

**118. Änderung des Flächennutzungsplans (Bernberg - Süd)
Bericht über das Beteiligungsverfahren und Offenlagebeschluss****Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
18.07.2013	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich der 118. Änderung des Flächennutzungsplans (Bernberg - Süd) wird entsprechend Anlage 1 reduziert.
2. Für die 118. Änderung des Flächennutzungsplans (Bernberg - Süd) wird festgelegt, dass die Ermittlung der Belange für die Abwägung wie folgt durchgeführt wird:
 - die hydrogeologische Untersuchung erfolgt gutachterlich
3. Die 118. Änderung des Flächennutzungsplans (Bernberg - Süd) wird mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.
 - hydrogeologisches Gutachten
4. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Begründung:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 24.02.2011 die 118. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gummersbach beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der städtebauliche Entwurf mit der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Die 118. Änderung des Flächennutzungsplans (Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „Bernberg Süd - Seniorenwohnanlage“) hat in der Zeit vom 23.03.2011 bis 06.04.2011 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgehangen. Die Nachbargemeinden und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.03.2011 beteiligt. Aufgrund der zahlreichen Stellungnahmen wurde am 21.07.2011 zusätzlich eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

Aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung haben sich keine Erkenntnisse ergeben, die die Umsetzung der Planungsziele unrealistisch erscheinen lassen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind nachfolgende umweltbezogene Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragen worden:

- Aggerverband, Schreiben vom 04.04.2011
- Eckhard Budde, Schreiben vom 06.04.2011
- Landwirtschaftskammer NRW, Schreiben vom 21.04.2011
- Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Schreiben vom 27.04.2011

Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

1. Aggerverband, Schreiben vom 04.04.2011

Der Aggerverband weist darauf hin, dass das Vorliegen geeigneter hydrogeologischer Verhältnisse für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers anhand eines Bodengutachtens nachgewiesen werden sollte.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein hydrogeologisches Gutachten wurde beauftragt und liegt nun vor. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist in Form von Rohr-Rigolen, Mulden oder Muldenrigolen denkbar.

2. Eckhard Budde, Schreiben vom 06.04.2011

Herr Budde gibt zu Bedenken, dass der Wegfall der durch das Vorhaben betroffenen landwirtschaftlichen Flächen, die zurzeit von ihm bewirtschaftet werden, eine erhebliche Beeinträchtigung seines Milchviehbetriebes bedeutet. Die landwirtschaftlich hochwertigen Flächen werden heute als Grünlandflächen für die Futtergrundlage seines Viehbestandes genutzt. Weiterhin regt er an, das Vorhaben an dem Alternativstandort zu realisieren, der zu Beginn der Planung im Gespräch war, da diesen Flächen landwirtschaftlich keine Bedeutung zukommt.

Ergebnis der Prüfung:

Vor der Entscheidung für diesen Standort gab es zahlreiche Überlegungen zu alternativen Standorten. Der von Herrn Budde angesprochene Alternativstandort etwas weiter östlich wurde zunächst auch von der Verwaltung priorisiert. Nach einer Ortsbegehung mit Vertretern der Bezirksregierung Köln wurde für diesen Standort jedoch keine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt. Ausreichend große Baulücken oder geeignete, zum Kauf oder zur Vermietung stehende Gebäude stehen in Bernberg nicht zur Verfügung. Aufgrund der engen Verknüpfung der meisten zukünftigen Bewohner der Seniorenwohnanlage zur angrenzenden Kirchengemeinde, die auch Träger des Vorhabens ist, wurde ein Standort im Süden Bernbergs gesucht. Ausschlaggebend für den geplanten Standort war letztendlich die Zustimmung der Regionalplanung als höherer Planungsebene, zumal dieser Bereich im Regionalplan als Bereich für zukünftige Siedlungsentwicklung in Bernberg dargestellt ist.

3. Landwirtschaftskammer NRW, Schreiben vom 21.04.2011

Die Landwirtschaftskammer gibt zu bedenken, dass durch die Planung 1,4 ha wertvolle Grünlandflächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Weiterhin befürchtet die Landwirtschaftskammer, dass durch erforderliche Kompensationsmaßnahmen weitere landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden. Sie regt an, für die geplante Seniorenwohnanlage einen anderen Standort im Stadtgebiet festzulegen.

