

## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

a) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 2 Abs. 2,3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

b) Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau- und Planungsausschuss	06.05.2021			
Rat	29.06.2021			

Finanzielle Auswirkungen:

Nein  Ja

Ergebnisplan

Finanzplan

Ertrag/Einzahlung		Aufwand/Auszahlung	
Kostenstelle		Produkt	
Investition		Sachkonto	

### Sachverhalt:

#### I Allgemeines

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.11.2016 den Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gefasst. Der aktuelle Bauleitplan ist seit dem Jahr 1982 rechtswirksam und wurde entsprechend den Erfordernissen der Gemeindeentwicklung durch eine Vielzahl von Änderungen ständig fortgeschrieben. Die veränderten Rahmenbedingungen der Gesamtentwicklung und die in den 1980er Jahren aufgestellten Ziele der Bodennutzung erfordern in vielen Gemeindebereichen eine Neuausrichtung der räumlichen Planung.

Die generelle Siedlungsentwicklung wird wesentlich durch Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung beeinflusst, sodass dem kommunalem Planungsspielraum Grenzen gesetzt sind. Die landesplanerische Stellungnahme der Bezirksregierung Köln zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist als Anlage beigefügt (Stand frühzeitige Beteiligung).

Nach den Zielvorgaben des Landesentwicklungsplans NRW ist u.a. die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten (vgl. Ziel 6.1-1 LEP NRW).

Die Bezirksregierung Köln hat für Marienheide einen endogenen Bedarf für Wohnbauflächen in Höhe von 24 ha bei einer landesplanerischen Dichtevorgabe von 30 WE/ha bis zum Jahr 2040 ermittelt (Stand 01/2020). Bestehende Wohnbaureserveflächen im Flächennutzungsplan betragen ca. 29 ha. Im Entwurf des Flächennutzungsplans sind ca. 12 ha für Neuausweisungen von Wohnbauflächen geplant.

Der endogene Bedarf von gewerblichen Bauflächen beträgt 20 ha bis zum Jahr 2040 (Stand 01/2020). Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält 27 ha gewerbliche Bauflächenreserven, wovon tatsächlich aber nur ca. 1,5 ha im Gemeindegebiet frei zur Verfügung stehen (Stand 04/2021). Die Bauflächenreserven sind zumeist betriebsgebundene Reserveflächen, die in der Reserveflächenbilanzierung der Bezirksregierung Köln zu 50% berücksichtigt werden. Die Größe der Industriebrache der Fa. Otto Kind in Kotthausen beträgt alleine ca. 8,8 ha, die bei einer möglichen Revitalisierung viel Entwicklungspotenzial für gewerbliche Neuansiedlungen ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme bieten kann.

Mit den beabsichtigten Neuausweisungen und den vorhandenen Reserveflächen werden ausreichend Spielräume für die künftige Bauflächenentwicklung der Gemeinde bis zum Jahr 2040 eröffnet.

## **II Alternativenprüfung**

Es ist bauleitplanerisch erforderlich, die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet ins Auge zu fassen und zu bewerten. Die Verpflichtung zur sog. Alternativenprüfung beschränkt sich im Regelfall auf andere Lösungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs der Planung. Hierbei wurde sich analog zum Vorgehen bei der Windenergieplanung dem Instrument einer sog. „Weißflächenanalyse“ bedient, die auf einer Vielzahl von typischen Ausschlusskriterien (z.B. Naturschutzgebiete, Flächen mit besonders schutzwürdigen Böden oder Überschwemmungsgebiete) basiert. Das Ergebnis der Weißflächenanalyse ist als Anlage beigefügt und zeigt die Ausschlussbereiche, die für eine Siedlungsplanung nicht geeignet erscheinen.

Es zeigt sich, dass nach dieser Eingrenzung insbesondere nur noch wenige Weißflächen für eine vorbereitende, gewerbliche Bauflächenentwicklung im Gemeindegebiet verbleiben. Sodann wurden die verbleibenden Potenzialflächen hinsichtlich ihrer Eignung und Restriktionen genauer analysiert.

## **III Frühzeitige Beteiligung**

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig in der Zeit vom 04.09. bis einschließlich 31.10.2019 durch Aushang des Planentwurfes an der Planung beteiligt. Zudem fand am 03.09.2019 im Pädagogischen Zentrum der Gesamtschule Marienheide ein öffentlicher Erörterungstermin statt.

Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 2 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.08.2019 an der Planung beteiligt.

Während dieser Verfahrensschritte gingen Anregungen ein, worüber zu beraten, abzuwägen und zu beschließen ist.

