

**Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin**

| | | |
|---|------------------------------------|--|
| Federführender Fachbereich Planung | Drucksachen-Nr. 180/2004 | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich | | |
| <input type="checkbox"/> Nicht öffentlich | | |
| Beschlussvorlage | | |
| Beratungsfolge ▼ | Sitzungsdatum | Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung) |
| Planungsausschuss | 01.04.2004 | Beratung |
| Rat | 27.05.2004 | Entscheidung |

Tagesordnungspunkt

**Änderung Nr. 144/2224 - Am Heidedor - des Flächennutzungsplans
- Beschluss der Änderung**

Beschlussvorschlag:

@->

I. Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Änderung Nr. 144/ 2224 - Am Heidedor – des Flächennutzungsplans vorgebrachten Anregungen der Einwender Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände wird nicht entsprochen.

II. Gemäß § 2 des Baugesetzbuchs wird die

Änderung Nr. 144/ 2224 - Am Heidedor - des Flächennutzungsplans
beschlossen. Der Änderung ist ein Erläuterungsbericht beigelegt (§ 5 Abs. 5 BauGB)

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Zu I. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ Abwägung

Der Änderungsentwurf zum Flächennutzungsplan wurde, zusammen mit dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2224 - Am Heidetur -, zuletzt in der Sitzung des Planungsausschusses am 20.11.2003 beraten und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beider Bauleitpläne beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne erfolgte in der Zeit vom 07.01.2004 bis zum 09.02.2004.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 15.12.2003 von der öffentlichen Auslegung der Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanentwurfs benachrichtigt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Flächennutzungsplanänderung wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände im Rheinisch-Bergischen Kreis mit Schreiben vom 07.02.2004

Kurzfassung:

- Die bereits im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung mit Schreiben vom 15.11.2002 vorgebrachten Einwände gegen die Planung bleiben aufrecht erhalten:
 - die geplante Bebauung läuft dem Ziel des im rechtsgültigen Gebietsentwicklungsplan ausgewiesenen „regionalen Grünzugs“ (Funktion für die Erholung, den Naturhaushalt und die Frischluftversorgung im Ballungsrandbereich) entgegen
 - Forderung der Reduzierung von Bauflächen
- Es wird angezweifelt, dass die zukünftigen Hausgärten die Funktion des regionalen Grünzugs (Darstellung im Gebietsentwicklungsplan) übernehmen bzw. erfüllen können, da in der Planung keinerlei Auflagen für die Bepflanzung der Hausgärten enthalten sind. Die Funktion des regionalen Grünzugs wird im Vergleich zum Status Quo erheblich beeinträchtigt; der Bebauungsplan verursacht einen ökologischen Schaden.

Stellungnahme der Bürgermeisterin:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet zurzeit „Wohnbaufläche“ sowie für den nordöstlichen Teilbereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplans ist die Konzeption für einen Vorhaben- und Erschließungsplan, wonach der zurzeit überwiegend unbebaute Bereich zwischen der Bestandsbebauung am Keltenweg und dem Kath. Friedhof Hebborn für eine Wohnbebauung (22 Wohneinheiten) aufgeschlossen werden soll.

Die FNP-Änderung umfasst die Umwandlung von „Fläche für die Landwirtschaft“ (-1,96 ha) in „Wohnbaufläche“ (+0,69 ha) sowie in „Grünfläche“ (+1,27 ha).

Durch die beabsichtigten Flächenumwandlungen in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan sollen die Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Ortsrandarrondierung (Wohnbaufläche = 1/3 der Umwandlungsfläche) einerseits sowie für eine auf ökologischen und landschaftsästhetischen Zielen basierende Ortsrandeingrünung (Grünfläche = 2/3 der Umwandlungsfläche) andererseits geschaffen werden.

Nach Auffassung der Verwaltung stehen die mit der FNP-Änderung verfolgten Ziele nicht im Widerspruch zu den regionalen Zielen des Gebietsentwicklungsplans (Regionaler Grünzug), da durch die beabsichtigte Bildung des Siedlungsrandes Aufwertungspotenziale für eine Ortsrandgestaltung auf bislang extensiv genutzten Landwirtschaftsflächen entstehen.

Entgegen der vorgebrachten Einwände fanden die Belange von Natur und Landschaft in der Planung auf der Bebauungsplanebene Berücksichtigung. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde von 34 auf 22 Wohneinheiten reduziert, der Bebauungs- bzw. Versiegelungsgrad der Grundstücke auf 25 % der Grundstücksfläche (GRZ 0,25) beschränkt sowie die für eine Ortseingrünung (Aufforstungsmaßnahmen) vorgesehenen Ausgleichsflächen um ca. 0,5 ha auf 1,27 ha vergrößert.

