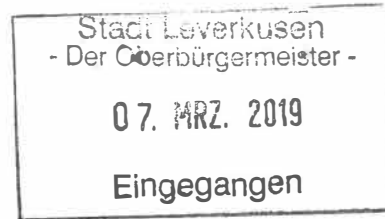


06.03.2019

Ausschuss für Anregungen und Beschwerden  
Fachbereich 01  
Postfach 101140

51311 Leverkusen



**Ungültiger Bebauungsplan 82/III Auf dem Weiherhahn  
Anregung zur zumindest teilweisen Überarbeitung des Bebauungsplans**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit regen wir an, den rubr. Bebauungsplan - zumindest in Teilbereichen - zu überarbeiten und realitätsgerecht sowie zukunftsorientiert zu gestalten.

Dieser Bebauungsplan wurde nach entsprechendem Ratsbeschluss am 06.09.1994 bekanntgemacht. Im Zuge einer Klage gegen einen positiven Bauvorbescheid für ein Bauvorhaben im Gebiet des Plans wurde mit Urteil vom 04.12.2018 durch das Verwaltungsgericht Köln (AZ 2 K 13371/17) die Ungültigkeit des Bebauungsplans festgestellt. Die Rechtsunwirksamkeit beruht auf einem Verkündungsmangel, der Bebauungsplan nimmt Bezug auf eine DIN-Norm (DIN 4109 Schallschutz), die - verkürzt gesagt - rechtsfehlerhaft nicht mit bekanntgemacht worden ist.

Nach einem uns vorliegenden Schreiben der Bezirksvertretung für den Bezirk III vom 06.02.2019 soll der Rechtsfehler geheilt werden, indem die Verwaltung einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufnimmt und diesen durch den Rat der Stadt Leverkusen neu (aber ansonsten unverändert) beschließen und anschließend bekannt machen lässt.

Gegen diese Vorgehensweise bestehen erhebliche Bedenken. Zum einen war der Bebauungsplan schon 1994 nicht realitätsgerecht, seine Bestimmungen und Festsetzungen widersprachen in einigen Punkten den erklärten Zielen der Planung. Zum anderen war ein von der Verwaltung initiiertes

durchgeführtes „Vereinfachtes Verfahren“ zur Änderung des eigenen Planentwurfes rechtsfehlerhaft. Nur durch diese Umstände war es möglich, dass 2017 ein 4-Familienhaus in einer EF-Siedlung beantragt und gemäß Vorbescheid genehmigt wurde.

#### 1. Ein Beispiel für Realitätsferne

Bebauungsplan, Begründung, Ziff. 5.2. Bauform, Stadtbild: *„Die überwiegende Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise entlang der von-Knoeringen-Straße/L58 erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur entlang dieser Verkehrsstraße, ..“*

Tatsächlich jedoch stand und steht auch heute noch im Plangebiet entlang dieser Verkehrsstraße kein einziges Haus, an dem man sich orientieren könnte.

Wir regen daher an, diese Formulierung tatsächengerecht zu überarbeiten

#### 2. Vorgeschichte

Dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan vom 06.09.1994 ist vorausgegangen ein ursprünglich mit Ratsbeschluss vom 14.03.1983 aufgestellter Bebauungsplan. Im Zuge dieses Verfahrens hat es 1988 eine Unterrichtung / Informationsveranstaltung für die Anwohner gegeben. Dabei ist auch eine Doppelhausbebauung für dieses Gebiet zur Sprache gekommen, den Anwohnern wurde aber mehrfach mündl. von den Mitarbeitern der Verwaltung versichert, diese geplante Doppelhausbebauung werde nur für die Bebauung entlang der Heinrich-Lübke-Str. gelten. Eine Einsichtnahme in diese Unterlagen wurde uns trotz schriftlichem Antrag vom 14.01.2019 von der Verwaltung bisher nicht ermöglicht.

Dieser Bebauungsplan von 1983 wurde nicht rechtskräftig, weil er am Widerspruch des RP Köln vom 26.11.1990 scheiterte.

#### 3. unnötige Doppelhausmöglichkeit

Im Entwurf 1993 dieses Bebauungsplans wird - ohne erkennbaren Antrag - im Bereich südlich des Teils der Straße Auf dem Weiherhahn, der an die Heinrich-Lübke-Str. angeschlossen ist, eine Doppelhausbebauung erlaubt. Dieser Bereich beschränkt sich auf die Hausnummern 3, 5, 7. Diese Häuser standen und stehen in unmittelbarer Waldnähe, der hintere Teil der Grundstücke darf wegen dieser Waldnähe nicht bebaut werden. Das Landschaftsschutzgebiet des Bruchhauser Bachs zieht sich durch das Grundstück 7 und engt dadurch das Teilgebiet ein. Die 3 Grundstücke sind mit Einfamilienhäusern bebaut. Damit scheidet eine Teilung der jeweiligen Grundstücke als Voraussetzung für eine Doppelhausbebauung aus. Noch unrealistischer wäre die Annahme, dass zwei benachbarte Eigentümer ihre EF-Häuser abreißen, um an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein Doppelhaus neu zu erbauen. Die Möglichkeit der Doppelhausbebauung ist in diesem Teilgebiet zweifellos realitätsfremd.

Wir regen daher an, diese Möglichkeit zur Doppelhausbebauung aus dem Bebauungsplan zu entfernen, da ja auch auf der unmittelbar gegenüberliegenden Seite der nur 4 m breiten, dem Wald abgewandten Straße nur Einzelhausbebauung erlaubt ist.