Ergebnis der Prüfung:

Aufgrund der engen Verknüpfung der meisten zukünftigen Bewohner der Seniorenwohnanlage zur angrenzenden Kirchengemeinde, die auch Träger des Vorhabens ist, wurde ein Standort im Süden Bernbergs gesucht. Entsprechende Baulücken oder geeignete Gebäude waren im Ortsteil Bernberg nicht vorhanden. Ein weiterer Alternativstandort am südlichen Rand Bernbergs, der keine relevanten landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen hätte, wurde von der Höheren Landschaftsbehörde aufgrund seiner Bedeutung für den Landschaftsschutz abgelehnt. Der heutige Standort liegt innerhalb einer Fläche, die im Regionalplan als Bereich für künftige Siedlungsentwicklung in Bernberg dargestellt ist. Dies und die Zustimmung der Höheren Landschaftsbehörde waren letztendlich ausschlaggebend für diese Standortentscheidung.

Der Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs wird zum Teil auf dem Grundstück selber durchgeführt werden. Wo die verbleibenden Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, wird erst abschließend im Bebauungsplan geklärt werden, wenn der Eingriff exakt zu quantifizieren ist. Ihrer Anregung, eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch Kompensationsmaßnahmen auf ein Minimum zu begrenzen, wird dabei berücksichtigt werden.

4. Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Schreiben vom 27.04.2011

Der Landesbetrieb Wald und Holz äußert Bedenken, da die geplante Wohnbaufläche im Nordosten an eine bewaldete Grünfläche angrenzt. Hier sollen bei der weiteren Planung ausreichende Abstände der Bebauung zum Wald eingeplant werden.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken des Landesbetrieb Wald und Holz werden in der anschließenden verbindlichen Planung berücksichtigt werden.

5. Holger Jahn, Schreiben vom 05.05.2011 und 09.08.2011

Herr Jahn gibt zu bedenken, dass die Freifläche zwischen Bernberg und Derschlag eine große Bedeutung für Freizeitaktivitäten hat und die Bebauung ein unverzeihlicher Eingriff in das Landschaftsbild sei. Darüber hinaus sieht er folgende Beeinträchtigungen durch das Vorhaben:

- Beeinträchtigung der Spielstraßen für Kinder
- Vergabe von öffentlichen Mitteln für eng definierten Personenkreis
- Zweifel am Bedarf der Anlage
- Abbau landwirtschaftlicher Flächen

Weiterhin sieht er einen Interessenskonflikt für die Politik, da der Investor bereits Investitionen getätigt hat. Er befürchtet, dass die beabsichtigte Planung nur der Beginn einer wesentlich größeren Maßnahme ist.

Ergebnis der Prüfung:

Da im Innenbereich Bernbergs weder ein geeignetes Grundstück noch ein geeignetes zur Verfügung stehendes Gebäude zu finden war, ist die Entscheidung für diesen Standort gefallen. Eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich ist immer eine Abwägung zwischen verschiedensten Interessen wie die Schaffung von Wohnraum, Landwirtschaft, Landschaftsschutz, Schutz des Landschaftsbildes, Naherholung etc.. Da diese Fläche ohnehin im Regionalplan langfristig für eine künftige Siedlungsentwicklung vorgesehen war, fiel letztendlich – in enger Abstimmung mit der Bezirksregierung als höherer Planungsebene - die Entscheidung für diesen Standort.

Da sich durch dieses Vorhaben das Verkehrsaufkommen nur geringfügig verändern wird, können die Bedenken wegen der erheblichen Beeinträchtigung der Spielstraßen nicht nachvollzogen werden.

Auf die Vergabe von öffentlichen Mitteln, die keine städtischen sind, hat die Stadt Gummersbach keinen Einfluss, ebenso wenig wie auf die Vergabekriterien.

Der Bedarf einer solchen Anlage wurde mit dem Antrag zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für dieses Projekt nachgewiesen.

Ein Interessenskonflikt für die Politik wird nicht erkannt, da die im Vorfeld vom Investor getätigten Investitionen weder Einfluss auf die politische Willensbildung noch auf die städtebauliche Beurteilung des Projekts haben.

