

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 280/2007	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlich
	<input type="checkbox"/>	Nichtöffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	31.05.2007	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Änderung Nr. 111/5539 - Obereschbach - des Flächennutzungsplanes
- Beschluss zu Stellungnahmen
- Beschluss als Satzung

Beschlussvorschlag:

@->

- I.** Den im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung der Änderung
Nr. 111 / 5539 -Obereschbach - des Flächennutzungsplans
gem. §3 Abs.2 BauGB vorgetragenen Anregungen der Einwender
B1 Yvonne Knabe wird nicht entsprochen,
B2 Andreas und Petra Hüpper wird nicht entsprochen,
B3 Dirk und Anita Fassbender wird nicht entsprochen,
T1 Rheinisch-Bergischer Kreis wird teilweise entsprochen.

- II.** Gemäß §2 des Baugesetzbuches wird die Änderung
Nr. 111 / 5539 -Obereschbach - des Flächennutzungsplans
beschlossen. Der Änderung ist eine Begründung beigelegt (§5 Abs.5 BauGB).

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Die **Änderung Nr. 111 / 5539 -Obereschbach- des Flächennutzungsplans** (FNP) lag dem Planungsausschuss zuletzt in seiner Sitzung am 22.03.2007 vor. Die dort beschlossene **2. öffentliche Auslegung** wurde **in der Zeit vom 16.04. – 30.04.2007** durchgeführt. **Mit Schreiben vom 29.03.07 wurden die Behörden** und sonstige Träger öffentlicher Belange **von der 2. öffentlichen Auslegung unterrichtet**. Während dieser Zeit gingen drei schriftliche Stellungnahmen von Bürgern und eine von Behörden ein. Inhaltlich und in ihrem Detaillierungsgrad sind die Stellungnahmen im Wesentlichen dem parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan (BP) Nr. 5539 -Obereschbach- zuzuordnen. **Alle Schreiben sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.**

Im nachfolgenden 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 BP Nr. 5539 -Obereschbach- verwiesen.

B 1 Yvonne Knabe, Obereschbach 11, 51429 Bergisch Gladbach mit Schreiben ohne Datum eingegangen am 26.04.07

Kurzfassung:

Die FNP Änderung wird abgelehnt.

Es werden Zweifel am Bedarf für ein neues Gewerbegebiet erhoben.

Weiterhin wird auf das Schreiben Hüpper verwiesen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Entgegen der Meinung der Bürger verfügt die Stadt Bergisch Gladbach nur noch begrenzt über Gewerbeflächen. Das räumlich funktionale Entwicklungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach weist bereits 1988 auf eine Stagnation bei der Entwicklung von Gewerbeflächen hin. Die vorhandenen Gewerbegebiete sind nahezu völlig belegt. Auch das Gewerbeflächenkonzept für den Rheinisch-Bergischen Kreis (2001) stellt geringe Flächenreserven in den vorhandenen Gewerbegebieten der Stadt Bergisch Gladbach fest. Als Potentialfläche für Gewerbe ist dort u.a. die der Änderung Nr. 111 / 5539 -Obereschbach- des Flächennutzungsplans dargestellt. Der Entscheidung für den Gewerbestandort Obereschbach ist eine sorgfältige Flächenprüfung in der Rahmenplanung Bensberg vorausgegangen. Weitere Standorte innerhalb des dort untersuchten Bereichs sind wegen der Gewerbeflächenknappheit in Bergisch Gladbach als zusätzliche Standorte und nicht als Alternative anzusehen. Alternativstandorte außerhalb des Handlungsbereichs in Bensberg zwischen der Brüderstr. / Frankenforster Str. und der Autobahn schieden nach Berücksichtigung des Anbauverbots und wegen ihres geringen Gewerbeflächenpotentials aus. Die im Gewerbeflächenkonzept des Kreises dargestellten Alternativstandorte Frankenforster Str. und Königsforst / Broichen haben zwar ausreichend Flächenpotential, sind jedoch wegen der Darstellung im Regionalplan und der Ausweisung als FFH Gebiet nicht verfügbar. Vorübergehende Leerstände in vorhandenen Gewerbegebieten gehören zur normalen Fluktuation. Sie können nicht als Argument für ein Überangebot an Gewerbeflächen herangezogen werden. Da es sich hierbei regelmäßig um Privatflächen handelt, kann die Stadt nur als Vermittler auftreten.

