

## Anlage 2

### Bebauungsplan Nr. 33/77/II „Friedhof Quettingen“, 2. Änderung

#### Satzungsbegründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

##### 1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Für den zur Änderung anstehenden Teilbereich besteht seit dem 08.03.1984 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 33/77/II „Friedhof Quettingen“. Dieser weist den zur Änderung anstehenden Bereich als Reines Wohngebiet (WR) aus, jedoch wird hierfür keine überbaubare Fläche festgesetzt.

Seitens des Grundstückseigentümers besteht das konkrete Interesse, diesen Bereich zu bebauen. Verschiedene Anträge aus der Vergangenheit auf Vorbescheid für den Bereich wurden abgelehnt, da die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33/77/II „Friedhof Quettingen“ einer Bebauung entgegenstehen. Ebenso kann keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 BauGB erteilt werden, da durch das Vorhaben die Grundzüge der Planung berührt werden.

Der Änderungsbereich ist vollständig erschlossen und von Wohnbebauung umgeben. Hierdurch ergibt sich die Situation einer Baulücke, die städtebaulich nicht gefordert ist. Die 2. Änderung dient dem Zweck einer maßvollen Nachverdichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauung sowie der Fortführung der durch den Bebauungsplan vorgegebenen Bebauungsstruktur an der Straße „Auf dem Bruch“.

Die Plankonzeption des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 33/77/II „Friedhof Quettingen“ wird durch dieses Ziel insgesamt nicht berührt.

##### 2. Geltungsbereich und Verfahren

###### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 33/77/II „Friedhof Quettingen“ befindet sich im Ortsteil Leverkusen-Quettingen. Der Bereich der 2. Änderung umfasst die Flurstücke Nr. 517, 549 und 550, Gemarkung Lützenkirchen, Flur 26. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

###### 2.2 Örtliche Verhältnisse

Das zur Änderung anstehende Plangebiet wird im Norden begrenzt von der Straße „Auf dem Bruch“, im Osten durch einen Privatweg, der sich im städtischen Besitz befindet. Südlich und westlich grenzt vorhandene Wohnbebauung an. Der Planbereich ist unbebaut und weist eine Rasenfläche auf. Die Bebauung der näheren Umgebung besteht größtenteils aus Wohngebäuden mit 1 – 2 Geschossen in offener Bauweise.

## 2.3 Verfahren

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 17.11.2008 die Aufstellung und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33/77/II im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn 1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und 2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Diese Voraussetzungen sind gegeben.

Die rechtlich nicht erforderliche, frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 08.01.2009 bis 23.01.2009 in Form eines Aushangs im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen, Elberfelder Haus, Hauptstraße 101 sowie durch Darstellung auf der Internetseite der Stadt Leverkusen. Seitens der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgten hierbei keine dem Bebauungsplan entgegenstehende Stellungnahmen.

In seiner Sitzung am 14.09.2009 hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 33/77/III „Friedhof Quettingen“, 2. Änderung, gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 23.11.2009 bis 23.12.2009 durch Aushang im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen, Elberfelder Haus, Hauptstraße 101 sowie durch Darstellung auf der Internetseite der Stadt Leverkusen. Parallel erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Dem Bauvorhaben entgegenstehende Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit und der Behörden sind nicht eingegangen.

Durch Stellungnahmen des Fachbereichs 66 (Tiefbau) und der Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG (EVL) hat sich ein Änderungsbedarf nach der Offenlage ergeben. Da die Grundzüge der Planung hierdurch nicht berührt werden, kann gem. § 4a Abs. 3 BauGB auf eine erneute Offenlage des Planentwurfs verzichtet werden. Die Einholung der Stellungnahmen wurde auf die durch diese Änderungen Betroffenen beschränkt. Als Betroffene wurde der derzeitige Eigentümer des Baugrundstücks sowie der Fachbereich 66 und die Energieversorgung Leverkusen (EVL) beteiligt. Die Beteiligung des Grundstückseigentümers und des Fachbereichs 66 erfolgte am 30.06.2010 durch persönliche Vorstellung der Planung sowie durch schriftliche Mitteilung. Zur Stellungnahme wurde der Energieversorgung Leverkusen (EVL) die Planänderung am 12.07.2010 schriftlich mitgeteilt. Entgegenstehende Stellungnahmen seitens der Betroffenen wurden nicht geäußert.

