



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 0586/2010

Der Oberbürgermeister

V/61-613.178/II-gr

Dezernat/Fachbereich/AZ

25.08.10

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	09.09.2010	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	13.09.2010	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	21.09.2010	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan 178/II "Am Hofacker"
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses

Beschlussentwurf:

Der Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 01.09.2008 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 178/II „Am Hofacker“ (BP 74/16. TA) wird aufgehoben.

gezeichnet:

Stein

Mues

Begründung:

1. Bisheriges Planverfahren

In seiner Sitzung am 01.09.2008 hat der Bau- und Planungsausschuss die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB für das Gebiet „Am Hofacker“ beschlossen (**Anlage 1a**). Die fragliche Fläche ist in dem seit 13.03.2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen als Wohnbaupotential dargestellt. Ziel der Planung war die geordnete Erschließung und Bebauung der heutigen Wiesenflächen in Verlängerung der Straße „Am Hofacker“.

Auf der Basis des mit dem Aufstellungsbeschluss dokumentierten politischen Willens zur Bebauung des Geländes hat die Verwaltung mit einem privaten Investor, dem Planungsbüro Pässler, Sundermann und Partner, das über die Grundstücke verfügt, einen städtebaulichen Vertrag geschlossen. Dieser Vertrag regelt, dass sämtliche Planungsleistungen auf Kosten des Planungsbüros erbracht werden.

Das in der Folge erarbeitete Bebauungskonzept sah zunächst eine Wohnbebauung in Form von 8 freistehenden Einfamilienhäusern mit z.T. sehr großen Grundstücken und später in einer überarbeiteten Fassung von 7 freistehenden Einfamilienhäusern auf Grundstücken zwischen 300-500 m² vor (**Anlage 2**). In dieser Fassung ist ebenfalls die zur Bebauung vorgesehene Fläche bereits reduziert worden. In der Sitzung vom 23.03.2009 stimmte der Bau- und Planungsausschuss diesem städtebaulichen Konzept „Am Hofacker“ zu und beschloss, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Bereits im Vorfeld dieser Bürgerbeteiligung wurden von verschiedenen Anliegern der Straße „Am Hofacker“ umfangreiche schriftliche Einwendungen gegen das Bebauungskonzept bei der Stadtverwaltung eingereicht. Ziel der Einwender war es, jegliche Bebauung in dem fraglichen Bereich zu verhindern. Begründet wurde die ablehnende Haltung insbesondere mit der ökologischen Wertigkeit des Plangebietes und der schwierigen Topographie des Geländes. Sämtlichen Einwendern wurde schriftlich mitgeteilt, dass ihre jeweiligen Schreiben als Äußerung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch gewertet und in den Abwägungsprozess des Bebauungsplanverfahrens eingestellt werden (d.h., die Schreiben werden genau so behandelt, wie Äußerungen innerhalb bzw. nach der Öffentlichkeitsbeteiligung).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 12.05.2009 in der Stadthalle Bergisch-Neukirchen in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Auch im Rahmen dieser Bürgerversammlung sprachen sich die meisten Beteiligten gegen eine Bebauung der Fläche „Am Hofacker“ aus (**Anlage 3**). Die Anregungen aus der Bürgerversammlung lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

- Die Bebauung der Fläche „Am Hofacker“ bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der ökologischen Wertigkeit der Fläche selbst sowie des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes.
- Die bautechnische Ausführung einer Bebauung wird erheblich erschwert aufgrund der Topografie des Geländes.
- Die Kosten für den Bau der neuen Erschließungsstraße sowie etwaige Schäden dürfen nicht zu Lasten der vorhandenen Bewohnerschaft gehen.
- Der geplante Straßenausbau sollte sich verkehrsberuhigend auswirken.
- In Leverkusen fehlt der Wohnraumbedarf für die geplante Bebauung.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben auch die Naturschutz- und Umweltverbände mit Schreiben vom 27.05.2009 jegliche Bebauung strikt abgelehnt. Sie weisen auf die unmittelbare Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet hin und betrachten auch das Plangebiet und damit die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche als schützenswert.

Eine fachliche Prüfung und Auswertung der eingegangenen Hinweise und Anregungen, die für das weitere Planverfahren notwendig wäre, ist nicht erfolgt, da sämtliche Arbeiten zum Bebauungsplan sofort einzustellen waren (s. Nr. 1.2).

Regelmäßig wird innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens nach der Auswertung der eingegangenen Anregungen der eigentliche Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Dabei lassen sich die oftmals entgegenstehenden Interessen und Ziele der Beteiligten nicht immer vollständig berücksichtigen. Die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt aber immer nach dem gesetzlich vorgegebenen Leitsatz, die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsergebnis in Form des Bebauungsplanentwurfs, der von dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept auch abweichen kann, wird dann von den politischen Gremien zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

1.2 Einstellung der Planungen

Aufgrund der Äußerungen in der Bürgerversammlung hat die SPD-Fraktion am 26.05.2009 die sofortige Einstellung der Planungen und Arbeiten zum Bebauungsplan Nr. 178/II „Am Hofacker“ beantragt (Reg.-Nr. BP 101/16. TA). In seiner Sitzung am 15.06.2009 hat der Bau- und Planungsausschuss diesen Antrag beschlossen. Mit mündlicher Begründung führte die SPD-Fraktion aus, dass die Bebauung wegen der Topografie und der Erschließungssituation sehr problematisch sei.

