

**Begründung zur Satzung
für eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des
Bebauungsplans Nr. 195/II „Waldstraße“**

1. Geltendes Planungsrecht

Der östlich der Zufahrt zum Friedhof Reuschenberg (östlich „Auf dem Weierberg“) gelegene gewerbliche Bereich ist einschließlich der entlang der Waldstraße vorhandenen Wohnbebauung dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch) zuzuordnen, die nördlich angrenzenden Friedhofsflächen dem Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch). Die bebauten Grundstücksflächen sind aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft von Gewerbe- und Wohnnutzungen als Gemengelage zu beurteilen.

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. Städtebauliche Zielsetzung ist also die Sicherung und Entwicklung der tatsächlich vorhandenen Nutzungen, wie Blumenhandel, Gärtnerei und Steinmetz und die Bereitstellung von zusätzlichen Friedhofsflächen.

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.

Innerhalb der dem Innenbereich zuzuordnenden Grundstücksflächen wären Baugesuche für die Errichtung von weiteren Wohnhäusern planungsrechtlich zulässig. Eine Beschränkung der Entwicklung auf ausschließlich friedhofsaffine Nutzungen, entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan, kann auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht erfolgen.

2. Planungsziele und Bebauungsplanverfahren

Am 18.12.2009 wurde für das Grundstück Gemarkung Bürrig, Flur 8, Flurstück 49 ein Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides zur Errichtung von 4 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. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 195/II „Waldstraße“ wird der Beschluss der Bezirksvertretung umgesetzt.

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

- 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 gesichert werden.

3. Satzungserfordernis und Rechtsfolgen

Der o.g. Antrag auf den Bau von 4 Einfamilienhäusern wird kurzfristig zur Sicherung der Planungsziele gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Diese Zurückstellung von Baugesuchen ist jeweils auf 12 Monate begrenzt.

Um weiterhin diese und ähnliche Vorhaben, die die Durchführung der Planung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden, nicht zulassen zu müssen, ist der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 ff. BauGB für das Plangebiet erforderlich.

Die Vorschriften über Ausnahmen von der Veränderungssperre sind so gefasst, dass Vorhaben, welche die Planungsziele nicht gefährden, auch weiterhin zugelassen werden können. Unterhaltungsarbeiten, also die Reparatur und Erhaltung des baulichen Zustandes sind vom Bestandsschutz gedeckt und werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 BauGB nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft, wobei auf die Zweijahresfrist der Veränderungssperre der abgelaufene Zeitraum der Zurückstellung eines Baugesuchs anzurechnen ist. Für den Fall, dass nach Ablauf der Zweijahresfrist der Bebauungsplan noch nicht in Kraft getreten ist, kann die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Leverkusen,
gez.

Lena Zlonicky