



**Stadt Leverkusen**

Ergänzung zur Vorlage Nr. 2017/1662/1

**Der Oberbürgermeister**

V/61-613-26-extern-he  
**Dezernat/Fachbereich/AZ**

02.01.18  
**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen</b>	22.01.2018	Beratung	öffentlich
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I</b>	29.01.2018	Beratung	öffentlich
<b>Rat der Stadt Leverkusen</b>	26.02.2018	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

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

**Beschlussentwurf:**

Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird dem Antrag des Vorhabenträgers „Investoren Gemeinschaft Hitdorf GbR“ zur Einleitung des Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bereich „Hitdorf - Am Werth/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.

Diese Vorlage (Ergänzung zur Vorlage Nr. 2017/1662/1) ersetzt die vorherige Vorlage Nr. 2017/1662.

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 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Ein Planverfahren zur Bebauung des Grundstücksbereiches Am Werth/Hitdorfer Kirchweg/Wiesenstraße ist im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 20.02.2017 beschlossenen "Arbeitsprogramm 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 ein Planverfahren einschließlich aller Fachgutachten als auch die Kosten für Erschließungsmaßnahmen würden 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 Veränderungsmitteln:**

(Veränderungsmitteln/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:**

Für das Vorhaben "Hitdorf - Wiesenstraße/Am Werth/Hitdorfer Kirchweg" wurde in den Sitzungen des Rates der Stadt Leverkusen am 10.07.2017 sowie am 16.10.2017 eine Entscheidung über den Antrag der Vorhabenträgerin (Investorengemeinschaft Hitdorf GbR) zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vertagt (Vorlage Nr. 2017/1662). Das hierzu vorgesehene städtebauliche Konzept sah auf dem mit einer Villa und altem Baumbestand versehenen Grundstück „Hitdorfer Kirchweg 2“ die Errichtung von zwei Geschossbaukörpern mit Tiefgarage sowie von zwei Doppelhäusern mit Garagen vor.

Die Vorhabenträgerin hat mit Datum vom 07.12.2017 einen erneuten Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ an die Stadt Leverkusen gestellt (Anlage 1 der Vorlage). Gegenüber dem vormals und mit Datum vom 21.03.2017 beantragten Planungskonzept wird nunmehr der Vorhabenbereich reduziert und sieht ausschließlich die Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen am Hitdorfer Kirchweg sowie einen Freibereich mit Erhalt des Baumbestandes an der Straße „Am Werth“ (Anlage 3 der Vorlage) vor. Durch das Vorhaben würden 4 Wohneinheiten geschaffen.

Der Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens betrifft einen Teilbereich des Grundstückes am Hitdorfer Kirchweg Nr. 2 in Leverkusen-Hitdorf (Gemarkung Hitdorf, Flur 9, Flurstück Nr. 405). Der vorgesehene Planbereich begrenzt sich im Norden durch den „Hitdorfer Kirchweg“, im Osten durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 405, im Süden durch eine noch zu bildende Flurstücksgrenze innerhalb des Flurstückes Nr. 405 und im Westen durch die Straße „Am Werth“. Der Planbereich umfasst eine Gesamtfläche von nunmehr ca. 2.000 m<sup>2</sup>.

### Verfahren

Bei dem vom Investor vorgesehenen Verfahren gemäß § 13a BauGB sind ein Umweltbericht und eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und eventuelle Wechselwirkungen zu dokumentieren und zu bewerten. 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 die Voraussetzungen, dass die versiegelte Fläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, das Vorhaben eine Maßnahme der Innentwicklung darstellt und hierbei keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht sowie keine Schutzgebiete nach der FFH-Richtlinie oder Vogelschutzrichtlinie beeinträchtigt werden.

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

### Planungssituation und städtebauliches Konzept

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

Aufgrund der Lage, Größe und Charakteristik des Flurstückes Nr. 405 (Gemarkung Hitdorf, Flur 9) wird das Grundstück „Hitdorfer Kirchweg 2“ bauplanungsrechtlich als „Au-

ßenbereich im Innenbereich“ eingeordnet. Eine Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ist damit ausgeschlossen. Eine Beurteilung der Zulässigkeit nach § 35 BauGB (Bauen um Außenbereich) wird nicht in Betracht gezogen, da hierbei der im städtebaulichen Konzept bis zur Straße „Am Werth“ vorgesehene Freibereich baurechtlich nicht gesichert wäre. Zur Umsetzung der vom Vorhabenträger beantragten Planung besteht somit ein Planerfordernis.

Das nun vorgestellte städtebauliche Konzept sieht an der Straße „Hitdorfer Kirchweg“ zwei Doppelhäuser mit seitlich angeordneten Garagen vor (Anlage 3 der Vorlage). Die Doppelhäuser orientieren sich an der in der Nachbarschaft bestehenden Bauweise und ermöglichen 4 Wohneinheiten. Für den Bereich zwischen der Straße „Am Werth“ und den neuen Wohngebäuden ist keine Bebauung vorgesehen. Hierdurch werden auch weiterhin die vorhandene Erschließung des Villengrundstückes sowie die das Ortsbild prägende städtebauliche Situation mit altem Baumbestand gesichert. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über den „Hitdorfer Kirchweg“. Im weiteren Verfahren wird u. a. zu prüfen sein, ob der bisher an der Grundstücksgrenze endende Gehweg weitergeführt werden sollte.

#### Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage dieses Grundsatzbeschlusses ist ein Einleitungsbeschluss mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange zu erarbeiten. Eine Erarbeitung dieser Beschlussvorlage setzt allerdings voraus, dass die zeitlichen und personellen Kapazitäten der Verwaltung hierzu gegeben sind. Im Falle einer Anhebung des Projektstatus für das Bauvorhaben „Hitdorf-Am Werth/Hitdorfer Kirchweg“ in die Priorität I würden keine Projekte aus der bisher in Priorität I geführten Liste des „Arbeitsprogramms Verbindliche Bauleitplanung 2017/2018“ (Vorlage Nr. 2016/1344) entfallen. Auch sind die für die Stadtentwicklung Leverkusens vorgesehenen Bauleitplanverfahren, u. a. zum „Integrierten Handlungskonzept Hitdorf“ (InHK Hitdorf) sowie zur „Neuen Bahnstadt Opladen“ (nbso), mit dringlicher Priorität zu bearbeiten.

Aus diesen Gründen kann das beantragte Bauleitplanverfahren für zwei Doppelhäuser am Hitdorfer Kirchweg zeitlich nur in Abhängigkeit der o. g. Bauleitplanverfahren geführt werden.

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

#### **Anlage/n:**

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