


Stadt Bergneustadt
Der Bürgermeister

Bergneustadt, 05.10.2007

Federführender Fachbereich / Aktenzeichen FB 4/
--

Beschlussvorlage Nr. 0177/2007
öffentlich

↓ Beratungsfolge	↓ Sitzungstermin	↓ Zuständigkeit
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	26.11.2007	Entscheidung

Beschlussvorlage

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergneustadt Herausnahme/Aufgabe von Änderungspunkten

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den am 22.05.2006 und 22.06.2006 beschlossenen abgekoppelten Änderungspunkten (Pkt. 4.01 – Bergneustadt, GE Lingesten; 4.03 – Pernze, GE-Darstellung Pustenbach; 4.04 – Bergneustadt, GE-Darstellung im Bereich Stellplatzanlage Dreiort; 4.08 – Bergneustadt, Ortsverbindungsstraße Hackenberger Weg; 4.11 – Belmicke, Darstellung von Dorfgebiet östl. Zwerstaller Weg; 4.17 – Bergneustadt, Jugendgästehaus; 4.18 – Bergneustadt, Bereich Silberg/Obdachlosenunterkünfte; 4.38 – Bergneustadt, Verbindungsstraße Südring/B 55-Lingesten) abzuschließen und mit den anderen bisher einbezogenen Änderungspunkten im Einzelnen wie folgt zu verfahren:

01.) Pkt. 4.02 – Darstellung der 3 neuen Wohnsiedlungsbereiche

Dieser Punkt wird zur Zeit mit der Landesplanung verhandelt. Im Ergebnis soll dann entweder ein Änderungsverfahren des Regionalplanes durchgeführt oder die Darstellung in die laufende 4. Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet werden.

02.) Pkt. 4.05 – Darstellung von MK-Gebieten im Innenstadtbereich

Dieser Punkt ist inzwischen durch Parallelverfahren zu Bebauungsplänen erledigt.

03.) Pkt. 4.06 – Hackenberg, Löhstraße, Darstellung einer Teilfläche als WA

Dieser Punkt wird herausgenommen und gfls. später in Verbindung mit einer Bauleitplanung erneut aufgegriffen.

04.) Pkt. 4.07 – Bergneustadt, Nelkenstraße, Darstellung einer Teilfläche als WA

Es besteht zur Zeit kein akuter Änderungsbedarf, so dass er im Moment aufgegeben werden kann. Bei der Änderung des BP Nr. 3 – Bursten kann diese Änderung mit einbezogen werden.

05.) Pkt. 4.09 – Bergneustadt, Richtstraße, Herausnahme der Wohnbaufläche

Dieser Punkt steht in engem Zusammenhang mit der Darstellung der 3 neuen Wohnsiedlungsbereiche und wird daher im Zusammenhang mit dem Änderungspunkt 4.02 abgearbeitet.

06.) Pkt. 4.10 – Hackenberg, nördl. Waldstraße, Darstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen

Dieser Punkt kann mit Blick auf die Darstellung der, bzw. eines Wohnsiedlungsbereiches und der demographischen Entwicklung zur Zeit nicht weiter verfolgt werden, da er nicht begründet werden kann.

07.) Pkt. 4.12 – Belmicke, Darstellung von Grundstücken als Dorfgebiet

Eine Darstellung von Dorfgebiet im Flächennutzungsplan, für die in der genehmigten Ergänzungssatzung enthaltenen Grundstücke, ist zur Zeit nicht erforderlich, so dass dieser Änderungspunkt fallen gelassen werden kann.

08.) Pkt. 4.13 – Hüngringhausen, Darstellung von Außenbereichsgrundstücken als Dorfgebiet

Dieser Punkt kann/muss entfallen, da die Darstellung dieser Grundstücke am Ende der Hanenstraße nach der Abstimmung mit der Bezirksregierung keine Chance auf Genehmigung haben.

09.) Pkt. 4.14 – Wiedenest, Grundstücke nord-westlich der Straße Vor der Platte als Wohnbaufläche

Dieser Punkt kollidiert mit der Darstellung von Wohnbauflächen im neuen Wohnsiedlungsbereich, bzw. -bereichen und kann daher zur Zeit nicht weiter verfolgt werden. Eine Begründung für diese Ausweisung kann aufgrund des demographischen Wandels nicht gegeben werden.

10.) Pkt. 4.15 – Wiedenest, Darstellung einer Wohnbaufläche am Meerschlader Weg

Der Bedarf dieser zusätzlichen Wohnbaufläche ist zur Zeit nicht darstellbar, so dass dieser Punkt aus diesem Verfahren herausgenommen wird und gfls. bei einer Änderung des BP Nr. 15 – Ibitschen oder der Ortslagenabgrenzung Wiedenest aufgegriffen wird.

11.) Pkt. 4.16 – Wiedenest, Darstellung von Mischgebiet nördl. der Straße Zum Hornbruch

Die Notwendigkeit einer Einbeziehung und Darstellung besteht zur Zeit nicht. Bei einer Änderung der Ortslagenabgrenzung für Wiedenest oder einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 – GE Am Schlöten kann bei Bedarf diese Darstellung/Ausweisung wieder aufgegriffen werden.

12.) Pkt. 4.19 – Darstellung von Windkraftvorranggebieten (-konzentrationsflächen)

Aufgrund der durchgeführten Untersuchung hat sich im Stadtgebiet keine Fläche ergeben, die sich als Windkraftvorranggebiet darstellen lässt. Der Punkt kann daher entfallen.

13.) Pkt. 4.20 – Brelöh, Darstellung von zusätzlichen Dorfgebietsflächen

Dieser Punkt kann bzw. muss entfallen, da er entweder umgesetzt ist (BP Nr. 53 - Zur Drift) oder aufgrund des Rechtsstreitverfahrens vor dem VG Köln nicht mehr umsetzbar ist)

14.) Pkt. 4.22 – Bergneustadt, Am Stadtwald, Teilfläche des Spielplatzes als Wohnbaufläche

Die Darstellung sprengt den Rahmen des Verfahrens und sollte im Zuge eines Änderungsverfahrens des BP Nr. 3 - Bursten erneut aufgegriffen werden. Akuter Handlungsbedarf besteht zur Zeit nicht.

15.) Pkt. 4.23 – Altenothe, Abrundung über zwei Flächen

Für Altenothe besteht keine Darstellung in Form vom Dorfgebiet oder einer anderen Darstellung im Sinne der BauNVO. Dies ist auch nach den bisherigen Gesprächen mit der BezReg Köln und den Erfahrungen nicht in Sicht. Der Punkt ist auch kein Fall für ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren und entfällt daher in diesem Verfahren..

16.) Pkt. 4.24 – Brelöh, Abrundungen, nord-westlich in Richtung Immicke

Dieser Punkt muss entfallen, da er aufgrund des demographischen Wandels, der Darstellung des Wohnsiedlungsbereiches und des Freiraumplanes in diesem Bereich nicht genehmigungsfähig ist. Die bisherigen Gespräche mit der BezReg. Köln zeigen, dass solche fingerartigen Erweiterungen in die Landschaft als "Ausuferung" gesehen werden, die nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind und den landesplanerischen Zielen der Raumordnung entgegenstehen. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen am Rand der Ortslage erweitert diese willkürlich in den Außenbereich. Die Folge wäre, dass nach Bebauung dieser Flächen weitere angrenzende Grundstücke einbezogen werden könnten und der Ort dadurch letztlich planlos in die freie Landschaft ausufert. Eine für eine Einbeziehung dieser Flächen/Grundstücke

erforderliche umgebende Bebauung muss hinsichtlich des Einfügungsgebotes eine maßgebliche prägende Wirkung haben. Die einzubeziehenden Flächen müssen daher zumindest weitgehend von einer Bebauung umschlossen sein. Dies ist hier nicht der Fall. Der aus der Bevölkerung der einzelnen Ortslage heraus erforderliche eigene Bevölkerungszuwachs für eine Darstellung von Wohnbau land ist zudem aufgrund des demographischen Wandels zumindest in den nächsten Jahren nicht darstellbar. Zuzüge aus dem engeren und weiteren Umland sind landespolitisch und landesplanerisch nicht gewollt.

17.) Pkt. 4.25 – Immicke, Ortseingang links und rechts

Hier kann auf die Ausführungen zu 16.) Pkt. 4.24 verwiesen werden.

