



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2021/0293

Der Oberbürgermeister

V/61-61/3-26-Fri

Dezernat/Fachbereich/AZ

24.02.2021

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	25.02.2021	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	01.03.2021	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	09.03.2021	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	22.03.2021	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

- Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens "Bergisch Neukirchen - Hüscheider Straße"
- Antrag auf Aufnahme in das Arbeitsprogramm "Verbindliche Bauleitplanung" des Fachbereichs Stadtplanung

Beschlussentwurf:

Der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens mit Bereich "Bergisch Neukirchen - Hüscheider Straße" und die damit verbundene Aufnahme in das Arbeitsprogramm des Fachbereichs Stadtplanung „Verbindliche Bauleitplanung 2021/2022“ wird abgelehnt.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Lünenbach

In Vertretung
Deppe

Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:

Entsprechend § 19 Absatz 1 i. V. m. § 3 Absatz 4 a) der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt Leverkusen, seine Ausschüsse und die Bezirksvertretungen ist durch den Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt am 25.02.2021 zu entscheiden, ob die verspätet zugewandene Vorlage auf die Tagesordnung genommen wird.

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

Begründung:

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. Der beantragte Bereich wird beim Fachbereich Stadtplanung als Baulandpotenzialfläche unter der Bezeichnung „Hüscheider Straße“ geführt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des geplanten Wohngebietes als Wohnbaufläche und der nördliche Bereich - durch den die angedachte Erschließungsstraße führt - als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Fa. Hüscheid GbR beabsichtigt, die Grundstücke, Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 1, Flurstücke 402 und 437, als Bauland für eine Einfamilienhaussiedlung „Klimaschutzsiedlung Hüscheider Straße“ mit 15 freistehenden Gebäuden zu entwickeln und ist auch bereit, die anfallenden Planungs- und Erschließungskosten zu übernehmen. Dazu beantragten sie erneut die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens im Bereich „Bergisch Neukirchen - Hüscheider Straße“. Damit verbunden ist auch die Aufnahme in das Arbeitsprogramm 2021/2022 des Fachbereichs Stadtplanung.

Mit der Vorlage Nr. 2019/3050 wurde von denselben Investoren, vor Gründung der GbR, bereits erstmals ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beantragt. Dieser Antrag wurde vom Rat aufgrund fehlender Referenzen sowie der ungelösten verkehrlichen Problematik nicht beschlossen. Zwischenzeitlich konnten Referenzen der Erschließungsträger nachgewiesen werden.

Der vom Investor verwendete Begriff „Klimaschutzsiedlung“ ist kein geschützter Begriff und ist nicht im Sinne der Klimaschutzsiedlungen NRW der EnergieAgentur NRW verwendet worden. Die Grundvoraussetzungen für eine Klimaschutzsiedlung NRW entsprechend des offiziellen Planungsleitfadens sind nicht erkennbar (https://www.energieagentur.nrw/content/anlagen/100_KSS_Planungsleitfaden.pdf).

Das durch den Investor vorgeschlagene Energiekonzept lässt sich planungsrechtlich ausschließlich über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich festlegen. Diese Möglichkeit wurde vom Investor, der auch ausschließlich als Erschließungsträger auftreten will und die Grundstücke dann einzeln veräußern möchte, nicht genutzt. Für ein solches Vorhaben liegen zum heutigen Zeitpunkt weiterhin keinerlei Referenzen vor. Bei ausschließlich über private Kaufverträge getroffenen Regelungen bleibt der Stadt keine Durchsetzungsmöglichkeit, wenn diese bei der Realisierung nicht eingehalten werden.

Zur Erschließung des Gebietes schlägt der o. g. Investor nun eine über 200 m lange Straße durch landwirtschaftliche Flächen mit einer direkten Anbindung an die Burscheider Straße vor. Aus rein verkehrlicher Sicht ist die vorgeschlagene Erschließung laut dem Fachbereich Tiefbau grundsätzlich denkbar. Aus Sicht der Verwaltung ist es aber mehr als zweifelhaft, ob der Investor dies kostenmäßig umsetzen kann; das Verhältnis zwischen Erschließungsstraße und vermarktbareren Grundstücken scheint nicht dafür zu sprechen. Ebenfalls zu bedenken ist, dass die gesamte Erschließungsstraße entwässert werden muss.

Des Weiteren wird hier zum einen nicht dem Planungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen und zum anderen werden der Stadt später

erhebliche Unterhaltskosten entstehen. Aus den o. g. Gründen wird aus Sicht des Fachbereichs Stadtplanung empfohlen, den Antrag abzulehnen.

Anlage/n:

Anlage 01-2021-0293- Antrag auf Einleitung

Anlage 02-2021-0293-Stellungnahme Hüscheid GbR

Anlage 03-2021-0293-Auszug aus dem FNP