

**Vorlage Nr. Beschw. 51/16.TA (ö)
Änderung des Landschaftsplanes und des Flächennutzungsplanes und Aufstellung ei-
ner Ergänzungssatzung Hahnenblecher
- Bürgerantrag vom 02.03.09**

Beratungsweg:
Ausschuss für Anregungen und Beschwerden

Anliegend wird eine ergänzende Stellungnahme der Verwaltung vom 30.07.09 zur Kenntnis gegeben.

Leverkusen, 18.09.09
Oberbürgermeister, Rat und Bezirke

Als Stellungnahme
zu Beschw. 51/16 TA versenden

Az.: 612.ko
Christian Kociok
☎ 6121

30. Juli 2009

01 über Dez V

Mu 7.8.09

Co 11/8

012 *Mu* 31.8.09

**Ergänzung zur Stellungnahme
Änderung des Landschaftsplanes und des Flächennutzungsplanes und Auf-
stellung einer Ergänzungssatzung Hahnenblecher
Bürgerantrag vom 02.03.09
Vorlage Nr. Beschw. 51/16. TA**

1. Vorbemerkung

Der oben genannte Antrag wurde in der Sitzung des Ausschusses für Anregungen und Beschwerden am 23.04.2009 vertagt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, in einem Gespräch mit der Bezirksregierung zu klären, ob diese ihre Auffassung beibehält, dass eine Bebauung südlich der Straße Hahnenblecher den Zielen der Raumordnung nicht entspreche.

Am 08.06.2009 wurde das Gespräch zwischen der Stadtverwaltung Leverkusen und der Bezirksregierung Köln geführt.

2. Gesprächsergebnis:

Seit der Verfügung der Bezirksregierung hat sich u. a. folgende Rahmenbedingung geändert:

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 18.08.2008 ist die Klarstellungssatzung Hahnenblecher in Kraft getreten, damit ist die Einstufung Hahnenblechers als Splittersiedlung hinfällig.

Im Regionalplan ist der Bereich Hahnenblecher als Freiraum, nicht als Siedlungsbereich dargestellt, südlich Hahnenblecher befindet sich die Darstellung „Schutz der Natur“.

Im Regionalplan sind unter Punkt B.1 „Generelle Entwicklung des Siedlungsraumes“ folgende Ziele dargestellt:

„Ziel 1 Im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden auf den Flächen vollziehen, die im Regionalplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind. Innerhalb der Siedlungsbereiche soll sich die gemeindliche Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsschwerpunkte ausrichten.“

Ziel 2 Siedlungsbereiche dürfen durch die Darstellung und Festsetzung von Bauflächen bzw. Baugebieten in der Bauleitplanung jeweils nur soweit in Anspruch genommen werden, wie es der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung i.S. der §§ 1 und 1a BauGB entspricht. Neue Bauflächen sind, soweit nicht siedlungsstrukturelle

oder ökologische Belange entgegenstehen, an vorhandene Siedlungen anzuschließen. Die erneute Nutzung ehemals bebauter Bereiche sowie die Schließung von Baulücken hat Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen. Kleinteilige schutzwürdige Lebensräume, Wald und Freiflächen, die erhalten, geschützt und entwickelt werden sollen, sind in der nachfolgenden Planung zu beachten.“

Unter Punkt D.3.2 „Bereiche für den Schutz der Natur (BSN)“ ist folgendes Ziel dargestellt:

„Ziel 45 Im BSN „Leimbachtal“ (16000/78020- 1098) in der Stadt Leverkusen und in der Gemeinde Odenthal (Rheinisch-Bergischer Kreis) soll das strukturreiche Bachtal mit Quellbereichen und naturnahen Fließgewässern, Auwaldresten, Nass- und Feuchtgrünland sowie begleitenden Wäldern gepflegt, geschützt und entwickelt werden.“

Da noch keine konkreten Planunterlagen vorliegen, ist eine abschließende Beurteilung derzeit nicht möglich. Eine Ausweitung des Siedlungsraumes im Bereich Hahnenblecher ist aus fachplanerischer Sicht (siehe oben zitierte Ziele des Regionalplanes) nicht wünschenswert.

Unter Berücksichtigung der geänderten Rahmenbedingung und der zitierten Ziele wäre aber rechtlich eine Flächennutzungsplanänderung vorstellbar, deren Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt werden könnte.

Hierbei wären folgende Punkte insbesondere zu beachten:

- eine Ausweitung einer möglichen Erweiterungsfläche über die westliche und östliche Begrenzung des Ortsteiles Hahnenblecher ist keinesfalls möglich,
- zum Schutz von Natur und Landschaft wären Bauflächen aber auch private Gartenflächen auf den engeren Bereich der Straße Hahnenblecher zu begrenzen,
- eine an den Bestand angepasste Erweiterung des Siedlungskörpers könnte bei zZ ca. 20 vorhandenen Wohngebäuden lediglich max. 10 eher weniger neue Einfamilienhäuser umfassen.