18.) Pkt. 4.26 – Neuenothe – Erweiterung vom Wohnbauflächen/Dorfgebiet im Bereich der Bebauungspläne Nr. 32 – Auf der Ente, Nr. 33 – Kalkstück, Nr. 34 – Stockhagen und Sohler Weg

Die Darstellung von zusätzlichen Wohnbau-/dorfgebietsflächen ist zur Zeit nicht darstellbar. Die aus der Ortslage und deren Bevölkerungsstruktur heraus selbst darzustellende Entwicklungsmöglichkeit für eine solche zusätzliche Wohnentwicklung ist aufgrund des demographischen Wandels zur Zeit nicht darstellbar, so dass eine Antrag im Flächennutzungsplanänderungsverfahren keine Aussicht auf Erfolg hat. Sollte sich in der Zukunft am Bedarf etwas ändern, so ist mit der Landesplanung neu zu verhandeln, bzw. auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, z. B. über die Erweiterung der Bebauungsplangebiete in einem Änderungsverfahren, eine Erweiterung von Bauflächen anzugehen.

19.) Pkt. 4.27 – Leienbach, Umwandlung von Grünfläche im Bereich der ehem. Pumpstation in Wohnbaufläche

Nach den Gesprächen mit der BezReg. Köln und der Landesplanung hat dieser Antrag keine Aussicht auf Erfolg, da auch hier eine Ausuferung in die freie Landschaft erfolgt, ohne dass ein Zusammenhang mit einer der Grundstücke umgebenden maßgeblich prägenden Bebauung erkennbar wäre. Der Leienbacher Siefen bildet zudem eine natürliche Zäsur, da die Grundstücke auf der anderen Seite des Siefens liegen. Mit der Ausweisung/Darstellung von Wohnbauflächen in diesem Talbereich eröffnet sich eine neue Qualität, die zur Zeit dort nicht vorhanden und auch nicht aus einem Vorbild abzuleiten ist. Der Punkt fällt somit heraus.

20.) Pkt. 4.28 – Bergneustadt, Verlängerung Höhenweg – Eifeler Straße – Bruchstraße – parallel Stentenbergstraße

Dieser Punkt korrespondiert ebenfalls mit der Darstellung des neuen Wohnsiedlungsbereiches und den Aussagen, die zu den Ziffern 1.), 5.), 6.), 9.), 16.), 18.) und 19.) gemacht wurden; es kann darauf verwiesen werden.

21.) Pkt. 4.29 – Pernze, Darstellung von Flächen nördl. der Straße Am Dümpel in Dorfgebiet

Dieser Punkt muss im Flächennutzungsplanverfahren entfallen, da er aufgrund des demographischen Wandels und der Darstellung des Wohnsiedlungsbereiches nicht zu begründen ist. Falls der Bedarf, auch aus der Ortslage Pernze heraus, sich ändert oder gegeben ist, sollte durch ein Bebauungsplanverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren versucht werden zu einer Bebauung zu kommen.

22.) Pkt. 4.30 – Bergneustadt, oberer Herweg, Erweiterung in die “zweite Baureihe“

Der Punkt entfällt in diesem Flächennutzungsplanänderungsverfahren, da eine Erweiterung in die Tiefe nicht nur städtebaulich und im Sinne des Landschaftsbildes problematisch ist, sondern auch wegen der Nähe zum genehmigten Abgrabungsgebietes Probleme verursacht.

Die Stadt als Planungsträger hat in Kenntnis der Probleme (Erschütterungen, Beschädigungen, Lärm, Emissionen, etc.) darauf zu achten, dass keine Gefahren für Leib und Leben entstehen und Entschädigungsansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.

23.) Pkt. 4.31 – Brelöh, Darstellung Parz. 140 in der Verlängerung der Straße Stichweg Töschewiese

Dieser Punkt muss entfallen, da hier auch die selben Kriterien wie bei der Ziffer 16.) Pkt. 4.24 anzusetzen sind. Ob in einem späteren Änderungsverfahren (Bebauungsplan oder Erweiterung der Ortslagenabgrenzung) eine Einbeziehung möglich sein wird, muss/sollte in diesem Verfahren dann geklärt werden.

24.) Pkt. 4.32- Bergneustadt, Henneweide, Umwandlung eines Teilbereiches des Spiel- u.

Bolzplatzes

*Aufgrund der Beschlusslage im Sozialausschuss vom 28.01.2004 und dem Planungs-, Bau- und Umweltausschuss vom 27.04.2004 wurde dieser Änderungspunkt herausgenommen und dafür unter dieser Nummer die Änderung **“Bahnbereich von Othestraße bis östlich des Südrings“** aufgenommen. Dieser Inhalt kann aber auch entfallen, da diese Flächennutzungsplanänderung nunmehr Bestandteil des 24. Paralleländerungsverfahrens ist, das zum BP Nr. 52 – Bahnflächen, Innenstadtbereich durchgeführt wird.*

25.) Pkt. 4.33 – Bolzplatz/Grünanlage Talstraße

*Aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden Planungsüberlegungen über die zukünftige Nutzung und Ausgestaltung der Grünanlage erübrigt sich die beschlossene Darstellung mit einem Planzeichen **“Gemeinschaftsanlage“**.*

26.) Pkt. 4.34 – Pernze, Lieberhausener Straße/Alte Straße

Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes kommt man mit dem Antrag und der Darstellung von Wohnbauflächen nicht zu einer zeitlich akzeptablen zur Verfügungsstellung von Wohnbauflächen, da nach der Flächennutzungsplanänderung auch noch die Erweiterung der Ortslagenabgrenzung oder die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird. Es wird daher beschlossen diesen Punkt im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ganz fallen zu lassen und statt dessen im Zuge der Erweiterung der Ortslagenabgrenzung oder der Aufstellung einer Satzung (Bebauungsplan oder Ortslagenabgrenzung) weiter zu verfolgen.

27.) Pkt. 4.35 – Bergneustadt, Alfred-Nau-Akademie

Dieser Änderungspunkt, der sich auf die südlich der Friedrich-Ebert-Straße liegenden Grundstücksflächen bezieht, kann hier entfallen, da er nunmehr in die beschlossene Aufstellung des BP Nr. 54 – Sondergebiet einer privaten Akademie für den Motorsport eingeflossen ist, zu der ein 29. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen wurde.

28.) Pkt. 4.36 – Bergneustadt, Alfred-Nau-Akademie

Es handelt sich hierbei um den eigentlichen Kernbereich der Akademie, nördlich der Friedrich-Ebert-Straße. Ansonsten gelten die Ausführungen zu Ziffer 27.) Pkt. 4.35.

29.) Pkt. 4.37 – Jugendfreizeitheim Pernze

Der Änderungspunkt wird an dieser Stelle herausgenommen und in ein Änderungsverfahren für die bestehende Ortslagenabgrenzung für Pernze einbezogen, für das dann auch im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert wird.

30.) Pkt. 4.39 – Bergneustadt, (neue) Wiesenstraße als örtliche Hauptverkehrsstraße

Dieser Punkt kann herausgenommen werden aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, da er nunmehr Bestandteil der 5. Änderung des BP Nr. 9 N – Dreiort ist, zu der ein 28. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen wurde.

Aufgrund des rechtswirksamen GEP's wird der Änderungspunkt Nr. 4.21 – Bergneustadt; Abgrabungsgebiet nachrichtlich übernommen.

Erläuterungen:

Durch die Beschlüsse des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 06.05.2003 und 25.11.2003 wurde für eine Vielzahl von Änderungsbereichen/Änderungspunkten beschlossen, die landesplanerische Anpassungsbestätigung einzuholen und danach die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerinnen und Bürger durchzuführen.

Eine erfolgreiche Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde bei der BezReg. Köln konnte bislang nur für die im o.g. Beschluss aufgeführten Änderungspunkte erzielt werden. Für die übrigen Punkte ist ohne eine vertiefende Untersuchung, die eine Notwendigkeit für die Darstellung/Ausweitung von Wohnbauflächen nachweisen könnte, nicht mit einer Anpassungsbestätigung zu rechnen.

Im Rahmen der Untersuchung ist nachzuweisen, dass die Größe der beantragten Wohnbauflächenerweiterung in jedem einzelnen Bereich auch von der ortsansässigen Bevölkerung aufgrund ihrer Alterstruktur und Bevölkerungskraft heraus begründet ist und nicht durch Zuzüge aus anderen Bereichen der Stadt oder dem Umland abgedeckt wird.

Dieser Beschlussvorschlag ergänzt den gefassten Beschluss vom 22.05.2006 dahingehend, dass er die aufgeführten Änderungspunkte ganz herausnimmt und sie in entsprechende Änderungsverfahren bei Bebauungsplänen oder Satzungen verschiebt, oder gänzlich aufgibt.

Mitzeichnungen			
<input type="checkbox"/>	I. Beigeordneter	<input type="checkbox"/>	Fachbereich 2
	Datum		Datum
<input type="checkbox"/>	Stadtkämmerer	<input type="checkbox"/>	Fachbereich 3
	Datum		Datum
<input type="checkbox"/>	Fachbereich 1	<input type="checkbox"/>	Fachbereich 4
	Datum		Datum