

**Bebauungsplan Nr. 195/II**  
**„Waldstraße“**

**- Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB -**

**1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 195/II „Waldstraße“ liegt nördlich im Leverkusener Stadtteil Küppersteg. Er umfasst die Flurstücke Nr. 44, 53, 54, 58, 60, 61, 62, 63, 64 und 65 jeweils Flur 8, Gemarkung Bürrig sowie die Flurstücke 980, 981, 983 und 984, jeweils Flur 9, Gemarkung Bürrig. Zudem liegt ein Abschnitt der Waldstraße innerhalb des Plangebiets (Flurstücke 4 und 50, jeweils Flur 8, Gemarkung Bürrig).

Das Plangebiet ist grob wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Straße „Auf dem Weierberg“, die östliche Grenze des Vorplatzes im Eingangsbereich des Friedhofs Reuschenberg und die Verlängerung dieser Platzbegrenzung nach Norden (westliche Grenze des Flurstücks 64, Flur 8, Gemarkung Bürrig),
- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 62, 63 und 64, jeweils Flur 8, Gemarkung Bürrig,
- im Osten durch die rückwärtigen Grenzen der Hausgrundstücke „Waldstr. 6 und 8“ und im weiteren Verlauf durch die rückwärtigen Grenzen der Hausgrundstücke „Mühlenweg 149 bis 143“ und schließlich durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Waldstraße.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 12.800 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

**2. Bestand und örtliche Verhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Ortsteile Bürrig/Küppersteg im Übergangsbereich zum Naherholungsgebiet „Reuschenberg“ sowie in direkter Nachbarschaft zum Friedhof Reuschenberg. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Stichstraße „Waldstraße“ sowie über die Straße „Auf dem Weierberg“. Die Straße „Auf dem Weierberg“ bildet die Haupteerschließung des Friedhofs Reuschenberg und endet in einer Wendeschleife. Die hier befindlichen Parkplätze werden von Friedhofsbesuchern und Besuchern des Naherholungsgebietes „Reuschenberg“ genutzt. Die überörtliche Anbindung wird über den „Mühlenweg“ hergestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht eine heterogene Bebauungsstruktur. Die direkt an der Straße „Auf dem Weierberg“ liegenden ein- bis zweigeschossige Gebäude weisen gewerbliche Nutzungen sowie teilweise Wohnen auf. Als gewerbliche Nutzungen befinden sich an der Straße „Auf dem Weierberg“ ein Garten-

fachbetrieb, ein Betrieb für Grabmale sowie ein Café. Nördlich befindet sich das Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei mit Betriebsgebäuden und Gewächshallen. Entlang der Waldstraße ist beidseits Wohnbebauung vorhanden.

In dem seit dem 13.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen wird der östlich der Zufahrt zum Friedhof Reuschenberg gelegene Grundstücksbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Friedhofsaffine Nutzungen“ und nördlich angrenzend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Östlich dieser Sondergebietsfläche im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dar.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere oberirdisch geführte Hochspannungsfreileitungen einschließlich ihrer Schutzstreifen.

### **3. Planverfahren und Anlass der Planung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 195/II „Waldstraße“ war bisher eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich, zur Steuerung der Nutzungsart ist jedoch ein Bebauungsplan erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 195/II „Waldstraße“ erfolgte als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 Baugesetzbauch (BauGB). Der Regelungsinhalt des Bebauungsplans wird so auf ein Mindestmaß begrenzt und setzt allein die Art der baulichen Nutzung sowie eine Verkehrsfläche und eine Grünfläche fest. Allein für diese Grünfläche mit den Festsetzungen als „privater Gehölzstreifen“ sowie als „private Gartenflächen“ erfolgen konkretisierende, grünordnende Festsetzungen, um damit der im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklung als Grünfläche entsprechen.

Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren ist unter der Voraussetzung zur Förderung der Innenentwicklung anwendbar. Dies geschieht durch Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die bereits vorhandenen Siedlungsbereiche, d.h. zur Reaktivierung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung. Das Planverfahren Nr. 195/II „Waldstraße“ dient der Innenentwicklung und stellt eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung dar. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB kann angewandt werden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Dieses trifft für den Bebauungsplan Nr. 195/II „Waldstraße“ zu, dessen Plangebietsgröße ca. 12.800 m<sup>2</sup> beträgt.

