

Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2019/3050

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-XY-Pri  
Dezernat/Fachbereich/AZ

27.08.19  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	12.09.2019	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen zu Punkt 1	16.09.2019	Entscheidung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	16.09.2019	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	24.09.2019	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen zu Punkt 2	10.10.2019	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauung in "Bergisch Neukirchen - Klimaschutzsiedlung Hüscheider Straße"  
- Antrag auf Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens  
- Antrag auf Aufnahme in das Arbeitsprogramm "Verbindliche Bauleitplanung 2019/2020"

**Beschlussentwurf:**

1. Dem Antrag des Vorhabenträgers Kleinpoppen Projekte e.K. (Anlage 1 der Vorlage) wird noch nicht stattgegeben.
2. Das Projekt wird noch nicht in das Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2019/2020“ in die Priorität II aufgenommen.

Die Beschlussfassung zu Punkt 1 erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Lünenbach

In Vertretung  
Deppe

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

### **Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Ludwig Priewe / FB 61 / 406 - 6132**

(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). Für die Gemeinde ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung und damit das Verbot, die geordnete städtebauliche Entwicklung ausschließlich durch fallweise Einzelfallentscheidungen zu verwirklichen.

Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da das Planungsrecht zur Schaffung von Investitionen für den Wohnungsbau erforderlich ist.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

---

### **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]

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

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

## **Begründung:**

Die Firma Kleinpoppen Projekte e.K. beabsichtigt, zusammen mit Herrn Schäfer (voraussichtlich) eine GbR zu gründen, um eine sogenannte Klimaschutzsiedlung mit 15 Einfamilienhäusern auf einer Grünfläche am Ende der Hüscheider Straße zu entwickeln und beantragt dafür die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Aufnahme des Projektes in das Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2019/2020“ (Anlagen 1 bis 3 der Vorlage).

### Lage des Plangebietes und planungsrechtliche Rahmenbedingungen:

Das Plangebiet liegt in zweiter Reihe nördlich der Burscheider Straße in Bergisch Neukirchen und kann über die Hüscheider Straße erreicht werden. Das Gebiet beläuft sich auf eine Gesamtfläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup>. Es umfasst die Flurstücke 45, 170, 402 und 437 der Flur 2 in der Gemarkung Bergisch Neukirchen.

Der beantragte Bereich ist beim Fachbereich Stadtplanung als Baulandpotenzialfläche unter der Bezeichnung „Hüscheider Straße“ geführt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des beabsichtigten Projektes als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die angrenzende Bebauung im südöstlichen und südwestlichen Bereich besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern.

### Städtebauliches Konzept:

Das eingereichte städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit 15 freistehenden Einfamilienhäusern vor. Hierdurch soll eine städtebauliche Integration der geplanten Baukörper in die bestehende Siedlungsstruktur erzeugt werden. Die Ausrichtung der Baukörper variiert. Geplant sind, ausgehend von der Erschließungsstraße, sowohl giebelständige als auch traufständige Baukörper. Die Grundstücksgrößen belaufen sich auf durchschnittlich 550 m<sup>2</sup>.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Hüscheider Straße. Eine Wendemöglichkeit ist am Ende der Planstraße vorgesehen. Für die Ordnung des ruhenden Verkehrs sieht das Konzept im Straßenraum 9 Parkplätze vor. Auf den Grundstücken befinden sich jeweils 2 eigenständige Stellplätze in Form eines Stellplatzes und einer Garage. Die Baukörper sind mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Hierdurch soll der überwiegende Anteil an Energie zur Stromerzeugung gewonnen werden.

Hinweis: Der im Konzept verwendete Begriff Klimaschutzsiedlung/Solarsiedlung ist nicht im Sinne der Klimaschutzsiedlungen der EnergieAgentur.NRW verwendet worden. Die Voraussetzungen für eine Klimaschutzsiedlung entsprechend dem offiziellen Planungsleitfaden sind nicht erkennbar.

1.) Zum Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

### Bewertung der vorliegenden Unterlagen:

Die eingereichten Unterlagen wurden von der Verwaltung mit dem Ergebnis geprüft, dass noch nicht alle Voraussetzungen erfüllt sind, um ein Bauleitplanverfahren zu beginnen. Dazu gehört u. a. als Grundvoraussetzung der Nachweis einer gesicherten Erschließung des Baugebietes „Hüscheider Straße“. Das eingereichte Verkehrskonzept mit der Hupterschließung über die „Hüscheider Straße“ einschließlich eines Verkehrs-

gutachtens wurde vom Fachbereich Tiefbau nicht akzeptiert (Anlagen 4 und 5 der Vorlage). Die erforderliche Überarbeitung des Verkehrskonzeptes liegt der Verwaltung bis heute nicht vor.

