



|                         |   |                                      |
|-------------------------|---|--------------------------------------|
| <b>Referat</b>          | <b>510 Stadtplanung und Denkmalschutz</b> | öffentlich                           |
| <b>Auskunft erteilt</b> | <b>Schwarz, Ingo</b>                      | <b>Drucksache Nummer<br/>17/1690</b> |
| <b>Aktenzeichen</b>     | <b>513-29-75</b>                          |                                      |
| <b>Datum</b>            | <b>22.01.2024</b>                         |                                      |
| <b>Beschlussvorlage</b> |   |                                      |

| <b>Beratungsweg</b>                      | <b>Sitzungstermin</b> | <b>Status</b> | <b>Zuständigkeit</b> |
|--|-----------------------|---------------|----------------------|
| Planungs-, Umwelt- und<br>Klimaausschuss | 29.02.2024            | öffentlich    | Vorberatung          |
| Rat                                      | 19.03.2024            | öffentlich    | Beschlussfassung     |

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>Betreff:</b> | <b>Bebauungsplan "Re-60 Iltisweg / Alte Schulstraße" -<br/>Aufstellungsbeschluss, Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB -</b> |
|-----------------|---|

**Beschluss:**

- Gemäß § 2 (1) BauGB wird der Bebauungsplan „Re-60 Iltisweg / Alte Schulstraße“ aufgestellt.

Gebietsbegrenzung für den Bebauungsplan „Ri-60 Iltisweg / Alte Schulstraße“

Im Norden: Eine um 32,0 m nach Norden verschobene Parallele zur nördlichen Grenze der Alten Schulstraße (Flurstück 35 in der Flur 16).

Im Osten: Der in 32,0 m Entfernung auf der östlichen Grenze des Flurstücks 94 in der Flur 16 liegende Schnittpunkt mit der nördlich verlaufenden Parallele zur nördlichen Grenze des Flurstücks 35 in der Flur 16; eine Strecke von 20,0 m Länge vom Grenzpunkt der v. g. Flurstücke nach Osten auf der Nordgrenze des Flurstücks 35 in der Flur 16; eine Verbindung zwischen dem Punkt auf der nördlichen Grenze des Flurstücks 35 in der Flur 16 mit dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 22 in der Flur 9; die Westgrenze des Flurstücks 22 in der Flur 9 bis zum Schnittpunkt der südlichen Gebietsbegrenzung.

Im Süden: Die südliche Grenze des Flurstücks 255; die Verlängerung des Grenzpunktes des v. g. Flurstücks über den Iltisweg bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Grenze des Flurstücks 785 (beide Flurstücke liegen in der Flur 9).

Im Westen: Die Westgrenze des Flurstücks 785, Flur 9 (Westgrenze des Iltiswegs); die nördliche Verlängerung der westlichen Grenze des Iltiswegs bis zu einer um 3,0 m nach Westen verschobenen Parallele zur östlichen

Grenze des Flurstücks 2 in der Flur 15; die nördliche Verlängerung dieser um 3,0 m nach Westen verschobenen Parallele der Grenze des Flurstücks 2 in der Flur 15 bis zum Schnittpunkt der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, die durch die um 32,0 m nach Norden verschobenen Parallele zur Grenze des Flurstücks 35 in der Flur 16 bestimmt ist.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,9 ha. Alle genannten Flurstücke bzw. die Fluren 9, 15 und 16 liegen in der Gemarkung Reusrath.

2. Zum Bebauungsplan „Ri-60 Iltisweg / Alte Schulstraße“ wird gemäß § 3 (1) BauGB die Öffentlichkeit beteiligt.

Im Auftrag



Frank Schneider

Stephan Anhalt

Stv. Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

**Klimarelevanz des Beschlusses**

Nein

Ja. Erläuterung siehe Sachverhalt

## Sachverhalt:

Mit dem Ziel, bis zum Jahr 2025 eine bedarfs- und sozialgerechten Wohnraumversorgung in der Stadt Langenfeld zu gewährleisten, wurde das Strategiekonzept Wohnen 2025 im Jahr 2017 vom Rat der Stadt Langenfeld beschlossen. Im 3. Zwischenbericht vom April 2023 werden stadtweit bis zum Jahr 2025 weitere allgemeine Bedarfe in Höhe von etwa 100 Wohneinheiten als auch besondere Wohnbedarfe in Höhe von ca. 80 Wohneinheiten zur Kompensation der bis dahin aus der Bindung fallenden Sozialwohnungen konstatiert. In weiterer Voraussicht ist zu erwarten, dass sich bis 2030 durch das Auslaufen von Mietpreisbindungen der öffentlich geförderte Wohnungsbestand in Langenfeld auf rund 400 Wohneinheiten halbieren wird.

Darüber hinaus ist die Stadt Langenfeld per Baulandmobilisierungsverordnung des Landes NRW vom 06.01.2023 neben 94 weiteren Kommunen als Gemeinde mit einem **angespannten Wohnungsmarkt eingestuft**. Dies bedeutet, dass in diesen Städten eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen nicht gewährleistet oder besonders gefährdet ist und es von daher einen besonderen Bedarf zur Baulandmobilisierung gibt. Derzeit befindet sich lediglich ein Bebauungsplan (I-116) mit dem Ziel der Nachverdichtung zu Wohnbauzwecken an der Solinger Straße in Aufstellung, der zudem aufgrund der mangelnden Eigentümerbereitschaft nicht vorangetrieben werden kann.

Der Planungs-, Umwelt- und Klimaausschuss wurde bereits am 09.11.2023 über eine potenzielle Wohnbaulandentwicklung im Bereich der Alten Schulstraße vorinformiert und hat die Verwaltung beauftragt, mit dem hier interessierten Investor zu den städtischen Zielvorstellungen im Sinne der o. g. allgemeinen und besonderen Wohnraumbedarfe sowie in Bezug auf die Schaffung weiterer Kindertagesplätze Gespräche zu führen.

