

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0485/2014**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	10.12.2014	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	16.12.2014	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

**Änderung Nr. 177/5511 - Platzer Höhenweg - des Flächennutzungsplanes**  
**- Beschluss der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung**  
**- Beschluss der Änderung**

### **Beschlussvorschlag:**

- I.** Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung der  
**Änderung Nr. 177 / 5511 -Platzer Höhenweg- des Flächennutzungsplans**  
gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorgetragenen Anregungen der Einwender  
B Ursula und Dr. Jürgen Lang wird nicht entsprochen.  
T 1 LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wird entsprochen.  
T 2 Umicore Mining Heritage GmbH & Co.KG wird entsprochen.  
T 3 Rheinisch-Bergischer Kreis, Abt. 67 Planung und Landschaftsschutz wird teilweise  
entsprochen.
- II.** Gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) wird in Kenntnis der in der frühzeitigen Öffent-  
lichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen die  
**Änderung Nr. 177 / 5511 -Platzer Höhenweg- des Flächennutzungsplans**  
beschlossen. Der Änderung ist eine Begründung beigelegt (§ 5 Abs. 5 BauGB).

## Sachdarstellung / Begründung:

Die Änderung Nr. 177 / 5511 -Platzer Höhenweg- des Flächennutzungsplans (FNP) lag dem Planungsausschuss zuletzt in seiner Sitzung am 03.07.2014 unter TOP 14 vor. Die in dieser Sitzung beschlossene **öffentliche Auslegung** fand in der Zeit **vom 01.09. - 01.10.2014** statt.

Im Auslegungszeitraum ging eine schriftliche Stellungnahme von Seiten der Öffentlichkeit ein. Das **Schreiben ist den Fraktionen in Kopie zugegangen**. Im nachfolgenden werden entsprechend der Funktion des FNP's als vorbereitender Bauleitplan die Inhalte dieses Schreibens kurz dargelegt und abgewogen.

### **B mit Schreiben vom 22.09. und 04.05.14**

---

#### **Kurzfassung:**

Bedenken gegen die Flächennutzungsplan (FNP)-Änderung, da

- die Stadt die Ausnahmeregelung der 'Arrondierung' nutze, um die Missachtung des gebundenen Ermessens (Wohnbaulandkonzept) zu heilen.  
Es wird die Meinung vertreten, dass die Prämissen des Wohnbaulandkonzeptes für die Stadt bindend sind. In diesem werde das betroffene Areal für eine Bebauung als unzureichend geeignet bewertet. Wenn die Stadt aus dem großen Stück mit der Planung Platzer Höhenweg ein kleines hinausschneide, überschreite sie damit ihren gesetzlichen Ermessensspielraum.
- die Fläche der FNP-Änderung zu groß für eine 'Arrondierung' sei. Es wird die Meinung vertreten, dass die maximale Größe von Arrondierungsflächen regelmäßig auf 5000 qm begrenzt ist.
- die im veröffentlichten Lageplan eingezeichnete Fläche auf mehr als 10.000 qm hinauslaufe und damit deutlich größer als die im Text genannte Fläche von 8.500 qm und die maximale Arrondierungsfläche von 5000 qm sei. Es wird befürchtet, dass nur ein schmaler Streifen entlang der Straße zu Bauland verwandelt, sich an dieses jedoch ein großzügiges Wiesen-/Gartengrundstück anschließen wird.
- eine 'Schließung des Ortsrandes' wegen der landschaftlich schönen Lage des Änderungsbereichs nicht angebracht sei.
- die vorhandene Infrastruktur nicht ausreichend sei.
- die Stadt durch Verlagerung der Kritikpunkte von Bürgern auf spätere Planungen (Bebauungsplanverfahren) die Sorgfaltspflichten missachte und damit deren Stellungnahmen nicht ausreichend würdige.

#### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Die Stadt Bergisch Gladbach hat im Rahmen einer Wohnbaulandpotentialanalyse auf der Grundlage eines gemeinsamen Kriterienkatalogs potenzielle Bauflächen auf ihre Tauglichkeit für die Entwicklung von Wohnbauflächen untersucht. Beschlüsse zu den untersuchten Einzelflächen fasste der zuständige Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann (ASSG) am 05.05.2011. Der Bericht zur Wohnbaulandpotentialanalyse wurde entsprechend der Beschlusslage angepasst und im **Wohnbaulandkonzept 2011** veröffentlicht. Das Konzept ist ein wichtiger Fachbeitrag für das Integrierte Stadtentwick-

lungskonzept Bergisch Gladbach - ISEK 2030 und die geplante Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP). Es dient als informelle Planung der Stadt weiterhin gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Informations- und Abwägungsgrundlage für die Änderung Nr. 177 / 5511 -Platzer Höhenweg- des FNP's. Nicht zuletzt, um auf von der Prognose abweichende Entwicklungstendenzen reagieren zu können, **gibt es jedoch für die vorbereitende Bauleitplanung lediglich einen Handlungsrahmen vor.**

**Die FNP Änderung Nr. 177 / 5511 -Platzer Höhenweg- bewegt sich im Handlungsrahmen des Wohnbaulandkonzept.** Mit einer Flächengröße von ca. 0,85 ha umfasst sie lediglich ca. 9 % der in der Wohnbaulandpotentialanalyse untersuchten Fläche Nr. 55 - 198. Diese wurde in ihrer Gesamtgröße von 9,23 ha in der Tat als „unzureichend geeignet“ eingestuft. Hierfür waren insbesondere der zur Aufschließung der Gesamtfläche erforderliche Entwässerungsaufwand, ihre Länge im Natur- und Landschaftsschutz und ihre Umweltrelevanz ausschlaggebend. Demgegenüber sind jedoch die Lage zu Kindergarten und Schule, die Lage zum ÖPNV und der Erschließungsaufwand als optimal eingestuft worden. Letzteres führte dazu, dass die **Teilfläche am Platzer Höhenweg bereits im Wohnbaulandkonzept zur Arrondierung des Ortsrandes von Moitzfeld vorgeschlagen** wird.

**Es gibt keine gesetzlichen Vorgaben für die Größe einer Arrondierungsfläche.** Die von den Einwendern vorgetragene Maximalgröße von 5.000 qm ist vermutlich dem Wohnbaulandkonzept entnommen. Ohne weiteren Nachweis wird in diesem angenommen, dass sich Arrondierungsflächen ab einer Größe von einem halben Hektar oder ersatzweise bei mehr als zwölf Wohneinheiten ungünstig auf die vorhandene Infrastruktur auswirken. Entsprechend seiner Funktion als vorbereitender Bauleitplan ist die in der FNP-Änderung ausgewiesene Wohnbaulandfläche als Potenzialfläche zu werten. Diese reduziert sich erfahrungsgemäß in der Detailausarbeitung und Abwägung des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens deutlich. Weiterhin ist es regelmäßig Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen, inwieweit tatsächlich negative Auswirkungen von der Planung auf die vorhandene Infrastruktur ausgehen und Lösungen zur Verhinderung von Konflikten zu finden.

**Die in der FNP-Änderung dargestellte Fläche** wurde rechnerisch ermittelt und **beträgt ca. 0,85 ha.** Andere von den Einwendern aufgeführte Flächengrößen sind spekulativ.

**Die landschaftlich schöne Lage des Platzer Höhenweges** wird nicht verkannt. Sie **ist Bestandteil der Abwägung im Bebauungsplanverfahren.**

Das Baugesetzbuch (BauGB) unterscheidet zwischen zwei Arten von Bauleitplänen, dem vorbereitenden FNP und dem verbindlichen Bebauungsplan (BP). Der FNP ist im Gegensatz zum BP keine Rechtsnorm seine Inhalte sind lediglich für Behörden verbindlich. Er hat für Private nur dahingehend Bedeutung, als dass der BP aus ihm zu entwickeln ist. **Die Zweistufigkeit der Bauleitplanung ist keine Missachtung von Sorgfaltspflichten, sondern Vorgabe des Gesetzgebers.**

