

Begründung gemäß § 3 (2) BauGB zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 33/77/II „Friedhof Quettingen“ Erstellt durch Haase und Behle, Köln, in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Leverkusen

1. Geltungsbereich

Im Bereich des Flurstückes 225 wurde der Geltungsbereich der Teilaufhebung geringfügig angepasst, damit keine Restfläche der bisher festgesetzten Gemeinbedarfsfläche für eine damals geplante Friedhofskapelle im rechtskräftigen Bebauungsplan verbleibt. Der Geltungsbereich zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 33/77/II „Friedhof Quettingen“ wird nun im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine gedachte Linie zwischen der nordöstlichen Ecke des Flurstückes 225 und der östlichen Grenze des Flurstückes 817 sowie der realisierten südlichen Grenze der ehemals beplanten Friedhoferschließung im Bereich der Flurstücke 1163 und 1190;
- im Osten durch die östliche und südliche Grenze des Flurstückes 1190 sowie die östliche Grenze der Flurstücke 1152, 42 und 41;
- im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 41, 40, 39 und 124;
- im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 140 und 335, die südliche bzw. östliche Grenze der Flurstücke 118 und 119 und eine gedachte Linie zwischen den nordöstlichen Ecken der Flurstücke 119 und 225 unter Einschluss einer Teilfläche des Flurstückes 225.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen (s. Anlage 1a).

2. Verfahren

Am 26.11.1979 erfolgte der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 33/77/II „Friedhof Quettingen“. Die Auslegung bzw. die erneute Auslegung fanden vom 20.09.1982 bis 20.10.1982 bzw. vom 20.04.1983 bis 20.05.1983 statt. Am 03.10.1983 wurde die Satzung beschlossen, die am 06.02.1984 durch die Bezirksregierung Köln genehmigt wurde. Am 08.03.1984 erfolgte die öffentliche Bekanntmachung. Seitdem ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Gemäß § 1 (8) BauGB gelten bei der Aufhebung eines Bebauungsplanes die gleichen Vorschriften wie bei dessen Aufstellung.

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 19.04.2010 die Einleitung des Teilaufhebungsverfahrens und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 33/77/II „Friedhof Quettingen“ beschlossen. Diese frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 09.06.2010 bis zum 23.06.2010 per Aushang statt. Parallel wurden die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Während der frühzeitigen Beteiligung hat sich die katholische Kirchengemeinde, die für den bestehenden Friedhof zuständig ist, als einzige geäußert. Der Gemeinde wurde u.a. dahingehend geantwortet, dass die Stadt Leverkusen aus bestattungs-

technischer Sicht keinen so großen Erweiterungsbedarf sieht. Sollte die Gemeinde ihre Stellungnahme aufrecht erhalten, ist angeboten worden, die Stellungnahme als Stellungnahme zur Offenlage zu werten und über diese dann durch den Rat abwägen zu lassen.

Als nächster Verfahrensschritt steht nun die Offenlage nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB an.

3. Problemdarstellung

Der Bebauungsplan Nr. 33/77/II „Friedhof Quettingen“ wurde insbesondere mit dem Ziel aufgestellt, den bestehenden Friedhof der katholischen Pfarrgemeinde St. Maria Rosenkranzkönigin in die Obhut der Stadt Leverkusen zu übernehmen und ihn von ca. 2.000 auf ca. 16.000 Gräber zu erweitern. Dabei wäre die Friedhofsfläche von heute ca. 1,3 ha auf 12,1 ha fast verzehnfacht worden. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens wurde mit Kosten für die Friedhofserweiterung von ca. 5,5 Mio. DM gerechnet.

Es wurden überwiegend öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt. Aus Richtung des Feldsieder Weges sollte ein neuer Zugang zum Friedhof mit einer Parkplatzanlage bestehend aus 66 Stellplätzen entstehen. Am Ende einer neuen Achse, die von diesem Eingang ausgehen sollte, war innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen eine neue Friedhofskapelle mit Nebenanlagen geplant. Sie sollte innerhalb eines Baufeldes mit 2 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 in offener Bauweise realisiert werden. Das Dach sollte eine Neigung zwischen 40 und 45 Grad besitzen.