Welchen Sinn macht es, direkt am Waldrand Doppelhäuser zuzulassen, weiter entfernt jedoch nicht?

Außerdem: Ist die Möglichkeit der Doppelhausbebauung, wovon jede Hälfte 2 Wohnungen enthalten darf, wirklich mit den Zielen des Bebauungsplans: „Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur“ vereinbar?

#### 4. Fehlerhaftes Vereinfachtes Verfahren

Im 1993er Entwurf des Bebauungsplans war das Grundstück Auf dem Weiherhahn 1, das ja auf der gleichen Straßenseite liegt wie die drei vorerwähnten Häuser, von der Doppelhausbebauung ausgenommen. Ohne dass dies von irgendeiner Seite beantragt worden ist, hat die Verwaltung, möglicherweise nur auf Gründen der Vereinheitlichung, nach der Entwurfsauslegung beschlossen, dies im sog. „Vereinfachten Verfahren“ zu ändern. Dabei sind gravierende Fehler gemacht worden. Von den betroffenen, um Zustimmung befragten 5 Nachbarn sind 3 zu Unrecht einbezogen worden, von den verbleibenden 2 Nachbarn hat einer schriftlich widersprochen; der betroffene Grundstückseigentümer selbst ist rechtswidrig völlig außer Acht gelassen worden. Von ihm wusste man nämlich aus seinem Anwaltsschreiben vom 26.11.1993, dass er die Doppelhausbebauung nicht wollte.

Zudem kann es nicht rechtskonform sein, jemand um seine schriftliche Zustimmungserklärung zu bitten und ihm diese Erklärung vorbereitet zuzusenden, gleichzeitig aber seine Zustimmung zu unterstellen, wenn er sie nicht zurückschickt. Aus diesen Gründen halten wir die Erweiterung der Doppelhausbebauung für das Grundstück Nr. 1 für rechtswidrig. Wir regen an, sie aus dem Bebauungsplan zu entfernen, um den vorherigen, rechtlich gesicherten Zustand wiederherzustellen.

#### 5. Beheizung:

Bebauungsplan Ziff. 5.7 „Stärker emittierende Heizanlagen werden im Hinblick auf eine mittelfristige Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Belastung ausgeschlossen.“

Verstärkend in Textliche Festsetzungen, Ziff. 5. „Feuerungen mit Holz/Kohle/Öl ... sind nicht zulässig.“

Unter Hinweis auf diese Bestimmungen wurde bei einem Neubau eines EF-Hauses in Jahre 2003/2004 der Einbau einer Pelletheizung untersagt. Pelletheizungen wurden erst 1997 in Deutschland freigegeben, waren also zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans 1993/4 noch nicht eingeführt. Dennoch hat sich das Bauamt an den genauen Wortlaut des Bebauungsplans gehalten, ohne zu erkennen, dass eine Pelletheizung zu den Heizmethoden mit dem geringsten CO<sub>2</sub>-Ausstoß gehört. Erst nach Einschaltung des Bundesamts für Umweltschutz wurde die Genehmigung erteilt.

Wir regen daher an, die diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplans zukunftsorientiert entsprechend zu erweitern.

#### 6. Siedlungsstruktur

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet nördlich der Heinrich-Lübke-Str., beinhaltet die Straße Auf dem Weiherhahn, soweit

an die Heinrich-Lübke-Str. angebunden, bis zur Einmündung Grüner Weg. In diesem Gebiet stehen entlang der Straße Auf dem Weiherhahn die Häuser 1, 3, 5, 7, 2, 4, 4a, 6. Es handelt sich ausnahmslos um Einzelhäuser, teils ein-, teils zweigeschossig. Die Struktur des Gebietes wird somit eindeutig und nur durch die gewachsene, seit Jahren bestehende (letzter Neubau im Jahre 2003/4) Einzelhausbebauung bestimmt (100 %). Selbst wenn man die Bebauung entlang der Heinrich-Lübke-Straße (Nr. 127, 131, 135, 137, 139, sämtl. Einzelhäuser) hinzunimmt, verändert sich das Siedlungsbild nicht. Mit Ausnahme der Häuser 1a - 1d, (Einfamilien-Doppelhäuser), deren Ausrichtung sich entlang der Heinrich-Lübke-Straße orientiert und die eigentlich Hausnummern der Heinrich-Lübke-Str. haben müssten, besteht deren übrige Bebauung wiederum nur aus Einzelhäusern.

Wir führen dies an zur Verstärkung unserer Anregung, die Doppelhausbebauung für den aufgeführten Teilbereich abzuschaffen. Nur so kann die vorhandene, seit Jahrzehnten bestehende, städtebaulich geordnete und einheitliche Baustruktur tatsächlich gewahrt werden.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind uns bewusst, wie schwierig es ist, Gesetze und Verordnungen zu erlassen, die jahrzehntelang Bestand haben sollen. Aber gerade deswegen meinen wir, dass es angeraten ist, den jetzt 25 Jahre alten Bebauungsplan nicht unverändert zu übernehmen, sondern ihn zu aktualisieren. Wir hoffen, Sie und die zuständigen Stellen mit diesen Anregungen hinreichend von der Notwendigkeit einer den Tatsachen entsprechenden und zukunftsorientierten Überarbeitung des jetzt zweimal gescheiterten Bebauungsplans überzeugen zu können. Soweit wir dabei mitwirken können, bieten wir gerne unsere Unterstützung an.

Mit freundlichen Grüßen