#### Anforderungen an die Leistungsfähigkeit:

In Leverkusen werden Investoren bei Grundstücksentwicklungen fachlich eng begleitet, die als reiner Erschließungsträger oder als Erschließungs- und Bauträger auftreten und alle stadtplanerischen Leistungen, die Umsetzung der Erschließung oder alle Bauprojekte übernehmen. Für diese Form der Zusammenarbeit ist die Bauverwaltung allerdings auf leistungsfähige Vorhabenträger, Bauleitplaner, Straßenplaner und Gutachter etc. angewiesen.

Um der städtebaulichen Qualitätssicherung der Stadt Leverkusen entsprechend Rechnung zu tragen, wird bereits zu Beginn einer Zusammenarbeit geprüft, ob die fachliche Leistungsfähigkeit eines Investors gegeben ist. In diesem Zusammenhang wurden die Kleinpoppen Projekte e.K. mit Herrn Schäfer gebeten, Referenzen, sowohl im Hinblick auf Bebauungsplanverfahren (städtebaulicher Entwurf sowie Verfahren) als auch bereits erfolgreich entwickelte und gebaute Gebiete vorzulegen.

Die vorgelegten Nachweise sind lückenhaft oder aufgrund der vorliegenden Form als Nachweise fachlich nicht hinreichend aussagekräftig. Insbesondere wurde kein realisiertes Projekt dokumentiert. Somit sind die Voraussetzungen für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens bislang nicht gegeben.

#### 2.) Zum Antrag auf Aufnahme in das Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2019/2020“

Das Projekt ist nicht in dem durch den Rat der Stadt Leverkusen beschlossenen Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2019/2020“ (Vorlage Nr. 2019/2714) enthalten. Das Arbeitsprogramm enthält die Prioritätsstufen I und II, wobei die erste nochmals in drei Stufen eingeteilt wurde. Ein wesentlicher Grund für diese Vorgehensweise ist die Vielzahl von Projekten, der nur eine begrenzte Mitarbeiterzahl von vier Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern gegenübersteht. Eine Aufnahme in Priorität II kann erfolgen, wenn die Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden kann und die Voraussetzungen für die Einleitung eines Bebauungsplans vorliegen.

Eine Aufnahme in die Priorität I ist allerdings erst möglich, wenn die Projekte der Priorität I abgearbeitet sind. Bei der Auswahl spielt dann aber auch eine Rolle, ob es zur gleichen Zeit Projekte gibt, die mehr Wohneinheiten aufweisen. Diese müssten dann entsprechend dem Kriterienkatalog des Arbeitsprogramms vorgezogen werden.

#### Weiteres Vorgehen:

Die Verwaltung empfiehlt nach Prüfung der Unterlagen, das Bebauungsplanverfahren noch nicht einzuleiten bzw. nicht in das Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2019/2020“ aufzunehmen.

Sofern die Fa. Kleinpoppen die unter 1. genannten Anforderungen erfüllt, kann eine Aufnahme in die Prioritätsstufe II des Arbeitsprogrammes durch den Rat der Stadt Leverkusen beschlossen werden.

**Anlage/n:**

Anlage 1\_2019\_3050\_BPlan 146-II\_Antrag

Anlage 2\_2019\_3050\_BPlan 146-II\_Städtebauliche Entwurf DIN A4

Anlage 3\_2019\_3050\_BPlan 146-II\_Konzeptbeschreibung

Anlage 4\_2019\_3050\_BPlan 146-II\_Stellungnahme Verkehr

Anlage 5\_2019\_3050\_BPlan 146-II\_Prüfergebnis der Stellungnahme Verkehr

Anlage 6\_2019\_3050\_Bplan 146-II\_nichtöffentliche Anlage

613 → Fr. Fickw  
balle Espo.