Auch die Bedenken wegen der mutmaßlich geplanten erheblichen Erweiterungsabsichten können nicht nachvollzogen werden. Die Flächennutzungsplanänderung und der anschließende Vorhabenbezogene Bebauungsplan legen den Umfang der geplanten Anlage eindeutig fest.

6. Franz und Gertrud Wulkesch, Schreiben vom 04.08.2011

Uwe Heinz, Schreiben vom 05.05.2011 (beide Schreiben weitgehend identisch)

Herr und Frau Wulkesch und Herr Heinz äußern folgende Bedenken:

- Das Vorhaben führt zu einer Zersplitterung der Besiedlung.
- Das Vorhaben ist ein Eingriff in ein Naherholungsgebiet und „verschandelt“ die Landschaft.
- Es wird ein Wertverlust der Grundstücke der unmittelbaren Anwohner befürchtet.
- Aufgrund des privaten Investors wird kein öffentliches Interesse gesehen.
- Der Bedarf an Seniorenwohnungen in Bernberg wird in Frage gestellt.
- Es werden unzumutbarer Baustellenverkehr und infolgedessen Straßenschäden befürchtet.
- Nach Fertigstellung wird ein unzumutbares Verkehrsaufkommen durch Besucher und Angestellte befürchtet. Die Kastanienstraße ist für einen solchen Verkehr nicht ausgelegt.
- Es wird befürchtet, dass bereits eine Erweiterung der Anlage geplant ist, die alle Probleme weiter verschärfen wird.
- Es wird mit Straßenschäden und damit verbundenen Kosten für die Anlieger gerechnet.

Ergebnis der Prüfung:

Da im Innenbereich Bernbergs weder ein geeignetes Grundstück noch ein geeignetes zur Verfügung stehendes Gebäude zu finden war, ist die Entscheidung für diesen Standort gefallen. Eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich ist immer eine Abwägung zwischen verschiedensten Interessen wie die Schaffung von Wohnraum, Landwirtschaft, Landschaftsschutz, Schutz des Landschaftsbildes, Naherholung etc.. Da diese Fläche ohnehin im Regionalplan langfristig für eine künftige Siedlungsentwicklung vorgesehen war, fiel letztendlich – in enger Abstimmung mit der Bezirksregierung als höherer Planungsebene - die Entscheidung für diesen Standort.

Die Bedenken der unmittelbaren Nachbarn der geplanten Anlage zu Beeinträchtigungen und Wertverlust ihrer Grundstücke werden durch entsprechende Abstandsflächen zwischen bestehender und geplanter Bebauung im anschließenden konkreten Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Aufgrund der demografischen Entwicklung besteht durchaus ein öffentliches Interesse an der Errichtung von Wohnungen, die auf die speziellen Bedürfnisse von Senioren zugeschnitten sind. Investoren sind hierbei in aller Regel Private oder Kirchen. Den Bedenken hierzu kann nicht gefolgt werden.

Jede zusätzliche Nutzung in einem bestehenden Wohngebiet bringt auch zusätzlichen Verkehr mit sich. Das befürchtete „Verkehrschaos“ mit einhergehenden Straßenschäden kann jedoch nicht nachvollzogen werden. Es handelt sich nicht um eine Einrichtung mit erheblichem Personal- und Besucherverkehr wie z.B. ein Krankenhaus, sondern um eine Wohnanlage. Entsprechend wird das damit verbundene Verkehrsaufkommen mit dem im Wohngebiet vergleichbar sein. Das Verkehrsaufkommen während der Bauphase wird dem entsprechen, das auch beim Bau eines Mehrfamilienhauses entstehen würde und ist den Bewohnern eines Wohngebietes zuzumuten.

Der Bedarf einer solchen Anlage wurde mit dem Antrag zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für dieses Projekt nachgewiesen.

Die Bedenken wegen der mutmaßlich geplanten Erweiterung können nicht nachvollzogen werden. Die Flächennutzungsplanänderung und der anschließende Vorhabenbezogene Bebauungsplan legen den Umfang der geplanten Anlage eindeutig fest.

7. Bärbel und Karl-Heinz Eisner, Schreiben vom 28.07.2011

Herr und Frau Eisner äußern Bedenken, dass die heute ohnehin schon stark belastete Kastanienstraße durch das geplante Vorhaben noch stärker belastet wird. Weiterhin befürchten sie weitere Bauvorhaben aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplans. Darüber hinaus geben sie zu bedenken, dass für ein privates Bauvorhaben landwirtschaftliche Fläche und Teile des Naherholungsgebiets geopfert werden.

Ergebnis der Prüfung:

Jede zusätzliche Nutzung in einem bestehenden Wohngebiet bringt auch zusätzlichen Verkehr mit sich. Das befürchtete Verkehrschaos kann jedoch nicht nachvollzogen werden. Es handelt sich nicht um eine Einrichtung mit erheblichem Personal- und Besucherverkehr wie z.B. ein Krankenhaus, sondern um eine Wohnanlage. Entsprechend wird das damit verbundene Verkehrsaufkommen mit dem im Wohngebiet vergleichbar sein.

Weitere Bauvorhaben sind durch die Flächennutzungsplanänderung nicht zu befürchten, da sowohl FNP - Änderung als auch der anschließende Vorhabenbezogene Bebauungsplan den Umfang der geplanten Anlage eindeutig festlegen.

Eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich ist immer eine Abwägung zwischen verschiedensten Interessen wie die Schaffung von Wohnraum, Landwirtschaft, Landschaftsschutz, Schutz des Landschaftsbildes, Naherholung etc.. Da diese Fläche ohnehin im Regionalplan langfristig für eine künftige Siedlungsentwicklung vorgesehen war, fiel letztendlich – in enger Abstimmung mit der Bezirksregierung als höherer Planungsebene - die Entscheidung für diesen Standort. Darüber hinaus besteht aufgrund der demografischen Entwicklung ein öffentliches Interesse an der Errichtung von seniorengerechten Wohnungen – unabhängig vom jeweiligen Investor.

8. Detlef und Angelika Schneider, Schreiben vom 23.07.2011

Herr und Frau Schneider äußern Bedenken wegen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens in der Kastanienstraße durch das geplante Vorhaben.

Ergebnis der Prüfung:

Zu den von Herrn und Frau Schneider geäußerten Bedenken zum geplanten Vorhaben wegen der erwarteten Verkehrsproblematik in der Kastanienstraße siehe das Ergebnis der Prüfung unter Nr. 6 (Stellungnahmen Wulkesch und Heinz).

9. Dirk Dohme, Schreiben vom 25.07.2011

Herr Dohme äußert Bedenken gegen die Errichtung der Seniorenwohnanlage mit folgenden Begründungen:

- Aufgrund der von ihm ermittelten aktuellen Auslastung der Gummersbacher Seniorenwohnheime von 81 % kann er keinen Bedarf erkennen.
- Verlagerung und Zunahme des Zugangsverkehrs von Kastanienstraße „Ende“ in den ohnehin schon überlasteten Bereich Kastanienstraße „Anfang“.
- Befürchtung, dass weitere Bauvorhaben bereits geplant sind, um Einrichtungen mit Intensivpflege unterzubringen.
- Geplante Anlage nur für bestimmten Personenkreis zugänglich, während der Verlust des Naherholungsgebietes zu Lasten der Allgemeinheit geht.
- Fehlende Notwendigkeit, diesen Standort in unmittelbarer Nähe zum Gemeindezentrum zu präferieren.

Ergebnis der Prüfung:

Zu den von Herrn Dohme geäußerten Bedenken zum geplanten Vorhaben wegen fehlendem Bedarf, der Verkehrsproblematik in der Kastanienstraße, der Befürchtung wegen weiterer schon geplanter Vorhaben, der Kritik am Standort sowie dem Verlust des Naherholungsgebiets siehe das Ergebnis der Prüfung unter Nr. 6 (Stellungnahmen Wulkesch und Heinz).

10. Partena Efremidou und Nikolaos Zilakakis, Schreiben vom 17.07.2011

Frau Efremidou und Herr Zilakakis äußern Bedenken gegen das geplante Vorhaben, da sie hierdurch Ihre Idylle enorm gestört sehen. Im Vertrauen auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan und die nahen Frei- und Erholungsflächen haben sie ihr Haus gekauft. Sie befürchten eine unzumutbare Verkehrsbelastung während der Bauphase.

Ergebnis der Prüfung:

Zu den von Frau Efremidou und Herrn Zilakakis geäußerten Bedenken zum geplanten Vorhaben wegen der Verkehrsproblematik in der Kastanienstraße, der Kritik am Standort sowie dem Verlust des Naherholungsgebiets siehe das Ergebnis der Prüfung unter Nr. 6 (Stellungnahmen Wulkesch und Heinz).

11. Michael Leonhardt, Schreiben vom 12.04.2011

Herr Leonhardt sieht aufgrund der Nähe des geplanten Vorhabens zu seinem direkt angrenzenden Grundstück seine Privatsphäre beeinträchtigt. Er befürchtet einen Wertverlust seines Hauses und sieht keinen Bedarf für das Vorhaben.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken von Herrn Leonhardt zur Beeinträchtigung seiner Privatsphäre und zum

Wertverlust seines Grundstücks werden durch entsprechende Abstandsflächen zwischen bestehender und geplanter Bebauung im anschließenden verbindlichen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Zu den von Herrn Leonhardt geäußerten Bedenken zum geplanten Vorhaben wegen fehlendem Bedarf siehe das Ergebnis der Prüfung unter Nr. 6 (Stellungnahmen Wulkesch und Heinz).

12. Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 05.04.2011

Das Landesamt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass an geeigneter Stelle auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz hingewiesen werden soll.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren aufgenommen werden.

Im Rahmen der **Bürgerinformationsveranstaltung**, die zu der Flächennutzungsplanänderung am 21.07.2011 stattfand, wurden zusammenfassend im wesentlichen folgende Bedenken zu dem geplanten Vorhaben geäußert:

- Verlust einer wohnungsnahen Fläche für die Naherholung im Landschaftsschutzgebiet.
- Zunahme der Verkehrsbelastung, die heute schon als zu hoch empfunden wird.
- Unzumutbare Verkehrsbedingungen während der Bauphase verbunden mit Schäden an der Straße durch schwere Baufahrzeuge.
- Durch die erwartete Zunahme des Verkehrs und das „Großbauvorhaben“ werden „enorme“ Wertverluste der Grundstücke erwartet.
- Ein öffentliches Interesse an dem Vorhaben wird nicht erkannt.
- Der Bedarf für betreute Wohnungen wird angezweifelt.
- Da in der vorgestellten Konzeption keine Pflegeeinrichtung vorgesehen ist, wird kurzfristig schon eine Erweiterung der Wohnanlage vermutet.
- Es wird kritisiert, dass die Einrichtung in erster Linie Mitgliedern der Kirchengemeinde vorbehalten sein soll.

Ergebnis der Prüfung:

Aufgrund der demografischen Entwicklung besteht durchaus ein öffentliches Interesse an der Errichtung von Wohnungen, die auf die speziellen Bedürfnisse von Senioren zugeschnitten sind. Investoren sind hierbei in aller Regel Private oder Kirchen, die dann auch im Wesentlichen entscheiden, wer die Wohnanlage nutzen wird. Unabhängig davon hat die Evangeliums Christen Gemeinde Bernberg als zukünftiger Vorhabenträger in der Bürgerinformationsveranstaltung signalisiert, dass die Einrichtung auch Nicht-Gemeindemitgliedern offenstehen wird.

Zu den anderen im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung geäußerten Bedenken zum geplanten Vorhaben siehe das Ergebnis der Prüfung unter Nr. 6 (Stellungnahmen Wulkesch und Heinz).

Die Reduzierung des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung geschieht in Abstimmung mit dem nachfolgenden verbindlichen Bauleitplan, dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Bernberg Süd – Seniorenwohnanlage“. Auch hier wird der

ursprünglich geplante Geltungsbereich reduziert, da der Vorhabenträger die ursprünglich vorgesehenen Flächen nicht alle erwerben konnte.

Das Offenlageexemplar der Flächennutzungsplanänderung wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Anlage/n:

Anlage 1: Geänderter Geltungsbereich
Anlage 2: Übersichtsplan