



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2016/0994

Der Oberbürgermeister

V/61-63

Dezernat/Fachbereich/AZ

01.04.16

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	18.04.2016	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauung des Grünzuges in Rheindorf-Nord „Zschopaustraße/südlich Elbestraße“

Beschlussentwurf:

Die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I stimmt einer punktuellen Bebauung des Grünzuges in Form des beigefügten städtebaulichen Konzeptes (Anlage 2 der Vorlage) grundsätzlich zu. Die Verwaltung wird beauftragt, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) planungsrechtlich zulässigen Einzelvorhaben im Rahmen der Projektierung durch die Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) zu begleiten.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

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

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Herr Henneke / Stadtplanung / 6135

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

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Kosten zur Grundstücksentwicklung des Grünzuges einschließlich Flächenerwerb, Fachgutachten und Erschließungsmaßnahmen werden durch die WGL übernommen.

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

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

entfällt

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

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

entfällt

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.)

entfällt

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

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

Begründung:

Gemäß § 10 Abs. 1 Ziffer 9 Buchstabe b) der Hauptsatzung der Stadt Leverkusen vom 26.10.2009 sind die Bezirksvertretungen zuständig für bestimmte planungsrechtliche Entscheidungen nach dem Baugesetzbuch (§ 37 Absatz 1 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) NRW). Dies beinhaltet nach Buchstabe b) dieser Vorschrift Entscheidungen über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich (§ 34 BauGB), soweit der Flächennutzungsplan in Bezug auf das Vorhaben Darstellungen über Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft oder Wald enthält.

In Rheindorf-Nord befindet sich im Bereich nordwestlich der Zschopaustraße bis südlich der Elbestraße ein zusammenhängender, der Öffentlichkeit zugänglicher Grünzug von ca. 580 Metern Länge und rd. 20 Metern Breite (Gemarkung Rheindorf, Flur 1, Flurstücke 94, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 906, 907 und 910). Dieser ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen als Grünfläche dargestellt (Anlage 1 dieser Vorlage). Eigentümerin dieser Grundstücksflächen ist die Deutsche Bahn (DB) Netz AG, die grundsätzlich an einer Veräußerung dieser Flächen interessiert ist. Die vor Jahrzehnten dort geplante Bahnstrecke ist nie verwirklicht worden und wird auch nicht weiterverfolgt. Westlich und östlich angrenzend befinden sich überwiegend Grundstücksflächen der Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) und in geringem Maße auch der Stadt Leverkusen (Kita Bodestraße, Sportplatz und Wegeflächen).

Durch die Einbeziehung der angrenzenden Flächen ergeben sich Baupotenziale auf dem oben beschriebenen Grünzug für bis zu 100 Wohneinheiten in Geschosswohnungsbau. Weitere zusätzliche Wohneinheiten können durch Einfamilienhäuser und ggf. auch Geschosswohnungen an der Bodestraße geschaffen werden. Dabei soll die durchgehende Wege- und Grünbeziehung grundsätzlich aufrechterhalten bleiben.

Zielsetzung der WGL ist es, zur Erweiterung des Wohnungsbestandes die Grünfläche von der DB Netz AG zu erwerben und in einem Teilbereich Geschosswohnungsbau für ca. 100 Wohneinheiten zu errichten. Hierbei sollen die Gebäude so angeordnet werden, dass sich die baurechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilen lässt.

Das städtebauliche Konzept (Anlage 2 dieser Vorlage) sieht vor, vier 3- bis 4-geschosige Wohngebäude jeweils in den Randbereichen des Grünzuges anzuordnen. Die Prüfung der Erschließung von Abstandsflächen, notwendigen Stellplätzen sowie artenschutzrechtlichen und immissionsrechtlichen Belangen würde im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgen. Die verkehrliche Erschließung der geplanten Gebäude kann größtenteils über die vorhandenen Straßen erfolgen.

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzug stellt sich derzeit als gewachsener Grünzug mit Freiflächenqualitäten dar. Das Mittelstück bildet eine Rasenfläche, auf der hauptsächlich Platanen-Solitäre mit über 25 m Höhe und Stammdurchmessern über 60 cm stehen. Die symmetrischen Flanken des Parks werden durch einen dichten Baum-Strauchgürtel gesäumt, der eine Grenzbeplantzung zu der anschließenden Wohnbebauung darstellt. Die zahlreichen Bäume im Baum-Strauchgürtel weisen vorwiegend die Baumdurchmesser 30/40 auf, bei einer Baumhöhe bis 20 m. Die dominierende Baumart des Grünzuges ist die Hainbuche mit ca. 60 % Anteil, gefolgt von der Platane. Kleine Anteile bestehen aus Birke, Esche und Ahorn.

Die den Grünzug durchziehende Wegeverbindung bindet die nördlichen Wohnbereiche Rheindorfs an den südlich gelegenen Friedenspark an und weist Querverbindungen zur Zschopaustraße, Warnowstraße, Bodestraße, Unstrutstraße und Elbestraße auf.

Zur Umsetzung der Planung müsste der hiervon betroffene Baumbestand gefällt werden, um die Baufelder frei von Wurzeln und Kronenbereichen zu halten. Auch wenn im Bereich der Neubebauung die Grenzbeplantzung entfällt und sich der Freiraum verengt, bliebe die durchgehende Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer grundsätzlich erhalten. Durch die vorgeschlagene Bebauung, die nur partiell in den bestehenden Grünzug hinein reicht, können in Teilbereichen freiräumliche Qualitäten erhalten werden.

Als weitere Fläche für den Wohnungsbau steht zukünftig die Fläche der „Kindertagesstätte Bodestraße“ zur Bebauung mit Einfamilienhäusern und ggf. zusätzlichen Geschosswohnungen zur Verfügung. Der hier vorhandene Bolzplatz soll erhalten werden. Zum Nachweis der Verträglichkeit des Bolzplatzes gegenüber der Wohnnutzung wird im bauordnungsrechtlichen Verfahren eine schalltechnische Begutachtung durchgeführt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen wird dieser Bereich bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt und unterliegt damit nicht der Entscheidungsbefugnis der Bezirksvertretung. Die Entwicklungsmöglichkeiten dieses Bereiches werden jedoch zur Kenntnis gegeben, da sie im mittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Grünzug stehen.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Für die Erstellung der Vorlage konnten Abstimmungsarbeiten nicht frühzeitiger abgeschlossen werden. Eine Beschlussfassung im anstehenden Turnus ist notwendig, um einen zeitlichen Verzug bei der Umsetzung der Maßnahme zu verhindern. Die grundsätzliche Dringlichkeit der Schaffung von Wohnraumflächen im Stadtgebiet wird in der Vorlage Nr. 2016/0990 dargestellt, die parallel im aktuellen Turnus dem Rat vorgelegt wird.

Anlage/n:

Anlage_1_Grünzug_Rheindorf_Nord_FNP
Anlage_2_Grünzug_Rheindorf_Nord_Städtebaul. Konzept