



**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2224/2013

**Der Oberbürgermeister**

V/61-613-26-195/II-he  
**Dezernat/Fachbereich/AZ**

13.06.13  
**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Bürger- und Umweltausschuss</b>	20.06.2013	Beratung	öffentlich
<b>Bau- und Planungsausschuss</b>	24.06.2013	Entscheidung	öffentlich
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II</b>	02.07.2013	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 195/II "Waldstraße" in Leverkusen-Küppersteg  
(einfacher Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)  
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

**Beschlussentwurf:**

1. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 195/II „Waldstraße“ in der vorliegenden Fassung einschließlich der Begründung wird zugestimmt.
2. Der Entwurf ist mit der diesem Beschluss beigefügten Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Rechtsgrundlage: § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB in Verbindung mit § 13 a sowie § 30 Abs. 3 BauGB.

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

gezeichnet:  
Buchhorn

Stein

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 2224/2013  
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-  
aufsicht vom 26.07.2010**

**Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Hennecke, FB 61, -6135**

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.

(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben einer Gemeinde. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Der FB 61 ist durch die politischen Gremien beauftragt worden, den Bebauungsplan Nr. 195/II „Waldstraße“ aufzustellen, um die Zielsetzungen des Flächennutzungsplans mittels eines Bebauungsplans zu sichern und umzusetzen.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Planungsmittel stehen unter der Finanzstelle PN090502 – Städtebauliche Planung zur Verfügung.

**B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:**

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

**C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:**

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

**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)

## **Begründung:**

Durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen wurde am 21.06.2010 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 195/II „Waldstraße“ (Vorlage Nr. 487/2010) und am 19.09.2011 der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Vorlage Nr. 1181/2011) gefasst. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 07.11.2011 bis zum 18.11.2011 durch Aushang der Planunterlagen im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen, Elberfelder Haus, Hauptstraße 101.

Im Vorfeld dieser Beschlüsse erfolgte in der Sitzung der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II am 27.04.2010 die Entscheidung, dass innerhalb der in diesem Bereich durch den wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ keine Wohnbebauung zugelassen, sondern, entsprechend den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans, ein Bebauungsplan mit friedhofsbezogenen Nutzungen entwickelt werden soll. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 195/II „Waldstraße“ war bisher eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich. Zur Steuerung der Nutzungsart ist daher ein Bebauungsplan erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 195/II „Waldstraße“ setzt im Wesentlichen ein Sondergebiet für „Friedhofsbezogene Nutzungen“, eine Grünfläche, eine Straßenverkehrsfläche sowie in einem Teilbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ für bereits bestehende Wohnbebauung fest. Ziel der Planung ist es, unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen eine an den Standort „Friedhof Reuschenberg“ angepasste Entwicklung zu erreichen. Insbesondere sind folgende Ziele mit der Planung verbunden:

- Planungsrechtliche Sicherung friedhofsbezogener und dem Friedhof Reuschenberg zugeordneter Nutzungen wie Gärtnerei, Blumenhandel, Tierfriedhof, Steinmetz etc. sowie sinnvolle Erweiterungen dieser Nutzungen,
- entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze eine Fläche als Abstands- und Abgrenzungsbereich zum Friedhof Reuschenberg,
- Sicherung einer geringen Versiegelung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche und
- entlang der Waldstraße die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung zur Steuerung der durch die Planung beabsichtigten Nutzungen. Da kein weiterführender Steuerungsbedarf erkennbar ist sowie vor dem Hintergrund, dass an den Planungszielen ausgerichtete, konkrete Investitionsabsichten derzeit nicht existieren und um den Spielraum für derartige Investitionen möglichst weit zu halten, setzt der Bebauungsplan Nr. 195/II „Waldstraße“ lediglich die Art der baulichen Nutzung fest sowie eine Verkehrsfläche und eine Grünfläche. Zur weiteren Beurteilung von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 195/II „Waldstraße“ findet § 34 BauGB Anwendung. Es wird die Bebauung der näheren Umgebung als Beurteilungsmaßstab (z.B. zum Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche usw.) herangezogen. Die Aspekte wie Verkehr, Immissionen, Entwässerung werden in entsprechenden Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sein.

Als nächster Verfahrensschritt ist die Offenlage des Bebauungsplans vorgesehen.

**Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

Zur Sicherung der Planungsziele ist die Fortführung des Planverfahrens erforderlich. Die Untersuchungsergebnisse eines Bodengutachtens waren noch abzuwarten.

**Anlage/n:**

195\_II\_Anlage\_1\_Geltungsbereich

195\_II\_Anlage\_2\_BPlan\_Entwurf\_Auslegung

195\_II\_Anlage\_3\_Textl\_Festsetzungen\_Auslegung

195\_II\_Anlage\_4\_Begründung\_Auslegung