

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

<b>Federführender Fachbereich</b> <b>Planung</b>	<b>Drucksachen-Nr.</b> <b>621/2007</b>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Öffentlich</b>
	<input type="checkbox"/>	<b>Nichtöffentlich</b>
<b>Beschlussvorlage</b>		
<b>Beratungsfolge</b> ▼	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b> (Beratung, Entscheidung)
<b>Planungsausschuss</b>	<b>11.12.2007</b>	<b>Beratung</b>
<b>Rat</b>	<b>18.12.2007</b>	<b>Entscheidung</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Änderung Nr. 167/5538 - Meisheide - des Flächennutzungsplans**  
**- Beschluss zu Stellungnahmen**  
**- Beschluss der Änderung**

**Beschlussvorschlag:**

@->

- I. Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Änderung Nr. 167 / 5538 -Meisheide- des Flächennutzungsplans gem. §3 Abs.2 BauGB vorgetragene Anregungen der Einwender
- B1 Rechtsanwälte Verweyen, Lenz-Voß, Boisserée, für die Mandanten „Bürgerinitiative zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Meisheide“ wird teilweise entsprochen,  
T1 Rheinisch-Bergischer Kreis wird teilweise entsprochen,  
T2 IHK zu Köln, Zweigstelle Leverkusen wird teilweise entsprochen.
- II. Gemäß §2 des Baugesetzbuches wird in Kenntnis der in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen die Änderung Nr. 167 / 5538 -Meisheide- des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderung ist eine Begründung beigelegt (§5 Abs.5 BauGB).

<-@

## **Sachdarstellung / Begründung:**

@->

Die **Änderung Nr. 167 / 5538 -Meisheide- des Flächennutzungsplans** (FNP) lag dem Planungsausschuss zuletzt in seiner Sitzung am 18.10.2007 vor. Die dort beschlossene **öffentliche Auslegung** wurde **in der Zeit vom 29.10. – 29.11.2007** durchgeführt. **Mit Schreiben vom 24.10.2007 wurden die Behörden** und sonstige Träger öffentlicher Belange **von der öffentlichen Auslegung unterrichtet**. Während dieser Zeit gingen 1 Schreiben einer Rechtsanwaltskanzlei im Auftrag der „Bürgerinitiative zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Meisheide“ und 2 von Behörden ein. **Die Schreiben sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.**

Nachfolgend werden entsprechend der Funktion des FNP's als vorbereitender Bauleitplan die Inhalte der Schreiben kurz dargelegt und abgewogen. Im Weiteren wird auf die im Verfahren nachfolgende Abwägung zum VBP Nr.5538 -Meisheide- verwiesen.

**B 1 Verweyen, Lenz-Voß, Boisserée, Rechtsanwälte Römerstr. 85, 50996 Köln  
Mandanten: Bürgerinitiative zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in  
der Meisheide, Vertreten durch Dipl.-Kff. Regine Rösener  
mit Mail vom 29.11.07**

---

### **Kurzfassung:**

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird in der geplanten Art und Weise als rechtswidrig angesehen, da

- diese nicht vor dem Hintergrund einer Umsetzung von raumordnerischen und landesplanerischen Zielsetzungen erfolgt,
- eine FFH-Verträglichkeitsprüfung hätte vorgenommen werden müssen,
- ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung der Änderung und das Zurückstehen der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes nicht dargelegt werden,

Es bestehen Bedenken gegen die Änderung, da

- eine Fläche für einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb verloren gehen,
- nicht über einen längeren Zeitraum geprüft wurde, ob es nicht eine andere Baulandreserve für die aktuelle Standortfrage gibt.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist im Flächennutzungsplan (FNP) für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der FNP prognostiziert die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in einem Gemeindegebiet und ist damit ein vorbereitender Bauleitplan. Er stellt lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar und enthält keine rechtsverbindlichen Festsetzungen. Gleichzeitig hat er die Aufgabe übergeordnete Planungen umzusetzen, d.h. die vielfältigen sich alle auf dasselbe Gemeindegebiet beziehenden Planungen miteinander in Einklang zu bringen.

Demgegenüber ist der Bebauungsplan (BP), im vorliegenden Fall vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP), ein verbindlicher Bauleitplan, d.h. er hat als Satzung Rechtsnormcharakter für das eigentliche Vorhaben. Entsprechend ihrer Abstufung und Bedeutung sind an die beiden Bauleitpläne damit auch unterschiedliche Ansprüche zu stellen.

Im Änderungsbereich stehen sich keine übergeordneten Planungen entgegen. Der von den Einwendern dargestellte Konflikt zwischen den wirtschaftlichen Belangen im Regionalplan (Darstellung als GIB, Schaffung von Gewerbeflächen) und Belangen von Natur und Landschaft (angrenzendes FFH Gebiet, Artenschutz) ist wegen der fehlenden Planungstiefe im FNP nicht darstellbar. Die Tatsache, dass der Änderungsbereich in der 300m Schutzzone um das FFH Gebiet Grube Weiß liegt ist kein Ausschluss-Kriterium für sein gewerbliches Nutzungsziel, vielmehr wird innerhalb dieser gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur

Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 79/409/EWG (Vogelschutz-RL) von 2002 lediglich eine FFH-Vorprüfung erforderlich. Eine FFH-Vorprüfung ist allein auf der Ebene des FNP's schon sachlich nicht möglich, da sie konkrete Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter eines FFH-Gebietes untersucht und auf dieser Ebene in der Regel noch kein konkretes Vorhaben bekannt ist (Programmfunktion des FNP).

Für eine FNP-Änderung ist lediglich ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser ist Bestandteil der Begründung zur Änderung Nr. 167 / 5538 -Meisheide- des Flächennutzungsplans. Auch geht es bei der Abwägung der Umweltbelange in den Bauleitplanverfahren nicht darum rein formelle Anforderungen zu erfüllen, vielmehr stellt der §2 Abs. 4 BauGB ausdrücklich klar, dass bei der Umweltprüfung auch auf Untersuchungen anderer Ebenen zurückgegriffen werden kann. Eine FFH-Vorprüfung wurde im parallel geführten Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide- durchgeführt und liegt mit Datum vom 21.09.07 vor. Laut dieser Vorprüfung sind keine Beeinträchtigungen der Schutzziele des FFH-Gebiets „Grube Weiß“ durch das gewerbliche Vorhaben „Porschezentrum“ zu erwarten. Dabei ist es unerheblich, dass der Einleitungsbeschluss zur FNP-Änderung vor Erstellung der FFH-Vorprüfung erfolgte, denn es ist gerade Aufgabe der Verfahren zu Bauleitplänen alle Belange zu sammeln und abzuwägen.

In der Begründung zur 167. Änderung des Flächennutzungsplans ist ausführlich ein öffentlicher Belang, nämlich den fehlender Gewerbeflächen im Stadtgebiet dargelegt. Hier ist auch dargestellt, dass es sich bei der Umwandlung in gewerbliche Flächen keinesfalls um eine willkürliche Entscheidung handelt, sondern, dass dieser Entscheidung informelle Untersuchungen vorausgegangen sind. Speziell für das konkret angesprochene Vorhaben Porschezentrum wurden darüber hinausgehend andere Standorte untersucht.

Weiterhin ist mit der Festsetzung einer gewerblichen Fläche in der FNP-Änderung noch keine Entscheidung darüber gefällt, welche Belange zurückgestellt werden. Konkrete Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes können erst auf der Grundlage konkreter Planungen untersucht werden. Eine Gewichtung von Belangen kann daher auch erst auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgen.

Mit dem Hinweis darauf, dass bei Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in Gewerbeflächen einem Vollerwerbsbetrieb wesentliche Flächen verloren gehen, greifen die Einwander ohne Prüfung einen Hinweis der Landwirtschaftskammer aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auf. Der grundsätzliche Konflikt zwischen den konkurrierenden Freiraumansprüchen Gewerbe und Landwirtschaft wurde bereits auf der Ebene des Regionalplanes ausgetragen und mit der Darstellung eines „Gewerbe- und Industriebereiches“ (GIB) zugunsten einer gewerblich orientierten Entwicklung entschieden. Wenngleich die Bedeutung von landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere wegen ihrer starken Inanspruchnahme in den letzten Jahrzehnten, nicht verkannt wird, stellt die Stadt Bergisch Gladbach im Falle der Flächennutzungsplanänderung, wegen der Knappheit von Gewerbeflächen im Stadtgebiet und der besonderen Eignung des Standortes für gewerbliche Flächen (gute Erschließung, Nutzung bereits stark vorbelasteter Bereiche, Abstand zur Wohnbebauung, geringer Eingriff in Natur und Landschaft) die Belange der Landwirtschaft zurück. Bei dieser Entscheidung wurde auch berücksichtigt, dass es sich lediglich um ca. 2,5ha handelt. Inwieweit die überplanten landwirtschaftlichen Flächen für den Erhalt eines Vollerwerbsbetriebes erforderlich sind, wird in den nachfolgenden Bebauungsplänen und hier aktuell im VBP Nr.5538 -Meisheide- geprüft.

**T 1 Rheinisch-Bergischer Kreis, Abt. 67 Planung und Landschaftsschutz, Postfach 200450, 51434 Bergisch Gladbach.  
mit Mail vom 30.11.07 und Schreiben vom 30.08.07**

---

**Kurzfassung:**

**Untere Landschaftsbehörde**

Es wird angeregt,

- die gewerbliche Baufläche um ca. 80m nach Norden zu erweitern und eine entsprechende Erschließung vorzusehen,

- wegen der besonderen topografischen Lage hohe Anforderungen an die landschaftliche Einbindung und die Gestaltung der Baukörper zu stellen,
- vorhandenen Baumbestand an der Friedrich-Ebert-Str. zu erhalten.

#### **Wasser-, Abfallwirtschaft und Bodenschutz**

Grundsätzlich keine Bedenken, die Anregungen aus der Stellungnahme vom 20.08.07 bleiben inhaltlich aufrecht erhalten.

In der Stellungnahme vom 30.08.07 wird darauf hingewiesen, dass

- der Netzplan des Kanalnetzes gem. § 58.1 LWG um die Fläche der Planung zu erweitern ist.
- für die geplante Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswasser der Dachflächen auf dem Grundstück ein gesonderter wasserrechtlicher Erlaubnisantrag nach §2, 3 und 7 WHG vorzulegen ist.
- wegen der Lage des Plangebiets im Bereich von schwach staunassen Böden, eine hydrogeologisch/bodentypologische Vorerkundung durchzuführen ist,
- eventuell erforderliche Maßnahmen zum Erfordernis zeitlich befristeter Grundwasserabsenkungen zu treffen sind.
- eine Prüfung zur Zulässigkeit von Kellerausbauten oder von Maßnahmen zur Sicherung gegen Grundwasser erforderlich ist.

#### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

##### **Untere Landschaftsbehörde**

In Vorfeld zur Änderung des Flächennutzungsplans war die vom Kreis vorgeschlagene Erweiterung der gewerblichen Flächen in nördliche Richtung eine der diskutierten Planvarianten. Da sie jedoch nicht auf bestehende Erschließungen aufbauen kann (ein weiterer Anschluss an die Friedrich-Ebert-Str. wird vom Landesbetrieb Straßen NRW, als Baulastträger dieser Straße abgelehnt), wird eine neue aufwendige Erschließung erforderlich. Dies war ein Grund dafür, in der FNP Änderung auf die Gewerbegebietserweiterung nach Norden zu verzichten. Weitere Gründe waren die Wünsche aus der Politik, wenigstens in einem Teilbereich den Ausblick in die Landschaft zu erhalten und den Ortsteil Meisheide nicht mit Gewerbeflächen zu umschließen.

Mit seiner Lage am Hang und wegen seiner Fernwirkung kommt dem Änderungsbereich ohne Zweifel eine besondere Bedeutung zu. Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung und vertieft der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide- gehen daher auf den Belang Landschaftsbild ausführlich ein. Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sind Gegenstand des nachfolgenden Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide-. Auch der Erhalt von Bäumen kann entsprechend der Funktion des FNP's nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens sein.

##### **Wasser-, Abfallwirtschaft und Bodenschutz**

Die geplanten gewerblichen Flächen werden in der hydraulischen Berechnung berücksichtigt. Der Erlaubnisantrag nach §2, 3 und 7 WHG ist Gegenstand des nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

---

#### **T 2 IHK zu Köln, Zweigstelle Leverkusen, An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen mit Schreiben vom 28.11.07**

##### **Kurzfassung:**

Die Wahl des Gewerbestandortes wird wegen seiner Nähe zur Autobahn begrüßt

Es wird angeregt,

- um die Planung zur Meisheide hin nicht so massiv erscheinen zu lassen, diese abzustufen und optische Abschirmungsmaßnahmen vorzusehen,
- die gesamte im Regionalplan als GIB dargestellte Fläche zu aktivieren.

##### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Mit seiner Lage am Hang und wegen seiner Fernwirkung kommt dem Änderungsbereich ohne Zweifel eine besondere Bedeutung zu. Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung und

vertieft der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide- gehen daher auf den Belang Landschaftsbild ausführlich ein. Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sind Gegenstand des nachfolgenden Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide-.

In Vorfeld zur Änderung des Flächennutzungsplans war die von der IHK vorgeschlagene Erweiterung der gewerblichen Flächen in nördliche Richtung eine der diskutierten Planvarianten. Da sie jedoch nicht auf bestehende Erschließungen aufbauen kann (ein weiterer Anschluss an die Friedrich-Ebert-Str. wird vom Landesbetrieb Straßen NRW, als Baulastträger dieser Straße abgelehnt), wird eine neue aufwendige Erschließung erforderlich. Dies war ein Grund dafür, in der FNP Änderung auf die Gewerbegebietserweiterung nach Norden zu verzichten. Weitere Gründe waren die Wünsche aus der Politik, wenigstens in einem Teilbereich den Ausblick in die Landschaft zu erhalten und den Ortsteil Meisheide nicht mit Gewerbeflächen zu umschließen.

**Aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden nachfolgende Einwände in den im Parallelverfahren durchgeführten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide- überwiesen.**

Die Bürger befürchten, dass sich durch die Ansiedlung von Gewerbe ihre Wohnsituation in Bezug auf die Immissionen (Lärm und Luft) verschlechtern wird und, dass die Belange von Natur und Landschaft nicht ausreichend gewürdigt werden.

Die Bürger befürchten Verkehrsprobleme durch die Ansiedlung von Gewerbeflächen sowohl auf der Friedrich-Ebert-Str. als auch auf der Straße Meisheide. Hierbei wird die Verkehrszunahme im Allgemeinen genau so genannt, wie die Verlegung der Ampel und der Wegfall von öffentlichen Parkplätzen an der Meisheide im Einzelnen. Weiterhin wird auf die vom Verkehr ausgehenden Gefahren für die Wohnsiedlung Meisheide hingewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass die Straße Meisheide wegen ihrer starken Neigung und geringen Breite nicht für Schwerlastverkehr geeignet ist. Verursacht durch die Nachbarschaft von Gewerbeflächen befürchten die Bürger eine Minderung ihres Wohnwerts und Wertverluste für ihre Immobilien.

Der Geologische Dienst NRW weist auf die Hochwertigkeit der Böden im Plangebiet hin.

Die Landwirtschaftskammer hat Bedenken gegen die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in gewerbliche Flächen vorgetragen, da einem Vollerwerbsbetrieb für seine Milchviehhaltung erforderliche Futterflächen verloren gehen und eine zusammenhängende landwirtschaftliche Fläche zerschnitten wird.

**Die Verwaltung empfiehlt dem Planungsausschuss die Änderung Nr. 167 / 5538 -Meisheide- des Flächennutzungsplans zu beschließen. Eine Verkleinerung des Änderungsentwurfs, sowie die Begründung mit Umweltbericht sind als Anlage 1 und 2 der Vorlage beigelegt.**

<-@