**Die Behörden** und sonstige Träger öffentlicher Belange **wurden mit Schreiben vom 21.08.2014 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.** Im Auslegungszeitraum gingen 3 Schreiben ein. Soweit diese inhaltlich oder in ihrem Detaillierungsgrad dem parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan (BP) Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- zuzuordnen sind, wurden sie in dieses Verfahren überwiesen. **Alle Schreiben sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.**

**T 1 LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn  
mit Schreiben vom 01.09.14 und 11.06.14**

---

**Kurzfassung:**

Bedenken gegen die Flächennutzungsplan (FNP)-Änderung, da

- im Umweltbericht die Belange der Bodendenkmalpflege nicht angemessen berücksichtigt werden.
- mit archäologischen Befunden im Plangebiet zu rechnen ist, wird eine Ermittlung und Konkretisierung der archäologischen Situation als Grundlage der Umweltprüfung für zwingend erforderlich gehalten. Dabei sei bereits auf FNP-Ebene die archäologische Befundsituation durch qualifizierte archäologische Prospektionsmaßnahmen (Sondagen) zu klären.

Es wird darauf hingewiesen, dass

- die Durchführung der notwendigen archäologischen Untersuchungen eine Erlaubnis der oberen Denkmalbehörde gem. § 13 DSchG NW erfordern

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Eventuell **vorhandene Bodendenkmalsubstanzen** wie die vermuteten Scherben, Feuersteingeräten und -ablissen, **schließen eine Bebauung des Änderungsbereichs nicht grundsätzlich aus**. Daher wurde die Stellungnahme des LVR, Amt für Bodendenkmalpflege zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung dem Bebauungsplanverfahren zugeordnet. Um die Modalitäten für archäologische Prospektionsmaßnahmen abzusprechen, wurde in diesem Verfahren über die Untere Denkmalbehörde auch bereits Kontakt zum Amt für Bodendenkmalpflege aufgenommen. Zurzeit wird die Vergabe der Arbeiten an eine Fachfirma für archäologische Maßnahmen vorbereitet.

**Der Umweltbericht zur Änderung Nr. 177 -Platzer Höhenweg- des FNP wurde entsprechend ergänzt.**

**T 2 Umicore Mining Heritage GmbH & Co.KG, P.O. Box 1351, 63403 Hanau  
mit Schreiben vom 01.09.14 und 06.06.14**

---

**Kurzfassung:**

Es wird auf die Stellungnahme vom 06.06.14 verwiesen.

Aus der **Stellungnahme vom 06.06.14**

Es wird darauf hingewiesen, dass

- im südlichen Änderungsbereich in einer Tiefe von 15 - 20 m der stillgelegte „Jungfraustollen“ verläuft, Lage siehe auch Plan.
- in diesem Bereich kein Erz abgebaut wurde.
- der Stollen eine Dimension von ca. 2 m Höhe und ca. 1,5 m Breite hat.
- davon auszugehen ist, dass keine Auswirkungen an der Oberfläche auftreten, da die Gesteinsüberdeckung des Stollens mehr als das 2,5fache seiner Höhe beträgt.
- von der Fa. Umicore in Zukunft keine bergbaulichen Tätigkeiten mehr stattfinden.

Es wird empfohlen,

- für den Fall wesentlicher Aushubtiefen im vorgenannten Bereich einen Fachgutachter hinzuzuziehen.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

**Die Lage des „Jungfrau-Stollen“ schließt eine Bebauung des Änderungsbereiches nicht grundsätzlich aus.** Da nur sehr kleine Flächen des südlichen Änderungsbereiches betroffen sind und die Aufstellung des BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- im Parallelverfahren erfolgt, ist **eine Kennzeichnung in der FNP Änderung nicht erforderlich.** Im Bebauungsplanverfahren wird der Umgang mit dem Stollen weiter präzisiert.

**T 3 Rheinisch-Bergischer Kreis, Abt. 67 Planung und Landschaftsschutz, Postfach 200450, 51434 Bergisch Gladbach mit Schreiben vom 30.09.14 und 25.04.14**

---

### **Kurzfassung:**

#### **Untere Landschaftsbehörde**

Unter Würdigung der Darstellung des Änderungsbereiches im Regionalplan als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ werden keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass

- der Landschaftsplan Südkreis, für den Änderungsbereich das Landschaftsschutzgebiet 2.2-3 „Bergische Hochfläche“ ausweist.
- es sich um kein temporäres, sondern ein rechtskräftiges Landschaftsschutzgebiet handelt.

Es wird angeregt,

- die Siefenursprungsmulde im Norden vollständig aus dem Änderungsbereich auszugliedern.
- für die Entwässerung des Änderungsbereichs weder den Siefen noch die westlich angrenzende Landschaft zu benutzen.
- Einleitungen in Fließgewässer zu vermeiden.

#### **Artenschutz**

Die durchgeführte Artenschutzprüfung (ASP) wird bezüglich der planungsrelevanten Art Rotmilan als nicht ausreichend angesehen. Eine abschließende Stellungnahme aus Sicht des Artenschutzes kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erfolgen.

Es wird empfohlen,

- den Radius seiner Horstschutzzone von 100 m auf 300 m auszudehnen. Die Ergänzung der ASP ist dem Veterinäramt (Artenschutz) zur Prüfung vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass

- die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Töten und Stören von Tieren) grundsätzlich einzuhalten sind.
- bei der Rodung von Bäumen artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu beachten sind.

#### **Untere Umweltschutzbehörde**

##### Schmutz- und Niederschlagswasser

Es wird empfohlen,

- für das Plangebiet ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erstellen.
- die Versickerungsfähigkeit der Böden durch ein geohydrologisches Gutachten nachzuweisen.
- für den Fall nicht versickerungsfähiger Böden das anfallende Niederschlagswasser dem städtischen Kanal zuzuführen.

##### Boden + Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass

- im Änderungsbereich als besonders schutzwürdig klassifiziert Böden vorliegen, deren

natürliche Bodenfunktionen durch die Änderung erheblich beeinträchtigt werden. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans stehe daher dem Vorsorgegrundsatz des § 1 LBodSchG und der Bodenschutzklausel des § 1 a BauGB entgegen, insbesondere, da in Bergisch Gladbach ausreichend Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnbauflächen durch die Schließung von Baulücken und sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung vorhanden seien.

Es wird angeregt,

- unter Bezug auf § 4 Abs. 1 LBodSchG das Vorhaben nicht weiter zu verfolgen.
- ersatzweise im nachfolgenden B-Planverfahren angemessene Kompensationsregelungen zu treffen.

#### Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass

- das Plangebiet teilweise durch oberflächennahen Altbergbau unterminiert ist.

#### **Kreisstraßen und Verkehr**

Es wird empfohlen,

- mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit vorzusehen.
- zusätzliche Flächen für öffentliche Halt- und Parkmöglichkeiten vorzusehen.
- erst ab 5,50 m Fahrbahnbreite Parken zuzulassen.
- neben der Fahrbahn einen hindernisfreien Sicherheitsraum zu berücksichtigen

#### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Da die Stadt Bergisch Gladbach gut angebunden im unmittelbaren Einzugsbereich von Köln liegt, besteht trotz rückläufiger Gesamtbevölkerungszahlen weiterhin Wohnraummot, die sich in hohen Bauland- und Mietpreisen widerspiegelt. Die Prognose zum Wohnbaulandkonzept wird zurzeit dahingehend überarbeitet. Um die Entwicklung von Bauflächen stärker zu steuern, betreibt die Stadt ein strategisches Baulandmanagement. Die FNP Änderung Nr. 177 / 5511 -Platzer Höhenweg- ist ein Projekt dieses Managements, nicht zuletzt weil der **Regionalplan** hier Reste eines **Allgemeinen Siedlungsgebietes (ASB)** darstellt.

Im **Landschaftsplan Südkreis** ist der **Änderungsbereich gleichzeitig als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt**. Hieraus ergibt sich ein **Zielsetzungskonflikt**, der sich jedoch **auf der Bebauungsplanebene feinsteuern** lässt. Im Rahmen der Anpassungsabfrage hat der Kreis keine grundsätzlichen Bedenken gegen die FNP Änderung Nr. 177 / 5511 -Platzer Höhenweg- geltend gemacht. **Die Begründung zur FNP-Änderung wurde in Bezug auf die Feststellung, dass es sich dabei um temporären Landschaftsschutz handelt, korrigiert.**

Der **Flächennutzungsplan** gibt die Entwicklungsziele als Art der Nutzung für das gesamte Stadtgebiet wieder. Seine **Darstellungen müssen sich am Grundsatz der Erforderlichkeit orientieren und sich auf die Grundzüge der Planung beschränken**. Die Verfeinerung und Konkretisierung der Planung ist Aufgabe des Bebauungsplans. **Maßnahmen zum Schutz der Siefenursprungsmulde und entwässerungstechnische Maßnahmen sind Gegenstand des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.**

Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurde der **Untersuchungsradius für Rotmilan-Horste** Anfang November 2014 **um den Änderungsbereich auf 300 m vergrößert**. Bei mehreren Ortsbesichtigungen wurde der gesamte Gehölzbestand innerhalb dieses Radius erfasst. Insgesamt handelt es sich um eine rund 40 ha große Fläche, die zu rund je einem Drittel als Wald, Gartenland oder Offenland (Wiese, Sportflächen) genutzt wird. Die Herbstkartierung wurde gewählt, um die Baumkronen nach dem Laubfall einsehen zu können. **Die 3 hierbei vorgefundenen Nester entsprechen nur einge-**

**schränkt dem typischen Rotmilan-Horst.** Aufgrund der Tatsache, dass die **Vögel innerhalb der letzten 2 Jahre im Untersuchungsbereich auch nicht gesichtet** wurden, kann ausgeschlossen werden, dass mit einem **Brutrevier zu rechnen ist.** Eine **Prüfung der Einschätzung** wird während der Balzzeit **im kommenden Frühjahr** (Anfang März) erfolgen. Deren Ergebnis wird Gegenstand des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens sein.

In Vorbereitung der öffentliche Auslegung des BP Nr. 5511 -Platzer Höhenweg- wurde **bereits ein geohydrologisches Gutachten erstellt.** Die Beauftragung eines **Entwässerungskonzepts** wird zurzeit **vorbereitet.** Die **erforderlichen Abstimmungen mit dem Kreis erfolgen im Bebauungsplanverfahren.**

Mit der FNP Änderung Nr. 177 / 5511 -Platzer Höhenweg- **wird der Landwirtschaft lediglich extensiv genutzte Pferdeweideflächen in einer Größenordnung von ca. 0,85 ha entzogen.** Eine ökonomische Nutzung der verbleibenden Agraflächen ist auch nach Umsetzung der Planung gewährleistet. Der **tatsächliche Eingriff in die schutzwürdige Böden und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind Gegenstand des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.** In der Abwägung wird der Schaffung von Wohnraum Vorrang gegeben.

Die **Eigentümerin des Bergwerkfeldes „Jungfrau“ wurde** als Träger öffentlicher Belange **in den Bauleitplanverfahren beteiligt.** Der Stadt liegen Pläne zu konkreten Lage des „Jungfrauenstollen“ vor.

Bei den Anregungen der Abteilung Kreis Straßen und Verkehr handelt es sich um **Themen der Straßenausbauplanung.** Diese wurden **ins nachfolgende Bebauungsplanverfahren verwiesen.**

**Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss die Änderung Nr. 177 / 5511 -Platzer Höhenweg- des Flächennutzungsplans zu beschließen.** Eine Verkleinerung des Änderungsentwurfs, sowie die Begründung mit Umweltbericht sind als Anlage 1 und 2 der Vorlage beigefügt.