

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0188/2010
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	06.05.2010	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Änderung Nr. 172/6321 - Saaler Mühle - des Flächennutzungsplanes - Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag:

Für die Änderung

Nr. 172 / 6321 – Saaler Mühle –

des Flächennutzungsplans ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 des Baugesetzbuchs durch Aushang durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung:

Die 172. Änderung des FNPs -Saaler Mühle- umfasst einen Teilbereich des westlich des Bensberger Zentrums liegenden Naherholungsgebiets „Saaler-Mühle“. Sie wird im Südosten von der Trasse der Straßenbahn Linie 1, im Nordosten vom alten Bahndamm, im Nordwesten von der Golfplatzstraße und im Südwesten von Waldflächen begrenzt (s. Anlage 1 der Vorlage). Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 34,3 ha.

In einem versumpften, durch wilden Mergelabbau stark geformten Waldbereich entstand Anfang bis Mitte der 70er Jahre als Regenrückhaltebecken der Bensberger See und um ihn herum das Naherholungsgebiet „Saaler-Mühle“. Obwohl die gesamte Anlage mit Mitteln des Landes NRW gefördert wurde, weist der Regionalplan auch für seine bebauten Teile „Waldbereiche, die dem Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung dienen, als Regionalen Grünzug“ aus.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergisch Gladbach wiederum stellt zwar die Otto-Hahn-Schulen als „Gemeinbedarfsfläche“ und die Eissporthalle als „Sonderbaufläche“, jedoch das Mediterana als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hallen- und Freibad“ und große Bereiche um den Bensberger See als „Waldfläche“ dar.

Als Ende der 90er Jahre das Schwimmbad um eine Sauna- und Wellnessanlage erweitert wurde, konnte dieses Vorhaben noch als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Probleme traten jedoch bereits mit der fortschreitenden Umwandlung des Schwimmbades in eine Sauna-, Wellness- und Thermalanlage auf. Endgültig nicht mehr als entwickelt angesehen werden muss jedoch die aktuelle Planung, diese Freizeitanlage um ein Hotel zu ergänzen. Wie nicht zuletzt an dieser Entwicklung deutlich wird, hat sich das Freizeitverhalten seit den 70er Jahren verändert. Um eine weitere Entwicklungen des Naherholungsgebiets „Saaler-Mühle“ zu ermöglichen, wird es daher erforderlich, die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Die 172. Änderung des FNPs nimmt das ursprüngliche Konzept des Naherholungsgebiets „Saaler-Mühle“ auf und gliedert es in 3 Zonen unterschiedlicher Nutzungsintensitäten (s. Anlage 2 der Vorlage).

In der Zone 1, dargestellt als Gemeinbedarfs- und Sonderbaufläche, sollen die eigentlichen baulichen Tätigkeiten stattfinden. Hier wird die Gemeinbedarfsfläche lediglich an die Örtlichkeit angepasst. Die weiteren Bauflächen sind als Sonderbaufläche dargestellt und entsprechend ihrer Zweckbestimmung gegliedert. Die Fläche für ein Hotel ist wegen seiner in Bezug auf Emissionen wohnähnlichen Sensibilität einzeln dargestellt, während die weiteren Nutzungsarten zusammengefasst werden, um auf Veränderungen im Freizeitverhalten flexibler reagieren zu können. Die Bauflächen sind gegenüber dem alten Bahndamm und der KVB-Trasse eingegrünt.

Die Zone 2, dargestellt als Grünflächen (bisher zum Teil Wald), dient der aktiven Freizeitnutzung. Spiel- und Freizeitanlagen wie Spielplätze, Skateranlagen, Grillplätze usw. sollen hier konzentriert werden.

Die Zone 3, dargestellt als Wald dient als Ruhezone ausschließlich der Erholung. Hier gelten weiterhin die alten Darstellungen des FNPs. Die Anpassung des FNPs an die örtlichen Entwicklungen schafft nicht zuletzt Planungsklarheit.

Nach Gesprächen mit der Bezirksregierung wurde ein Antrag zur Durchführung eines

Zielabweichungsverfahren an die Bezirksregierung Köln gestellt mit dem Ziel, den Regionalplan parallel mit dem Flächennutzungsplan an die aktuellen Gegebenheiten bzw. Planungen anzupassen.

In gleicher Sitzung geht weiterhin der Bebauungsplan (BP) Nr.6321 -Saaler Mühle- ins Verfahren. Er dient dazu, in einem Teilbereich der 172. FNP-Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Wellnesshotels zu schaffen.

Verbindung zur strategischen Zielsetzung

Handlungsfeld:

Mittelfristiges Ziel:

Jährliches Haushaltsziel:

Produktgruppe/ Produkt:

Finanzielle Auswirkungen

<u>1. Ergebnisrechnung/ Erfolgsplan</u>	laufendes Jahr	Folgejahre
Ertrag		
Aufwand		
Ergebnis		
<u>2. Finanzrechnung</u> (Investitionen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen gem. § 14 GemHVO)/ <u>Vermögensplan</u>	laufendes Jahr	Gesamt
Einzahlung aus Investitionstätigkeit		
Auszahlung aus Investitionstätigkeit		
Saldo aus Investitionstätigkeit		

Im Budget enthalten

ja
nein
siehe Erläuterungen