Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 571/2001
		☒ Öffentlich
		☐ Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	18.09.01	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Änderung Nr. 132 / 1527 - Breslauer Straße - des FNP
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

- I. Gemäß § 2 in Verbindung mit § 5 des Baugesetzbuches ist die Änderung
Nr. 132 / 1527 – Breslauer Straße –
des Flächennutzungsplans aufzustellen.

Er umfasst im Wesentlichen das Gebiet der als Gartenland genutzten Grundstückparzellen zwischen Breslauer Straße und Diepeschrather Wald.
- II. Auf die Durchführung einer Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wird verzichtet.
- III. Gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches ist die Änderung
Nr. 132 / 1527 – Breslauer Straße –
des Flächennutzungsplanes mit dem Erläuterungsbericht auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung

Voraussetzung für die Erschließung des im rückwärtigen Bereich der Breslauer Straße vorgesehenen Wohngebiets ist die Änderung Nr. 132 / 1527 – Breslauer Straße – des Flächennutzungsplans. Die Darstellung Grünfläche soll durch die Darstellung einer Wohnbaufläche ersetzt werden.

Die Flächennutzungsplanänderung ist den Zielen der Raumordnung angepasst und mit der Bezirksregierung abgestimmt. Die Höhere Landschaftsbehörde hat einer Zurücknahme der Landschaftsschutzgrenze zugestimmt.

Über die Grundzüge der Planung wurde die Öffentlichkeit bereits in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren unterrichtet (März 2001). Im Verfahren der Flächennutzungsplanänderung Nr. 132 / 1527 – Breslauer Straße – kann daher auf eine Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Eine unmaßstäbliche Verkleinerung der Planänderung ist der Vorlage beigelegt.

Anlagen

- Erläuterungsbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Gegenüberstellung von derzeitiger F-Plan-Darstellung und beabsichtigter Änderung

**Erläuterungsbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB
zur Änderung**

**Nr. 132 / 1527 – Breslauer Straße -
des Flächennutzungsplans**

Das Plangebiet liegt in ebenem Gelände. Die Flächengröße beträgt etwa 3 ha. Das Plangebiet umfasst in erster Linie die zz. als Gartenland genutzten Grundstückparzellen zwischen Breslauer Straße und Diepeschrather Wald. Zum Teil werden angrenzende Gartenflächen in die Planung mit einbezogen. Östlich des Plangebiets schließt sich die Wohnsiedlung Eschenbroich an, die überwiegend in den 50er Jahren entstanden ist. Die Bebauung an der Breslauer Straße stellt heute den Abschluss des Siedlungsbereichs dar, die eigentliche Zäsur zur Landschaft bildet jedoch der Waldrand.

Städtebauliches Ziel der Planung ist eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung in Anlehnung an die bestehende Wohnsiedlung Eschenbroich, die trotz vieler Um- und Anbauten an den Häusern noch einen homogenen Charakter aufweist. Die Planung sieht eine maximal zweigeschossige Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern vor. Die bauliche Dichte wird der Umgebungsbebauung angepasst.

Voraussetzung für die Erschließung des Wohngebiets ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1527 – Breslauer Straße – und im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Änderung Nr. 132 / 1527 – Breslauer Straße – des Flächennutzungsplans. Die Darstellung Grünfläche soll durch die Darstellung einer Wohnbaufläche ersetzt werden.

Die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch erfolgt im Zuge des parallel geführten Bebauungsplan-Änderungsverfahrens. Die Höhere Landschaftsbehörde hat einer Zurücknahme der Landschaftsschutzgrenze zugestimmt.

Die Flächennutzungsplanänderung ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

Die Änderung wirkt sich wie folgt auf die Flächenbilanz aus:

Grünfläche	- 3,1 ha
Wohnbauflächen	+ 3,1 ha

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 03.09.2001
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat