall an der Nobelstraße ist aufgrund des bestehenden Planungsrechtes nicht möglich.

Kolonie III „Johanna“ (3 potentielle Fälle - vgl. Anlage 3):

Hier besteht eine grundsätzliche Bebauungsmöglichkeit an der Hermann-von-Helmholtz-Straße. An der Ehrlichstraße (Stichweg zur Grünanlage) ist eine weitere Entwicklung aufgrund denkmalrechtlicher Gründe nicht möglich:

Charakteristisch für die historisch städtebauliche Bebauung derartiger Stichwege/oder kleinerer Verbindungsstraßen ist die gleiche Größe der gegenüberliegenden Gebäude. Zuzüglich der notwendigen Stellplätze etc. wäre dies jedoch aufgrund der geringen Größe des Grundstückes nicht genehmigungsfähig.

An der Karl-Bosch-Straße ist eine weitere Entwicklung aufgrund denkmalrechtlicher Gründe ebenso nicht möglich:

Das Gartenareal der Gebäude Hermann-von-Helmholtz-Str. 69-87 ist denkmalrechtlich nicht bebaubar, da die historische Freifläche in ihrer Gesamtanlage noch erkennbar prägend und daher erhaltenswert ist.

Einzig der Einfahrtsbereich des Garagenhofes an der Karl-Bosch-Straße wäre noch mit einem an der Straße liegenden kleinen Gebäude bebaubar. Dieses würde sich jedoch aufgrund der geringen Größe nicht in den denkmalrechtlichen Gebietstypus einfügen.

Kolonie „Eigenheim“ (6 potentielle Fälle – vgl. Anlage 4):

Die Kolonie „Eigenheim“ hat mit 6 Fällen die meisten theoretischen Entwicklungsmöglichkeiten der untersuchten Kolonien. Hier sind jedoch lediglich zwei Fälle südlich der Schenkendorfstraße und südlich der Hebbelstraße grundsätzlich bebaubar und ein weiterer Fall nördlich des Heinrich-von-Kleist-Platzes nur bedingt - unter Beteiligung der politischen Gremien - bebaubar.

In den übrigen Fällen am westlichen und südlichen Rand der Siedlung sind Bauungen aufgrund ihrer Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB) bzw. aufgrund eines mangelnden Einfügens in die Umgebung/mangelnder Erschließung nicht möglich.

„Beamtenkolonie“ (3 potentielle Fälle – vgl. Anlage 4):

Hier sind die 3 Fälle südlich der Friedrich-Bayer-Straße, westlich der Christian-Heß-Straße sowie südlich des Hochbunkers an der Carl-Duisberg-Straße grundsätzlich bebaubar.

3. Zusammenfassung der Bebauungsmöglichkeiten gemäß § 34 BauGB:

Betrachtet man die vier Kolonien insgesamt, kann festgestellt werden, dass nur in sieben Fällen eine Bebauung grundsätzlich möglich ist.

In ebenfalls sieben Fällen ist eine Bebauung aus planungs- oder denkmalrechtlichen Gründen nicht möglich.

In einem weiteren Fall in der Kolonie „Eigenheim“ ist eine Beteiligung der Politik zwingend vorgeschrieben, da es sich um ein Baulandpotential innerhalb einer im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Grünfläche handelt.

Diese Bebauungen müssen sich in die Umgebung einfügen und zudem den strengen Regeln des Denkmalschutzes Genüge tun. Sie bieten aber auch die Möglichkeit einer maßvollen baulichen Ergänzung, die den heutigen Anforderungen an eine Innenentwicklung - z.B. mit altengerechten Wohnungen im gewohnten Umfeld - gerecht werden kann.

Ergänzend wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag Nr. 2498/2013 verwiesen.

4. Anhang:

Im Folgenden sind die Untersuchungsergebnisse für die jeweiligen Kolonien detailliert aufgelistet:

Kolonie II „Anna“:

Fall 1 „Parkplatz Van-t‘Hoff-Straße“ (parallel Wöhlerstraße)

FNP:	Wohnbaufläche
B-Plan:	-
L-Plan:	-
§ 34 BauGB:	ja
§ 9 DSchG:	ja
Städtebauliche Auswirkungen:	ja (Wegfall Stellplätze durch Überbauung)
Gesamturteil:	Bebauung grundsätzlich möglich!

Fall 2 „Grünfläche Park Erholungshaus“

FNP:	Grünfläche (Parkanlage)
B-Plan:	-
L-Plan:	-
§ 34 BauGB:	nein (§ 35 BauGB)
§ 9 DSchG:	bedingt (Einzelbebauung mit öffentl. Gebäuden)
Städtebauliche Auswirkungen:	ja (Widerspruch zu Darstellung im FNP)
Gesamturteil:	Bebauung <u>nicht</u> möglich!

Fall 3 „Nobelstraße“ (Garagenhof und angrenzender rückwärtiger Garten)

FNP:	Wohnbaufläche	
B-Plan:	B-Plan Nr. 19/64 von 1966 setzt lediglich Bestand fest (Garagenhof, nicht überbaubare Grundstücksfläche)	
L-Plan:	-	
§ 34 BauGB:	nein	(B-Plan Nr. 19/64)
§ 9 DSchG:	bedingt	(entgegenstehender B-Plan)
Städtebauliche Auswirkungen:	nein	(B-Plan ohne Änderungsbedarf)
Gesamturteil:	Bebauung <u>nicht</u> möglich!	