Das Plangebiet liegt an der Alten Schulstraße am Ortsrand des Stadtteils Reusrath und umfasst eine Größe von insgesamt ca. 2 ha. Der wesentliche Teil des Plangebiets mit einer Größe von ca. 1,2 ha, für den der Investor Entwicklungsabsichten bekundet hat, grenzt südlich an die Alte Schulstraße an. **Dieses Grundstück ist momentan im südwestlichen Bereich an der Straße Iltisweg und im östlichen Grundstücksbereich an der Alten Schulstraße durch zwei Wohngebäude in untergeordnetem Umfang bebaut. Die zwischen den beiden Gebäuden liegenden Flächen waren bis etwa 2018 mit Gewächshäusern einer früheren Gärtnerei bebaut, die aufgegeben wurde.** Südlich und westlich grenzt die Fläche an die Wohngebiete der Ohrenbuschsiedlung. Nördlich der Alten Schulstraße befinden sich eine Kleingartenanlage sowie inzwischen zu Wohnzwecken umgenutzte Gebäude einer weiteren ehemaligen Gärtnerei. Die Verwaltung schlägt vor, die straßennahen Flächen nördlich der Alten Schulstraße mit in das Plangebiet einzubeziehen.

Siedlungsräumlich bildet die angestrebte Entwicklung eine sinnvolle Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers, die zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs beitragen kann. Das Grundstück liegt am Siedlungsrand, greift aber aufgrund seiner Vornutzung nicht in den Langenfelder Grüngürtel ein. Die Wiedernutzung des bereits baulich vorgenutzten Areals ist grundsätzlich positiv im Sinne einer städtebaulichen Innentwicklung zu werten.

**Der Regionalplan Düsseldorf stellt das Areal als Teil eines Allgemeinen Siedlungsbereiches dar. Eine entsprechende wohnbauliche Entwicklung würde somit den Zielen der Regionalplanung entsprechen.** Der Flächennutzungsplan der Stadt Langenfeld weist derzeit Fläche für die Landwirtschaft aus und wäre im Parallelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes hin zu einer Wohnbauflächendarstellung zu ändern.

**Die ursprünglichen Vorstellungen des Investors** (vgl. Anlage 1) sahen eine der Siedlungsstruktur des Umfeldes entsprechende, maximale II-geschossige Bebauung des

ehemaligen Gärtnereigrundstücks ausschließlich mit insgesamt 32 Einfamilienhäusern in Form von Reihen- Doppel- und freistehenden Einzelhäusern vor. Neben der straßenbegleitenden Bebauung entlang des Iltisweges und der Alten Schulstraße sind zwei nach Süden von der Alten Schulstraße abzweigende kurze Stichwege mit platzartigen Aufweitungen geplant, um die Tiefe des Grundstücks zu erschließen.

Die mit dem Investor in Folge und im Sinne der Vorberatungen im letzten Planungs-, Umwelt- und Klimaausschuss geführten Gespräche haben zwischenzeitlich zu einer Anpassung des städtebaulichen Konzepts (vgl. Anlage 2) geführt. So wurde erreicht, dass am Ostrand des Plangebietes eine ca. 2.300 m<sup>2</sup> große Fläche für eine 3-4 gruppige Kindertageseinrichtung vorgesehen ist, die der Stadt Langenfeld kostenfrei zur Verfügung gestellt werden soll. Bezüglich des besonderen Wohnbedarfs öffentlich geförderter Wohnungen wurden nun im Entwurf an der Alten Schulstraße zwei Mehrfamilienhäuser angeordnet, in denen jeweils 9 Sozialwohnungen entstehen sollen. Um dem bereits im letzten Ausschuss angesprochenen Aspekt unterschiedlicher Wohnformen und einer angemessenen baulichen Dichte Rechnung zu tragen, beinhaltet der angepasste Entwurf ein zusätzliches Mehrfamilienhaus für Miet- und Eigentumswohnungen sowie für alle Mehrfamilienhäuser die Höhenentwicklung über drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss. Das Maß der baulichen Nutzung für die im Übergang zum Siedlungsbestand geplanten Einfamilienhäuser soll maximal zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss betragen. Insgesamt könnten so auf dem Investorengrundstück südlich der Alten Schulstraße ca. 50 Wohneinheiten geschaffen werden.

Sämtliche Gebäude sind mit Flachdächern vorgesehen, die Dachbegrünung und Photovoltaiknutzung ermöglichen. Zwischen den beiden Stichwegen ist zusätzlich eine fußläufige Wegeverbindung mit integrierten Spielmöglichkeiten aufgenommen worden. Im Zuge des Planverfahren soll geprüft werden, ob eine Versickerung des Regenwassers vor Ort möglich ist. Sämtliche zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen der Planung sind in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor vor Rechtskraft des aufzustellenden Bebauungsplanes abzusichern.

Im Sinne einer städtebaulichen und wirtschaftlichen Erschließung schlägt die Verwaltung vor, die straßennahen Flächen nördlich entlang der Alten Schulstraße mit in das Plangebiet einzubeziehen und auch hier Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung zu schaffen (vgl. Anlage 3).

Im Ergebnis empfiehlt die Verwaltung dem Rat der Stadt Langenfeld, für die zuvor im Sachverhalt beschriebene städtebauliche Entwicklung, den Aufstellungsbeschluss zur 155. Änderung des Flächennutzungsplanes „Iltisweg / Alte Schulstraße“ und den Bebauungsplan „Re-60 Iltisweg / Alte Schulstraße“ zu fassen.

## Anlagen: