



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/1662

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-V26/III-extern-he  
Dezernat/Fachbereich/AZ

30.05.17  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	19.06.2017	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	26.06.2017	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	10.07.2017	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Vorhaben "Hitdorf - Wiesenstraße/Am Werth/Hitdorfer Kirchweg" in Leverkusen-Hitdorf  
- Einleitungsbeschluss/neue Priorität zum Bebauungsplanverfahren

**Beschlussentwurf:**

Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB wird dem Antrag des Vorhabenträgers „Investoren Gemeinschaft Hitdorf GbR“ zur Einleitung des Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bereich zwischen Wiesenstraße, Am Werth und Hitdorfer Kirchweg in Leverkusen-Hitdorf (Anlage 1 der Vorlage) stattgegeben.  
Die Verwaltung wird beauftragt, das Satzungsverfahren zur Errichtung von Wohnungsbau in der Priorität 1 durchzuführen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Deppe

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

**Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Herr Hennecke, 613, 406 - 6135**

(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). Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Das Planverfahren ist im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 20.02.2017 beschlossenen "Arbeitsprogramms Verbindliche Bauleitplanung 2017/2018" (Vorlage Nr. 2016/1344) mit der Bezeichnung „Hitdorf - Am Werth“ unter der Priorität 2 enthalten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten als auch die Kosten für Erschließungsmaßnahmen werden durch den Vorhabenträger übernommen.

**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 Veränderungsmittelungen:**

(Veränderungsmittelungen/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):**

<b>Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich</b>	<b>Stufe 1 Information</b>	<b>Stufe 2 Konsultation</b>	<b>Stufe 3 Kooperation</b>
[ja] [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:**

<b>Klimaschutz betroffen</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nachhaltigkeit</b>
[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]

## **Begründung:**

Das beantragte Vorhaben „Hitdorf - Wiesenstraße/Am Werth/Hitdorfer Kirchweg“ befindet sich im Stadtteil Leverkusen-Hitdorf. Der zukünftige Planbereich könnte im Norden begrenzt sein durch den Hitdorfer Kirchweg, im Osten durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 405, im Süden durch die Wiesenstraße, im Westen durch die Straße „Am Werth“. Der Planbereich würde vollständig das ca. 0,6 ha große Flurstück Nr. 405 (Gemarkung Hitdorf, Flur 9) umfassen.

Der beantragte Planbereich umfasst die private Grundstücksfläche der Bebauung Hitdorfer Kirchweg Nr. 2. Das Grundstück ist nur mit einer Villa bestanden. Der Freibereich weist parkähnlichen Charakter mit altem Baubestand auf. Das vorhandene Wohnhaus (Villa) ist zweigeschossig mit eingeschossigen Anbauten für Garagen, Schwimmhalle und Wintergarten.

Die umliegende Nachbarschaft ist durch Wohnbebauung geprägt. An den Hitdorfer Kirchweg grenzen Einzel- und Doppelhäuser an. Die gegenüberliegenden Bauten sind ebenfalls ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser.

An der „Wiesenstraße“ grenzen freistehende Einzelhäuser zweigeschossig an. Auf der anderen Straßenseite der Straße „Am Werth“ befinden sich ebenfalls ein- und zweigeschossige freistehende Einzelhäuser mit Wohnungen. Die „Wiesenstraße“ bildet den südlichen Siedlungsabschluss der Bebauung zur Rheinaue als ein Landschaftsschutzgebiet und mit geschützten Landschaftsbestandteilen. Der beantragte Planbereich ist durch den „Hitdorfer Kirchweg“ und die Straße „Am Werth“ erschlossen.

Die Vorhabenträgerin, IG Hitdorf GbR, hat mit Datum vom 21.03.2017 den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gestellt (Anlage 1 der Vorlage). Bei dem vom Investor vorgesehenen Verfahren gemäß § 13a BauGB wäre ein Umweltbericht und eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch würden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und eventuelle Wechselwirkungen zu dokumentieren und zu bewerten sein. Eine Ausgleichsverpflichtung für Eingriffe in Natur und Landschaft ist bei Anwendung des § 13a BauGB nicht gegeben.

Im Fall eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB bestehen folgende Voraussetzungen:

- Zulässige Grundfläche, bzw. versiegelte Fläche, weniger als 20.000 m<sup>2</sup>,
- Maßnahme der Innentwicklung,
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten nach der FFH-Richtlinie oder Vogelschutzrichtlinie.

Im vorliegenden Fall würde zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens durch die Verwaltung geprüft, ob gemäß den o. g. Kriterien der § 13a BauGB anwendbar ist.

### Städtebauliches Konzept

Die Vorhabenträgerin hat bereits vor Stellung des Antrags auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens Überlegungen zur baulichen Nutzung des Grundstücks mit dem

Fachbereich Stadtplanung sowie dem Fachbereich Bauaufsicht erörtert, um eine Bebauung im Sinne des § 34 BauGB zu prüfen. Aufgrund der angestrebten Baumasse in Verbindung mit der städtebaulichen Situation konnte einer Bebauung nach § 34 BauGB nicht zugestimmt werden. Zur Umsetzung der Planung besteht somit ein Planerfordernis. Hierzu hat die Vorhabenträgerin als Grundlagen des städtebaulichen Konzepts die vier Prämissen festgelegt:

- Schaffung neuen Wohnraums im Innenbereich von Hitdorf durch Nachverdichtung,
- Angebot an Wohnraum für Familien mit Kindern sowie barrierearmer Wohnraum für Ein- und Zwei-Personenhaushalte,
- Erhalt des vorhandenen Baumbestandes soweit wie möglich,
- Erhalt der vorhandenen Villa im ursprünglichen Sinne ohne störende Anbauten.

Unter Beachtung dieser Prämissen und der städtebaulichen Situation ergeben sich verschiedene grundsätzliche Lösungsmöglichkeiten, die im Konzeptstadium durchgespielt wurden, um über einen Alternativen- bzw. Variantenvergleich die Entwurfsbasis zu bestimmen. Das nun vorgestellte städtebauliche Konzept sieht an der Straße „Am Werth“ zwei Geschossbaukörper mit ca. 8 bis 10 Wohnungen sowie am „Hitdorfer Kirchweg“ zwei Doppelhäuser mit ca. 4 Wohneinheiten vor (Anlage 3 der Vorlage).

Die Anzahl der Geschossbaukörper an der Straße „Am Werth“ wurde gegenüber vorherigen Überlegungen reduziert. Geplant ist hier eine zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt, der vorhandenen Topografie angepasst, von der „Wiesenstraße“ aus. Die am „Hitdorfer Kirchweg“ vorgesehenen Doppelhäuser orientieren sich an der benachbarten Bauweise.

Die vorhandene Zufahrtssituation zum Grundstück mit Tor, Weg und Allee sowie der freie Blick auf die bestehende Villa bleiben größtenteils erhalten, die Bäume trennen die neue Baumaßnahme in zwei wahrnehmbare Teile. Der Geschosswohnungsbau wird auf ca. 10 m Abstand von der „Wiesenstraße“ zurückversetzt und nimmt so die Baufluchten an dieser Straße vermittelnd auf.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich der beantragte städtebauliche Entwurf in die vorhandene städtebauliche Situation ein. Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks entspricht der Baudichte der umgebenden Bebauung. Durch den Erhalt der nordwestlichen Grundstückszufahrt, der mit der Berücksichtigung des Baumbestandes und der Sichtachse auf die vorhandene Villa verbunden ist, bleibt diese, das Ortsbild prägende, Struktur weitgehend erhalten.

Wie bereits in der Vergangenheit ermittelt wurde, besteht im Stadtgebiet grundsätzlich noch ein großer Bedarf an Wohnraum. Auch für Leverkusen-Hitdorf ist eine entsprechende Nachfrage gegeben, sowohl im Einfamilienhaussegment als auch im Geschosswohnungsbau. Das beantragte Vorhaben kann hierzu als Maßnahme der Innenentwicklung einen Beitrag leisten.

#### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen stellt den Geltungsbereich als Wohnfläche (W) dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

#### Fazit

Bauland ist eine zentrale Voraussetzung für mehr Wohnungsbau. Es ist daher notwendig, zusätzliche Innenentwicklungspotenziale konsequent zu nutzen. Baulücken, Brachflächen, Nachverdichtung, Dachgeschossausbau und Umwidmung von Nichtwohnimmobilien spielen eine zunehmend größere Rolle.

Unter diesen Voraussetzungen ist auch der Antrag der Investorengemeinschaft Hitdorf GbR zu sehen. Eine Nachverdichtung ist daher zunächst einmal grundsätzlich zu begrüßen. Aufgrund der örtlichen Situation hat allerdings eine ausreichende Abwägung zur Dichte der Ergänzung der baulichen Substanz zu erfolgen. Das Bauleitplanverfahren bietet mit seinen zwei Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligungen dafür eine gute Voraussetzung.

(Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke: Die Anlagen der Vorlage sind im Ratsinformationssystem Session auch in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.)

**Anlage/n:**

- Anlage\_1\_Antrag VEP
- Anlage\_2\_Gebietsumgriff
- Anlage\_3\_Städtebaulicher Vorentwurf
- Anlage\_4\_Gebäudeansichten
- Anlage\_5\_Räumliche Darstellung