

6. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich „Am Hofacker“ - Begründung zum Aufstellungsbeschluss

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich der Straße „Am Hofacker“ in Bergisch Neukirchen betrifft eine Wiesenfläche nordwestlich der Straße „Am Hofacker“, die heute als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der als **Anlage 2** beigefügten Planzeichnung zu entnehmen und umfasst rd. 2.900 m².

2 Rahmenbedingungen und bisherige Verfahren

Der Wandel der Wohnraumnachfrage und auch das Ziel der Stabilisation der Einwohnerzahl sind wichtige Faktoren in der Stadtentwicklung Leverkusens. Der damit einhergehende Bedarf an Einfamilienhäusern wurde im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 13.03.2006 an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet in Form von Wohnbauflächen mit der Zielsetzung einer aufgelockerten Bebauung mit Einfamilienhäusern und weitläufigen Grundstücken dargestellt. Als für diese Zielsetzung geeignet wurde die Wiesenfläche nordwestlich der Straße „Am Hofacker“ im Stadtteil Bergisch Neukirchen identifiziert. Sie war im Flächennutzungsplan in der Fassung vor der Neuaufstellung im Jahr 2006 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Für die genannte Fläche war ein Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB gefasst worden (Bebauungsplan Nr. 178/II „Am Hofacker“; BP 74/16. TA vom 01.09.2008). Das städtebauliche Konzept wurde am 23.03.2009 vom Bau- und Planungsausschuss beschlossen. Es sah sieben freistehende Einfamilienhäuser auf Grundstücken zwischen 300 - 500 m² vor. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurde am 12.05.2009 in Form einer Bürgerversammlung in der Stadthalle Bergisch Neukirchen durchgeführt.

Schon vor der Bürgerversammlung in Bergisch Neukirchen wurden im Jahr 2009 von verschiedenen Anliegern der Straße „Am Hofacker“ schriftliche Einwendungen gegen das städtebauliche Konzept und eine Wohnnutzung bei der Stadtverwaltung eingereicht. Gemeinsam war allen Einwendungen der Wunsch, die Bebauung des betroffenen Bereichs zu verhindern. Da sämtliche Äußerungen in schriftlicher Form mitgeteilt wurden, wurden sie im Bebauungsplanverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gewertet und im Abwägungsprozess behandelt, wie Äußerungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung. Auch bei der durchgeführten Bürgerversammlung sprachen sich die meisten Beteiligten gegen eine Bebauung aus.

Die gebrachten Äußerungen ließen sich u. a. wie folgt zusammenfassen:

- Die Bebauung der Fläche würde eine erhebliche Beeinträchtigung ihrer ökologischen Wertigkeit, aber auch der Qualität des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes bedeuten.
- Die bautechnische Ausführung einer Bebauung wäre durch die Topographie des Geländes erheblich erschwert.
- Kosten für den Bau einer neuen Erschließungsstraße sowie etwaige Schäden dürften nicht zu Lasten der vorhandenen Bewohnerschaft gehen.
- Der geplante Straßenbau sollte sich verkehrsberuhigend auswirken.
- In Leverkusen fehle der Wohnraumbedarf für die geplante Bebauung.

Auch die Naturschutz- und Umweltverbände haben sich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bebauungsplanverfahren mit einem Schreiben vom 27.05.2009 strikt gegen jegliche Bebauung geäußert. Begründung ist die unmittelbare Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet sowie die Schutzwürdigkeit des Plangebietes selbst. Im Verfahrensschritt des Aufstellungsbeschlusses bzw. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand keine dezidierte ökologische Prüfung des Gebietes statt.

In Anbetracht der Einwendungen im Rahmen der erläuterten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde 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). Diesen Antrag hat der Bau- und Planungsausschuss am 15.06.2009 in seiner Sitzung am 15.06.2009 beschlossen. Mündlich wurde begründet, dass die Bebauung wegen der Topographie und der Erschließungssituation sehr problematisch sei.

Weiterhin wurde die Änderung des Flächennutzungsplans zur Sicherung eines dauerhaften, naturnahen Erhalts der Fläche „Am Hofacker“ beantragt (Reg.-Nr. R 1688/16. TA). In seiner Sitzung am 05.10.2009 hat der Rat der Stadt Leverkusen den Beschluss gefasst, dass der Forderung durch die anstehende Änderung des Landschaftsplanes und daraus resultierende Änderungen des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen wird. Bei ausreichender Schutzwürdigkeit – so wurde beschlossen – kann der Bereich in das Landschaftsschutzgebiet 2.2-3 „Unteres Tal der Wupper“ einbezogen werden. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes war seinerzeit zugesagt worden, diese aus Gründen der Arbeitsökonomie im Zusammenhang mit anderen ggf. anstehenden Verfahren durchzuführen. Als Folge wurde vom Bau- und Planungsausschuss in seiner Sitzung vom 13.09.2010 entschieden, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 178/II „Am Hofacker“ aufzuheben.

Die Fläche „Am Hofacker“ ist im Rahmen des Vorentwurfs Landschaftsplan bereits in dessen Geltungsbereich als auch in das Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 einbezogen (Vorlage 1500/2012, Ratsbeschluss 02.07.2012).

Die für den genannten Bereich in 2012 abgegebenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung innerhalb des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landschaftsplanes zeigten ähnliche Ergebnisse wie seinerzeit im Bebauungsplanverfahren.

3 Planungsziel

Bei der Bewertung der ökologischen Qualität der Fläche bei der Neuaufstellung des Landschaftsplans wurde die Annahme bestätigt, dass ihre Eingliederung in das Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „Unteres Tal der Wupper“ im Landschaftsplanvorentwurf sinnvoll ist. Darin begründet sich vorliegender Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich „Am Hofacker“. Die Fläche soll von einer Darstellung als „Wohnbaufläche“ in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert werden, um dem Schutzanspruch der Fläche gerecht zu werden und eine klare planungsrechtliche Situation zu schaffen.

Für die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form eines Aushangs für jedermanns Einsicht stattfinden.