



## **STADT LEVERKUSEN**

### **Bebauungsplan Nr. 245/II**

**„Bergisch Neukirchen – Am Köllerweg“**

**Begründung**  
zum Aufstellungsbeschluss

Stand: September 2019

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Geltungsbereich und Verfahren</b>	<b>3</b>
2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
2.2 Verfahren	3
<b>3. Bestand und Planungsbindungen</b>	<b>4</b>
3.1 Bestand	4
3.2 Planungsbindungen	4
<b>4. Planung</b>	<b>5</b>
<b>5. Umweltbelange</b>	<b>5</b>
<b>6. Kosten</b>	<b>5</b>

## 1. Anlass und Ziel

Die im Bebauungsplan Nr. 94/II festgesetzte öffentliche Parkanlage sowie die Flächen für die Forstwirtschaft wurden nicht realisiert. Aufgrund des stark gestiegenen Wohnraumbedarfes ist vorgesehen, die bestehende Siedlung „Am Köllerweg“ zu ergänzen. Da die Erschließung bereits vorhanden ist, handelt es sich hier trotz der geringen Zahl der möglichen Gebäude um eine sinnvolle Innenentwicklung.

Die Grundstückseigentümerin ist sehr daran interessiert diesen Bereich zu entwickeln.

Eine Realisierung der Planung ist entsprechend kurzfristig möglich.

Folgendes Ziel wird vorrangig durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- Verbesserung des Wohnraumangebotes im Sektor Einfamilienhäuser im Bereich Bergisch Neukirchen.

## 2. Geltungsbereich und Verfahren

### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 245/II „Bergisch Neukirchen – Am Köllerweg“ befindet sich im Stadtteil Bergisch Neukirchen südlich „Am Köllerweg“.

Der Bereich wird in etwa

- im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie „Am Köllerweg“;
- im Osten durch die westliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes;
- im Süden in etwa parallel zur „Balkantrasse“ (Radweg)
- und im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Neukronenberger Straße begrenzt.

Er umfasst in der Gemarkung Bergisch Neukirchen die Flurstücke 1953 (z. T.), 2133 (z. T.), 1862 (z. T.), alle Flur 10.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (s. Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen. Das Plangebiet ist ca. 0,6 ha groß.

### 2.2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr.245/II wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren ist nur unter der Voraussetzung anwendbar, dass die Förderung der Innenentwicklung erfolgt. Dies erfolgt durch Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die bereits vorhandenen Siedlungsbereiche, d. h. als Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung.

Da die Fläche dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist und bereits durch die vorhandenen Straßen erschlossen ist, handelt es sich hier um eine Nachverdichtung.

Es bestehen des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Das Verfahren nach § 13a BauGB darf ohne eine Vorprüfung angewandt werden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Dieses trifft für den Bebauungsplan Nr.245/II zu.

### **3. Bestand und Planungsbindungen**

#### **3.1 Bestand**

Die Umgebung des Plangebietes besteht im Norden und Westen aus meist zweigeschossiger Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Nutzungen an.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Die im Bebauungsplan Nr. 94/II festgesetzte öffentliche Parkanlage sowie die Flächen für die Forstwirtschaft wurden nicht realisiert.

Das Plangebiet selbst ist sehr hängig und fällt von Norden nach Süden ab.

#### Verkehr

Die Straße „Am Köllerweg“ ist bereits ausgebaut, von dort aus kann das Plangebiet direkt erschlossen werden. Es handelt sich um eine Spielstraße, die als Sackgasse endet.

Der öffentliche Personennahverkehr dient das Plangebiet über Bushaltestellen im Bereich der Burscheider Straße mit mehreren Linien an.

Direkt südlich des Geltungsbereiches verläuft die sogenannte „Balkantrasse“: ein Fahrradweg auf einer ehemaligen Eisenbahntrasse, der Opladen mit dem Bergischen Land verbindet.

#### Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in einem Stadtteil Leverkusens mit Trennkanalisation.

#### **3.2 Planungsbindungen**

##### Landesentwicklungsplan

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

##### Regionalplan

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

##### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich Grünflächen dar. Er wird entsprechend nach Satzungsbeschluss in Wohnbauflächen angepasst.

##### Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist die zu bebauende Fläche mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung“ festgesetzt. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird der Landschaftsplan hinter den Bebauungsplan zurücktreten.

### Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes und befindet sich außerhalb einer 300 m-Wirkzone.

### Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht der seit dem 13.10.1989 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 94/II „Friedhof Bergisch Neukirchen“. Dieser setzt für den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 245/II „Bergisch Neukirchen – Am Köllerweg“ öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage sowie Fläche für die Forstwirtschaft fest. Angrenzend ist ein reines Wohngebiet festgesetzt (s. Anlage 2 der Vorlage)

## **4. Planung**

Für das Plangebiet soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher der Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 6 freistehenden Einfamilienhäusern dient.

Die genaue Anzahl der Wohneinheiten wird sich im Zuge der weiteren Planungen weiter konkretisieren. Die Festsetzungen zur geplanten Bebauung werden sich an den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 94/II orientieren, so dass eine städtebaulich harmonische Arrondierung der Siedlung entsteht.

Da die Straße „Am Köllerweg“ bereits ausgebaut ist, kann das südlich liegende Plangebiet direkt von dort aus erschlossen werden. Dafür wird voraussichtlich die Neuordnung einiger bestehender Parkplätze notwendig. Die Straßenbäume sollen möglichst erhalten werden.

## **5. Umweltbelange**

Aufgrund der beabsichtigten Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die möglichen Umweltauswirkungen der Planung darzustellen.

Es ist zu beachten, dass innerhalb des Bebauungsplanes weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt werden, daher sind gem. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe nicht auszugleichen.

Alle notwendigen Gutachten werden im weiteren Verfahren vergeben.

## **6. Kosten**

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss ist vorgesehen, mit der Grundstückseigentümerin einen Planungsvertrag zur Übernahme sämtlicher Kosten des Planverfahrens abzuschließen.

Leverkusen, den 26.09.2019

Gez. Petra Cremer