

**Bebauungsplan 195/II „Waldstraße“  
- Begründung zum Aufstellungsbeschluss -**

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 195/II „Waldstraße“ 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 49, Gemarkung Bürrig, Flur 8),
- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 49, 48 und 980, Gemarkung Bürrig, Flur 8,
- 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.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem als **Anlage 1** beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

## 2. Aufgabenstellung und Planungsziele

### 2.1 Bestand und aktuelle Situation

In dem seit dem 13.03.2006 rechtswirksamen 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. Damit dient diese Fläche den tatsächlich vorhandenen Nutzungen, wie Blumenhandel und Gärtnerei und bietet gleichzeitig ein Potential für weitere derartige Nutzungen bzw. für eine Erweiterung des Friedhofs.

Östlich dieser Sondergebietsfläche stellt der Flächennutzungsplan auf der Ostseite der Waldstraße, im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung, eine Wohnbaufläche dar. Westlich der Waldstraße sind außerhalb der Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplans weitere Wohnhäuser vorhanden bzw. entsprechend dem Einfügungsgebot des Baugesetzbuchs planungsrechtlich genehmigt worden.

Am 18.12.2009 wurde für das Grundstück Gemarkung Bürrig, Flur 8, Flurstück 49 ein Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides zur Errichtung von vier Einfamilienhäusern mit jeweils einer Garage gestellt. Das gesamte Bauvorhaben liegt, mit Ausnahme der

geplanten Zufahrt von der Waldstraße, innerhalb der Grünflächendarstellung des Flächennutzungsplans. Gemäß § 10 Abs. 1, Ziff. 9 der Hauptsatzung der Stadt Leverkusen sind die Bezirksvertretungen zuständig für planungsrechtliche Genehmigungen für Vorhaben im Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch, sofern der Flächennutzungsplan keine Bauflächen- oder Baugebietsdarstellung enthält. In ihrer Sitzung am 27.04.2010 hat die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II entschieden, in dem fraglichen Bereich keine Wohnbebauung zuzulassen und die Zielsetzungen des Flächennutzungsplans in die Festsetzungen eines Bebauungsplans zu entwickeln.

Zur Umsetzung dieses Beschlusses ist beabsichtigt, auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 195/II „Waldstraße“, das Baugesuch vom 18.12.2009 gemäß § 15 Baugesetzbuch zurückzustellen und parallel zu diesem Aufstellungsbeschluss eine Satzung für eine Veränderungssperre gemäß § 16 Baugesetzbuch durch den Rat der Stadt Leverkusen beschließen zu lassen.

## 2.2 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen die Zielsetzungen des Flächennutzungsplans in die Festsetzungen eines Bebauungsplans zu entwickeln. Insbesondere sind

- die dem Eingangsbereich des Friedhofs zugeordneten Nutzungen, wie Gärtnerei, Blumenhandel, Steinmetz etc. und sinnvolle Erweiterungen dieser Nutzungen
- die entlang der Waldstraße vorhandene bzw. bereits genehmigte Wohnbebauung und
- entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine Grünfläche als Puffer zum Friedhof

planungsrechtlich zu sichern und zu entwickeln.

## 3. Planung

Vor dem Hintergrund, dass an den Planungszielen ausgerichtete, konkrete Investitionsabsichten derzeit nicht existieren und um den Spielraum für derartige Investitionen möglichst weit zu halten, soll lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt und auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet werden (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB).

Für den westlichen, dem Friedhofseingang zugeordneten Planbereich, soll, entwickelt aus der Darstellung des Flächennutzungsplans, ein Sondergebiet „Friedhofsauf-fine Nutzungen“ festgesetzt werden. Zulässig sind hier sämtliche gewerbliche Nutzungen, die in einem engen Zusammenhang mit der Friedhofsnutzung stehen, wie z.B. Gärtnerei, Blumen-, Grabschmuckhandel, Steinmetz aber auch Gaststätte/Café für das Trauermahl/Reueessen oder kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen. Entsprechend des Zulässigkeitskatalogs für Gewerbegebiete in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sollen Wohnungen nur, dem jeweiligen Gewerbebetrieb unterge-

ordnet, für Aufsichtspersonen, Betriebsinhaber- und -leiter als Ausnahmeregelung zugelassen werden.

Für den östlichen, der Waldstraße zugeordneten Planbereich, soll die entlang der Waldstraße vorhandene bzw. nördlich des Wohnhauses Nr. 9 bereits genehmigte Wohnbebauung (Doppelhaus Nr. 13 und 15) durch die Festsetzung einer Wohnbaufläche planungsrechtlich abgesichert werden. Das Wohnhaus „Waldstraße 9“, das innerhalb der Sondergebietsdarstellung des Flächennutzungsplans liegt, wurde auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch planungsrechtlich genehmigt, für das noch nicht realisierte Bauvorhaben „Waldstraße 13 und 15“, das innerhalb der Grünflächendarstellung des Flächennutzungsplans liegt, existiert auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch ein positiver Bauvorbescheid. Diese Wohnbebauung auf der Westseite der Waldstraße korrespondiert mit dem auf der Ostseite innerhalb der Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplans vorhandenen Doppelhaus (Haus-Nrn. 6 und 8) und festigt den Wohnstraßencharakter der Waldstraße.

Die Festsetzung einer Wohnbaufläche ermöglicht den Eigentümern der betroffenen Grundstücke, im Rahmen des Einfügungsgebots des Baugesetzbuchs, geringfügige bauliche Ergänzungen und verhindert gleichzeitig eine Ausweitung der Wohnnutzungen über diesen Bereich hinaus.

Nördlich des Planbereichs befinden sich die waldähnlichen Flächen des Friedhofs Reuschenberg. In analoger Anwendung des Waldabstandsbeschlusses des Rates der Stadt Leverkusen soll daher entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine ca. 10 m breite Fläche für Anpflanzungen (gestufter Waldsaum) als Puffer zum Friedhof festgesetzt werden.

Eine Nutzungsstudie, die die Planungen grob skizziert, ist als **Anlage 2** beigefügt.

Es ist beabsichtigt, ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchzuführen. Der Einsatz dieses rechtlichen Instruments ist sinnvoll und möglich, da die Regelungsinhalte des Bebauungsplans auf ein Mindestmaß begrenzt werden sollen, lediglich das derzeitige, nach den Bestimmungen des § 34 BauGB geltende Planungsrecht konkretisiert werden soll und die Laufzeit für die zur Sicherung der Bauleitplanung beabsichtigte Veränderungssperre möglichst kurz gehalten werden kann.

Leverkusen, den

gez.

Lena Zlonicky