



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1595

Der Oberbürgermeister

V/61-613-he/extern

Dezernat/Fachbereich/AZ

12.08.2022

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	01.09.2022	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	05.09.2022	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	12.09.2022	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	26.09.2022	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

V 33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"

- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen (Abwägung)
- Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

- Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Äußerungen I/A) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Äußerungen I/B und I/C) vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 2.1 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

I/A) Äußerungen der Öffentlichkeit:

I/A 1 V 33/I_3(1) Äußerung_01

I/B) Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

I/B 1 Amprion GmbH
Robert-Schuman-Straße 7
44263 Dortmund

I/B 2 Die Autobahn GmbH des Bundes
Niederlassung Rheinland/Außenstelle Köln
Deutz-Kalker-Straße 18-26
50679 Köln

I/B 3 Bezirksregierung Köln
Dezernat 53

50606 Köln

I/B 4 Bezirksregierung Köln
Dezernat 54
50606 Köln

II/B 5 Deutsche Telekom Technik GmbH
Netzausbau
Ziegelleite 2-4
95448 Bayreuth

I/B 6 Deutsche Telekom Technik GmbH
Technische Infrastruktur
Venloer Straße 156
50672 Köln

I/B 7 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

I/B 8 GASCADE Gastransport GmbH
Kölnische Straße 108-112
34119 Kassel

I/B 9 Geologischer Dienst NRW
Landesbetrieb
De-Greiff-Straße 195
47803 Krefeld

I/B 10 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Abteilung Denkmalschutz/Praktische Bodenpflege
Endenicher Straße 133
53115 Bonn

I/B 11 Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen
Kreisstelle Oberbergischer Kreis,
Rheinisch-Bergischer Kreis und Mettmann
Bahnhofstraße 9
51789 Lindlar

I/B 12 Pledoc GmbH
Postfach 12 02 55
45312 Essen

I/B 13 Polizei NRW
Walter-Pauli-Ring 2-6
51103 Köln

I/B 14 Technische Betriebe Leverkusen AöR
Postfach 10 11 35

51311 Leverkusen

I/B 15 Unitymedia NRW GmbH
Postfach 10 20 28
34020 Kassel

I/B 16 Vodafone GmbH
D2-Park
40878 Ratingen

I/B 17 Bezirksregierung Düsseldorf
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Postfach 30 09 65
40408 Düsseldorf

I/B 18 Stadt Langenfeld
Referat Stadtplanung und Denkmalschutz
Konrad-Adenauer-Platz 1
40740 Langenfeld

I/C 1 Fachbereich 32 - Umwelt

I/C 2 Fachbereich 36 - Ordnung und Straßenverkehr

I/C 3 Fachbereich 37 - Feuerwehr

I/C 4 Fachbereich 66 - Verkehrsplanung

I/C 5 Stabsstelle Mobilität

2. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/B) wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 2.2 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

II/B) Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

II/B 1 Amprion GmbH
Robert-Schuman-Straße 7
44263 Dortmund

I/B 2 Die Autobahn GmbH des Bundes
Niederlassung Rheinland/Außenstelle Köln
Deutz-Kalker-Straße 18-26
50679 Köln

II/B 3 Bezirksregierung Köln
Dezernat 25 (Verkehr – Integrierte Gesamtverkehrsplanung)
50606 Köln

I/B 4 Bezirksregierung Köln
Dezernat 52
50606 Köln

I/B 5 Bezirksregierung Köln
Dezernat 53
50606 Köln

I/B 6 Bezirksregierung Köln
Dezernat 54
50606 Köln

II/B 7 Deutsche Telekom Technik GmbH
Netzausbau
Ziegelleite 2-4
95448 Bayreuth

II/B 8 Ericsson Service GmbH
Prinzenallee 21
40549 Düsseldorf

II/B 9 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co.KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

II/B 10 Fernstraßen-Bundesamt
Friedrich-Ebert-Straße 72-78
04109 Leipzig

II/B 11 Pledoc GmbH
Gladbecker Straße 404
45326 Essen

II/B 12 Polizeipräsidium Köln
Walter-Pauli-Ring 2-6
51103 Köln

II/B 13 Westnetz GmbH
Spezialservice Strom
Florianstraße 15-21
44139 Dortmund

II/C 1 Fachbereich 20 - Finanzen

II/C 2 Fachbereich 36 - Ordnung und Straßenverkehr

3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V33/II „Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße“, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird mit einer geringfügigen Änderung nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), in Verbindung mit

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und
- § 86 Landesbauordnung (BauO NRW) in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021 sowie
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. März 2022 (GV. NRW. S. 412), in Kraft getreten am 26. April 2022,

als Satzung beschlossen.

