**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Planen und Bauen	Drucksachen-Nr. 207/2002	
Mitteilungsvorlage		
		☒ Öffentlich
		☐ Nicht öffentlich
für die Sitzung des ▼	Sitzungsdatum	
Planungsausschuss		

Tagesordnungspunkt

**Rahmenplanung Bensberg
- Handlungsrahmen Arbeiten / Gewerbe**

Inhalt der Mitteilung:

@->

Der Hauptausschuss der Stadt hat, als für Stadtentwicklungsmaßnahmen zuständiger Fachausschuss, in seiner Sitzung am 11.12.01 die Erarbeitung einer Rahmenplanung für Bensberg und ihre Vertiefung in Handlungsräumen, siehe **Anlage 1 der Vorlage** beschlossen. Zurzeit werden die Handlungsräume Arbeiten/Gewerbe und Gestaltung/Aufwertung des Stadtkerns bearbeitet.

In einem ersten Schritt wurde für den Handlungsraum Arbeiten/Gewerbe die Machbarkeit untersucht und die Bedingungen für eine Entwicklung herausgearbeitet. Gleichzeitig machen konkrete Expansionswünsche ansässiger Firmen die Einleitung von Bauleitplanverfahren bereits in einer der nächsten Sitzungen erforderlich.

Die Entwicklung von Gewerbeflächen im Untersuchungsbereich sind aus städtebauliche Sicht sinnvoll, da

- der Gebietsentwicklungsplan hier für Bensberg die **letzten Gewerbeflächen** zulässt,
- Obereschbach durch die L136 und der Bockenberg und die Meisheide durch L195 (Friedrich-Ebert-Str.) **sehr gut an die nahe A4 angebunden** sind,
- es sich um stark **durch Verkehrslärm vorbelastete Bereiche** handelt, die für Wohnnutzungen schlecht geeignet sind,
- der **Gewerbestandort Technologiepark arrondiert** wird und damit eine Gewerbekonzentration stattfindet,
- weitere **zukunftsweisende und arbeitsplatzintensive Firmen** angesiedelt werden können,
- **Expansionswünsche ansässiger Firmen** entsprochen werden kann,
- **ausreichend Abstand zu Wohnbereichen** gewahrt ist.

Der **Gebietsentwicklungsplan (GEP)** unterscheidet in seinen Darstellungen die Bereiche östlich von denen westlich der Friedrich-Ebert-Str. Während der gesamte Bockenberg als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen ist, sind die Bereiche Meisheide, Technologiepark und Obereschbach als Fläche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Laut GEP sollen in der Bauleitplanung innerhalb des ASB u.a. „...gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe“ festgesetzt werden. Damit **ist die Entwicklung von Gewerbeflächen im Bereich Bockenberg, der Meisheide und in Obereschbach mit den Zielen der Landesplanung vereinbar**. Die Anpassung wurde von der Höheren Landschaftsbehörde für Obereschbach bereits schriftlich bestätigt. Für den Bockenberg liegt eine schriftliche Bestätigung noch nicht vor, sie wurde mit Schreiben vom 18.03.02 angefragt.

Der Handlungsraum Arbeiten/Gewerbe umfasst **ökologisch hochwertige Flächen**. Eine Umwelt-erheblichkeit zur Ermittlung differenzierter Aussagen wurde mit Schreiben vom 30.01.02 in Auftrag gegeben, ein Ergebnis liegt noch nicht vor, daher muss auf eine zeichnerische Darstellung von Tabu- und gewerblich nutzbaren Flächen in dieser Vorlage verzichtet werden. Die nachfolgende Auflistung macht jedoch bereits deutlich, wo die Entwicklung von Gewerbeflächen im Konflikt mit ökologischen Belangen steht.

- Der gesamt Bereich Obereschbach, sowie Teile des Bockenbergs und der Meisheide liegen im **Landschaftsschutz**. Mündlich wurde von der höheren Landschaftsbehörde eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz mit Auflagen (z.B. Schutz der Siefen) in Aussicht gestellt.
- Große Teile des Untersuchungsbereiches befinden sich im **300m Schutzstreifen der innerhalb der Tranche 2 an die EU gemeldeten Gebiete** Nr. DE-5009-301 (Tongrube Weiß), Nr. DE- 5008-302 (Königsforst).
- Die **Wasserschutzzone IIIB** der Wassergewinnungsanlage Erker Mühle erstreckt sich über den Bockenberg.
- Große Teile des Handlungsraumes Arbeiten/Gewerbe sind **Wald** im Sinne des Bundeswaldgesetzes.

Alle ökologischen Belange sind überwindbar, werden jedoch in Bauleitplanverfahren zu einem **erheblichen Ausgleichserfordernis** führen. Da innerhalb des Untersuchungsgebietes keine aufwertbaren Flächen vorhanden sind, müssen für Ausgleichsmaßnahmen externe Flächen gefunden werden. In direktem Zusammenhang können die Erhaltungsmaßnahmen der Tongrube Weiß herangezogen werden. Einzelheiten ergeben sich in den jeweiligen Bauleitplänen.

Zusätzlich sind aufgrund der **topographischen Verhältnisse** Teile des Untersuchungsbereiches nicht oder nur bedingt bebaubar. Diese Flächen schließen traditionelles produzierendes Gewerbe aus, da hierfür ebene Flächen benötigt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach weist für den Untersuchungsbereich Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für die Forstwirtschaft aus. Um Gewerbeflächen entwickeln zu können, **wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich**. Für bereits ansässige Gewerbebetriebe muss kurzfristig Planungsrecht geschaffen werden, da ihre Lage im Außenbereich die geplanten Erweiterungen nicht mehr zulässt. Die hier erforderlichen FNP Änderungen werden in gleicher Sitzung eingeleitet.

Anlage

Finanzielle Auswirkungen:	
1. Gesamtkosten der Maßnahme:	
2. Jährliche Folgekosten:	
3. Finanzierung:	
- Eigenanteil:	
- objektbezogene Einnahmen:	
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:	
5. Haushaltsstelle: -	