



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/1784

Der Oberbürgermeister

V/63-63-V2-2016-00044

Dezernat/Fachbereich/AZ

07.09.17

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	26.09.2017	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses, Biesenbach, Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 8, Flurstücke 325

Beschlussentwurf:

Die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II stimmt der Erteilung eines Vorbescheides zu und verzichtet auf die Einleitung eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Herr Wenzel/ 630 / 406 - 6304

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses, Biesenbach, Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 8, Flurstücke 325.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

keine

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

keine

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:

(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

keine

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

keine

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

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[nein]			
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
[nein]			

Begründung:

Nach § 10 Nr. 9b der Hauptsatzung der Stadt Leverkusen vom 26.10.2009 entscheiden die Bezirksvertretungen über planungsrechtliche Genehmigungen für Vorhaben im Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB), wenn der Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen an der für die Bebauung vorgesehenen Stelle keine Bauflächen- bzw. Baugebietsdarstellungen enthält.

Das Grundstück, auf dem das Vorhaben verwirklicht werden soll, liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles i. S. v. § 34 BauGB (s. Anlage Katasterplan).

Im konkreten Fall ist vorgesehen, auf dem Grundstück Biesenbach, Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 8, Flurstück 325, eine Wohnhausbebauung in Form eines Doppelhauses zu errichten (s. Anlage Lageplan mit Darstellung der geplanten Baukörper). Ein Antrag auf Erteilung des Vorbescheides wurde am 18.07.2016 gestellt.

Es handelt sich um ein Wohngebiet im Sinne des § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen stellt das betroffene Grundstück als Wald dar (s. Anlage Auszug FNP). Der geltende FNP berücksichtigt den im Übrigen in Rede stehenden Bereich von Biesenbach mit der Darstellung W - Wohnbaufläche.

Die Anordnung der geplanten Bebauung ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan. Die Erschließung des Baugrundstückes erfolgt über die Straße Biesenbach. Das Vorhaben fügt sich sowohl von der Nutzung als auch von der Dimensionierung der Baukörper in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Der Standort der vorgesehenen Baukörper liegt im von der Straße aus gesehen vorderen Bereich des Flurstückes 325 und greift die bereits vorhandene straßenrandnahe Bebauung in der Ortslage Biesenbach auf.

Der in Rede stehende und zur Bebauung vorgesehene Teil des Flurstückes 325 liegt derzeit außerhalb des Landschaftsplanes (s. Anlage Auszug Landschaftsplan). Auch nach der in Bearbeitung befindlichen Neufassung des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen soll lediglich der nördliche Teil des Flurstückes 325 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden. Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen keine maßgeblichen Bedenken gegen die Erstellung der Bebauung, da das Grundstück direkt am Straßenbereich als Baulücke anzusehen ist und auf der rechten und der linken Seite des Grundstückes bereits Bebauung vorhanden ist. Da das gesamte Grundstück mit Bäumen und anderen Gehölzen bewachsen ist, wird durch die Untere Naturschutzbehörde nur eine Bebauung im nahen Bereich der Straße Biesenbach befürwortet. Der Gehölzbestand im Hangbereich muss erhalten werden.

Sofern die Darstellungen des FNP in dem in Rede stehenden Teilbereich des Stadtgebietes verwirklicht werden sollen, kann dies rechtmäßigerweise nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der Festsetzung Wald erfolgen. Die bloße Darstellung des FNP für sich allein gesehen rechtfertigt im vorliegenden Falle noch nicht die Aufstellung eines Bebauungsplanes, da sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB in die vorhandene Bebauung einfügt.

Die Verwaltung empfiehlt daher, von der Aufstellung eines Bebauungsplanes abzusehen und der Erteilung des beantragten Vorbescheides zuzustimmen.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Wie in der Begründung dargelegt ist der Antrag auf Vorbescheid am 18.07.2016 gestellt worden. Aufgrund der Tatsache, dass der für die Entscheidung wichtige Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen sich in der Phase der Neufassung befindet, hat sich der verwaltungsinterne Abstimmungsprozess hingezogen. Nunmehr ist eine positive Entscheidung über den Antrag möglich. Da öffentlich-rechtliche Belange einem Vorbescheid nicht entgegenstehen und zur Vermeidung der Erhebung einer möglichen Verpflichtungsklage gegen die Stadt Leverkusen durch den Antragsteller vor dem Verwaltungsgericht ist es notwendig, dass die Vorlage im kommenden Turnus beraten und entschieden wird.

(Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke: Die Anlagen sind im Ratsinformationssystem Session auch in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.)

Anlage/n:

1. Katasterplan
2. Lageplan mit Darstellung der Baukörper
3. Auszug Flächennutzungsplan
4. Auszug Landschaftsplan