4. Die als Anlage 5 der Vorlage beigefügte Satzungsbeurteilung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

gezeichnet:

In Vertretung

Adomat

(in Vertretung des

Oberbürgermeisters)

In Vertretung

Lünenbach

In Vertretung

Deppe

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

Begründung:

Lage des Plangebiets

Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 33/ I „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“ befindet sich im Stadtteil Rheindorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen durch einen Feldweg mit angrenzender Waldfläche,
- im Osten durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der Wohnbebauung an der Peenestraße,
- im Süden durch einen von der Muldestraße ausgehenden Verbindungsweg.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen (Anlage 3 der Vorlage). Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,14 ha.

Planungsanlass und Ziele der Planung:

Mit Datum vom 14.08.2020 hat die Vorhabenträgerin (Deutsche Reihenhäuser AG) den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Ziel der Planung ist die Entwicklung von drei Gebäudekörpern in zweigeschossiger Reihenhäuserbauweise mit jeweils neun Wohneinheiten nach Wohneigentumsgesetz. Die Erschließung der insgesamt 27 Wohneinheiten erfolgt über eine private Stichstraße, die sich an die von der Muldestraße ausgehende öffentliche Wegeverbindung anbindet. Stellplätze für Pkw sowie Abstellflächen für Fahrräder sind entlang des Stichweges angeordnet. Darüber hinaus sieht der städtebauliche Entwurf kleinere Platzsituationen im Vorbereich der Gebäudekörper sowie eine Spielplatzfläche im Norden des Siedlungsgebiets als Begegnungsräume für eine gemeinschaftliche Nachbarschaft vor. Unterschiedliche Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen ergänzen die städtebauliche Planung, um an diesem peripher gelegenen Standort von Rheindorf-Nord ein ausgewogenes Wohnumfeld zu schaffen.

Verfahren:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 16.11.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 33/I „Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße“ sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen (Vorlage Nr. 2020/0094).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren V 33/I erfolgte durch Aushang der Planunterlagen im Zeitraum vom 23.03.2021 bis einschließlich 22.04.2021 im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen, Elberfelder Haus, Hauptstraße 101. In diesem Zeitraum bestand die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern. Zudem konnten die Planunterlagen im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen eingesehen werden. Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und werden im Bebauungsplan weitgehend berücksichtigt.

Öffentlichen Auslegung:

Der Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 24.01.2022 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen gefasst (Vorlage Nr. 2021/1058). Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen einschließlich eines Umweltberichtes sowie der umweltrelevanten Stellungnahmen,

Gutachten und sonstigen Unterlagen erfolgte im Anschluss an die Bekanntmachung im Zeitraum vom 11.03.2022 bis zum 11.04.2022 durch Aushang im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen (Elberfelder Haus, Hauptstraße 101). Zudem konnten die o. g. Dokumente zur Auslegung über die Internetseite der Stadt Leverkusen eingesehen werden. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 18.04.2022.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Es sind weder schriftliche noch sonstige Stellungnahmen vonseiten der Öffentlichkeit im Fachbereich Stadtplanung (FB 61) eingegangen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Stellungnahmen zur Planung bezogen sich im Wesentlichen auf die Themen Höchstspannungsfreileitungen, Anbaubeschränkungszone, Geschwindigkeitsbegrenzung, öffentliche Verkehrsfläche, Schutzgut Boden, Energieleitungen, Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder, Schutzgut Mensch, Rohrfernleitungen, Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), Grundwasser, Wasserschutz, Richtfunktrasse, Kabel- und Versorgungsleitungen, Kriminalprävention, Widmung und Dimension der öffentlichen Verkehrsfläche, Andienung Mobilfunkstation sowie redaktionelle Hinweise.

Die Hinweise zur Ausweisung von Wohnbauflächen im Nahbereich der Höchstspannungsfreileitungen (nordwestlich des Plangebiets), zu den Bestimmungen der Anbaubeschränkungszone der A59, Seveso-II-Konzept, zur Lage des Plangebiets innerhalb der Wasserschutzgebietszone und zur Versickerung von Niederschlagswasser, zu Umweltauswirkungen, zu Versorgungsleitungen und Schutzbestimmungen, zum Schallschutz (Verkehrslärm) sowie zur Erschließungsplanung (Verkehr, Stellplätze Pkw und Fahrräder) werden durch die Planung weitestgehend berücksichtigt.