Die beschriebene Zielsetzung, die auf die Friedhofsplanung für die Gesamtstadt Leverkusens aus dem Jahre 1976 und auch bereits auf Planungsabsichten der Stadt Opladen zurückging, ist nicht mehr Gegenstand der aktuellen Überlegungen. Wesentliche Annahmen wie zum Beispiel das Verhältnis zwischen Erdgräbern und Urnengräbern mit ihren unterschiedlichen Flächenbedarfen haben sich geändert. Der Friedhof soll zudem bei der katholischen Pfarrgemeinde St. Maria Rosenkranzkönigin verbleiben. Nach den aktuellen Überlegungen des Fachbereiches Stadtgrün genügt eine sehr viel kleinere Fläche für den bestehenden Friedhof mit Erweiterungsoption, um dem Ziel zu entsprechen, stadtteilbezogene Friedhöfe zu erhalten und bedarfsgerecht zu erweitern.

Neben dem Flurstück 764, welches die derzeitige Friedhofsfläche bildet, sollen lediglich die Flurstücke 334, 336, 129 und 543 für eine Friedhofserweiterung vorgesehen und weiterhin im verbleibenden rechtsverbindlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 33/77/II „Friedhof Quettingen“ gesichert werden. Dadurch kann dem zukünftigen, örtlichen Bedarf an Friedhofsflächen Rechnung getragen und ggf. die Eingangssituation aus Richtung des Holzer Weges über das Flurstück 543 verbessert werden.

Vor diesem Hintergrund ist der in Kapitel 1 beschriebene Teil des Bebauungsplanes, der der planungsrechtlichen Sicherung der damaligen Erweiterung des Friedhofes diente, nicht mehr erforderlich und kann aufgehoben werden.

4. Planungsbindungen

4.1 Landesentwicklungsplan

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

4.2 Regionalplan

Im genehmigten Regionalplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Aufhebungsbereich überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Im östlichen Bereich sind Wohnbauflächen ausgewiesen.

4.4 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Für den Geltungsbereich der Teilaufhebung und darüber hinaus besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan 33/77/II „Friedhof Quettingen“.

5. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 33/77/II „Friedhof Quettingen“

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des aufzuhebenden Teils des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 33/77/II „Friedhof Quettingen“, der teilweise aufgehoben werden soll, wurde insbesondere mit dem Ziel aufgestellt, den bestehenden Friedhof der Katholischen Pfarrgemeinde St. Maria Rosenkranzkönigin in die Obhut der Stadt Leverkusen zu nehmen und ihn umfangreich zu erweitern. Diese Zielsetzung ist jedoch nicht mehr Gegenstand der aktuellen Planungsabsichten. Der Friedhof soll bei der Katholische Pfarrgemeinde St. Maria Rosenkranzkönigin verbleiben. Nach den aktuellen Überlegungen des Fachbereiches Stadtgrün genügt eine sehr viel kleinere Fläche für die Friedhofserweiterung. Vor diesem Hintergrund ist der Teil des Bebauungsplanes, der der planungsrechtlichen Sicherung der umfassenden Erweiterung des Friedhofes diente, nicht mehr erforderlich und kann aufgehoben werden.

5.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den aufzuhebenden Teils des Bebauungsplanes

Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich vermerkt.

Im Flächennutzungsplan sind für den Aufhebungsteil des Bebauungsplanes Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Die geplante Friedhofskapelle ist

als Symbol vermerkt. Im östlichen Teil des Plangebietes sind neue Wohnbauflächen dargestellt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den aufzuhebenden Teil des Bebauungsplanes insbesondere öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen fest.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes wird durch den Teil des Bebauungsplanes, der aufgehoben werden soll, nicht berührt. Dennoch sollen die wesentlichen Ziele, Bindungen und Maßnahmen, die das nahe gelegene Köttelbachtal und das angrenzende Waldgebiet Bürgerbusch betreffen, beschrieben werden:

- Entwicklungsziel: Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft
- Landschaftsschutzgebiet Bürgerbusch als größtes Waldgebiet im Leverkusener Stadtgebiet mit angrenzendem Köttelbachtal
- Beibehaltung des Waldbestandes mit Laubholz südlich des Köttelbaches, am Holzer Weg und nordwestlich des Teufelssteins
- Nutzung der Waldflächen insbesondere im Sinne des naturnahen Waldbaues am Köttelbach, Holzer Weg und nordwestlich des Teufelssteins
- Aufforstung mit standortgerechten Gehölzen nördlich des Teufelssteines
- Rückführung des begradigten Köttelbaches in einen naturnahen Zustand nördlich des Bürgerbusches

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme

5.2.1.1 Schutzgut Mensch

Die örtliche Verkehrslärmbelastung wird durch die Autobahn A3 bestimmt. Laut dem Internetportal „Umgebungslärm in NRW“, die die Ergebnisse einer 1. Betrachtungsstufe wiedergibt, ist etwa auf Höhe des Köttelbaches mit Lärmwerten von < 55 dB(A) am Tag und < 50 dB(A) in der Nacht zu rechnen. Im Plangebiet selbst ist aufgrund der größeren Entfernung zur Autobahn von noch geringeren Werten auszugehen.