Der Inanspruchnahme von zurzeit unbebauten Freiflächen für eine Siedlungsarrondierung sind die Potenziale für eine Verbesserung des Landschaftsbildes durch eine unter ökologischen und landschaftsästhetischen Gesichtspunkten vorzunehmenden Ortsrandbegrünung gegenüber zu stellen. Die Untere Landschaftsbehörde als zuständige Behörde (Landschaftsplan Nr.4 - Mittlere Dünn-) hat dem vorgeschlagenen Ausgleichskonzept - begründet mit dem erkennbaren Aufwertungspotenzial (Ortsrandeingrünung) - im Rahmen ihrer Stellungnahme zugestimmt.

Die Verwaltung schlägt vor, den im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Flächennutzungsplanänderung vorgebrachten Anregungen nicht zu entsprechen.

Eine Kopie der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände ist der Vorlage beigelegt. Das Original kann im Fachbereich 6 - Stadtplanung eingesehen werden.

Zu II. Beschluss der Änderung

Die Bezirksregierung Köln hat auf der Grundlage der ursprünglichen Bebauungskonzeption (Vorhaben- und Erschließungsplan mit 34 Wohneinheiten) mit Schreiben vom 12.07.2002 die Anpassungsbestätigung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz für die Flächennutzungsplanänderung erteilt, d.h., die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung ist den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung angepasst.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1 a Baugesetzbuch erfolgt im Zuge des parallel geführten Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2224 - Am Heidedor -. Die planbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden in dem Bebauungsplanverfahren im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) untersucht und bewertet. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Aufforstung mit standortheimischen Gehölzen) auf einer Fläche von ca. 1,0 ha im nördlichen Teil des Plangebiets stehen im Einklang mit den Zielen des Landschaftsplans Nr. 4 - Mittlere Dhünn - . Die Umsetzung des Ausgleichsmaßnahmenkonzepts wird in dem parallel geführten Bebauungsplanverfahren (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2224 - Am Heidedor -) im Rahmen des Durchführungsvertrags gesichert.

Die Verwaltung schlägt vor, der Änderung des Flächennutzungsplans zuzustimmen und die Änderung Nr. 144/ 2224 - Am Heidedor - des Flächennutzungsplans zu beschließen.

Eine unmaßstäbliche Verkleinerung der Flächennutzungsplanänderung sowie der Erläuterungsbericht gemäß § 5 Abs. 5 BauGB sind der Vorlage beigelegt.

Anlage

**Erläuterungsbericht gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
zur Änderung**

Nr. 144/ 2224 - Am Heidedor -

des Flächennutzungsplans

Anlass zur Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Bergisch Gladbach ist die beabsichtigte Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2224 - Am Heidedor - soll der zurzeit überwiegend unbebaute Bereich zwischen dem Kath. Friedhof Hebborn und der Bestandsbebauung am Keltenweg für eine lockere Wohnbebauung (22 Einzelhäuser) aufgeschlossen werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach ist der überwiegende Bereich des Plangebiets „VEP Am Heidedor“ als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

Der nördliche Teil des Plangebiets wird zurzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, liegt im Bereich des Landschaftsschutzes und wird von dem gültigen Landschaftsplan Nr. 4 - Mittlere Dhünn - erfasst.

Die Änderung 144/ 2224 - Am Heidedor - des Flächennutzungsplans umfasst die Umwandlung von einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ (W) und in „Grünfläche“ (Ausgleichsfläche). Die Darstellung des Kinderspielplatzes im nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets wird beibehalten.

Städtebauliches Ziel der Planung ist eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung in Anlehnung an die bestehende Wohnbebauung entlang der Mutzer Straße und des Keltenwegs. Die Planung sieht eine maximal zweigeschossige Einzelhausbebauung vor. Die bauliche Dichte wird der Umgebungsbebauung angepasst.

Die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Baugesetzbuch erfolgt im Zuge des parallel geführten Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens. Die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von 1,2 ha stehen im Einklang mit den Zielsetzungen des Landschaftsplans Nr. 4 - Mittlere Dhünn -.

Die Flächennutzungsplanänderung ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

Die Änderung wirkt sich wie folgt auf die Flächenbilanz aus:

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Fläche für die Landwirtschaft | - 1,96 ha |
| Wohnbaufläche | + 0,69 ha |
| Grünfläche | + 1,27 ha |

Aufgestellt:

Bergisch Gladbach, .03.2004

In Vertretung

Stephan Schmickler

Stadtbaurat <-@