**Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 302/2004					
<table border="1"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;">☒</td> <td>Öffentlich</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">☐</td> <td>Nicht öffentlich</td> </tr> </table>			☒	Öffentlich	☐	Nicht öffentlich
☒	Öffentlich					
☐	Nicht öffentlich					
Beschlussvorlage						
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)				
Planungsausschuss	01.07.2004	Entscheidung				

Tagesordnungspunkt

Änderung Nr. 149/1243 - Eichen - des Flächennutzungsplanes
- Beschluss zur Aufstellung
- Verzicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

@->

I. Gemäß § 2 in Verbindung mit § 5 des Baugesetzbuches ist die Änderung Nr. 149 / 1243 – Eichen – des Flächennutzungsplans aufzustellen.

Er umfasst im Wesentlichen das Gebiet entlang der Straße Eichen zwischen Neuenhauser Weg und Kempener Straße.

II. Auf die Durchführung einer Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wird verzichtet.

III. Gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches ist die Änderung Nr. 149 / 1243 – Eichen – des Flächennutzungsplanes mit dem Erläuterungsbericht auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

In den Jahren 2000 und 2001 hat die Stadtverwaltung Bergisch Gladbach für den Bereich Schildgen / Katterbach eine Strukturuntersuchung sowie einen Entwicklungsplan erstellt. Danach soll die Entwicklung der beiden Wohnplätze vorrangig in den zentrumsnahen Freiflächen erfolgen. Der Entwicklungsplan sieht daher eine Wohnbebauung im Bereich Plackenbruch / Eichen und die Änderung des Flächennutzungsplans vor. Der Hauptausschuss als zuständiger Ausschuss für Stadtentwicklung hat sich in seiner Sitzung am 22.05.2001 im Sinne des Entwicklungsplans Schildgen / Katterbach grundsätzlich für eine Bebauung der Bereiche Plackenbruch / Eichen ausgesprochen.

Auch die Städtebauliche Voruntersuchung Plackenbruch / Eichen vom März 2002 enthält den Vorschlag einer Abrundung der östlich der Kempener Straße anschließenden Wohnbauflächen. Der hier zur Diskussion stehende Bereich der Änderung Nr. 149 / 1243 – Eichen – liegt in dieser erweiterten Wohnbauflächendarstellung. Da die Konflikte in den einzelnen Planbereichen sehr unterschiedlich gelagert sind, wird in der Untersuchung empfohlen, die F-Plan-Änderung nicht in einem einzigen, sondern in einzelnen Teilverfahren parallel zum jeweiligen Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Änderung des FNP Nr. 149 / 1243 betrifft das bereits laufende Bebauungsplanverfahren Nr. 1243 – Eichen –.

Die Flächennutzungsplanänderung ist den Zielen der Raumordnung angepasst und mit der Bezirksregierung abgestimmt.

Über die Grundzüge der Planung wurde die Öffentlichkeit bereits in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 1243 – Eichen – unterrichtet (Feb. 2004). Im Verfahren der Flächennutzungsplanänderung Nr. 149 / 1243 – Eichen – 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. 149 / 1243 – Eichen –

des Flächennutzungsplans

In den Jahren 2000 und 2001 hat die Stadtverwaltung Bergisch Gladbach für den Bereich Schildgen / Katterbach eine Strukturuntersuchung sowie einen Entwicklungsplan erstellt. Danach soll die Entwicklung der beiden Wohnplätze vorrangig in den zentrumsnahen Freiflächen erfolgen. Im Entwicklungsplan sieht daher eine Wohnbebauung im Bereich Plackenbruch und die Änderung des Flächennutzungsplans vor. Auch die Städtebauliche Voruntersuchung Plackenbruch / Eichen vom März 2002 enthält den Vorschlag einer Abrundung der östlich der Kempener Straße anschließenden Wohnbauflächen. Der hier zur Diskussion stehende Bereich der Änderung Nr. 149 / 1243 – Eichen – liegt in dieser erweiterten Wohnbauflächendarstellung.

Der gesamte Änderungsbereich ist derzeit im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Die Darstellung Grünfläche soll durch die Darstellung einer Wohnbaufläche ersetzt werden.

Der Änderungsbereich fällt in den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 1243 – Eichen –. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt hier im Parallelverfahren.

Der nördliche Teil des Änderungsbereiches liegt im Landschaftsplan Nr. 4 – Mittlere Dhünn –.

Große Teile des Neuenhauser Weges und der Straße Eichen sind mit der Festsetzung „Landschaftsschutz“ belegt. Der Landschaftsplan formuliert für diese Flächen folgendes Entwicklungsziel: „Erhaltung eines Landschaftsraumes mit hoher Grundwasser-Neubildungsrate durch natürliche Flächenversickerung / Vermeidung einer Nutzungsintensivierung, die zu einer Verschmutzung des ergiebigen Grundwasservorkommens führen könnte.“

Die im Änderungsbereich vorhandenen zusammenhängenden bewaldeten Flächen gehen auf Grund ihrer geringen Größe künftig in der Wohnbaufläche auf. Sie werden jedoch im Bebauungsplan Nr. 1243 – Eichen – als Grünflächen dauerhaft planungsrechtlich gesichert.

Die Flächennutzungsplanänderung ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

Die Änderung wirkt sich wie folgt auf die Flächenbilanz aus:

Grünfläche	- 5,6 ha
Wohnbauflächen	+ 5,6 ha

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 18.06.2004
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat

<-@