



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/1610

Der Oberbürgermeister

V/63-63-V2-2007-00009
Dezernat/Fachbereich/AZ

11.04.17
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	08.05.2017	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Änderung der Bauausführung in Bezug auf die Anordnung und Anzahl der Stellplätze:
Walter-Flex-Straße/Theodor-Storm-Straße

Beschlussentwurf:

Die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I stimmt der gegenüber dem Vorbescheid vom 05.05.2008 geänderten Bauausführung für das im Betreff genannte Projekt insofern zu, als dass die Tiefgarage entfällt und insgesamt 66 oberirdische Stellplätze errichtet werden.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

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

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Frau Polcyn, FB 63, 406 - 6363

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

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 7 Wohngebäuden mit jeweils 5 - 6 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 40 Stellplätzen sowie 35 Stellplätzen im Freien. Walter-Flex-Straße/Theodor-Storm-Straße;

hier: Änderung der Bauausführung in Bezug auf Anordnung und Anzahl der Stellplätze.

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]	[nein]	[nein]	[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]	[nein]	[nein]	[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 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.

Aus diesem Grunde ist das Bauvorhaben bereits Gegenstand der Vorlage Bez. I/147/16.TA gewesen. Es war somit vorgesehen, auf dem Grundstück Walter-Flex-Straße/Theodor-Storm Straße, Gemarkung Wiesdorf, Flur 23, Flurstücke 321-325, 336, sieben Wohngebäude mit jeweils 5 - 6 Wohneinheiten und eine Tiefgarage mit 40 Stellplätzen sowie 35 Stellplätze im Freien zu errichten. Ein Antrag auf Erteilung des Vorbescheides wurde am 26.01.2007 gestellt. In ihrer Sitzung am 14.04.2008 hat die Vertretung für den Stadtbezirk I der Vorlage Bez. I/147/16.TA mehrheitlich zugestimmt.

In Ausführung dieses Beschlusses ist mit Bescheid 63-V2-2007-00009 vom 05.05.2008 die in Rede stehende Bauvoranfrage positiv beschieden worden. Der Vorbescheid entfaltet noch immer Rechtswirkung, da er auf Antrag des Bauherrn mehrmals verlängert wurde.

Vor einigen Jahren kam es zur Veräußerung der von dem Vorhaben betroffenen Parzellen an eine andere Wohnungsbaugesellschaft. Der neue Bauherr hat die Planung nunmehr überarbeitet und das Ergebnis in Form eines städtebaulichen Entwurfes bzw. Mobilitätskonzeptes dem Dezernat für Planen und Bauen dargestellt. Aus wirtschaftlichen Gründen möchte er auf die Tiefgarage verzichten und stattdessen - unter Beibehaltung von 42 Wohneinheiten - insgesamt 66 KFZ-Stellplätze und 90 Fahrradabstellplätze im Areal verteilt errichten. So käme es für die KFZ-Stellplätze zu einem Stellplatzschlüssel von > 1,50 (1,57) je Wohneinheit. Dies ist zwar weniger als in der ursprünglichen Planung vorgesehen (1,79), aber immer noch mehr als nach den einschlägigen Vorgaben der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) verlangt werden können, nämlich ein Stellplatz pro Wohneinheit. Insofern ist auch die neue Planung hinsichtlich der KFZ-Stellplätze mit dem Baurecht konform und ein entsprechender Bauantrag wäre insofern genehmigungsfähig. Für die Fahrradabstellplätze würde der Zuordnungsschlüssel 2,1 je Wohneinheit betragen.

Die Anzahl, Dimensionierung und Baukörperstellung der Wohngebäude bleibt gegenüber der Ursprungsplanung unverändert.

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach wie vor nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Die umliegende Bebauung ist als Allgemeines Wohngebiet zu qualifizieren. Das Vorhaben fügt sich sowohl von der Nutzung als auch von der Dimensionierung der Baukörper in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Bauordnungsrechtliche Hinderungsgründe sind nicht ersichtlich.

Die Anordnung der geplanten Bebauung einschließlich der nunmehr vorgesehenen Stellplatzanlagen ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Walter-Flex-Straße, nördlicher Teil und über den östlichen Teil der Straße sowie die Theodor-Storm-Straße.

Auch nach der Modifizierung hinsichtlich der Anzahl und der Anordnung der KFZ-Stellplätze ist das Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Sinne und auch in bauordnungsrechtlicher Hinsicht grundsätzlich genehmigungsfähig. Es käme somit zu der städtebaulich gewünschten behutsamen Nachverdichtung in Bezug auf die Wohnbebauung im Bereich der Walter-Flex-Straße und der Theodor-Storm-Straße. Geringfügige Änderungen der Anordnung der Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren, u. a. aus immissionsschutzrechtlichen Gründen, noch möglich.

Vom Fachbereich Stadtplanung wird gegenwärtig ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet, der mit dem Bauherrn geschlossen werden soll, um die Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen (Nord-Süd-Wegeverbindung, Spielplatz) sicherzustellen. Die Verwaltung empfiehlt daher - in Abänderung des Beschlusses vom 14.04.2008 - der geänderten Bauausführung in Bezug auf die Anzahl und die Anordnung der KFZ-Stellplätze zuzustimmen.

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

Anlage/n:

Flächennutzungsplan Stand 23.03.2017
Lageplan neue Anordnung der Stellplätze