

**Bebauungsplan 195/II „Waldstraße“
- Begründung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung -**

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 195/II „Waldstraße“ liegt nördlich im Leverkusener Stadtteil Küppersteg und 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.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 12.800 m². Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem als **Anlage 1** beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

2. Aufgabenstellung und Planverfahren

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 Grundstück gehört zu einer früheren Gärtnerei,

von dem die Gebäude und das Treibhaus noch vorhanden sind. Die Gärtnerei sollte hierzu abgerissen werden. 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 betroffenen Bereich keine Wohnbebauung zuzulassen und die Zielsetzungen des Flächennutzungsplans in die Festsetzungen eines Bebauungsplans umzusetzen.

Das Plangebiet befindet sich im Schutzstreifenbereich einer oberirdisch geführten, stromführenden Hochspannungsleitung. Aus dem Schreiben der DB Netze Energie GmbH vom 29.01.2008 zum Baugenehmigungsverfahren für die Beantragung eines Doppelhauses (AZ B2-2008-69) geht hervor, dass bei Einhaltung einer Firsthöhe von ca. 63,00 m ü.NN seitens des Leitungsträgers keine Einwände zu der beantragten Bebauung erhoben werden.

2.2 Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. 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.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Größe des Plangebietes beträgt weniger als 20.000 m². Darüber hinaus unterliegt der Bebauungsplan nicht der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung, und es bestehen keine Anhaltspunkte, dass eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie vorliegt. Um sicherzustellen, dass keine planungsrelevanten Arten durch die Planung betroffen sind, wird im weiteren Verfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Vorbehaltlich dieser Prüfung kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB muss bei gesicherter städtebaulicher Ordnung auf der Ebene des Flächennutzungsplans kein Änderungsverfahren durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan ist lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 195/II „Waldstraße“ erfolgte am 21.06.2010 durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen (Vorlage Nr. 487/2010).

Zur Sicherung der Planung für diesen Bereich wurde am 12.07.2010 durch den Rat der Stadt Leverkusen eine Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen (Vorlage Nr. 488/2010).

2.3 Bauordnungsrechtliches Verfahren

Eine aufgrund der Ablehnung der Bauvoranfrage (AZ 63-V2-2009-00011) für das Flurstück Nr. 49, Gemarkung Bürrig, Flur 8 zur Errichtung von 2 Doppelhäusern und einer Hausgruppe (3 WE) eingereichte Klage wurde zwischenzeitlich zurückgenommen und das Verfahren hierzu eingestellt. Wegen des Aufstellungsbeschlusses und der bestehenden Baurechte ist es zur Umsetzung der Planungsziele auch weiterhin erforderlich, das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 195/II „Waldstraße“ durchzuführen.

3. 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. Zudem sind Friedhöfe 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 ab. Mit dem Bebauungsplan Nr. 195/II „Waldstraße“ werden neben den nutzungsbezogenen Festsetzungen für den Bereich des Haupteingangs auch Festsetzungen für die an den Friedhof heranreichenden Grundstücke getroffen.

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,
- eine geringe Versiegelung für die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche,
- 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.

4. Planungsbindungen

4.1 Landesentwicklungsplan

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

4.2 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.

4.3 Flächennutzungsplan

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

5. Planung

5.1 Sondergebiet

Vor dem Hintergrund, dass an den Planungszielen ausgerichtete, konkrete Investitionsabsichten derzeit nicht existieren und um den Spielraum für derartige Investitionen möglichst weit zu halten, wurde zum Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 195/II „Waldstraße“ lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt und die Grundflächenzahl (GRZ) als Entwurf festgesetzt. Konkretere Festsetzungen z.B. für Baufelder bzw. nicht überbaubare Flächen, Stellplätze Nebenanlagen oder Gestaltung werden u.a. auf Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung entwickelt.

Die im Bebauungsplan Nr. 195/II „Waldstraße“ als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen befinden sich im westlichen, dem Friedhofseingang zuzuordnenden Planbereich. Dieses Gebiet entwickelt sich entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans, der hier das Entwicklungsziel „Sondergebiet für Friedhofsaffine Nutzungen“ darstellt. Die textlich im Flächennutzungsplan verwendete sowie im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 195/II „Waldstraße“ übernommene Bezeichnung „Friedhofsaffine Nutzungen“ wird, aus Gründen der besseren Verständlichkeit, in „**Friedhofsbezogene Nutzungen**“ umformuliert.

Zulässig sind hier sämtliche 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 ein „Trauermahl“ bzw. „Reueessen“ stattfinden kann. Einrichtungen für soziale oder kirchliche Zwecke sind hier ebenfalls zulässig. Als weitere Nutzungsmöglichkeit sind innerhalb des Sondergebietes auch Tierbestattungen möglich, vorbehaltlich einer bauordnungsrechtlichen Prüfung innerhalb eines Baugenehmigungsverfahrens.

Für das im unmittelbaren Nahbereich des Friedhofs bzw. des Waldes gelegene **Sondergebiet 1 (SO1)** wird ein geringer Versiegelungsgrad von maximal 25 % überbaubarer Grundstücksfläche festgesetzt (GRZ 0,25). Hierdurch soll der Zielsetzung des Flächennutzungsplans (Grünfläche) Rechnung getragen werden und eine weitgehend begrünte Gestaltung der Grundstücksfläche sichergestellt werden.

Für das südlich im Plangebiet festgesetzte **Sondergebiet 2** (SO2) wird, in Anlehnung an den Flächennutzungsplan und im Übergang zum bereits bestehenden Wohngebiet, eine überbaubare Grundstücksflächen von 40 % (GRZ 0,4) festgesetzt.

Für den als **Sondergebiet 3** (SO3) ausgewiesenen Bereich wird die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) für sonstige Sondergebiete angegebene Obergrenze der überbaubaren Grundstücksfläche von maximal 80 % festgesetzt (GRZ 0,8).

Innerhalb der als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen erfolgt eine am Bestand orientierte Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen, um aus städtebaulichen Gründen eine Regulierung der Baudichte zu erzielen. Entsprechend des Zulässigkeitskatalogs für Gewerbegebiete in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sollen Wohnungen nur, dem jeweiligen Gewerbebetrieb untergeordnet, für Aufsichtspersonen, Betriebsinhaber- und -leiter als Ausnahmeregelung zugelassen werden. Für diese Gebäude kann die Firsthöhe nach § 34 BauGB beurteilt werden.

5.2 Wohnen

Für das weitere Verfahren werden - über einen einfachen Bebauungsplan hinaus - für die **Wohnbauflächen** auch Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung sowie für die überbaubare Grundstücksfläche getroffen, um die städtebauliche Entwicklung im Übergangsbereich zum Friedhof eindeutig zu bestimmen. Durch den Bebauungsplan Nr. 195/II „Waldstraße“ erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ). Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe sowie zur Dachneigung werden aus städtebaulichen Gründen getroffen sowie zur Begrenzung der Höhe der Gebäude, um einen ausreichenden Schutzabstand zu den vorhandenen stromführenden Leitungen zu gewährleisten.

Für den östlichen, der Waldstraße zugeordneten Planbereich, soll die entlang der Waldstraße vorhandene bzw. nördlich des Wohnhauses Nr. 9 bereits genehmigte Wohnbebauung (Nr. 13 und 15) durch die Festsetzung einer Wohnbaufläche planungsrechtlich abgesichert und eine maßvolle Nachverdichtung erzielt 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 (Nr. 6 und 8) und festigt den Wohnstraßencharakter der Waldstraße. Die für das Doppelhaus festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen eine maßvolle Entwicklung des Bestandsgebäudes.

5.3 Private Grünfläche

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 Grünfläche für eine dichte Bepflanzung mit Büschen und Sträuchern (**gestufter Waldsaum**) als Abstandsgrün zum Baumbestand des Friedhofs festgesetzt

werden. Konkrete Festsetzungen zu Pflanzbindungen werden im weiteren Verfahren mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW abgestimmt.

6. Flächenbilanz

Sondergebiet:	7.060 m ²
Allgemeines Wohngebiet	3.670 m ²
Private Grünfläche	1.580 m ²
Straßenverkehrsfläche	480 m ²
Gesamtfläche	12.790 m²

Leverkusen, den

gez.

Lena Zlonicky