Der Gewerbe- und Sportlärm ist aufgrund der Entfernung zu bestehenden Standorten nicht relevant.

Die im und um das Plangebiet liegenden Freiflächen dienen zum großen Teil der Naherholung. Neben den Pferdekoppeln und der Dauerkleingartenanlage nördlich des Köttelbaches, wird das Aufhebungsgebiet von verschiedenen Fußwegen und -pfaden durchzogen. Nach Süden geht das Gelände in die Waldbereiche des Bürgerbusches über, die ein intensiv genutztes Naherholungsgebiet darstellen. Im Verlauf der Holzer Straße verläuft ein Hauptwanderweg zum Bürgerbusch.

5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die vorkommenden, freiraumbezogenen Nutzungen lassen sich wie folgt beschreiben: Im Nordwesten des Plangebiets liegt der bestehende Friedhof. Nach Osten gehen die

Friedhofsflächen zum einen in Wiesenflächen, zum anderen in zum Teil verwilderte Gartenbereiche der anliegenden Wohnbebauung entlang der Quettinger Straße über. Im südöstlichen Teil des Plangebietes besteht nördlich einer alten Hofanlage eine Streuobstwiese überwiegend mittleren Alters, die auch als Pferdekoppel genutzt wird. Innerhalb der Streuobstwiese sind nur noch wenige Altbäume vorhanden, die z.T. bereits abgängig sind. Die übrigen Flächen innerhalb des Aufhebungsbereiches werden als Ackerflächen genutzt. Südlich der die Planungsgrenze bildenden Fußwegeverbindung liegen eine Dauerkleingartenanlage und weitere Wiesen- und Weideflächen. Daran schließt sich die Bachaue des Köttelbaches und der dahinter liegende Waldbereich des Bürgerbusches an.

Aus den Erhebungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV), die im Meßtischblatt 4907 dargestellt sind, ergeben sich für die im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen eine Reihe von potenziell vorkommenden geschützten Tierarten. Die recht hohe Anzahl rührt vermutlich daher, da das Köttelbachtal und der Bürgerbusch für eine große Anzahl an planungsrelevanten Tierarten bekannt sind.

Eine weitergehende Betrachtung an dieser Stelle erübrigt sich jedoch, da durch die Aufhebung eines Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Eingriffe ausgelöst werden. Dieser Sachverhalt ist gegebenenfalls im Rahmen anderer Planverfahren oder im Zuge von Genehmigungen nach § 35 BauGB zu beurteilen.

5.2.1.3 Schutzgut Klima und Luft

Aus dem Klimaatlas NRW lassen sich allgemein für den Aufhebungsbereich eine mittlere Jahreslufttemperatur von 9,5 bis 10 Grad, eine mittlere Jahresniederschlagshöhe von 750 bis 800 mm und die Hauptwindrichtung Nordwest entnehmen.

In der Diplomarbeit „Analyse stadtklimatischer Gegebenheiten zur Erstellung einer Klimagütekarte für das Gebiet der Stadt Leverkusen“ aus dem Jahre 2000 ist die zusammenfassende Karte 5.1 enthalten, die das ganze Stadtgebiet Leverkusen abbildet. Dort ist ersichtlich, dass das Plangebiet am Rande von zwei klimatologischen Ausgleichsräumen liegt. Dabei handelt es sich zum einen um das Waldgebiet Bürgerbusch, das eine vergleichsweise niedrige Ausgleichsfunktion besitzt; zum anderen um den Bereich der Köttelbachaue beginnend westlich etwa auf Höhe des Holzer Weges bis zur Schlebuscher Straße, der eine hohe Ausgleichsfunktion zukommt.

Bei den inneren Flächen des Plangebietes handelt es sich um Freiflächen, die vorwiegend als Acker oder Obstbaumwiese genutzt werden. Zusammen mit der Kleingartenanlage und dem Friedhof bilden sie ein stadtklimatisch sehr vorteilhaftes Freiland- bzw. Grünanlagen-Klimatop. Derartige Klimatope mit ihren extremen Tages- und Jahresgängen der Temperatur und Feuchte und der damit verbundenen Kalt- und Frischluftproduktion wirken ausgleichend auf die bebaute Umgebung.

Die Höhe des Plangebietes fällt von ca. 96 m üNN auf ca. 77 m NN mit einer durchschnittlichen Neigung von ca. 6 % ab. Auch aufgrund der vorgenannten Ausführungen kann das Plangebiet demnach als potenzielles Kaltluftentstehungsgebiet gewertet werden. Dabei fließt die potenzielle Kaltluft vom Höhenrücken in die Talmulde des Köttelbaches und dann nach Westen ab.

Für die Beschreibung des Schutzgutes Luft kann auf das Gutachten zur „Ermittlung der Luftqualität in Leverkusen mit Flechten als Bioindikatoren“ aus dem Jahre 2000 zurückgegriffen werden. Dort ist aus den Abbildungen 5 und 6 ersichtlich, dass sich die Luftgüte im Aufhebungsbereich ausgehend von 1989 über 1994 bis 1999 auf einer 12-teiligen Skala von Luftgütestufen (sog. LuGI- Stufen) von Stufe 6 auf Stufe 7 etwas verbessert hat.

5.2.1.4 Schutzgut Landschaft

Die vorhandenen Biotopstrukturen wurden bereits im Kapitel 2.1.3 beschrieben.

Der Ortsrand wird durch eine aufgelockerte Bebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern gebildet. Die Höhenentwicklung geht dabei überwiegend nicht über 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dach hinaus. Zu den umgebenden Freiflächen ordnen sich überwiegend die zum Teil sehr tiefen, durchgrüneten Hausgärten an. Wenngleich die Ackerflächen einen ausgeräumten Charakter hinterlassen, wird das Landschaftsbild durch die vorhandenen Weiden und die Streuobstwiesen geprägt. Auch der Friedhof und die Dauerkleingartenanlage sind bereits gut eingegrünt, so dass sie nicht als Fremdkörper wirken. Nach Südosten öffnet sich vor allem aus dem nördlichen Bereich des Plangebietes ein interessanter Ausblick über die Kölner Bucht.

Der Bürgerbusch und die Köttelbachaue liegen im Landschaftsschutzgebiet jedoch außerhalb des Aufhebungsbereiches.

5.2.1.5 Schutzgut Boden

Im Zuge der damaligen Friedhofsplanung wurde ein Bodengutachten angefertigt, auf dessen Grundlage sich die geologische Situation vor Ort nach wie vor beschreiben lässt: Unter dem in einer Mächtigkeit von ca. 0,30 m vorhandenen Mutterboden liegen sandige Lößlehme in einer Stärke von meist 1,20 bis 1,80 m. In den tiefer liegenden Grundstücksteilen ist der Lößlehm lagenweise stark sandig. Darunter folgt stellenweise eine geringmächtige Schicht, in der Schluff, Kies und Sand miteinander vermischt sind. Der Untergrund wird gebildet aus schluffigen bis schwach schluffigen Feinsanden des Tertiärs. In Teilbereichen werden diese Deckschichten von einem sandigen bis stark sandigen etwa 2,00 m mächtigen Gehängelehm unterlagert. Darunter folgen Schiefer und Sandsteine des Devons.

Laut dem Auskunftssystem BK 50, Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW, handelt es sich bei den im Plangebiet vorkommenden Böden um solche der Schutzklasse 1. Es sind überwiegend fruchtbare Böden, wobei die Fruchtbarkeit im nördlichen Teil eingeschränkt ist. Die Güte der Böden weist Bodenwertzahlen von 35 bis 60 auf.

Für den Geltungsbereich zur geplanten Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 33/77/II „Friedhof Quettingen“ sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten bekannt und es besteht auch kein Verdacht auf Altlasten.

5.2.1.6 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen im eigentlichen Plangebiet nicht vor. Im südlichen Anschluss an das Plangebiet verläuft der Kötterbach. Er ist von seiner Gewässergüte her als mässig belastet einzustufen.

Laut dem bereits benannten Bodengutachten liegt der Grundwasserstand im nördlichen Teil des Plangebietes in größerer Tiefe. Im südlichen Teil des Geländes liegt der Grundwasserspiegel in einer Tiefe von 2 bis 3 m unter der Geländeoberfläche. Der Gutachter ging davon aus, dass dieser Grundwasserstand in den Regenperioden im Winter um ca. 0,5 bis 1,00 m ansteigt. Auch oberhalb des Grundwasserbereiches ist der Boden zeitweise nass.

Der überwiegende Bereich des Plangebietes ist laut dem Auskunftssystem BK 50 des Geologischen Dienstes NRW für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet. Lediglich im nördlichen Bereich des Plangebietes sind bessere Eigenschaften für eine dezentrale Versickerung gegeben.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten.

5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Baudenkmale kommen im Aufhebungsbereich nicht vor. Derzeit liegen auch keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen vor.

5.2.1.8 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind durch die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

5.2.2 Prognose

Nach der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes entstehen drei Teilgebiete, die planungsrechtlich unterschiedlich zu bewerten sind:

- Wohnbauflächen in einer Bautiefe entlang des Feldsiefer Weges, die nach § 34 BauGB zu bewerten sind,
- Wohnbauflächen als Bauerwartungsland, die im FNP dargestellt sind und
- Freiflächen, die zukünftig im Sinne von § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen sind.

Die Bewertung der Teilbereiche wird nachfolgend beschrieben.

5.2.2.1 Wohnbauflächen nach § 34 BauGB

Der rechtskräftige Bebauungsplan sah für diesen Bereich einen neuen Eingang zum Friedhof mit einer größeren Parkplatzanlage mit 66 Stellplätzen vor. In den Randbereichen waren öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage als Eingrünung festgesetzt.

Selbst wenn die aufgrund der Festsetzungen zur Versiegelung vorgesehenen Parkplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise vorgesehen worden wären, hätte die Umsetzung der Planung zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bereiches im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima geführt. Auch bei einer Wohnbebauung sind Veränderungen in der Bewertung der Schutzgüter zu erwarten. Eine vergleichende Betrachtung lässt sich wie folgt beschreiben:

- Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt und die bestehenden Biotopstrukturen in Form von Ackerflächen gehen durch die Versiegelung mit Parkplätzen vollständig verloren. Bei einer Wohnbebauung mit einer nach § 17 BauNVO zulässigen GRZ von maximal 0,4 bzw. 0,6 gemäß § 19 (4) BauNVO bleiben mehr Freiflächen in Form von Hausgärten erhalten.
- Der Boden verliert seine natürliche Funktion durch Bodenaustausch und zusätzliche Versiegelung infolge der Herstellung der Verkehrsflächen oder der Gebäude. Auch hier wird sich durch eine GRZ von maximal 0,4 bzw. 0,6 das Maß der Versiegelungsmöglichkeit durch die Neubebauung verringern.
- Die Grundwasserneubildungsrate wird auch bei einer Herstellung der Parkplätze in wasserdurchlässiger Form außerhalb von Wasserschutzzonen zumindest eingeschränkt. Dies tritt auch auf eine Neubebauung zu, wobei auch hier größere Freiflächen erhalten werden.
- Das Mikroklima am Standort verschlechtert sich aufgrund einer höheren Verdunstungsrate der teil- oder vollversiegelten Parkplatzflächen auch im Verhältnis zur Wohnbebauung.
- Der Baulückenschluss entlang des Feldsiefer Weges wird sich städtebaulich positiv auf das Ortsbild im Vergleich zu einer Parkplatzfläche auswirken.
- Die Lärm- und Schadstoffbelastung wird sich kleinräumig durch den Wegfall der geplanten 66 Parkplätze ebenfalls mildernd auswirken.

5.2.2.2 Wohnbauflächen als Bauerwartungsland im Flächennutzungsplan

Es ist derzeit nicht beabsichtigt, die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen zu entwickeln. Die Umweltauswirkungen müssten detailliert im Rahmen eines neu aufzustellenden Bebauungsplanes beschrieben und bewertet werden. Ein Aufstellungsbeschluss hierfür liegt nicht vor. Der nachfolgende Teil des Umweltberichtes vergleicht daher nur die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ohne Planungsschritten vorzugreifen.

In diesem Bereich des Aufhebungsgebietes waren im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Verkehrsfläche zwischen dem Feldsiefer Weg und der neuen Friedhofskapelle und öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt.

Um die Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes für diesen Bereich bewerten zu können, sind zunächst die potenziellen Auswirkungen der Nutzung Friedhof darzustellen. Der Geologische Dienst NRW hat in einem Arbeitspapier die Anforderungen an die Anlage von Friedhöfen benannt. Aus diesen Ausführungen ist erkennbar, dass dadurch vor allem die Schutzgüter Boden und Wasser berührt werden. Wenngleich die gesetzlichen Vorgaben regeln, dass durch die Anlage von Friedhöfen keine Schäden oder Nachteile für die menschliche Gesundheit oder das Wohlbefinden entstehen dürfen, so sind Belastungen des Bodens und das Versickern von Verunreinigungen über das Niederschlags- und Gießwasser in Oberflächengewässer oder das Grundwasser nicht gänzlich auszuschließen.

