

**Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 551/2003	
Beschlussvorlage		
<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	20.11.2003	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Änderung Nr. 144/2224 - Am Heidetor - des Flächennutzungsplanes
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

@->

I. Gemäß § 2 in Verbindung mit § 5 des Baugesetzbuches ist die

Änderung Nr. 144/ 2224 - Am Heidetor - des Flächennutzungsplanes

aufzustellen.

Die Änderung umfasst das zurzeit überwiegend unbebaute Areal zwischen der Bestandsbebauung am Keltenweg und dem kath. Friedhof Bergisch Gladbach-Hebborn.

II. Gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches ist die

Änderung Nr. 144/ 2224 - Am Heidetor - des Flächennutzungsplanes

mit dem Erläuterungsbericht auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Der Änderungsentwurf zum Flächennutzungsplan wurde, zusammen mit dem Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2224 - Am Heidetur -, zuletzt in der Sitzung des Planungsausschusses am 26.03.2003 mit dem Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beraten. Die Verwaltung wurde beauftragt, das Planverfahren fortzusetzen und die öffentliche Auslegung der FNP-Änderung vorzubereiten.

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

Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes 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 aufgelockerte Einfamilienhausbebauung (Wohnbebauung) aufgeschlossen werden soll.

Die FNP-Änderung umfasst die Umwandlung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ sowie in „Grünfläche“ (Ausgleichsfläche). Die Darstellung des Kinderspielspielplatzes im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes soll auch im geänderten Flächennutzungsplan beibehalten werden.

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

Die Bezirksregierung Köln hat auf der Grundlage der vorliegenden Baukonzeption (Vorhaben- und Erschließungsplan) 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 Heidetur -. 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 Plangebietes stehen im Einklang mit den Zielen des Landschaftsplans Nr. 4 - Mittlere Dhünn -. Die Umsetzung des Ausgleichsmaßnahmenkonzeptes wird in dem parallel geführten Bebauungsplanverfahren (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2224 - Am Heidetur -) im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert.

Eine unmaßstäbliche Verkleinerung der Flächennutzungsplanänderung sowie der Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind der Vorlage beigelegt.

Anlage

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

Nr. 144/ 2224 - Am Heidetor -

des Flächennutzungsplanes

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

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2224 - Am Heidetor - 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 Plangebietes „VEP Am Heidetor - “ als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

Der nördliche Teil des Plangebietes 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 Heidetor - des Flächennutzungsplanes umfasst die Umwandlung von einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ (W) und in „Grünfläche“ (Ausgleichsfläche). Die Darstellung des Kinderspielplatzes im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes wird beibehalten.

Städtebauliches Ziel der Planung ist eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung in Anlehnung an die bestehende Wohnbebauung entlang der Mutzer Straße und des Keltenweges. 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 Plangebietes 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, .11.2003
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat

<-@

Finanzielle Auswirkungen:	
1. Gesamtkosten der Maßnahme:	
2. Jährliche Folgekosten:	
3. Finanzierung: - Eigenanteil: - objektbezogene Einnahmen:	
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:	
5. Haushaltsstelle: -	