Da ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist ein besonderer Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden (s. Kapitel 7). Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte, dass eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie vorliegt.

In ihrer Sitzung am 27.04.2010 hat die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II entschieden, in dem an den Friedhof angrenzenden Bereich keine Wohnbebauung zu-

zulassen und die Zielsetzungen des Flächennutzungsplans zur Entwicklung friedhofsauffiner Nutzungen in die Festsetzungen eines Bebauungsplans umzusetzen. Anlass hierzu war ein Bauvorhaben zur Errichtung von Einfamilienhäusern auf dem Grundstück der ehemaligen Friedhofsgärtnerei, für das der wirksame Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ darstellt. Eine Wohnbebauung wäre nach § 34 BauGB möglich gewesen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 195/II „Waldstraße“ (Vorlage Nr. 487/2010) erfolgte am 21.06.2010 durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen. Zur Sicherung der Planung wurde am 12.07.2010 durch den Rat der Stadt eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 195/II „Waldstraße“ beschlossen (Vorlage Nr. 488/2010). Das Bauvorhaben zur Errichtung von Einfamilienhäusern wurde seinerzeit abgelehnt. Eine Klage gegen die Ablehnung wurde zwischenzeitlich zurückgenommen und das Verfahren hierzu eingestellt.

In seiner Sitzung vom 19.09.2011 wurde durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Vorlage 1181/2011) beschlossen. 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. Während des Zeitraums zur frühzeitigen Beteiligung konnten die Planunterlagen und die sonstigen Anlagen im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen eingesehen werden. Zudem fand die frühzeitige Beteiligung der Fachbereiche sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Grundsätzlich sind während der frühzeitigen Beteiligung keine Anregungen zu der im Bebauungsplan vorgesehenen Planung eingegangen. Im Entwurfsplan zur frühzeitigen Beteiligung wurden ergänzende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche der Wohnbebauung dargestellt. Ein Planerfordernis zur Steuerung der städtebaulichen Struktur (Maß, überbaubare Grundstücksfläche) hat sich im Verfahren jedoch nicht bestätigt, so dass an dem ursprünglichen Ansatz eines einfachen Bebauungsplans, der allein die Art der baulichen Nutzung regelt sowie eine Verkehrsfläche und eine Grünfläche festsetzt, festgehalten wird. Aufgrund der nicht detaillierten Festsetzungen werden vorzeitige Einschränkungen zur Grundstücksnutzung vermieden. Allein für die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche mit den Festsetzungen als „privater Gehölzstreifen“ sowie als „private Gartenflächen“ erfolgen konkretisierende, grünordnende Festsetzungen, um damit der im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklung als Grünfläche zu entsprechen.

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. Im Baugenehmigungsverfahren konkreter Bauvorhaben sind weitere Aspekte wie immissionsrechtliche, verkehrstechnische und entwässerungstechnische Belange zu prüfen.

Bedenken wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom Fachbereich Tiefbau geäußert und beziehen sich auf die fehlende Wendeanlage der Waldstraße sowie die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Verkehrsfläche mit einer Breite von 3,60 m, da dieser Querschnitt unter den Empfehlungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) für Wohnwege mit 4,5 m liegt und auch der empfohlene Be-

gegnungsraum für PKW/Radfahrer von 3,80 m unterschritten wird. Aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation stellt der Bebauungsplanentwurf weiterhin die Bestandssituation dieses Verkehrsweges als Straßenverkehrsfläche dar. In nachfolgenden Genehmigungsverfahren wird bei beantragten Nutzungen mit zusätzlichen Grundstückszufahrten geprüft werden, ob hierdurch eine verträgliche Verkehrssituation zu erwarten wäre.

Als nächster Verfahrensschritt ist die Offenlage des Bebauungsplans vorgesehen.

