

Im weiteren Verlauf führt Herr Gruchmann die Unterschiede und jeweilige Bedeutung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes aus.

Aus dem Flächennutzungsplan ist der Bebauungsplan zu entwickeln. Zu beachten ist, dass der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Darstellung bietet und deshalb noch einen gewissen Spielraum für den Bebauungsplan lässt. Bei der Entwicklung dieses Planes sind die groben Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu konkretisieren und in rechtsverbindlichen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen umzusetzen.

Die Entwicklung des Gebietes „Am Hofacker“ beginnt mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch-Neukirchen aus dem Jahr 1968, in der da Wohnbaupotential „Am Hofacker“ bereits teilweise als Baufläche (Dorfgebiet) ausgewiesen wurde. Im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen von 1983 wurde die gesamte Fläche als Baufläche (Dorfgebiet) dargestellt. Im Flächennutzungsplan, der seit 2006 rechtsgültig ist, wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Bezüglich der textlichen Darstellung „Große Grundstücke“ (Kennziffer 2) wird festgehalten, dass die generelle Zielsetzung für die weitere Bebauung eine aufgelockerte, an den Bestand der Umgebung orientierten Bebauung (freistehende Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken) ist. „Große Grundstücke“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der je nach finanzieller Situation von jedem Eigentümer bzw. Erwerber unterschiedlich gewertet wird.

Die textliche Darstellung des FNP ist keine rechtsverbindliche Festsetzung, sondern eine generelle Zielsetzung, die – wie zuvor erläutert – in den B-Plan zu entwickeln ist. Das vorgelegte Baukonzept erfüllt die generelle Zielsetzung des FNP, eine aufgelockerte, an dem Bestand der Umgebung orientierte Bebauung zu planen.

Herr Dryander stellt das Konzept des Bebauungsplanes vor. Planziel ist zum einen der Endausbau des heutigen Stichweges „Am Hofacker“ mit Wendeanlage und die öffentlich-rechtliche Sicherung der vorhandenen Entwässerungseinrichtungen. Zum anderen soll eine Bebauung, bestehend aus 7 freistehenden Einfamilienhäusern auf Grundstücken zwischen 300-500 qm, vorbereitet werden. Die Schaffung von Ausgleichsflächen sowie die Anordnung der Parkplätze müssen noch im Einzelnen geklärt werden. Eine Bebauung jenseits der Landschaftsschutzgrenze ist nicht vorgesehen.

Zu folgenden Themenkreise werden anschließend Fragen von den anwesenden Bürgern gestellt:

- a) Landschaftsschutz
- b) Straßenbau
- c) Flächennutzungsplan-Entwicklung u. a.

a) Landschaftsschutz

Zu Beginn der Erörterung stellen sich die Sprecher der Bürgerinitiative „Am Hofacker“, Herr Wenderoth, Frau Götze und Frau Kanthak vor.

Herr Wenderoth bezweifelt die bautechnische Verwirklichung mit seinem großen Tiefbauaufwand. Die Eingriffe in die ökologischen Wertigkeiten wie die Überbauung des Biotops und der zu schützende Imbach seien einschneidend.

Frau Götze spricht sich dafür aus, dass die Natur so belassen wird und setzt sich für den Erhalt der Bäume ein. Der Abstand von 10m zum Wald sollte gewahrt bleiben. Ein weiterer Bürger macht auf ein Gebäude in der Nachbarschaft aufmerksam, das unter Denkmalschutz steht.

Die Verwaltung nimmt zu den vg. Äußerungen wie folgt Stellung:
Die ökologischen Belange müssen noch geprüft werden (Umweltbericht). Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes sollen eingehalten werden. Es ist vorgesehen den Eingriff in die ökologischen Werte durch eine Ersatzbepflanzung auszugleichen. Herr Dryander erklärt, dass auch die Untere Landschaftsbehörde die bisher grob geplanten Pflanzungen entlang des Waldsaums und in Ergänzung des Obstbaumbestandes als sinnvoll erachtet.

Es wird ausgeführt, dass, laut Auskunft der Unteren Wasserbehörde, von einer Kalkquelle im Bereich des Bebauungsplangebietes nichts bekannt ist. Der Abstand zum „Wald“ wird im Einzelfall geprüft. Das vorgelegte Bebauungskonzept wurde bereits mit der Forstbehörde abgestimmt. Ferner wird hinsichtlich des Denkmalschutzes die Untere Denkmalbehörde noch eingeschaltet.