## **2.4 Stellungnahmen zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33/77/II "Friedhof Quettingen"**

Während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33/77/II "Friedhof Quettingen" sind keine Anregungen oder Bedenken zu dem durch den Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben an der Straße "Auf dem Bruch" in Leverkusen-Quettingen eingegangen. Die im folgendem aufgeführten Stellungnahmen führen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf der Offenlage zu Änderungen bzw. Ergänzungen. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.

### **2.4.1 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG (EVL)**

Auf dem Flurstück 517, Gem. Lützenkirchen, Flur 26 befindet sich ein Niederspannungskabel der EVL. Zudem wird auf ein Beleuchtungskabel der Stadt Leverkusen hingewiesen. Beide Kabel sollen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden.

#### **Festsetzung im B-Plan:**

Für den betroffenen Bereich (Flurstück 517) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

### **2.4.2 Stadt Leverkusen - FB Tiefbau (66)**

Der Umfang der Planung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33/77/II "Friedhof Quettingen" darf zu keinen baulichen Änderungen der Stichstraße "Auf dem Bruch" führen sowie keine Festsetzungen vorsehen, die den Ausbau der vorhandenen Straßenverkehrsfläche erfordern und zum Erwerb oder zur Veräußerung von Grundstücksteilen führen.

#### **Festsetzung im B-Plan:**

Durch den Bebauungsplanentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33/77/II "Friedhof Quettingen" erfolgen keine Festsetzungen, die den Ausbau von Straßenverkehrsflächen erfordern oder zu baulichen Maßnahmen im vorhandenen Straßenraum führen. Durch die Planung werden ausschließlich Baurechte auf privater Grundstückfläche festgesetzt.

Im Bebauungsplanentwurf zur Offenlage verspringt die Baugrenze in einem Teilbereich geringfügig in den öffentlichen Straßenraum. Um die Planbereichsgrenze dem tatsächlich notwendigen Planbereich anzupassen, wird im Bebauungsplanentwurf zum Satzungsbeschluss die Planbereichsgrenze an den Verlauf der privaten Grundstücksgrenzen der Flurstücke 549 und 517, Gem. Lützenkirchen, Flur 26 angepasst.

### **2.4.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Bezirksregierung Düsseldorf**

Lt. Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes liegt die Fläche des Planbereichs in einem Bombenabwurfgebiet. Vor Baubeginn wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbaubaren Fläche empfohlen. Bei Aushubarbeiten wird eine schichtweise Abtragung und Beobachtung des Erdreichs empfohlen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

**Hinweis im B-Plan:**

Als Hinweis wird die Stellungnahme des KBD ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33/77/II „Friedhof Quettingen“, 2. Änderung hinzugefügt.

**2.4.4 Landschaftsverband Rheinland (LVR) – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der Rheinischen Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

**Hinweis im B-Plan:**

Als Hinweis wird die Stellungnahme des LVR ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33/77/II „Friedhof Quettingen“, 2. Änderung hinzugefügt:

**3. Planungsbindungen**

**3.1 Landesplanung**

Im derzeit gültigen Regionalplan, Teilbereich Kreisfreie Stadt Leverkusen, ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

**3.2 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

**3.3 Vorhandenes Planungsrecht**

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung besteht der seit dem 08.03.1984 rechtsverbindliche Bebauungsplan 33/77/II „Friedhof Quettingen“.

Für den zur Änderung anstehenden Teilbereich ist Reines Wohngebiet festgesetzt. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977. Zulässig im Reinen Wohngebiet ist eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit der GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8. Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° bis 35° zulässig

Auf der Grundstücksfläche des Änderungsbereichs ist keine überbaubare Fläche festgesetzt.

**3.4 Vorhandene Nutzung**

Das im Bereich der 2. Änderung liegende Grundstück wird als Gartenland genutzt. Das unmittelbare Umfeld ist geprägt durch vorwiegend frei stehende Wohngebäude.

### **3.5 Verkehr**

Der Geltungsbereich der Planänderung ist über die Straße „Auf dem Bruch“ erschlossen. Östlich des Änderungsbereiches verläuft ein im städtischen Besitz befindlicher Privatweg, der zu den Gebäuden Auf dem Bruch 85a bis 85d sowie 83a führt. Das Straßensystem ist vorrangig durch schmale Straßenquerschnitte geprägt und über den Feldsiefer Weg an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Daher ist nur eine sehr maßvolle Nachverdichtung möglich.

## **4. Planung, städtebauliches Konzept der Änderung**

Geplant ist die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garagen auf den Flurstücken Nr. 517, 549 und 550, Gemarkung Lützenkirchen, Flur 26. Das Gebäude ist als zweigeschossiges freistehendes Gebäude mit einem 35° geneigtem Satteldach geplant. Das Gebäude nimmt die Baufluchten/Baugrenzen der umliegenden Gebäude auf, so dass sich der neue Baukörper in das Gesamtbild der Bebauung einfügt. Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, Dachform und Dachneigung sind den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33/77/II „Friedhof Quettingen“ angeglichen.

## **5. Begründung der Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der umgebenden Bebauung und der bestehenden Ausweisung des Plangebietes wird für den Änderungsbereich ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33/77/II „Friedhof Quettingen“ bleiben rechtsverbindlich und finden bezüglich der neuen überbaubaren Grundstückflächen Anwendung. Da der Änderungsbereich einen nur sehr kleinen Teil des B-Plans umfasst, wird auf eine Umstellung der BauNVO verzichtet. Es gilt weiterhin die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977.

### **5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Für den Änderungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt, um analog zur Bestandsbebauung eine einheitliche Siedlungsstruktur zu erhalten. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Sinne des § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt.

### **5.3 Stellplätze und Garagen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Flächen sichern die Einhaltung einer geordneten Struktur baulicher Anlagen innerhalb des Siedlungsbereiches.

### **5.4 Verkehr**

Der Planbereich ist unmittelbar an die Straße „Auf dem Bruch“ angebunden. Eine Veränderung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht geplant.

## 5.5 Technische Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich grenzt im Norden an die Straße „Auf dem Bruch“ und im Osten an die im städtischen Besitz befindliche Privatstraße. In beiden Straßen befindet sich ein Mischwasserkanal zur Abführung von Schmutz- und Regenwasser. Ebenfalls über die vorhandenen Straßen ist die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser und Strom gegeben.

Der derzeitige Ausbaustandard sowie die technische Infrastruktur bleiben unverändert.

## 6. Belange des Umweltschutzes / Umweltprüfung

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein gesonderter Umweltbericht gemäß § 2a 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.

### a) Schutzgut Mensch

Durch die Bebauungsplanänderung kann zukünftig ein bisher als nicht überbaubare Fläche dargestellter Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Da lediglich ein zusätzliches Wohngebäude errichtet werden kann, sind die Auswirkungen hinsichtlich zusätzlicher Verkehrsbelastung nach derzeitigem Kenntnisstand geringfügig.

Das Ortsbild wird sich mit Realisierung der Planung nicht grundlegend verändern. Der Straßenraum „Auf der Bruch“ wird sich im Umfeld des Plangebietes zukünftig weitgehend geschlossen darstellen.

### b) Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Besonders schützenswerte Biotoptypen und Lebensräume sind durch die Neuplanung nicht betroffen. Die bislang als Gartenland genutzte Fläche wird in einer Größenordnung von ca. 220 qm bebaut. Wesentliche negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind aufgrund der geringen Versiegelung und hinsichtlich der bisherigen Nutzung (Rasenfläche) nicht zu erwarten.