Diese potenziellen Umweltauswirkungen einer Friedhofserweiterung sind den Auswirkungen eines neuen Wohngebietes gegenüber zu stellen; wenngleich dies momentan nicht beabsichtigt ist. Generell ist davon auszugehen, dass sowohl bei der Neuanlage eines Wohngebietes als auch bei der Erweiterung eines Friedhofes die meisten Schutzgüter betroffenen sind:

- Wenngleich die Parkplätze am Feldsiefer Weg, die im Rahmen der Friedhofserweiterung geplant waren, wegfallen, entstünde durch ein Neubaugebiet zusätzlicher Verkehr. Dieser Sachverhalt müsste auf Grundlage einer konkreten Planung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens geklärt werden. Dies ist momentan aber nicht beabsichtigt.
- Die heute am Standort vorhandenen Biotopstrukturen bestehend aus verwilderten Hausgärten im Norden, Ackerflächen im mittleren Bereich des Aufhebungsgebietes und Streuobstwiesen in Verbindung mit Pferdekoppeln im Süden gingen sowohl bei einer Erweiterung des Friedhofes als auch bei Neuanlage eines Wohngebietes verloren. Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut wären daher vergleichbar. Alle durch ein Neubaugebiet oder einen Friedhof entstehenden Biotopstrukturen sind sehr stark anthropogen überformt, wenngleich durch das Neubaugebiet insgesamt eine größere Versiegelung zu erwarten wäre.
- Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die Tierwelt wären sowohl bei einer Erweiterung des Friedhofes als auch bei der Neuanlage eines Wohngebietes gesondert zu prüfen.
- Die Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind bei der Neuanlage eines Friedhofes günstiger zu bewerten als bei der Realisierung eines neuen Wohngebietes. Die geplante Versiegelung durch Straßen und Gebäude würde zu einem Verlust an klimarelevanten, offenen Freiflächen führen.
Diese Auswirkungen könnten jedoch durch die Beibehaltung von Ventilationsbahnen, eine aufgelockerte städtebauliche Dichte, die mit den umliegenden Wohngebieten vergleichbar ist, Bauen nach den Prinzipien eines Gartenstadt-Klimatops und im Sinne des Klimaschutzes und einer günstige Gebäudestellung gemildert werden.
- Die Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes einer Neubausiedlung im Vergleich zu der Erweiterung eines Friedhofes sind nur eingeschränkt vergleichbar. Bei Eingrünung des Ortsrandes und einer angemessenen Regelung zu Gebäudehöhen wären keine erheblichen, negativen Auswirkungen zu erwarten.
- Durch die Überplanung des Standortes würden in beiden Fällen die Bodenfunktionen nachhaltig beeinflusst. Auch durch die Anlage eines Friedhofes würde es zwar nicht zu größeren Versiegelungen kommen, die Bodeneigenschaften wären durch die Anlage von Erdgräbern bis zu einer Tiefe von ca. 2 m nachhaltig verändert worden. Einen vergleichbaren Einfluss hätte der Neubau von Wohngebäuden mit Kellern.
- Die bewirtschafteten Ackerflächen wären in beiden Planungsfällen verloren gegangen. Allerdings handelt es sich bei den Flächen nur um solche der Schutzklasse 1 mit vergleichsweise geringen Bodenwertzahlen.
- Da die dezentralen Versickerungsmöglichkeiten vergleichsweise schlecht sind, wäre davon auszugehen, dass das auf den Dach- und Verkehrsflächen des Neubaugebietes anfallende Niederschlagswasser abgeführt werden müsste und damit der Grundwasserneubildungsrate nicht mehr zur Verfügung stünde. Demgegenüber kann im Bereich von Friedhofsflächen das Niederschlagswasser zwar versickern. Es besteht aber die potenzielle Gefahr der Verunreinigung durch Sickerwässer. Daher wird hier die Realisierung eines Wohngebietes im Sinne des Grundwasserschutzes günstiger eingeschätzt als die Erweiterung des Friedhofes.

5.2.2.3 Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB

In den übrigen Bereichen des aufzuhebenden Teils des Bebauungsplanes waren bisher eine Gemeinbedarfsfläche für den Neubau einer Friedhofskapelle und öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt.