b) Straßenbau

Frau Kanthak stellt Fragen zur verkehrstechnischen Anbindung und deren Kosten für die Anlieger. Nach ihrer Auffassung sollen keine Nachteile durch Baufahrzeuge sowie Anschüttung entstehen. Die Kosten für evtl. auftretende Schäden sollen nur auf die neuen Eigentümer umgelegt werden. Daraufhin erklärt Herr Unbehaun, dass die Kosten für den Bau der neuen Erschließungsstraße (inklusive Parkplätze und Begrünung) und etwaige Schäden zu Lasten des Verursachers gehen. Mit dem Investor erfolgt eine diesbezügliche Regelung über den Erschließungsvertrag. Herr Gruchmann erläutert, dass nur die im FNP als Wohnbaufläche dargestellten Grundstücke bebaut werden sollen und die geplante Erschließung der im Landschaftsschutz liegenden Grundstücke keine Bebauung in diesem Bereich vorbereitet. Ein Bürger befürchtet, dass der geplante Straßenausbau als „Rennstrecke“ genutzt werden könnte. Auf diesen Einwand führt Herr Unbehaun aus, dass bei einer Mischverkehrsfläche von ca. 5,50 m Breite eine solche „Rennstrecke“ nicht entstehen kann. Das Thema „Verkehrsberuhigung“ ist noch im weiteren Verfahren mit dem zuständigen Fachbereich Straßenverkehr zu besprechen.

Zu den geplanten Parkplätzen teilt Herr Gruchmann mit, dass im öffentlichen Raum Stellplätze angeboten werden müssen (zwei sind erforderlich). Die Stadt plant jedoch mehr Stellflächen. Die hierbei angedachten Querparkplätze sollen nach Meinung der Anwohner Unfälle verursachen. Herr Dryander erwägt daher die Errichtung von Längsparktaschen.
Die Gestaltung des Straßenabschnittes, der zu den Häusern führt, ist noch zu klären.

In der nachfolgenden Diskussion geht es um die Art der Verkehrsführung und – Anbindung. Hierbei werden auch die vorhandenen Poller in der Straße am Hofacker

diskutiert. Nach Aussage eines Bewohners sollen diese nicht nur verkehrstechnische, sondern auch eigentumsrechtliche Gründe haben.

Herr Gruchmann erklärt, dass die Verkehrsanbindung von der Wuppertalstraße aus, über die Straße „Am Hofacker“ beibehalten werden soll. Die Straßenbreite von ca. 5 bis 5,50 m reicht aus, um eine Neubebauung vorzunehmen. Hierzu werden Gespräche mit dem Fachbereich Straßenverkehr geführt. Herr Unbehaun teilt ferner mit, dass Fragen der Straßenraumgestaltung bzw. Verkehrslenkung regelmäßig auch in der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II behandelt wird.

Auf den Einwand eines Bewohners soll, im Rahmen der Offenlage, eine präzisere und aussagefähigere Formulierung hinsichtlich der Zufahrt für das Baugelände in der Begründung erfolgen. Dies wird von Herrn Unbehaun zugesagt.

c) Flächennutzungsplan-Entwicklung u. a.

Auf den Einwand eines Bürgers, in einem ihm vorliegenden Flächennutzungsplan wäre das Gebiet als Mischgebiet/Dorfgebiet (MD) und nicht als Wohngebiet ausgewiesen, antwortet Herr Gruchmann, dass bei dieser Art der Nutzung (Dorfgebiet/Mischgebiet) sogar noch eine dichtere Bebauung zulässig sei. Bei der Wohnflächendarstellung herrschen strengere Kriterien hinsichtlich der Dichte der Bebauung. Der dörfliche Charakter soll nach Meinung eines anderen Teilnehmers erhalten bleiben.

Ein Bürger stellt den nicht vorhandenen Wohnraumbedarf in Leverkusen in Frage. Hierzu stellt Herr Unbehaun fest, dass laut vorliegendem Handlungsprogramm Wohnen sehr wohl Nachfrage besteht und nur durch neue Baugebiete und Zuwanderung die bestehende Einwohnerzahl gehalten werden kann. Ohne Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaupotentiale können die Wohnraumverluste z.B. durch Abbruch und Umnutzung sowie die steigende Wohnfläche pro Kopf nicht ausgeglichen werden. Herr Dryander widerspricht deutlich der Aussage, das neue Baugebiet „Pastor-Scheibler-Straße“ würde nicht angenommen werden. Der Vermarktungsstand sei sehr gut, viele der nicht bebauten Flächen seien nicht im Eigentum des Investors. Er führt aus, dass insbesondere eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern in ländlichen Lagen, wie z.B. in Bergisch Neukirchen, besteht.

Die hier geäußerten Anregungen werden in die Beratungen im weiteren Verfahren einfließen.

Herr Bezirksvorsteher Bast bedankt sich bei der Verwaltung für die Vorbereitung und bei den Bürgern für die rege Teilnahme. Die Bürgerinformationsveranstaltung endet um 20.25 Uhr.

Rh. Bast
Vorsitzender

Frau Steckel