### c) Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet ist allseitig von Bestandsbebauung umgeben. Auswirkungen der Neubebauung auf potentiellen Kaltluftentstehungsgebiete sowie auf die kleinklimatischen Bereiche der „Holzer Wiesen“ im Nordwesten sowie auf die forstwirtschaftlich genutzten Flächen im Südosten sind aufgrund der geringen Versiegelung sowie einer frei stehenden Einzelhausbebauung nicht anzunehmen.

### d) Schutzgut Landschaft

Als Landschaftsraum sind die nordwestlich vom Plangebiet liegenden „Holzer Wiesen“ prägend für die Landschaftssituation im Bereich der Straße „Auf dem

Bruch“. Die Auswirkungen der durch die 2. Änderung des Bebauungsplans 33/77/II ermöglichten Bebauung auf das Landschaftsbild sind gering. Wesentliche negative Auswirkungen auf die Landschaft sind nicht zu erwarten, da sich das die geplante Bebauung in eine Baulücke einfügt und sich am Bestand der Umgebung orientiert.

**e) Schutzgut Boden**

Nach heutigem Kenntnisstand besteht kein Altlastenverdacht. Schädliche Bodenveränderungen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Durch die im Zusammenhang mit der neuen Bauflächenausweisung zu erwartende Versiegelung ist der Verlust von gewachsenen und belebten Böden zu erwarten, die dem Naturhaushalt mit all ihren Funktionen, wie Vegetationsstandort, Lebensraum für Bodenlebewesen, Filtervermögen und Ertragsfähigkeit vollständig verloren gehen.

Da lediglich eine zusätzliche Versiegelung von ca. 220 qm vorbereitet wird, sind die Auswirkungen jedoch sehr gering.

**f) Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet. Im Änderungsbereich sind keine Gewässer vorhanden.

Eine Versiegelung von Freiflächen verhindert die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort. Damit sind zwangsläufig negative Folgewirkungen wie eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und eine Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden. Aufgrund der geringen zulässigen Neuversiegelung sind die Auswirkungen jedoch als gering anzunehmen.

**g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Hinblick auf denkmalpflegerische Belange sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da in der Umgebung des Plangebiets keine Denkmäler oder sonstige Kultur- oder Sachgüter festzustellen sind.

**h) Wechselwirkungen**

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Bodenfunktion. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen gärtnerischen Nutzung (Rasen) der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

**7. Auswirkungen der Planung und Abwägung**

Der Planbereich der 2. Änderung wird bereits durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 33/77/II „Friedhof Quettingen“ als Wohnbaugebiet ausgewiesen, so dass hier kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sollen innerstädtische Wohnbaupotenziale genutzt werden, bevor neue Flächen an den Stadt-

rändern in den Außenbereichen des Stadtgebietes in Anspruch genommen werden. Aus städtebaulicher Sicht ist es daher sinnvoll, die bereits seit Jahrzehnten als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche so umzuplanen, dass sie einer Wohnnutzung zugeführt werden kann, die sich in die Strukturen der umliegenden Bebauung einfügt.

Das Plangebiet wird über die Straße „Auf dem Bruch“ erschlossen. Durch die Begrenzung der Neubebauung auf ein zweigeschossiges Einzelgebäude sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen anzunehmen.

Das Ortsbild wird sich durch die zusätzliche Baumöglichkeit nur geringfügig verändern. Die geplante/zulässige Bebauung fügt sich jedoch in Proportion und Gestaltung in die Umgebungsbebauung ein und trägt zu einer Schließung des Straßenraums „Auf dem Bruch“ im Umfeld des Änderungsbereiches bei.

## **8. Planverwirklichung**

### **8.1 Bodenordnung, Erschließung**

Zur Verwirklichung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig.

### **8.2 Überschlägige Kostenschätzung**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Leverkusen keine zusätzlichen Kosten.

## **9. Flächenbilanz**

### **Planungsdaten:**

Geltungsbereich:	524 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohngebäude	1
Anzahl Wohneinheiten	2-3

Leverkusen, den

Lena Zlonicky