Im Rahmen der Beratung des Antrags wurde angeregt, sicherzustellen, dass bei Verzicht auf eine Bebauungsplanung keine Bebauungsmöglichkeit nach § 34 Baugesetzbuch entstehen kann. Außerdem hat die Verwaltung darauf hingewiesen, dass um das Planverfahren auch formell zu beenden, der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan vom 01.09.2008 durch die Ratsgremien wieder aufzuheben ist.

Weiterhin hat die Fraktion Bürgerliste in ihrem Schreiben vom 15.07.2009 (Reg.-Nr. R 1688/16. TA) die Änderung des Flächennutzungsplans zur Sicherung eines dauerhaften, naturnahen Erhalts der Fläche „Am Hofacker“ beantragt. In seiner Sitzung am 05.10.2009 hat der Rat der Stadt Leverkusen den Beschluss gefasst, dass der Forde-

rung durch die anstehende Änderung des Landschaftsplanes und daraus resultierende Änderungen des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen wird.

2. Abwägungsergebnis und weiteres Vorgehen

Durch die Beratungen und den Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 15.06.2009 wird den Belangen der Landschaftspflege, des Erhalts des vorhandenen Ortsteils sowie der verkehrlichen Auswirkungen der Planung ein höheres Gewicht eingeräumt als dem Ergebnis eines von der Stadt Leverkusen beschlossenen Entwicklungskonzepts (Flächennutzungsplan) sowie den Belangen der Fortentwicklung des Ortsteils und der Bevölkerungsentwicklung. Gleichzeitig werden die privaten Belange der Grundstückseigentümer, die ihre Grundstücke in Wert setzen und veräußern wollen, geringer gewichtet als die privaten Belange der Anwohner nach Beibehaltung der bestehenden Bebauungssituation.

Das eingeleitete Bebauungsplanverfahren 178/II „Am Hofacker“ soll daher nicht fortgeführt werden. Diese Entscheidung steht im Ermessen der Gemeinde. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch.

Das Verfahren ist im Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung nicht mehr enthalten.

Inwieweit in einem späteren Verfahren die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche zugunsten einer ökologischen Aufwertung entfallen soll, muss im weiteren Verfahren auf Ebene des Landschafts- bzw. Flächennutzungsplanes entschieden werden.

In seiner Sitzung am 12.07.2010 hat der Rat der Stadt Leverkusen den Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Landschaftsplans gefasst. Im Rahmen der Neuaufstellung wird u.a. überprüft, ob der bisher als Wohnbaupotential dargestellte Bereich Entwicklungspotential für Natur und Landschaft besitzt. Sollte dies der Fall sein, könnte der Bereich in das Landschaftsschutzgebiet 2.2-3 „Unteres Tal der Wupper“ einbezogen und parallel der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

3. Baumöglichkeiten nach §§ 34 und 35 Baugesetzbuch

Mit Einstellung des Bebauungsplanverfahrens würde sich die planungsrechtliche Situation bis zu der möglichen, oben beschriebenen Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt darstellen:

Der Flächennutzungsplan stellt in dem strittigen Bereich eine Wohnbaufläche dar, die nach den Beurteilungskriterien des Baugesetzbuchs dem sog. Außenbereich zuzuordnen ist. Die vorhandene Bebauung im Bereich „Am Hofacker“ definiert eine eindeutige Ortskante, die eine klare Trennung zwischen dem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ gem. § 34 Baugesetzbuch und dem Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch bildet. Die Außenbereichsbewertung wird noch durch das nach Norden stark abfallende Gelände unterstützt.

Im Außenbereich sind grundsätzlich nur sog. privilegierte Vorhaben, insbesondere Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, zulässig. **Im Einzelfall** können auch sonstige Vorhaben, z.B. Wohngebäude, zugelassen werden, wenn u. a. die Darstellungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Unabhängig von der Einordnung eines Grundstücks in den Innen- oder Außenbereich, dürfen nach der allgemeinen Rechtsprechung durch die Genehmigung von Bauvorhaben keine sog. bewältigungsbedürftigen Spannungen entstehen. Sollte dies der Fall sein, ist regelmäßig ein Bebauungsplanverfahren zur Schaffung des Planungsrechts notwendig.

Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass einerseits die Darstellungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans einer Wohnbebauung nicht entgegenstehen, dass aber aufgrund der besonderen topographischen Situation, des Eingriffs in Natur- und Landschaft und der Beeinträchtigung nachbarlicher Belange durch notwendige Erschließungsmaßnahmen bewältigungsbedürftige Spannungen entstehen würden. Genau deshalb haben die Ratsgremien ja auch ursprünglich den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, um alle öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abwägen zu können.

Lediglich die Teilfläche des aufzuhebenden Bebauungsplanbereichs, die in Verlängerung der Straße „Am Hofacker“ zwischen den Wohnhäusern Nr. 23 und 25 liegt, ist dem Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch zuzuordnen (**Anlage 1b**). Das (Teil-) Grundstück ist durch die vorhandene Straße erschlossen. Hier wäre ein einzelnes Wohnhaus, das sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, zulässig.

Anlagen

Anlage 1a	Abgrenzung des Bebauungsplangebietes Nr. 178/II
Anlage 1b	Geltungsbereich §§ 34/35 BauGB
Anlage 2	Bebauungskonzept
Anlage 3	Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 12.05.2009

Anlage/n:

Anlage 1a_Geltungsbereich 178_II
Anlage 1b_Geltungsbereich §§34_35 178_II
Anlage 2_Bebauungskonzept-NEU 178_II
Anlage 3_ Niederschrift Bürgerversammlung-178_II