Änderung der Planzeichnung zum Satzungsbeschluss:

Zum Satzungsbeschluss ist eine geringfügige Änderung der Planzeichnung zum Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich. Durch die Festlegung der Vorhabenträgerin auf das Energiekonzept mit Fotovoltaikmodulen und Luft-Wasser-Wärmepumpen entfällt die zur Auslegung vorgestellte Planung eines Pelletlagers.

Von der Änderung der Planzeichnung (Entfall des Pelletlagers und Anpassung der Technikzentrale) ist einzig der Investor als Eigentümer der Baugrundstücke betroffen. Dieser hat hierzu sein schriftliches Einverständnis gegenüber der Stadt Leverkusen mitgeteilt. Die zur Auslegung abgegebenen Stellungnahmen der Deutschen Reihenhäuser AG, die zur geringfügigen Änderung der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans führt, berührt nicht die Grundzüge der Planung. Zudem hat der von der Änderung betroffene Investor als Beteiligter seine schriftliche Zustimmung gegenüber der Stadt Leverkusen geäußert. Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist von der Änderung nicht betroffen. Eine erneute Offenlage der Planung (vgl. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB) ist nicht erforderlich. Auf der Grundlage des Bebauungsplans soll der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Prüfung der Umweltbelange:

Die Prüfung und Darstellung der Umweltbelange erfolgt im Rahmen des Umweltberichts als Teil der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 5 der Vorlage). Gemäß dem im Planverfahren erstellten landschaftspflegerischen Begleitplan wird der mit der Umset-

zung der geplanten Wohnbau- und Verkehrsflächen einhergehende Eingriff in Boden, Natur und Landschaft durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Plangebiets vollständig kompensiert.

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm wurde innerhalb eines Immissionsgutachtens ermittelt und bewertet. Die daraufhin zur Konfliktbewältigung getroffenen Maßnahmen wurden als Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegt. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen können die Anforderungen an gesunde Lebensverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Nutzung erneuerbarer Energien:

Um die Nutzung erneuerbarer Energien umzusetzen und zu fördern, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin vertraglich, für die Energie- und Wärmeversorgung des Wohnparks eine Kombination aus Fotovoltaikmodulen und Luft-Wasser-Wärmepumpen zu errichten.

Preisgedämpfte Reihenhäuser:

In Bezug zum Ratsbeschluss vom 10.02.2020 zu bezahlbarem Wohnraum sowie zur Förderung des Wohneigentums für Käuferinnen und Käufer verpflichtet sich die Vorhabenträgerin freiwillig, 30 % der im städtebaulichen Konzept geplanten Wohneinheiten zu einem maximal begrenzten Kaufpreis zu veräußern und hierzu ausschließlich Personen vorzusehen, die gebürtig aus Leverkusen stammen oder ihren Wohnort oder Arbeitsplatz in Leverkusen nachweisen können und sich zur Selbstnutzung des preisgedämpften Wohneigentums verpflichten.

Umsetzung der Planung und Kosten:

Zur Umsetzung des Vorhabens wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB mit der Vorhabenträgerin vereinbart. Die Kosten der späteren Umsetzung der Planung trägt die Vorhabenträgerin. Die Muldestraße wird weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung stehen und innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach Maßgabe eines mit der Stadt Leverkusen abgestimmten und vereinbarten Erschließungsvertrags ausgebaut. Geringfügige Arrondierungen im Bereich zwischen der öffentlichen und privaten Verkehrsfläche lösen grundstücksordnende Maßnahmen aus, die im Erschließungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt gesichert werden.

Hinweis:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Originalgröße (DIN A0) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

Anlage/n:

V33_I_Anlage 1_Geltungsbereich_Satzung
V33_I_Anlage 2_1_Abwägung früh_Beteiligung
V33_I_Anlage 2_2_Abwägung_Auslegung_Satzung
V33_I_Anlage 3_1_VEP (A0_Blatt 1)_Satzung
V33_I_Anlage 3_1_VEP (A4_Blatt 1)_Satzung
V33_I_Anlage 3_2_VEP (A0_Blatt 2)_Satzung
V33_I_Anlage 3_2_VEP (A4_Blatt 2)_Satzung

V33_I_Anlage 4_Textliche Festsetzungen_Satzung
V33_I_Anlage 5_Begründung_Umweltbericht_Satzung