Kolonie III „Johanna“:

Fall 1 „Hermann-von-Helmholtz-Straße“ (Einfahrtsbereich Garagenhof)

FNP:	Wohnbaufläche	
B-Plan:	-	
L-Plan:	-	
§ 34 BauGB:	ja	
§ 9 DSchG:	ja	
Städtebauliche Auswirkungen:	ja (Wegfall Stellplätze/Zufahrt durch Überbauung)	
Gesamturteil:	Bebauung grundsätzlich möglich!	

Fall 2 „Ehrlichstraße“ (Stichweg zur Grünanlage)

FNP:	Wohnbaufläche	
B-Plan:	-	
L-Plan:	-	
§ 34 BauGB:	ja	
§ 9 DSchG:	nein	
Städtebauliche Auswirkungen:	bedingt	(enge Erschließung)
Gesamturteil:	Bebauung <u>nicht</u> möglich!	

Fall 3 „Karl-Bosch-Straße“ (Gärten, Garagenzeile)

FNP:	Wohnbaufläche	
B-Plan:	-	
L-Plan:	-	
§ 34 BauGB:	ja	
§ 9 DSchG:	nein	
Städtebauliche Auswirkungen:	bedingt	(enge Erschließung)
Gesamturteil:	Bebauung <u>nicht</u> möglich!	

Kolonie „Eigenheim“:

Fall 1 „Heinrich-von-Kleist-Straße/Schenkendorfstraße“

FNP:	Wohnbaufläche
B-Plan:	-
L-Plan:	-
§ 34 BauGB:	ja
§ 9 DSchG:	ja
Städtebauliche Auswirkungen:	nein
Gesamturteil:	Bebauung grundsätzlich möglich!

Fall 2 „Hebbelstraße“ (Baulücke Südseite)

FNP:	Wohnbaufläche
B-Plan:	-
L-Plan:	-
§ 34 BauGB:	ja
§ 9 DSchG:	ja
Städtebauliche Auswirkungen:	nein
Gesamturteil:	Bebauung grundsätzlich möglich!

Fall 3 „Gärten südlich der Gellertstraße“

FNP:	Wohnbaufläche
B-Plan:	-
L-Plan:	-
§ 34 BauGB:	nein (kein Einfügen in das Umfeld, mangelnde Erschließung)
§ 9 DSchG:	ja
Städtebauliche Auswirkungen:	ja (Bebauung in 2. Reihe)
Gesamturteil:	Bebauung <u>nicht</u> möglich!

Fall 4 „Ecke Heinrich-von-Kleist-Straße/Willy-Brandt-Ring“

FNP:	Grünfläche
B-Plan:	-
L-Plan:	-
§ 34 BauGB:	nein (§ 35 BauGB)
§ 9 DSchG:	ja
Städtebauliche Auswirkungen:	ja (Naturschutz, Lärmschutz)
Gesamturteil:	Bebauung <u>nicht</u> möglich!

Fall 5 „Westlich Gustav-Freytag-Straße/ Heinrich-von-Kleist-Straße“

FNP:	Grünfläche
B-Plan:	-
L-Plan:	-
§ 34 BauGB:	nein (§ 35 BauGB)
§ 9 DSchG:	ja
Städtebauliche Auswirkungen:	ja (Naturschutz, Lärmschutz)
Gesamturteil:	Bebauung <u>nicht</u> möglich!

Fall 6 „Theodor-Storm-Straße, nördlich Heinrich-von-Kleist-Platz“

FNP:	Grünfläche (Parkanlage)
B-Plan:	-
L-Plan:	-
§ 34 BauGB:	ja
§ 9 DSchG:	ja
Städtebauliche Auswirkungen:	ja (Widerspruch zur Darstellung im FNP)
Gesamturteil:	Bebauung nur mit Beteiligung/Zustimmung der politischen Gremien möglich!

„Beamtenkolonie“:

Fall 1 „Garagenhof Friedrich-Bayer-Straße/Carl-Duisberg-Straße“

FNP:	Sondergebiet Betriebswohnungen
B-Plan:	-
L-Plan:	-
§ 34 BauGB:	ja
§ 9 DSchG:	ja
Städtebauliche Auswirkungen:	bedingt (Wegfall von Stellplätzen)
Gesamturteil:	Bebauung grundsätzlich möglich!

Fall 2 „Stellplatzfläche Christian-Heß-Straße“

FNP:	Sondergebiet Betriebswohnungen
B-Plan:	-
L-Plan:	-
§ 34 BauGB:	ja
§ 9 DSchG:	ja
Städtebauliche Auswirkungen:	nein
Gesamturteil:	Bebauung grundsätzlich möglich!

Fall 3 „Carl-Duisberg-Straße/Carl-Rumpff-Straße“, südlich des Hochbunkers

FNP:	Sondergebiet Betriebswohnungen
B-Plan:	-
L-Plan:	-
§ 34 BauGB:	ja
§ 9 DSchG:	bedingt
Städtebauliche Auswirkungen:	nein
Gesamturteil:	Bebauung grundsätzlich möglich!

Anlage/n:

- 2544 - 1. Seite Druckstück Vorlage
- Anlage 1a - Wiesdorfer Kolonien_Übersicht
- Anlage 1b - Wiesdorfer Kolonien_Planungsrecht
- Anlage 2 - Kolonie_II_Anna
- Anlage 3 - Kolonie_III_Johanna
- Anlage 4 - Kolonie_Eigenheim_und_Beamtenkolonie