#### **4. Ziele der Planung**

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 195/II „Waldstraße“ grenzt an den Friedhof Reuschenberg. Der Bebauungsplan soll Flächen für Nutzungen sichern, die im Zusammenhang mit diesem Friedhof stehen. Friedhöfe sind städtische Kulturstätten, die der Bestattung der Toten und ihrem Gedenken dienen. Aufgrund ihrer Eigenart und Zweckbestimmung stellen Friedhöfe langlebige Einrichtungen dar, denen im Sinne einer „Unantastbarkeit“ besonderer Stellenwert zuerkannt wird. Eine besondere innere und äußere Gestaltung sowie das spezifische Verhalten der Besucher und Nutzer prägen den Charakter eines Friedhofs. Hieraus leiten sich auch für die unmittelbare Nachbarschaft des Friedhofs städtebauliche Ansprüche und Planungsziele ab. Ziel der Planung ist es, unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen, die Zielsetzungen des Flächennutzungsplans zur Entwicklung friedhofsbezogener Nutzungen in die Festsetzungen eines Bebauungsplans zu entwickeln. 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.

#### **5. Planungsbindungen**

##### 5.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan sind Aussagen, die das Plangebiet konkret und unmittelbar berühren, nicht enthalten.

##### 5.2 Regionalplan

Für den südlichen Teilbereich des Plangebiets weist der Regionalplan der Bezirksregierung Köln einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus, das nördliche Plangebiet befindet sich in einem als Waldbereich mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ gekennzeichneten Bereich.

### 5.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen wird der nördliche Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt, der östliche Geltungsbereich als Wohnbaufläche und der südwestliche Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Friedhofsaffine Nutzungen“.

Der Bebauungsplan Nr. 195/II „Waldstraße“ gilt damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 5.4 Landschaftsplan

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des wirksamen Landschaftsplans der Stadt Leverkusen.

### 5.5 Planungsrecht

Für das Bebauungsplangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

### 5.6 Verkehr

Der Standort wird über die beiden öffentlichen Straßen „Auf dem Weierberg“ und „Waldstraße“ erschlossen. Die überörtliche Verkehrsanbindung über den „Mühlweg“ hergestellt. Die Straße „Auf dem Weierberg“ bildet die Haupteinschließung des Friedhofs Reuschenberg und endet in einer Wendeschleife. Hier befinden sich zudem Haltestellen für den ÖPNV (Buslinien 203 und 204).

Die „Waldstraße“ stellt einen nicht befestigten Zufahrtsweg dar, der nicht bituminös ausgebaut ist und dient lediglich dem Anliegerverkehr. Sie bietet keine Wendemöglichkeit und weist einen Querschnitt von 3,60 m auf. In ihrem weiteren Verlauf dient die Waldstraße als Fuß- und Radweg.

### 5.7 Technische Ver- und Entsorgung

Im Bereich „Auf dem Weierberg“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden. In der Waldstraße befindet sich kein öffentlicher Kanal. Für die Bebauung an der Waldstraße besteht ein privates Entwässerungssystem.

### 5.8 Boden/Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Fläche, die im Altlasten- und Bodenschutzkataster der Stadt Leverkusen geführt wird. Es handelt sich um den Altstandort NW 3053 (Gärtnerei Beck).

Die Fläche wurde durch das Büro Dr. Spoerer & Dr. Hausmann untersucht<sup>1</sup>. Geringfügige Belastungen an Kohlenwasserstoffen im Bereich ehemaliger Tanks wurden festgestellt.

Eine Kennzeichnung zum Bodenschutz ist im Bebauungsplan nicht erforderlich.

---

<sup>1</sup> Bodenuntersuchung im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Beck, Auf dem Weierberg / Waldstraße Leverkusen, Dr. Spoerer & Dr. Hausmann, Elsdorf, 02. Mai 2013

Ausweislich der im Zuge der Erfüllung der Nachforschungspflicht eingesehenen und ausgewerteten Unterlagen (GIS Leverkusen „OSIRIS“, Gewereregister/-kataster der Stadt Leverkusen, Deutsche Grundkarte DGK 5, Topographische Karte TK 25 sowie historische Karten und Luftbilder) liegen nach heutigem Kenntnisstand für den Geltungsbereich des B-Planes 195/II „Waldstraße“ keine weiteren als die o. g. Hinweise auf Altlasten / schädliche Bodenveränderungen vor.

