



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2019/3050

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-XY-Pri

Dezernat/Fachbereich/AZ

27.08.19

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	12.09.2019	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen zu Punkt 1	16.09.2019	Entscheidung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	16.09.2019	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	24.09.2019	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen zu Punkt 2	10.10.2019	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauung in "Bergisch Neukirchen - Klimaschutzsiedlung Hüscheider Straße"
- Antrag auf Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens
- Antrag auf Aufnahme in das Arbeitsprogramm "Verbindliche Bauleitplanung 2019/2020"

Beschlussentwurf:

1. Dem Antrag des Vorhabenträgers Kleinpoppen Projekte e.K. (Anlage 1 der Vorlage) wird noch nicht stattgegeben.
2. Das Projekt wird noch nicht in das Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2019/2020“ in die Priorität II aufgenommen.

Die Beschlussfassung zu Punkt 1 erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Lünenbach

In Vertretung
Deppe

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

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Ludwig Priewe / FB 61 / 406 - 6132

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

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung und damit das Verbot, die geordnete städtebauliche Entwicklung ausschließlich durch fallweise Einzelfallentscheidungen zu verwirklichen.

Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da das Planungsrecht zur Schaffung von Investitionen für den Wohnungsbau erforderlich ist.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

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

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

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

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

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.)

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

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Die Firma Kleinpoppen Projekte e.K. beabsichtigt, zusammen mit Herrn Schäfer (voraussichtlich) eine GbR zu gründen, um eine sogenannte Klimaschutzsiedlung mit 15 Einfamilienhäusern auf einer Grünfläche am Ende der Hüscheider Straße zu entwickeln und beantragt dafür die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Aufnahme des Projektes in das Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2019/2020“ (Anlagen 1 bis 3 der Vorlage).

Lage des Plangebietes und planungsrechtliche Rahmenbedingungen:

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 m². Es umfasst die Flurstücke 45, 170, 402 und 437 der Flur 2 in der Gemarkung Bergisch Neukirchen.

Der beantragte Bereich ist beim Fachbereich Stadtplanung als Baulandpotenzialfläche unter der Bezeichnung „Hüscheider Straße“ geführt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des beabsichtigten Projektes als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die angrenzende Bebauung im südöstlichen und südwestlichen Bereich besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern.

Städtebauliches Konzept:

Das eingereichte städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit 15 freistehenden Einfamilienhäusern vor. Hierdurch soll eine städtebauliche Integration der geplanten Baukörper in die bestehende Siedlungsstruktur erzeugt werden. Die Ausrichtung der Baukörper variiert. Geplant sind, ausgehend von der Erschließungsstraße, sowohl giebelständige als auch traufständige Baukörper. Die Grundstücksgrößen belaufen sich auf durchschnittlich 550 m².

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Hüscheider Straße. Eine Wendemöglichkeit ist am Ende der Planstraße vorgesehen. Für die Ordnung des ruhenden Verkehrs sieht das Konzept im Straßenraum 9 Parkplätze vor. Auf den Grundstücken befinden sich jeweils 2 eigenständige Stellplätze in Form eines Stellplatzes und einer Garage. Die Baukörper sind mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Hierdurch soll der überwiegende Anteil an Energie zur Stromerzeugung gewonnen werden.

Hinweis: Der im Konzept verwendete Begriff Klimaschutzsiedlung/Solarsiedlung ist nicht im Sinne der Klimaschutzsiedlungen der EnergieAgentur.NRW verwendet worden. Die Voraussetzungen für eine Klimaschutzsiedlung entsprechend dem offiziellen Planungsleitfaden sind nicht erkennbar.

1.) Zum Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Bewertung der vorliegenden Unterlagen:

Die eingereichten Unterlagen wurden von der Verwaltung mit dem Ergebnis geprüft, dass noch nicht alle Voraussetzungen erfüllt sind, um ein Bauleitplanverfahren zu beginnen. Dazu gehört u. a. als Grundvoraussetzung der Nachweis einer gesicherten Erschließung des Baugebietes „Hüscheider Straße“. Das eingereichte Verkehrskonzept mit der Hupterschließung über die „Hüscheider Straße“ einschließlich eines Verkehrsgutachtens wurde vom Fachbereich Tiefbau nicht akzeptiert (Anlagen 4 und 5 der Vor-

lage). Die erforderliche Überarbeitung des Verkehrskonzeptes liegt der Verwaltung bis heute nicht vor.