Uorlex in kann  
Si

Anlage 1  
zur Vorlage  
Nr. 2019/3050

**KPP**  
leinpoppen-Projekte  
Projektentwickler

KPP · Villa Lindenhof Neuenhofer Straße 39 · 42657 Solingen

1. Herr Oberbürgermeister  
Uwe Richrath  
Rathaus  
Friedrich-Ebert-Platz 1  
51373 Leverkusen

*zk. [Signature]*

Stadt Leverkusen  
- Der Oberbürgermeister -  
17. MAI 2019  
Eingegangen

Niederlassung Solingen  
Villa Lindenhof

Neuenhofer Straße 39  
42657 Solingen  
Telefon 02 12-20 86 30  
Telefax 02 12-20 87 66  
niederlassung.solingen@kleinpoppen-projekte.de  
www.kleinpoppen-projekte.de

21.05.19  
*[Signature]*

2. Det. V z.w.k.

*17/05*

Unser Zeichen: AK /

Datum: 15.05.2019

*Det. 2015*

*dy 2015 Det/21.05*

*Fr 2015*

Klimaschutzsiedlung Hüscheider Straße

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Richrath,

wie in der Mail vom 13.05.2019 angekündigt stellen wir hiermit den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die Klimaschutzsiedlung Hüscheider Straße.

Am 08.02.19 wurden alle erforderlichen Unterlagen für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens per Mail bei Herrn Priewe eingereicht.

Wir bitten um eine entsprechende Vorlage an den Rat der Stadt Leverkusen die Klimaschutzsiedlung Hüscheider Straße in das Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2019/2020“ aufzunehmen.

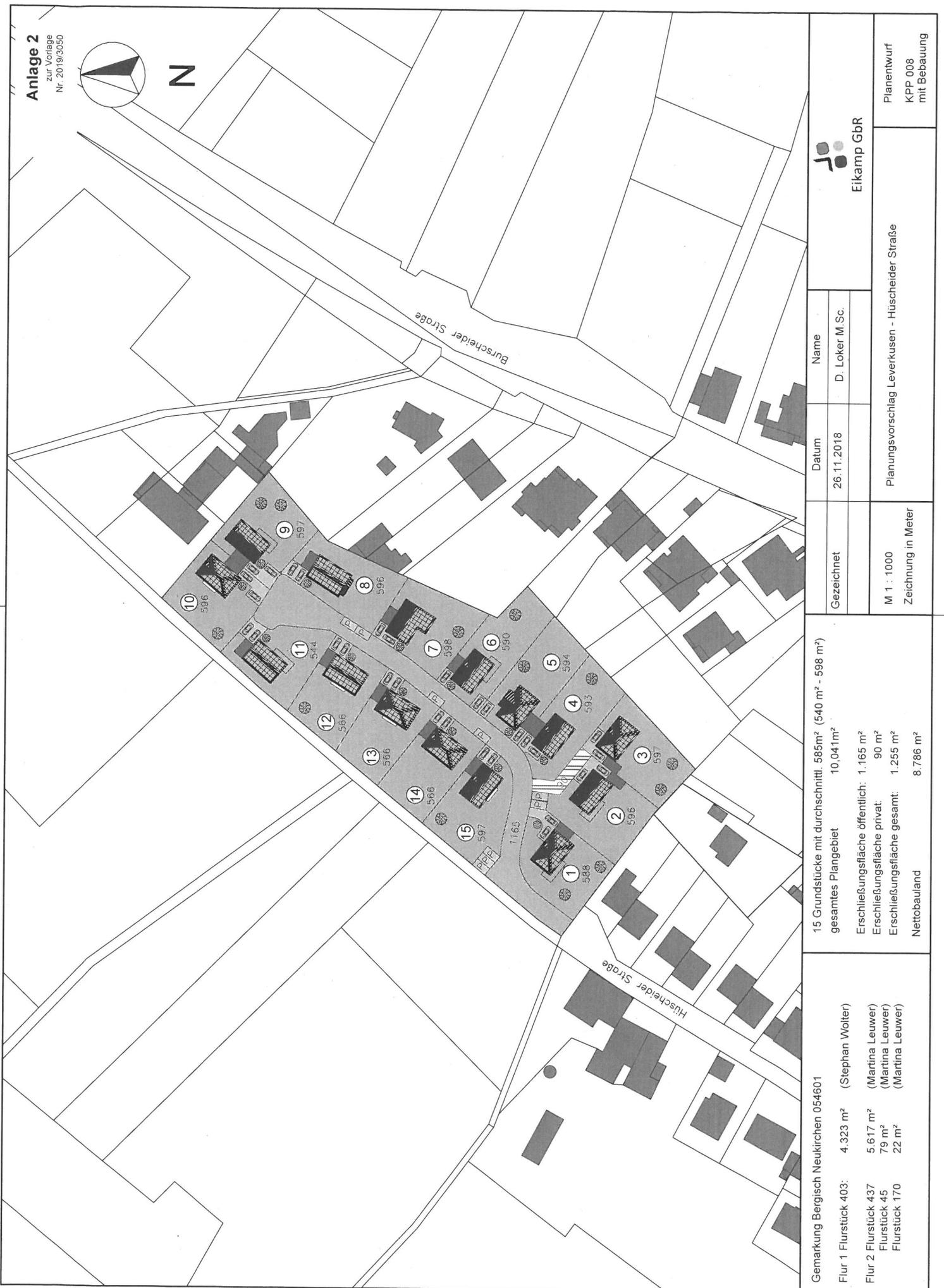
Für eine Vorstellung des Konzeptes in einer Sitzung stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