#### 5.9 Bodendenkmäler

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Bodendenkmalverdachtsfläche. Derzeit liegen keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern vor. Die Existenz von Bodendenkmälern kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Werden Bodendenkmäler als Zeugnisse der Geschichte oder für den Laien erkennbare mögliche Bodendenkmäler sowie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, ist nach den §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten und dies der Stadt Leverkusen als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeit ist abzuwarten.

#### 5.10 Kampfmittel

Im Rahmen der Voruntersuchungen ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) eine Luftbildauswertung durchgeführt worden. Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor.

Es wird empfohlen, für die Flächen des Bebauungsplans, die überbaut werden sollen, im Vorfeld von Baumaßnahmen eine örtliche geophysikalische Untersuchung in Verbindung mit einer Bodendetektion durchzuführen. Die Untersuchung sowie die dafür erforderlichen Unterlagen müssen im Vorfeld mit dem KBD abgestimmt werden. Zur genauen Festlegung des Untersuchungsbereichs wäre ein Ortstermin mit einem Mitarbeiter der KBD durchzuführen.

Vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Aus Sicherheitsgründen sind sämtliche Arbeiten mit Vorsicht durchzuführen und sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadtverwaltung Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr oder nächstgelegene Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

#### 5.11 Hochspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich 110-/220-kV-Hochspannungsfreileitungen der RWE Deutschland AG (Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Dortmund), der Amprion GmbH (Dortmund) und der DB Energie GmbH (Köln). Die den Leitungen zuzuordnenden Schutzstreifen sind im Bebauungsplan als Hinweis zeichnerisch dargestellt.

Innerhalb des Schutzstreifens ergeben sich Höhenbegrenzungen für Gebäude, Gebäudeteile und bauliche Anlagen sowie für Anpflanzungen. Zudem sind die Vorschriften der DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“ (Bezugsad-

resse: Beuth-Verlag GmbH, 10787 Berlin) zu beachten. Geplante Maßnahmen bedürfen der Zustimmung des jeweiligen, hiervon betroffenen Leitungsbetreibers bzw. dessen Rechtsnachfolgers.

## **6. Städtebauliche Planung und Inhalt des Bebauungsplans**

### 6.1 Sondergebiet

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.

Der Bebauungsplan entwickelt den Gebietsbereich „Sondergebiet“ für friedhofsbezogene Nutzungen entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans, der hier eine „Sonderbauflächen für Friedhofsaffine Nutzungen“ darstellt. Die textlich im Flächennutzungsplan verwendete Bezeichnung „Friedhofsaffine Nutzungen“ wird aus Gründen der allgemeinen Verständlichkeit im Bebauungsplan Nr. 195/II „Waldstraße“ als „Friedhofsbezogene Nutzungen“ bezeichnet.

Zulässig sind hier sämtliche das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen, die in einem engen Zusammenhang mit der Friedhofsnutzung stehen, wie z. B. Blumen- und Grabschmuckhandel, Friedhofsgärtnerei, Steinmetzbetrieb aber auch Gaststätte/Café, in denen bspw. ein „Trauermahl“ stattfinden kann. Einrichtungen für soziale oder kirchliche Zwecke sind hier ebenfalls zulässig. Als weitere Nutzung wären innerhalb des Sondergebietes auch Tierbestattungen möglich.

Die vorgenannten Nutzungen sind vorbehaltlich einer bauordnungsrechtlichen Prüfung innerhalb eines Baugenehmigungsverfahrens zulässig. Zur weiteren Beurteilung von konkreten 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.

### 6.2 Wohnen

Für die beidseits der Waldstraße gelegenen Grundstücksbereiche soll die vorhandene Wohnbebauung durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) planungsrechtlich abgesichert werden.