Durch die Aufhebung dieser Festsetzungen fallen diese Flächen in den Status von Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB. Daher kann zunächst davon ausgegangen werden, dass die heutigen, freiraumbezogenen Nutzungen dort erhalten werden. Dabei handelt es sich zum einen um die sich westlich an die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen anschließende Streuobstwiese, die auch als Pferdekoppeln genutzt wird und Ackerflächen.

Ein Vergleich der Betroffenheit der Schutzgüter zwischen den vorhandenen freiraumbezogenen Nutzungen und der Nutzung Friedhof ergibt insgesamt ein positives Bild:

- Es wird durch die Aufgabe der großflächigen Erweiterung des Friedhofes kein unnötiges Verkehrsaufkommen mit damit einhergehenden Lärm- und Schadstoffbelastungen ausgelöst.
- Es bleiben die für die Naherholung relevanten Freiflächen und die vorhandenen Grünstrukturen erhalten.
- Ein Eingriff in artenschutzrechtliche Belange ist unwahrscheinlich.
- Klimaveränderungen und der Verlust an potenziellen Kaltluftentstehungs- und abflussgebieten sind nicht zu erwarten.
- Das abwechslungsreiche Landschaftsbild bleibt erhalten.
- Die ackerbauliche Nutzung kann fortgeführt werden. Die Stoffeinträge in den Boden und das Grundwasser werden dabei günstiger bewertet, als bei der Anlage eines Friedhofes.

Im Flächennutzungsplan sind in diesen, nach Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 35 BauGB zu beurteilenden Bereichen, Grünflächen dargestellt. Im Außenbereich sind nach § 35 BauGB in der Regel nur privilegierte Vorhaben, die zum Beispiel einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, zulässig. Eine theoretische Bewertung, welche Vorhaben innerhalb der nach § 35 BauGB zu bewertenden Flächen möglicherweise zulässige Vorhaben sein können, soll hier nicht vorgenommen werden. Daher wird im Rahmen des Monitorings vorgesehen, dass im Falle der Beantragung eines solchen Vorhabens nach § 35 BauGB eine gesonderte Prüfung erfolgen muss.

5.3 Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Aufhebung eines Bebauungsplanes löst keine Eingriffe in Natur und Landschaft aus. Es besteht auch keine Möglichkeit Vermeidungs-, Verringerungs- oder Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Die entsprechenden Maßnahmen wären auf Ebene von Bebauungsplanverfahren bzw. Genehmigungsverfahren nach den §§ 34 und 35 BauGB zu treffen. Hierzu enthalten die voranstehenden Kapitel einige Hinweise.

5.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da sich insbesondere das Verhältnis aus Erd- und Urnenbestattungen mit einem geringen Flächenbedarf verändert hat, an anderer Stelle der Stadt Leverkusen genügend Flächen für Friedhofserweiterungen zur Verfügung stehen und die im rechtskräftigen Bebauungsplan verbleibenden Friedhofserweiterungsflächen für eine ortsnahe, bedarfsgerechte Flächensicherung ausreichen, bestehen keine anderen Planungsmöglichkeiten als den Teil des Bebauungsplanes, der nicht mehr für eine Friedhofserweiterung vorgesehen ist, aufzuheben.

5.5 Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen

Weitere negative Auswirkungen sind durch die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Auch hier ist auf die folgenden, förmlichen Verfahren zu verweisen.

5.6 Zusätzliche Angaben

Die Anlagen, die der Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter zugrunde liegen, wurden bereits in den entsprechenden Kapiteln benannt.

5.7 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen – Monitoring

Um insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln, die auf Grund der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes eintreten und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen, sollen die erheblichen Umweltauswirkungen überwacht werden (Monitoring).

Zu diesem Zweck werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Inkrafttreten der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes gemäß § 4 (3) BauGB dazu aufgefordert, die Stadt Leverkusen zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Darüber hinaus wird überwacht, ob die Genehmigung eines Vorhabens nach § 35 BauGB zu nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt führen kann.

5.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 33/77/II „Feldsiefer Weg“, der teilweise aufgehoben werden soll, wurde insbesondere mit dem Ziel aufgestellt, den bestehenden Friedhof umfangreich zu erweitern. Diese Zielsetzung ist jedoch nicht mehr Gegenstand der aktuellen Planungsabsichten. Es genügt eine kleinere Fläche für die Friedhofserweiterung. Vor diesem Hintergrund ist die planungsrechtliche Sicherung der umfassenden Erweiterung des Friedhofes nicht mehr erforderlich.