Sollte ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet werden, würde die Bezirksregierung mit den konkreten Planunterlagen beteiligt.

3. Ausblick

Um die Bauwünsche realisieren zu können, bedürfte es aufgrund der Lage im Außenbereich vorgeschalteter Planverfahren.

Der Bereich südlich Hahnenblecher befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-13 Landschaftsschutzgebiet „Leimbachtal und Lötzelbachtal“

„Bachtäler der Mittelbergischen Hochfläche zur Dhünn mit Seitentälern und Teilen der angrenzenden Hochflächen.

Von der Stadtgrenze bis Höfen ist das Leimbachtal als offenes Wiesental mit deutlicher Tal-lae ausgeprägt, der Westhang ist nahezu auf der gesamten Länge bewaldet, der flachere Osthang dagegen landwirtschaftlich genutzt.

Ab Höfen bis zur Einmündung in das Dhünntal ist das Leimbachtal weitgehend bewaldet.

Besonders hervorzuheben sind die z.T. noch vorhandenen Buchenhangwälder und der Insektenreichtum der feuchten Talwiesen.

Die ökologisch besonders wertvollen Biotope wie die „Glöbuscher und Benschneider Wiesen“ sowie die „Gronenborner Fischteiche“ sind als Naturschutzgebiete unter den Ziffern 2.1-9 und 2.1-8 festgesetzt.“

Seit Inkrafttreten des Landschaftsplanes hat sich aufgrund zahlreicher Renaturierungsmaßnahmen der Bereich Leimbachtal ökologisch positiv weiterentwickelt. (Siehe in diesem Zusammenhang auch Vorlage BU 28 /16. TA; Überarbeitung Landschaftsplan – Potentielle Naturschutzgebiete). Eine mögliche Bebauung würde Abstände zu dem vorhandenen Naturschutzgebiet der Gronenborner Fischteiche stark verringern. Die Bereiche des Landschaftsschutzgebietes mit hohem Entwicklungspotential und großer Bedeutung für Biotopverbund in Nachbarschaft zum Leimbach würden stark beeinträchtigt.

Um Baurechte schaffen zu können, müsste der Landschaftsplan geändert werden. Der betroffene Bereich müsste aus dem Landschaftsschutz entlassen werden.

Ein Gutachten, ob und welche Flächen evtl. aus dem Landschaftsschutz entlassen werden könnten, wäre vorab durchzuführen.

Weiterhin wäre eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Leverkusen erforderlich, der den Bereich nicht als Wohnbauland, sondern als Fläche für die Landwirtschaft darstellt.

Des Weiteren wäre zur Umsetzung des Flächennutzungsplans die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, der die genauen Baumöglichkeiten sowie die Erschließung regelt. Ein solches Verfahren dauert in der Regel nicht unter 1 1/2 – 2 Jahre.

Anders als in den benachbarten Satzungsbereichen wie z.B. Gronenborn ist in Hahnenblecher bislang nur die eine Straßenseite bebaut, d. h. Art und Umfang des Verfahrens sind nicht vergleichbar.

Bedingt durch die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans und der nicht ganz einfachen Diskussion im Rahmen der letzten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes können die Planverfahren auch länger andauern bzw. nicht zum gewünschten Ergebnis führen.

Im Rahmen des Ortstermines zum Bürgerantrag im August 2008 wurde deutlich, dass eine Reihe von Bürgerinnen und Bürgern eine Ausweitung der Wohnbauflächendarstellung nicht befürworten.

Weil viele Anfragen von Investoren hinsichtlich der Durchführung von Planverfahren im Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht vorliegen, wird regelmäßig durch den Rat der Stadt Leverkusen das sog. „Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung“ beschlossen.

Sollte der Bezirk III oder der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden dem Rat empfehlen den Flächennutzungsplan zu ändern, und der Rat der Empfehlung folgen,

würde das Bauinteresse als Wunsch in die nächste Fortschreibung mit aufgenommen.

Bei der Priorisierung des Bauinteresses innerhalb des „Arbeitsprogrammes Verbindliche Bauleitplanung“ sind andere Investitionsabsichten entsprechend zu berücksichtigen.