*[Signature]*  
André Kleinpoppen



Anlage 2  
zur Vorlage  
Nr. 2019/3060



<p>Gemarkung Bergisch Neukirchen 054601</p> <p>Flur 1 Flurstück 403: 4.323 m<sup>2</sup> (Stephan Wolter)</p> <p>Flur 2 Flurstück 437: 5.617 m<sup>2</sup> (Martina Leuwer)</p> <p>Flurstück 45: 79 m<sup>2</sup> (Martina Leuwer)</p> <p>Flurstück 170: 22 m<sup>2</sup> (Martina Leuwer)</p>		<p>15 Grundstücke mit durchschnittl. 585m<sup>2</sup> (540 m<sup>2</sup> - 598 m<sup>2</sup>) gesamtes Plangebiet: 10,041m<sup>2</sup></p> <p>Erschließungsfläche öffentlich: 1.165 m<sup>2</sup></p> <p>Erschließungsfläche privat: 90 m<sup>2</sup></p> <p>Erschließungsfläche gesamt: 1.255 m<sup>2</sup></p> <p>Nettobauland: 8.786 m<sup>2</sup></p>		<p>Gezeichnet</p> <p>M 1 : 1000 Zeichnung in Meter</p>		<p>Datum</p> <p>26.11.2018</p>		<p>Name</p> <p>D. Loker M.Sc.</p>		<p>Eikamp GbR</p>		<p>Planentwurf KPP 008 mit Bebauung</p>	
--	--	---	--	--	--	--------------------------------	--	-----------------------------------	--	-------------------	--	---	--





Eikamp GbR

## **Solarsiedlung „Hüscheider Straße“**

### **Konzeptvorstellung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir Ihnen unser Konzept für eine Solarsiedlung am Ende der Hüscheider Straße in Leverkusen Bergisch Neukirchen vorstellen.

#### **Städtebauliches Konzept**

Die Potentialfläche für Wohnbauvorhaben am Ende der Hüscheider Straße in Bergisch Neukirchen ist landschaftlich und städtebaulich attraktiv gelegen, da sie trotz ihrer Integration in eine bestehende Siedlungsstruktur direkt an die ländliche Umgebung grenzt. Das Konzept sieht eine aufgelockerte Bebauung mit ausschließlich freistehenden Einfamilienhäusern vor (**Anlage 1 Planentwurf**). Mit durchschnittlich 585m<sup>2</sup> großen Grundstücken entstehen auf diese Weise 15 neue Wohneinheiten. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass mindestens zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze auf den Baugrundstücken entstehen. Zu diesen 30 privaten Stellplätzen kommen neun weitere öffentliche Stellplätze für Besucherverkehr. Das Gebiet wird über die Verlängerung der Hüscheider Straße erschlossen (**Anlage 2 Gutachterliche Stellungnahme Verkehr**).

#### **Energiekonzept**

Auf der Klimakonferenz in Paris haben sich die Staaten der Erde völkerrechtlich verpflichtet, Konzepte zur Begrenzung der Erderwärmung auf maximal 2 – 1,5°C zu erarbeiten und umzusetzen. Deutschland hat hierzu 2016 den „Nationalen Klimaschutzplan 2050“ vorgelegt. Darin wird im Gebäudebereich für das Jahr 2030 eine Verminderung der Emissionen von 66 – 67% im Vergleich zu 1990 festgeschrieben. Ab 2050 soll der Gebäudebestand klimaneutral sein. Da Gebäude besonders langlebig sind, müssen hierzu schon frühzeitig die Weichen gestellt werden.

Unser Konzept der Bebauung „Hüscheider Straße“ sieht deshalb eine Energieversorgung mit erneuerbaren Energieträgern vor. Die Stromgewinnung aus Sonnenlicht durch Photovoltaik dient in

Kombination mit der Erdwärmennutzung als Schlüsseltechnologie. Die Sektoren Strom, Wärme und Mobilität werden gekoppelt. Ziel ist eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung des Gebietes. 50 – 60% der benötigten Energie werden im Areal selbst gewonnen, der verbleibende Rest über zertifizierten Ökostrom gedeckt. Die Gebäude selbst sollen im Standard KfW 40 plus errichtet werden. Mit diesem Konzept wird das für 2030 im nationalen Klimaschutzziel festgeschriebene Ziel deutlich übertroffen.

Unsere Planung hat folgende Eckpfeiler:

1. Photovoltaik Anlagen auf allen nutzbaren Dachflächen, Mindestleistung 7 kWp
2. Li-Ionenspeicher zum Ausgleich von Überschuss und Verbrauch, Mindestkapazität 6 kWh
3. Wärmepumpenanlagen mit Erdsonden zur Gebäudebeheizung, Leistungszahl > 4
4. Kontrollierte Be- und Entlüftung
5. Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge
6. Reststromlieferung über Erneuerbare Energien (Ökostrom)
7. Dämmstandard der Gebäude KfW 40 plus

Da die Gebäude von den Grundstückserwerbern individuell errichtet werden ist zu klären, in wieweit die Maßnahmen ordnungsrechtlich festgeschrieben werden können oder sollen. Alternativ können die Anforderungen von unserer Seite privatrechtlich in den entsprechenden Kaufverträgen formuliert werden.

Eine Beteiligung der EVL Energieversorgung Leverkusen an dem Konzept wäre wünschenswert. Gemeinsam mit dem Energieversorger könnte auch über Contracting-Modelle nachgedacht werden.

### **Investor/Erschließungsträger**

Zur Realisierung des Vorhabens wird eine Erschließungsgesellschaft Hüscheid GbR gegründet. Die Gesellschaft besteht aus

besitzt umfangreiche Erfahrung im Bereich Grundstückerschließung und Baurecht. Mit seiner Gesellschaft hat er in den vergangenen 25 Jahren Erschließungsmaßnahmen in den Bereichen Wohnbebauung und Möbelhäusern durchgeführt (**Anlagen 5 – 9 Referenzen von ausgewählten Projekten**).

hat über 30 Jahre ein großes Solarunternehmen mit dem Schwerpunkt Photovoltaik geleitet. Als Fachgroßhändler lag der Schwerpunkt des Unternehmens in der Auslegung und Lieferung

von Komplettsystemen und der Schulung von Installateuren. Weiterhin wurden über 600 eigene Photovoltaikprojekte selbst realisiert (**Anlage 10 Referenzliste von ausgewählten Projekten**).

### **Grundstückssicherung**

Die Grundstücksbesitzer sind daran interessiert, dass die Planung mit freistehenden Einfamilienhäusern in unserem Konzept umgesetzt wird und stellen uns als Investor die entsprechenden Flurstücke zur Verfügung (**Anlagen 3 und 4 Zustimmung Grundstückseigentümer**).

### **Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens**

Hiermit beantragen wir die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens durch die Stadt Leverkusen. Gerne stehen wir Ihnen für persönliche Gespräche sowie eine ausführliche Präsentation des Konzeptes zur Verfügung.



07.11.2018

## **Stellungnahme zur grundsätzlichen Machbarkeit der Errichtung von Einfamilienhäusern an der Hüscheider Straße in Leverkusen aus verkehrlicher Sicht**

### **Zusätzliches Verkehrsaufkommen**

Am nordöstlichen Ende der Hüscheider Straße in Leverkusen-Opladen wird derzeit die Möglichkeit der Bebauung eines Grundstückes mit Einfamilienhäusern geplant. Das betrachtete Grundstück ist verkehrlich ausschließlich über die Hüscheider Straße erreichbar.

Geplant ist die Realisierung von insgesamt 15 Wohneinheiten. In Abhängigkeit von dem Gebietstyp und der Baustruktur geht man von 2,4 bis 3,1 Personen je Wohneinheit aus. Setzt man nun eine durchschnittliche Anzahl von 3,0 Personen je Wohneinheit an, so werden zukünftig 45 Personen auf dem Grundstück leben.

In neueren Wohngebieten setzte man montags bis freitags eine durchschnittliche Wegehäufigkeit von 3,5 – 4,0 Wegen je Einwohner an. Damit werden die 45 Personen durchschnittlich bis zu 180 Wege am Tag zurücklegen. Setzt man noch einen Anteil von 15% an zusätzlich verursachten Besucher- und Geschäftsverkehren an, so sind rd. 210 Wege pro Tag aus dem bzw. ins neue Baugebiet zu erwarten.

Der Anteil der Wege, die mit dem Pkw zurückgelegt werden, liegt je nach Lage des Baugebietes bei 30-70 %.

Selbst bei einem MIV-Anteil von 100% sind es lediglich 105 Kfz-Fahrten pro Tag zum neuen Wohngebiet und 105 Kfz-Fahrten pro Tag aus diesem neuen Wohngebiet. Die Anteile des Gesamtverkehrsaufkommens liegen in den Hauptverkehrszeiten bei etwa 15-20 %. Dies bedeutet, dass in der morgendlichen und der nachmittäglichen Spitzenstunde mit etwa 20 zusätzlichen Kfz-Fahrten im Umfeld des neuen Baugebietes zu rechnen ist.

Durch die 15 geplanten Wohneinheit wird das Kfz-Verkehrsaufkommen im Umfeld somit weder signifikant gesteigert, noch führt eine Mehrbelastung in den Spitzenstunden von 20 Kfz zu einer Verschlechterung der verkehrlichen Situation gegenüber der Ausgangssituation.

### **Derzeitige Verkehrssituation**

Die derzeitige Verkehrssituation ist allerdings nicht mehr als zufriedenstellend zu beurteilen. Insgesamt sind die Straßen im Umfeld des geplanten Baugebietes sehr schmal. Lediglich die Hüscheider Straße im Abschnitt zwischen der Wuppertaler Straße (L 359) und der Straße „Hüscheider Gärten“ weist eine ausreichende Breite auf, damit sich auf großen Teilen dieses Abschnittes zwei Pkw begegnen können.

Die Hüscheider Straße im weiteren Verlauf in Richtung Osten und die Blütenstraße weisen größtenteils eine Fahrbahnbreite auf, die einen Begegnungsfall Pkw-Pkw nicht zulassen.

Entsprechend ist bspw. daher auch auf der Hüscheider Straße die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 10 km/h begrenzt. Kommt es zum Begegnungsfall, so müssen die Pkw entweder zurücksetzen oder auf Privatgrundstücke ausweichen.

Zu einer wesentlichen Verbesserung der Verkehrsabläufe würde eine Einbahnstraßen-Regelung auf der Hüscheider Straße zwischen der Straße „Hüscheider Gärten“ und Blütenstraße und auf der Blütenstraße führen. Dabei sollten die Einbahnstraßen derart geführt sein, dass über die Hüscheider Straße aus Westen von der Wuppertaler Straße (L 359) eingefahren und über die Blütenstraße in Richtung Süden (L 291) ausgefahren werden kann.

Durch die Einbahnstraßen-Regelung würde die verkehrliche Situation im Umfeld des geplanten Baugebietes deutlich verbessert. Vor dem Hintergrund der deutlichen Verbesserung der Verkehrssituation können auch die zusätzlichen 210 Kfz-Fahrten am Tag, die durch das neue Wohngebiet generiert werden, problemlos abgewickelt werden.

### **Fazit**

Einer Realisierung von 15 Wohneinheiten steht somit aus verkehrlichen Gründen nichts entgegen, da deren Verkehrsaufkommen zu keiner signifikanten Änderung der Verkehrssituation führt und vor dem Hintergrund einer deutlichen Verbesserung der Bestandssituation die Verkehre problemlos abgewickelt werden können.

Im Rahmen eines denkbaren Bebauungsplanverfahrens sind die Details der Einbahnstraßen-Regelung durch einen Fachplaner zu entwickeln.