Die Bestandsanalyse hat ergeben, dass der ökologische Wert des Plangebietes vor allem in seiner abwechslungsreichen Mischung aus unterschiedlichen, freiraumbezogenen Nutzungen liegt. Dabei spielen die Ackerflächen und die als Pferdekoppel dienenden Streuobstwiesen eine besondere Rolle. Sie bilden auch im Sinne der Naherho-

lung einen grünen Korridor zur Köttelbachaue und dem Waldbereich des Bürgerbusches.

Sensible Schutzgebiete, wie zum Beispiel Flora- Fauna- Habitat- Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützter Landschaftsbestandteil, gesetzlich geschützte Biotope nach § 62 Landschaftsgesetz NRW, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete werden durch die Planung nicht betroffen.

Die Bewertung der Schutzgüter im Vergleich zwischen der festgesetzten Nutzung Friedhof und der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan bzw. dem Entlassen der Flächen in den Status des Außenbereiches ist sowohl in räumlicher als auch in fachlicher Hinsicht differenziert vorgenommen worden. Die wesentlichen Unterschiede ergeben sich aus dem Maß des mit der Planung ermöglichten Versiegelungsgrades. Für den Teil des aufzuhebenden Bereiches, für den der rechtskräftige Bebauungsplan Verkehrsflächen vorsah, sind die Auswirkungen der Friedhofserweiterung höher zu bewerten, als die einer straßenbegleitenden Bebauung am Feldsiefer Weg. Im Bereich, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, wären die Auswirkungen eines neuen Wohngebietes höher zu bewerten, als dies für den geplanten Friedhof gelten konnte. Die bauliche Entwicklung dieser Flächen ist aber derzeit nicht vorgesehen. Für die Gebiete, die zukünftig im Außenbereich liegen, sind die ökologischen Auswirkungen einer Friedhofserweiterung höher zu bewerten.

Die Aufhebung eines Bebauungsplanes löst keine Eingriffe in Natur und Landschaft aus. Es besteht auch keine Möglichkeit dort Vermeidungs-, Verringerungs- oder Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Dies bleibt der Neuauftellung von Bebauungsplänen oder sonstigen Genehmigungsverfahren insbesondere nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) vorbehalten.

Zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes besteht keine Alternative, da die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Sicherung einer umfassenden Friedhofserweiterung entfallen sind.

Es wird ein Monitoring für die zukünftig nach § 35 BauGB zu bewertenden Außenbereichsflächen durchgeführt.

6. Planungsrechtliche Auswirkungen und Abwägung

Im nordwestlichen Bereich dieses Bebauungsplanes besteht bereits ein katholischer Friedhof. Eine Erweiterung dieses Friedhofes kann von der katholischen Gemeinde finanziell nicht geleistet werden und eine städtische Beteiligung an einer Erweiterung ist aufgrund eines stark rückläufigen Bedarfes an Friedhofsflächen nicht vorgesehen. Infolgedessen werden die Flächen für die geplante Arrondierung des Ortsrandes für eine Friedhofserweiterung nicht mehr benötigt.

Bisher bilden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33/77/II „Friedhof Quettingen“ die Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben. Die rechtlichen Folgen der Aufhebung bestehen darin, dass zukünftig etwaige bauliche Veränderungen auf der Grundlage der §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen sind.

Dabei entstehen neue Baurechte im Sinne des § 34 BauGB jedoch nur in einer Bautiefe westlich des Feldsiefer Weges.

In diesem Zusammenhang kann für den östlichen Teil des Aufhebungsbereiches darauf verwiesen werden, dass dort die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche über einen neu aufzustellenden Bebauungsplan entwickelt werden müsste. Eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 33/77/II „Friedhof Quettingen“ ist unschädlich, da sich die relevanten Grundstücke im Eigentum der Stadt Leverkusen befinden.

Den Belangen der Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sowie den Belangen der Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gem. §1 Abs.6 Nr.2 BauGB ist ein höheres Gewicht beizumessen als dem Erhalt des planungsrechtlichen Status Quo.

7. Planverwirklichung

7.1 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnende Maßnahmen notwendig.

7.2 Überschlägige Kostenschätzung

Es entstehen keine investiven Kosten durch die Aufhebung des Bebauungsplans.

7.3 Flächenbilanz

Gesamt-Aufhebungsbereich	ca. 67.270 qm
davon	
Zukünftiger Außenbereich gem. § 35 BauGB	ca. 64.470 qm
Zukünftiger unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB	ca. 2.800 qm

Leverkusen, den 01.10.2010

Gez. Lena Zlonicky