Es wurden insgesamt 68 Stellungnahmen abgegeben, deren Inhalte in den beigefügten Tabellen gelistet sind. Zur besseren Übersicht sind die Stellungnahmen, sowie die im Nachgang erforderlichen Anpassungen der Gemeinde auch in den Kartenausschnitten räumlich verortet, auf die sie sich inhaltlich beziehen (B = Bürgerinnen und Bürger; T = Träger öffentlicher Belange;). Ebenso markiert sind die notwendigen Fortschreibungen (nach der frühzeitigen Beteiligung), die sich im Rahmen der Bearbeitung ergaben (G = Gemeinde).

*[Öffentlichkeit]:* Bei der Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zeigt sich, dass insbesondere Fragen und Anregungen zur Siedlungsentwicklung, zur Nachverdichtung und zur neuen Ausweisung von Bauflächen, zum Erhalt dörflicher Strukturen und zum Schutzgut Landschaft/Kulturlandschaft sowie zur Berücksichtigung von Freizeiteinrichtungen und Vereinsleben aufgeworfen wurden. Ebenfalls wurden Bedenken zur zunehmenden Verkehrsbelastung, zu Lärmschutz, zur Gewerbeflächenentwicklung, zur Entwässerung, zur Nachnutzung des Flugplatzes Meinerzhagen und zu Umweltauswirkungen und ökologischer Wertigkeit geäußert.

*[Nachbargemeinden, Träger öffentlicher Belange]:* Anregungen, Hinweise und Bedenken der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden insbesondere zur Siedlungsentwicklung, zur Nachverdichtung, zu Kulturlandschaften und Denkmalpflege eingereicht. Weitere Stellungnahmen bezogen sich auf die Beachtung von Bodendenkmälern und auf das Schutzgut Boden, auf Geotope, auf das Schutzgut Klima, auf die Entwässerung, auf den Schutz von Quellbereichen, auf die Beachtung ehemaliger Bergwerkfelder, auf die Darstellung von Waldparzellen und auf die Nachnutzung des Flugplatzes Meinerzhagen.

In der Sitzung am 18.11.2020 wurde der Bau- und Planungsausschuss bereits über den Sachstand der Planung mit allen Eingaben informiert (IV/111/20). Der Ausschuss für Klima und Umwelt wurde am 14.04.2021 entsprechend der Zuständigkeitsordnung an der Planung beteiligt und die Ergebnisse der Umweltauswirkungen wurden vorgestellt (BV/062/21).

Einzelheiten zu den Abwägungen sind den beigefügten Fotokopien der Originaleingaben sowie den Auflistungen mit Beschlussvorschlägen zu entnehmen.

Ebenfalls sind in der Entwurfszeichnung (Kartenausschnitte Blatt 1-9) alle geänderten Darstellungen nummeriert verortet. Aufgrund der zwischenzeitlichen Fortschreibung der Amtlichen Basiskarte enthält die Planzeichnung noch kleine zeichnerische Ungenauigkeiten, die vor der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplans bereinigt werden.

Nach Abhandlung der vorgetragenen Stellungnahmen ist das Verfahren soweit gediehen, dass die öffentliche Auslegung der Bauleitplanung für die Dauer von zwei Monaten erfolgen kann.

**Anlagen:**

- Fotokopien der Originaleingaben
- Abwägungsliste mit Beschlussvorschlägen – Nachbarkommunen, Behörden und Träger öffentliche Belange
- Abwägungsliste mit Beschlussvorschlägen – Öffentlichkeit
- Niederschrift öffentlicher Erörterungstermin vom 04.09.2019
- Landesplanerische Stellungnahme der Bezirksregierung Köln
- Entwurf des Flächennutzungsplans
- Entwurf des Flächennutzungsplans – Kartenausschnitte Blatt 1-9 zur Abwägung
- Steckbriefe Wohnen
- Steckbriefe Gewerbe mit Alternativenprüfung
- Steckbriefe Bewertungsrahmen Umwelt mit Alternativenprüfung
- Thematische Karten 1-7
- Restriktionskarte Tabuflächen
- „Weißflächenanalyse“

**Beschlussvorschlag:**

- a) Über die während der Beteiligungsverfahren gem. §§ 2 (2), 3(1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird wie in den beigefügten Auflistungen dargelegt, beraten und beschlossen.
- b) Der Entwurf des neuen Flächennutzungsplans wird gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer von zwei Monaten öffentlich ausgelegt.

Im Auftrag

gez. Christoph Dreiner

Marienheide, 27.04.2021