Neuss, den 07.11.2018

gez. Dipl.-Ing. Michael Vieten

**Priewe, Ludwig**

---

**Von:** Fricke, Claudia  
**Gesendet:** Montag, 19. August 2019 12:28  
**An:** Priewe, Ludwig  
**Betreff:** WG: Solarsiedlung Hüscheider Straße  
**Anlagen:** Entwurfsplanung Hüscheider Straße 007.pdf; Konzept Hüscheider Straße.pdf; Verkehrsgutachterliche Stellungnahme.pdf; Verfügungsberechtigungen Eigentümer.pdf; Referenzen.pdf

**Von:** Schmitz, Reinhard <Reinhard.Schmitz@stadt.leverkusen.de>  
**Gesendet:** Freitag, 23. November 2018 14:02  
**An:** Fricke, Claudia <Claudia.Fricke@stadt.leverkusen.de>  
**Betreff:** WG: Solarsiedlung Hüscheider Straße

Hallo Frau Fricke,  
folgende Stellungnahme:

- Die Berechnung des zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch die 15 Wohneinheiten ist nachvollziehbar
- Da keine Verkehrszählungen des heutigen Verkehrsaufkommens durchgeführt wurden, fehlt die Aussage, um wieviel Prozent der Verkehr zunehmen wird; diese Aussage halte ich allerdings für die Kommunikation mit den Bürgern für notwendig
- Die vorgeschlagene Einbahnstraßenregelung führt zu Umwegfahrten und wird u. a. deswegen nicht befürwortet
- Es sollte überprüft werden, ob die Erschließung der neuen Wohneinheiten nicht über einen zusätzlichen Anschluss an die Burscheider Straße ermöglicht werden kann.

Viele Grüße  
Reinhard Schmitz

---

**Von:** Fricke, Claudia  
**Gesendet:** Montag, 12. November 2018 11:35  
**An:** Schmitz, Reinhard  
**Cc:** Prämaßing, Brigitte  
**Betreff:** WG: Solarsiedlung Hüscheider Straße

Hallo Herr Schmitz,

die Fa. Kleinpoppen möchte die Wohnbaupotentialfläche „Hüscheider Straße“ entwickeln. Aktuell liegen mir Unterlagen zur zum Antrag auf Aufnahme in unser Arbeitsprogramm vor. In allen Gesprächen mit o. g. Investor habe ich immer darauf hingewiesen, dass die Fläche nur entwickelt werden kann, wenn über ein Verkehrsgutachten nach gewiesen ist, dass über die Hüscheider Straße erschlossen werden kann.

Nun liegt eine verkehrliche Ersteinschätzung vor.

M. d. B. um Prüfung und Stellungnahme (leider) schon bis zum 19.11.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Claudia Fricke

STADT LEVERKUSEN  
iB Stadtplanung  
Als, aLb - Städtebauliche Planung  
Eggtweg 11/12a, 41061 Essen  
Telefon: 0214 4066102

0214 / 4066102  
0214 / 4066102  
[Claudia.Fricke@stadt.leverkusen.de](mailto:Claudia.Fricke@stadt.leverkusen.de)  
<http://www.leverkusen.de>

**Von:** Schür, Petra  
**Gesendet:** Donnerstag, 8. November 2018 06:43  
**An:** Fricke, Claudia  
**Cc:** Ahrendt, Oliver; Prieue, Ludwig; Cremer, Petra  
**Betreff:** WG: Solarsiedlung Hülscheider Straße

**Von:** KPP Loker [<mailto:loker@kleinpoppen-projekte.de>]  
**Gesendet:** Mittwoch, 7. November 2018 17:08  
**An:** [61@stadt.leverkusen.de](mailto:61@stadt.leverkusen.de)  
**Betreff:** Solarsiedlung Hülscheider Straße

Sehr geehrte Frau Fricke,

anliegend erhalten Sie die angeforderten Unterlagen zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens fristgemäß zum 8.11.2018. Bei diesem Projekt beabsichtigen wir als Erschließungsträger aufzutreten. Wie im persönlichen Gespräch mit Ihnen und Frau Deppe am 08.10.18 besprochen führen wir das Bebauungsplanverfahren als Vorhabenträger durch. Ich habe die Unterlagen auch heute persönlich eingereicht.

Gerne erhalte ich Ihre Rückmeldung telefonisch und schlage darüber hinaus einen persönlichen Gesprächstermin vor um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüßen

**Dominic Loker**

  
**Eikamp GbR**

**Eikamp GbR**  
Villa Lindenhof