Anforderungen an die Leistungsfähigkeit:

In Leverkusen werden Investoren bei Grundstücksentwicklungen fachlich eng begleitet, die als reiner Erschließungsträger oder als Erschließungs- und Bauträger auftreten und alle stadtplanerischen Leistungen, die Umsetzung der Erschließung oder alle Bauprojekte übernehmen. Für diese Form der Zusammenarbeit ist die Bauverwaltung allerdings auf leistungsfähige Vorhabenträger, Bauleitplaner, Straßenplaner und Gutachter etc. angewiesen.

Um der städtebaulichen Qualitätssicherung der Stadt Leverkusen entsprechend Rechnung zu tragen, wird bereits zu Beginn einer Zusammenarbeit geprüft, ob die fachliche Leistungsfähigkeit eines Investors gegeben ist. In diesem Zusammenhang wurden die Kleinpoppen Projekte e.K. mit Herrn Schäfer gebeten, Referenzen, sowohl im Hinblick auf Bebauungsplanverfahren (städtebaulicher Entwurf sowie Verfahren) als auch bereits erfolgreich entwickelte und gebaute Gebiete vorzulegen.

Die vorgelegten Nachweise sind lückenhaft oder aufgrund der vorliegenden Form als Nachweise fachlich nicht hinreichend aussagekräftig. Insbesondere wurde kein realisiertes Projekt dokumentiert. Somit sind die Voraussetzungen für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens bislang nicht gegeben.

2.) Zum Antrag auf Aufnahme in das Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2019/2020“

Das Projekt ist nicht in dem durch den Rat der Stadt Leverkusen beschlossenen Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2019/2020“ (Vorlage Nr. 2019/2714) enthalten. Das Arbeitsprogramm enthält die Prioritätsstufen I und II, wobei die erste nochmals in drei Stufen eingeteilt wurde. Ein wesentlicher Grund für diese Vorgehensweise ist die Vielzahl von Projekten, der nur eine begrenzte Mitarbeiterzahl von vier Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern gegenübersteht. Eine Aufnahme in Priorität II kann erfolgen, wenn die Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden kann und die Voraussetzungen für die Einleitung eines Bebauungsplans vorliegen.

Eine Aufnahme in die Priorität I ist allerdings erst möglich, wenn die Projekte der Priorität I abgearbeitet sind. Bei der Auswahl spielt dann aber auch eine Rolle, ob es zur gleichen Zeit Projekte gibt, die mehr Wohneinheiten aufweisen. Diese müssten dann entsprechend dem Kriterienkatalog des Arbeitsprogramms vorgezogen werden.

Weiteres Vorgehen:

Die Verwaltung empfiehlt nach Prüfung der Unterlagen, das Bebauungsplanverfahren noch nicht einzuleiten bzw. nicht in das Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2019/2020“ aufzunehmen.

Sofern die Fa. Kleinpoppen die unter 1. genannten Anforderungen erfüllt, kann eine Aufnahme in die Prioritätsstufe II des Arbeitsprogrammes durch den Rat der Stadt Leverkusen beschlossen werden.

Anlage/n:

Anlage 1_2019_3050_BPlan 146-II_Antrag

Anlage 2_2019_3050_BPlan 146-II_Städtebauliche Entwurf DIN A4

Anlage 3_2019_3050_BPlan 146-II_Konzeptbeschreibung

Anlage 4_2019_3050_BPlan 146-II_Stellungnahme Verkehr

Anlage 5_2019_3050_BPlan 146-II_Prüfergebnis der Stellungnahme Verkehr

Anlage 6_2019_3050_Bplan 146-II_nichtöffentliche Anlage