Sollte der Rat beschließen, daß Landschaftsplan-, FNP-Änderungs- und das Bebauungsplanaufstellungsverfahren in einer hohen Priorität in das „Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung“ aufgenommen würde, wäre das gesetzlich geregelte Verfahren einzuhalten. (s. Anlage)

4. Zusammenfassung:

- Nach dem Gespräch mit der Bezirksregierung scheint eine Flächennutzungsplanänderung im Bereich Hahnenblecher mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.
- Die Lage des Bereiches in einem Landschaftsschutzgebiet in der Nachbarschaft eines Naturschutzgebietes erfordert eine genaue gutachterliche Prüfung. Erste grobe Einschätzungen lassen erwarten, dass das Spannungsverhältnis zwischen Bebauung und Naturschutz nicht einfach lösbar sein wird.
- Die Diskussion im Rahmen des Ortstermines im August 2008 hat gezeigt, dass durchaus stark konträre Einschätzungen zu der Thematik in der Bürgerschaft vorhanden sind.
- Die notwendigen Verfahrensschritte würden einen längeren Zeitraum erfordern.
- Aus fachlicher Sicht ist die Einleitung eines Änderungsverfahrens nicht zu empfehlen.

Leo Böger.

Anlage

Verfahren zur Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen bzw. des Landschaftsplanes

Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, den Landschaftsplan und den Flächennutzungsplan (FNP) zu ändern und einen Bebauungsplan oder eine Ergänzungssatzung aufzustellen.

Vorberatungen finden im Ausschuss für Bürger und Umwelt und in der Bezirksitzung des Bezirk III statt.

Der Aufstellungsbeschluss wird im Amtsblatt bekannt gemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Diese Beteiligung dient dazu, die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Diese Beteiligung erfolgt in der Regel durch eine Bürgerversammlung und/oder den Aushang der Planunterlagen im Verwaltungsgebäude Hauptstr. 101.

Auf diese Termine wird im Amtsblatt hingewiesen.

Gleichzeitig erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

In diesem Verfahrensschritt wird die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung mit der Bezirksregierung Köln abgestimmt. Hierbei ist die Besonderheit zu beachten, dass eine fehlende Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung im späteren Verfahren nicht abwägbar sind. Im Konfliktfall wäre möglicherweise der Klageweg zu wählen.

Entwurf der Änderung des Landschaftsplans und FNP, Bebauungsplanentwurf, Auslegungsbeschluss

Der Entwurf der Landschafts- und der FNP-Änderung inklusive der jeweiligen Begründung und des jeweiligen Umweltberichtes und der Bebauungsplanentwurf inklusive seiner Begründung und des Umweltberichtes wird unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung detailliert ausgearbeitet. Diese Entwürfe werden dem Bau- und Planungsausschuss zur Beschlussfassung übergeben. Dieser beschließt, ob der Entwurf der Landschaftsplanänderung, der FNP-Änderung und der Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt werden.

Vorberatungen finden im Ausschuss für Bürger und Umwelt und in der Bezirksitzung des Bezirk III statt.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Landschaftsplanänderung, der FNP-Änderung und der Bebauungsplan und die jeweilige Begründung und Umweltbericht werden für die Dauer eines Monats im Verwaltungsgebäude Hauptstr. 101 öffentlich ausgelegt. Auf diese Auslegung wird im Amtsblatt hingewiesen. Jeder kann in diese Pläne Einsicht nehmen und seine Stellungnahme vorbringen. Gleichzeitig zur Bürgerbeteiligung werden die betroffenen Träger öffentlicher Belange von der Offenlage benachrichtigt und um abschließende Stellungnahme gebeten.

Prüfung der Anregungen

Die vorgebrachten Anregungen aller Beteiligten werden hinsichtlich ihrer planerischen Auswirkungen geprüft und in die Planungen eingearbeitet. Sofern die erforderlichen Planänderungen wesentlicher Art sind, wird der Auslegungsbeschluss und die öffentliche Auslegung

wiederholt. Eine Entscheidung, welche Anregungen berücksichtigt oder abgewiesen werden, wird durch den Stadtrat getroffen.

Satzungsbeschluss

Die vorgebrachten Anregungen der gegebenenfalls geänderten Entwürfe der Landschaftsplanänderung, der FNP-Änderung bzw. des Bebauungsplanentwurfes wird durch den Stadtrat in öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen und der Bebauungsplan als Satzung verabschiedet.

Vorberatungen finden im Ausschuss für Bürger und Umwelt im Bau- und Planungsausschuss und in der Bezirksitzung des Bezirk III statt.

Anzeigeverfahren

Die Landschaftsplanänderung ist der höheren Landschaftsbehörde anzuzeigen.

Genehmigungsverfahren

Die Flächennutzungsplanänderung ist der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Mitteilung des Prüfungsergebnisses

Der Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht informiert die Verfahrensbeteiligten, d.h. Bürger und Träger öffentlicher Belange, über die Entscheidung des Stadtrates.

Bekanntmachung/ In-Kraft-Treten

Werden im Anzeigeverfahren keine Verstöße geltend gemacht, kann die Landschaftsplanänderung ortsüblich bekannt gemacht werden. Die Genehmigungsverfügung der Änderung des FNP und der Beschluss über die Bebauungsplansatzung werden im Amtsblatt bekannt gegeben. Damit wird die Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam und die Landschaftsplanänderung und der Bebauungsplan treten in Kraft.