### 6.3 Grünflächen

Für die im Bebauungsplan Nr. 195/II „Waldstraße“ festgesetzte Grünfläche erfolgt aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse die Festsetzung als „Privater Gehölzstreifen“ sowie als „Private Gartenfläche“. Mittels der im Plan festgesetzten grünordnenden Maßnahmen wird der im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklung als Grünfläche entsprochen.

### Privater Gehölzstreifen

Nördlich des Planbereichs befindet sich der Friedhof Reuschenberg. Als Abstands- und Abgrenzungsfläche zum Friedhof sowie aufgrund des Baumbestandes auf dem Friedhof Reuschenberg soll in analoger Anwendung des Waldabstandsbeschlusses des Rates der Stadt Leverkusen vom 27.04.2009 entlang der nord-östlichen Plangebietsgrenze ein ca. 10 m breiter Gehölzstreifen erhalten und entwickelt werden.

Daher wird für die außerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung liegende Grünfläche die Festsetzung als „Privater Gehölzstreifen“ getroffen mit Festsetzungen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen. Um eine dauerhaft blickdichte Abgrenzung zum Friedhof zu erreichen, sind unmittelbar an der Grundstücksgrenze beispielsweise immergrüne Gehölze wie Ligustrum vulgare, Taxus baccata, Cotoneaster in Sorten und Rhododendron catawbiense in Sorten zu bevorzugen. Einheimische und standortgerechte Laubgehölze sind zu erhalten und nicht standortgerechte Gehölze sind sukzessive zu beseitigen.

### Private Gartenfläche

Als Abstands- und Abgrenzungsfläche zum Friedhof sowie aufgrund des angrenzenden Baumbestandes wird in analoger Anwendung des Waldabstandsbeschlusses des Rates der Stadt Leverkusen entlang der nord-östlichen Plangebietsgrenze eine ca. 10 m breite „Private Gartenfläche“ festgesetzt.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Hochspannungsfreileitungen ist zu beachten, dass insbesondere im Schutzabstand aber auch in den Randbereichen außerhalb des Schutzstreifens eine Endwuchshöhe von 7 Metern nicht überschritten wird. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitungen gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherren auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Die Leitungen und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben. Alle die Hochspannungsfreileitungen gefährdenden Maßnahmen sind zu vermeiden.

## **7. Umweltauswirkungen**

Das Planverfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Mit der Planung werden voraussichtlich keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen - UVPG NW) unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Da weiterhin keine Anhaltspunkte für eine grundsätzliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden.

a) Schutzgut Mensch

Durch den Bebauungsplan werden Nutzungen festgesetzt, die den vorhandenen friedhofsbezogenen Nutzungen entsprechen. Hierzu zählen auch gewerbliche Nutzungen (u. a. Steinmetzbetriebe), deren Tätigkeiten mit Geräuscentwicklungen verbunden sind. Immissionsschutzrechtliche Belange werden innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens konkreter Bauvorhaben geprüft, um negative Auswirkungen auf den Menschen zu vermeiden.

b) Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Mit Realisierung der Planungsziele wird geringfügig in den Bestand eingegriffen. Besonders schützenswerte oder wertvolle Biotoptypen sind nach Erkenntnissen der Stadt Leverkusen nicht betroffen, so dass der Eingriff in diesen Frei- und Lebensraum als nicht erheblich einzustufen ist.

c) Schutzgüter Klima/Luft

Über den Bebauungsplan wird kein Eingriff in Natur und Landschaft zugelassen, der bisher nicht bereits aufgrund einer Beurteilung allein auf Grundlage von § 34 BauGB zulässig gewesen wäre. Die Auswirkungen auf Klima und Luft werden als geringfügig eingestuft.

d) Schutzgut Landschaft

Der Planbereich befindet sich am Rand eines bestehenden Siedlungsbereichs und führt nicht zu Beeinträchtigungen des freien Landschaftsraums.

e) Schutzgut Boden

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Fläche, die im Altlasten- und Bodenschutzkataster der Stadt Leverkusen geführt wird. Es handelt sich um den Altstandort NW 3053 (Gärtnerei Beck). Die Fläche wurde durch das Büro Dr. Spoerer & Dr. Hausmann<sup>2</sup> untersucht. Geringfügige Belastungen an Kohlenwasserstoffen im Bereich ehemaliger Tanks wurden festgestellt.

Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Ausweislich der im Zuge der Erfüllung der Nachforschungspflicht eingesehenen und ausgewerteten Unterlagen (GIS Leverkusen „OSIRIS“, Gewerberegister/-kataster der Stadt Leverkusen, Deutsche Grundkarte DGK 5, Topographische Karte TK 25 sowie historische Karten und Luftbilder) liegen nach heutigem Kenntnisstand für den Geltungsbereich des B-Planes 195/II „Waldstraße“ keine weiteren als die o. g. Hinweise auf Altlasten / schädliche Bodenveränderungen vor.

---

<sup>2</sup> Bodenuntersuchung im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Beck, Auf dem Weierberg / Waldstraße Leverkusen, Dr. Spoerer & Dr. Hausmann, Elsdorf, 02. Mai 2013

## f) Schutzgut Wasser

### Grundwasser und Wasserschutzgebiet

Für den Bebauungsplanbereich ist kein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Im Bebauungsplanbereich befinden sich zudem keine Grundwassermessstellen. Eine abschließende wasserrechtliche Prüfung erfolgt innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens konkreter Bauvorhaben.

### Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer und Hochwasserschutzanlagen. Der B-Planbereich befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes, so dass für die Oberflächengewässer und für den Hochwasserschutz keine Maßnahmen erfolgen müssen.

### Abwasserbehandlung und -ableitung

Die abwassertechnische Erschließung ist i. S. §§ 30 und 34 BauGB gesichert, wenn alle Anlagen zur Abwasserableitung und -behandlung den a.a.R.d.T. entsprechen. Eine abschließende Prüfung der entwässerungstechnischen Planung erfolgt innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens konkreter Bauvorhaben.

## **8 Auswirkungen der Planung und Abwägung**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Nutzungen ermöglicht, die im Zusammenhang mit dem Standort „Friedhof“ stehen. Um diesen unmittelbaren oder mittelbaren infrastrukturellen Nutzungen eine ausreichende Fläche zur Verfügung stellen zu können und um auch zukünftige Entwicklungen zu gewährleisten, erfolgt die Festsetzung für ein Sondergebiet „Friedhofsbezogene Nutzungen“. Entwicklungsflächen für Wohnnutzungen werden daher im Bebauungsplan nicht neu ausgewiesen, vielmehr erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes. Gegenüber friedhofsbezogenen Nutzungen stehen für das Entwicklungsziel Wohnen ausreichende Flächen im Stadtgebiet Leverkusens zur Verfügung.

Als Abstands- und Abgrenzungsfläche zum Friedhof Reuschenberg sowie aufgrund des Baumbestandes auf dem Friedhof Reuschenberg soll in analoger Anwendung des Waldabstandsbeschlusses des Rates der Stadt Leverkusen vom 27.04.2009 entlang der nord-östlichen Plangebietsgrenze ein ca. 10 m breiter Gehölzstreifen bzw. ein 10 m breiter Gartenbereich ohne bauliche Anlagen erhalten und entwickelt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 195/II „Waldstraße“ war auch bisher eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich, zur Steuerung der Nutzungsart ist jedoch ein Bebauungsplan erforderlich.

## **9. Planverwirklichung**

### Bodenordnung, Erschließung

Zur Verwirklichung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Erschließungsmaßnahmen bei konkreten Baumaßnahmen sind mit den Fachbe-

reichen Straßenverkehr und Tiefbau abzustimmen und deren Kosten gemäß Verursacherprinzip vom Vorhabenträger zu tragen.

Kosten

Durch das Planverfahren entstehen der Stadt Leverkusen Kosten im Zusammenhang mit der bereits erfolgten Bodenuntersuchung. Weitere Kosten entstehen nach heutigem Kenntnisstand nicht.

Flächenbilanz

Sondergebiet:	7.060 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	3.670 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	1.580 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	480 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>12.790 m<sup>2</sup></b>

Leverkusen, den 10.06.13

gez.

Lena Zlonicky