## Stadt Bergisch Gladbach Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung	Drucksachen-Nr. 845/2001
	X Öffentlich
	Nicht öffentlich

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge ♥	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	31.01.2002	Beratung
Rat	21.03.2002	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

Änderung Nr. 138/2135 - Buchmühle - des Flächennutzungsplanes

- Beschluss der Änderung

### Beschlussvorschlag

Gemäß § 2 des Baugesetzbuchs wird die Änderung Nr. 138 / 2135 - Buchmühle – des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderung ist ein Erläuterungsbericht beigefügt (§ 5 Abs. 5 BauGB).

#### Sachdarstellung / Begründung

Die Flächennutzungsplanänderung hat in der Zeit vom 10.12.2001 bis 16.01.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.11.2001 statt.

Von Trägern öffentlicher Belange sind während der Offenlage fünf Schreiben eingegangen. In vier Schreiben werden keine für die Flächennutzungsplanänderung relevanten Anregungen gemacht oder Bedenken geäußert. Die Industrie- und Handelskammer, die sich im Bebauungsplanverfahren – Buchmühle – für die planungsrechtliche Sicherung ebenerdiger Stellplätze im Plangebiet einsetzt, bittet um Prüfung der Frage, ob die unveränderte Darstellung "Grünfläche" im Flächennutzungsplan für das Bebauungsplanverfahren – Buchmühle – die Möglichkeit der Festsetzung von Stellplatzanlagen ausschließt. Sollte dies nicht der Fall sein, hat man seitens der IHK keine weiteren Anregungen zur Änderung Nr. 138 des FNP.

Die Verwaltung hat die Frage untersucht und kommt zu dem Ergebnis, dass die Darstellung einer "Grünfläche" im F-Plan für den Bereich – Buchmühle – keine präjudizierende Wirkung für den Bebauungsplan hat. Die Darstellung weist keine Zweckbestimmung auf und dient in erster Linie der planungsrechtlichen Sicherung einer innerstädtischen Freifläche. Ihre städtebauliche Funktion besteht im Wesentlichen darin, zur Auflockerung der Bebauung beizutragen. Nach Auffassung der Verwaltung könnte – theoretisch – auch eine stark begrünte Stellplatzanlage im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden, ohne dass damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB (Ableitung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan) zuwider gehandelt würde.

Von Seiten der Bürgerschaft wurden während der Auslegungsfrist in einem Schreiben Bedenken vorgebracht. Die Anwaltskanzlei CBH schreibt in Vertretung ihrer Mandaten, der Eheleute Wachendorff:

"In der <u>Änderung des Flächennutzungsplanes</u> und im geänderten Bebauungsplan ist für einen Großteil des Grundbesitzes, der im Eigentum unserer Mandanten steht, die Umwandlung der bislang dargestellten Mischgebietsfläche in eine private Grünfläche vorgesehen."

Gegenstand des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens ist jedoch allein die Herausnahme des Symbols für Regenrückhaltebecken aus dem Plan und die Umwandlung des Grundstücks der ehemaligen Realschule von einem Kerngebiet in eine gemischte Baufläche. Grundstücke der Eheleute Wachendorff sind von der Änderung des Flächennutzungsplans <u>nicht betroffen</u>. Die Anregung findet daher im Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan keine Berücksichtigung. Sie bezieht sich allein auf das Bebauungsplanverfahren und wird in diesem Rahmen zu gegebener Zeit abgearbeitet.

Im weiteren Verfahren kann die Flächennutzungsplanänderung Nr. 138 / 2135 – Buchmühle – beschlossen werden. Der Erläuterungsbericht gemäß § 5 Abs. 5 BauGB und eine Planverkleinerung der Änderung sind der Vorlage beigefügt.

## Anlagen

- Verkleinerung der Flächennutzungsplanänderung
- Erläuterungsbericht gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

# Erläuterungsbericht gem. § 5 Abs. 5 BauGB zur Änderung

#### Nr. 138 / 2135 - Buchmühle -

#### des Flächennutzungsplans

Der Bereich Buchmühle im Zentrum der Stadtmitte Bergisch Gladbach wird begrenzt durch Hauptstraße, Laurentiusstraße, Am Broich und Odenthaler Straße. Er bildet den Übergang zwischen dem eigentlichen Stadtzentrum (Fußgängerzone, Einzelhandel und Dienstleistungen, Volkshochschule, Kulturhaus Zanders) und zentrumsergänzenden Mischgebieten (verstärkte Wohnnutzung an der Laurentiusstraße, Grundschulen Am Broich).

Im Jahre 1998 wurde seitens der Verwaltung die Rahmenplanung "Innenstadt Bergisch Gladbach" erstellt, deren Ergebnisse in die Bauleitplanung einfließen sollen. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2135 – Buchmühle – erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu der Änderung Nr. 138 / 2135 – Buchmühle – des Flächennutzungsplans.

Die mit den Leitbildern der Rahmenplanung im Juni 1998 im Rat beschlossene zukünftige Abgrenzung des Stadtzentrums mit den für Zentren typischen Nutzungen und Angeboten teilt das Plangebiet Buchmühle in west-östlicher Richtung, etwa entsprechend der oben beschriebenen tatsächlichen Nutzungsverteilung (Kerngebiet im südlichen Teil, Mischgebiet im nördlichen Teil). In der Konsequenz soll das Grundstück der ehemaligen Realschule an der Odenthaler Straße künftig im Flächennutzungsplan nicht mehr als Kerngebiet, sondern als Mischbaufläche dargestellt werden.

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Regenrückhaltebecken ist nicht mehr erforderlich. Die Regenwasserkanäle im Plangebiet sowie die geplante Offenlegung des Strunder Baches werden so ausgelegt, dass ausreichende Staumöglichkeiten entstehen und ein Regenrückhaltebecken damit überflüssig ist.

Die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch erfolgt im Zuge des parallel geführten Bebauungsplan-Änderungsverfahrens.

Die Flächennutzungsplanänderung ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

Die Änderung wirkt sich wie folgt auf die Flächenbilanz aus:

Kerngebietsflächen + 0.3 ha Gemischte Bauflächen - 0.3 ha

Aufgestellt: Bergisch Gladbach, 17.01.2002 In Vertretung

Stephan Schmickler Stadtbaurat

# Finanzielle Auswirkungen:

1. Gesamtkosten der Maßnahme: **EURO** 

2. Jährliche Folgekosten: **EURO** 

3. Finanzierung:- Eigenanteil: **EURO** .....- objektbezogene Einnahmen: **EURO** 

4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:

**EURO** 

5. Haushaltsstelle: