

**118. Änderung des Flächennutzungsplans (Bernberg - Süd)
Beschluss über Stellungnahmen und Planbeschluss****Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
19.11.2013	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt beschließt das in den Anlagen 1b, 2a, 3a, 4a, 5a, 6a, 7c, 8b, 8c, 9a, 10a, 11a, 12a, und 13a dargestellte Ergebnis der Prüfung über die vorgebrachten Stellungnahmen.
2. Der Rat der Stadt beschließt die 118. Änderung des Flächennutzungsplans (Bernberg - Süd) gemäß § 2 i.V.m. § 6 BauGB. Der 118. Änderung des Flächennutzungsplans (Bernberg - Süd) wird die Begründung vom beigefügt.

Begründung:

Die FNP - Änderung schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Seniorenwohnungen mit umgebenden privaten Gartenflächen am südlichen Rand des Ortsteils Bernberg.

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.

Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 31.07.2013 bis 02.09.2013 (einschließlich). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.07.2013 unterrichtet.

Im Rahmen der Offenlage und des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sind nachfolgende Stellungnahmen vorgetragen worden:

1. Aggerverband, Schreiben vom 04.04.2011 (Anlage 1) und 02.09.2013 (Anlage 1a)

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 Anregung wird gemäß Anlage 1b gefolgt.

2. Landwirtschaftskammer NRW, Schreiben vom 21.04.2011 (Anlage 2)

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:
Den Anregungen wird gemäß Anlage 2a nur teilweise gefolgt .

3. Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Schreiben vom 27.04.2011 (Anlage 3)

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 werden gemäß Anlage 3a in der anschließenden verbindlichen Planung berücksichtigt werden.

4. Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 05.04.2011 (Anlage 4)

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 gemäß Anlage 4a zur Kenntnis genommen.

5. Oberbergischer Kreis, Schreiben vom 26.08.2013 (Anlage 5)

Der Oberbergische Kreis weist darauf hin, dass für die Regenwasserversickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Weiterhin weist er darauf hin, dass eine Herausnahme aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung zu beantragen ist. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht weist der Kreis darauf hin, dass im Plangebiet abgeschobener und ausgehobener Oberboden auf dem Grundstück verbleiben soll.

Ergebnis der Prüfung:
Die Hinweise des Oberbergischen Kreises werden gemäß Anlage 5a zur Kenntnis genommen.

6. Eckhard Budde, Schreiben vom 06.04.2011 (Anlage 6)

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:

Den Bedenken wird gemäß Anlage 6a nicht gefolgt.

7. Holger Jahn, Schreiben vom 05.05.2011 (Anlage 7), 09.08.2011 (Anlage 7a) und Schreiben von Holger Jahn und Irmgard Voss-Jahn vom 13.08.2013 (Anlage 7b)

Herr Jahn und Frau Voss-Jahn geben 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 sehen sie 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 sehen sie einen Interessenkonflikt für die Politik, da der Investor bereits Investitionen getätigt hat. Sie befürchten, dass die beabsichtigte Planung nur der Beginn einer wesentlich größeren Maßnahme sei.

Ergebnis der Prüfung:

Den Bedenken wird gemäß Anlage 7c nicht gefolgt.

8. Franz und Gertrud Wulkesch, Schreiben vom 04.08.2011 (Anlage 8)
Uwe Heinz, Schreiben vom 05.05.2011 (Anlage 8a)
(beide Schreiben weitgehend wortgleich)

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 sei 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:

Den Bedenken wird gemäß Anlage 8b und 8c nicht gefolgt.

9. Bärbel und Karl-Heinz Eisner, Schreiben vom 28.07.2011 (Anlage 9)

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:

Den Bedenken wird gemäß Anlage 9a nicht gefolgt.

10. Detlef und Angelika Schneider, Schreiben vom 23.07.2011 (Anlage 10)

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

Ergebnis der Prüfung:

Den Bedenken wird gemäß Anlage 10a nicht gefolgt.

11. Dirk Dohme, Schreiben vom 25.07.2011 (Anlage 11)

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:

Den Bedenken wird gemäß Anlage 11a nicht gefolgt.

12. Partena Efremidou und Nikolaos Zilakakis, Schreiben vom 17.07.2011 (Anlage 12)

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:

Den Bedenken wird gemäß Anlage 12 a nicht gefolgt.

13. Michael Leonhardt, Schreiben vom 12.04.2011 (Anlage 13) und 18.10.2013 (Anlage 13a)

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:

Den Bedenken wird gemäß Anlage 13 b nicht gefolgt.

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.

Die im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung geäußerten Bedenken wiederholen im Wesentlichen die Bedenken aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und haben nicht zu neuen Erkenntnissen geführt.

Das Abwägungsergebnis zu den einzelnen Punkten ist in das Offenlageexemplar eingeflossen.

Für die Abwägung stehen folgende Gutachten während der Ratssitzung zur Verfügung:

- hydrogeologisches Gutachten

Anlage/n:

- Anlage 1: Stellungnahme Aggerverband 04.04.2011
- Anlage 1a: Stellungnahme Aggerverband 02.09.2013
- Anlage 1b: Abwägung Aggerverband
- Anlage 2: Stellungnahme Landwirtschaftskammer NRW 21.04.2011
- Anlage 2a: Abwägung Landwirtschaftskammer
- Anlage 3: Stellungnahme Landesbetrieb Wald und Holz NRW 27.04.2011
- Anlage 3a: Abwägung Landesbetrieb Wald und Holz NRW
- Anlage 4: Landesamt für Bodendenkmalpflege 05.04.2011
- Anlage 4a: Abwägung Landesamt für Bodendenkmalpflege
- Anlage 5: Oberbergischer Kreis 26.08.2013
- Anlage 5a: Abwägung Oberbergischer Kreis
- Anlage 6: Stellungnahme Budde 06.04.2011
- Anlage 6a: Abwägung Budde
- Anlage 7: Stellungnahme Jahn 05.05.2011
- Anlage 7a: Stellungnahme Jahn 09.08.2011

Anlage 7b: Stellungnahme Jahn und Voss-Jahn 13.08.2013
Anlage 7c: Abwägung Jahn und Voss-Jahn
Anlage 8: Stellungnahme Wulkesch 04.08.2011
Anlage 8a: Stellungnahme Heinz 05.05.2011
Anlage 8b: Abwägung Wulkesch
Anlage 8c: Abwägung Heinz
Anlage 9: Stellungnahme Eisner 28.07.2011
Anlage 9a: Abwägung Eisner
Anlage 10: Stellungnahme Schneider 23.07.2011
Anlage 10a: Abwägung Schneider
Anlage 11: Stellungnahme Dohme 25.07.2011
Anlage 11a: Abwägung Dohme
Anlage 12: Stellungnahme Efremidou und Zilakakis 17.07.2011
Anlage 12a: Abwägung Efremidou und Zilakakis
Anlage 13: Stellungnahme Leonhardt 12.04.2011
Anlage 13a: Stellungnahme Leonhardt 18.10.2013
Anlage 13b: Abwägung Leonhardt
Anlage 14: Übersichtsplan