Die Änderung Nr. 111 / 5539 -Obereschbach- des Flächennutzungsplans ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Im Regionalplan (GEP, 21.05.01) ist der Planbereich teilweise für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Mit Schreiben vom 04.04.1997 hat die Bezirksregierung die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Kurzfassung:

Es wird Widerspruch gegen die FNP Änderung eingelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass

- ein §62 Biotop im Änderungsbereich vorhanden ist,
- durch eine Umwandlung in Gewerbeflächen das Landschaftsbild betroffen ist.

Es wird bezweifelt, dass

- weitere Gewerbeflächen im Stadtgebiet notwendig sind,
- im Umweltbericht des BP Nr. 5539 -Obereschbach- die Bewertung des Pflegezustandes einzelner Flächen korrekt sind,
- die Aufwertung von Grünflächen als Ausgleich sinnvoll ist, hierzu könne nur die Umwandlung von befestigten Flächen in Grünflächen dienen.

Es wird vorgeschlagen,

- die Gewerbeflächen im Osten weiter zu reduzieren oder alternativ die gesamte Magerweide unberührt lassen.
- keine künstlichen Böschungen anzulegen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der Hinweis der Einwender auf geschützte Biotope nach § 62 Landschaftsgesetz NW im Änderungsbereich und der Hinweis darauf, dass von der Umwandlung in Gewerbeflächen das Landschaftsbild betroffen ist, sind dem Umweltbericht zur Änderung Nr. 111 / 5539 -Obereschbach- des Flächennutzungsplans entnommen und damit der Stadt bekannt. Die Änderung Nr. 111 / 5539 -Obereschbach- des Flächennutzungsplans ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Im Regionalplan (GEP, 21.05.01) ist der Planbereich teilweise für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Mit Schreiben vom 04.04.1997 hat die Bezirksregierung die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt. Der Änderungsbereich befindet sich zurzeit nicht im Landschaftsschutz. Die beiden von den Einwendern aufgeführten Hinweise stehen u.a. im Hinblick auf diese Zielvorgabe nicht grundsätzlich einer Umwandlung in Gewerbeflächen entgegen. Vielmehr ist es Aufgabe des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens diese Belange abzarbeiten.

Entgegen der Meinung der Bürger verfügt die Stadt Bergisch Gladbach nur noch begrenzt über Gewerbeflächen. Das Räumlich funktionale Entwicklungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach weist bereits 1988 auf eine Stagnation bei der Entwicklung von Gewerbeflächen hin. Die vorhandenen Gewerbegebiete sind nahezu völlig belegt. Auch das Gewerbeflächenkonzept für den Rheinisch-Bergischen Kreis (2001) stellt geringe Flächenreserven in den vorhandenen Gewerbegebieten der Stadt Bergisch Gladbach fest. Als Potentialfläche für Gewerbe ist dort u.a. die der Änderung Nr. 111 / 5539 -Obereschbach- des Flächennutzungsplans dargestellt. Der Entscheidung für den Gewerbestandort Obereschbach ist eine sorgfältige Flächenprüfung in der Rahmenplanung Bensberg vorausgegangen. Weitere Standorte innerhalb des dort untersuchten Bereichs sind wegen der Gewerbeflächenknappheit in Bergisch Gladbach als zusätzliche Standorte und nicht als Alternative anzusehen. Alternativstandorte außerhalb des Handlungsbereichs in Bensberg zwischen der Brüderstr. / Frankenforster Str. und der Autobahn schieden nach Berücksichtigung des Anbauverbots und wegen ihres geringen Gewerbeflächenpotentials aus. Die im Gewerbeflächenkonzept des Kreises dargestellten Alternativstandorte Frankenforster Str. und Königsforst / Broichen haben zwar ausreichend Flächenpotential, sind jedoch wegen der Darstellung im Regionalplan und der Ausweisung als FFH Gebiet mittelfristig nicht verfügbar. Vorübergehende Leerstände in vorhandenen Gewerbegebieten gehören zur normalen Fluktuation. Sie können nicht als Argument für ein Überangebot an Gewerbeflächen herangezogen werden. Da es sich hierbei regelmäßig um Privatflächen handelt, kann die Stadt nur als Vermittler auftreten.

Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist Gegenstand des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens. Hierzu hat die Stadt Bergisch Gladbach entsprechend den gesetzlichen

Vorgaben ein Ökokonto eingerichtet. Aus diesem werden in der Regel die Ausgleichsmaßnahmen entnommen. Der Umgang mit den Ausgleichsmaßnahmen der Stadt Bergisch Gladbach entspricht den gesetzlichen Vorgaben.

In ihrer Kritik zur Bestandsaufnahme der Umweltbelange und zu den Ausgleichsmaßnahmen greifen die Einwander Teile aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan auf, die Abwägung wird ins nachfolgende Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Im Bebauungsplanverfahren wurde unter Berücksichtigung der besonderen topografischen Lage die Wirtschaftlichkeit der geplanten Gewerbeflächen im Änderungsbereich untersucht. Eine Verkleinerung des Plangebietes macht wegen des erhöhten Erschließungsaufwands die Planung unwirtschaftlich.

Planungsdetails wie die Anlage von künstlichen Böschungen sind ebenfalls Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und werden dorthin verwiesen.

B 3 Dirk und Anita Fassbender, Obereschbach 11, 51429 Bergisch Gladbach mit Schreiben ohne vom 26.04.07

Kurzfassung:

Es wird Einspruch gegen die FNP Änderung eingelegt.

Es wird bezweifelt, dass

weitere Gewerbeflächen im Stadtgebiet notwendig sind und befürchtet, dass die Gebäude in 25 Jahren leer stehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass

- die Lage der Gewerbeflächen in der Nähe der Autobahnabfahrt in der aktuellen Diskussion um CO² und Klimawechsel kontraproduktiv ist,
- dass die drastischen Einschnitte in die Natur nie wieder rückgängig gemacht werden können,
- der Verkehr auf der Overather Str. bereits heute bei Überlastung der Autobahn eine Zumutung ist.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Entgegen der Meinung der Bürger verfügt die Stadt Bergisch Gladbach nur noch begrenzt über Gewerbeflächen. Das räumlich funktionale Entwicklungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach weist bereits 1988 auf eine Stagnation bei der Entwicklung von Gewerbeflächen hin. Die vorhandenen Gewerbegebiete sind nahezu völlig belegt. Auch das Gewerbeflächenkonzept für den Rheinisch-Bergischen Kreis (2001) stellt geringe Flächenreserven in den vorhandenen Gewerbegebieten der Stadt Bergisch Gladbach fest. Als Potentialfläche für Gewerbe ist dort u.a. die der Änderung Nr. 111 / 5539 -Obereschbach- des Flächennutzungsplans dargestellt. Der Entscheidung für den Gewerbestandort Obereschbach ist eine sorgfältige Flächenprüfung in der Rahmenplanung Bensberg vorausgegangen. Weitere Standorte innerhalb des dort untersuchten Bereichs sind wegen der Gewerbeflächenknappheit in Bergisch Gladbach als zusätzliche Standorte und nicht als Alternative anzusehen. Alternativstandorte außerhalb des Handlungsbereichs in Bensberg zwischen der Brüderstr. / Frankenforster Str. und der Autobahn sieden nach Berücksichtigung des Anbauverbots und wegen ihres geringen Gewerbeflächenpotentials aus. Die im Gewerbeflächenkonzept des Kreises dargestellten Alternativstandorte Frankenforster Str. und Königsforst / Broichen haben zwar ausreichend Flächenpotential, sind jedoch wegen der Darstellung im Regionalplan und der Ausweisung als FFH Gebiet mittelfristig nicht verfügbar. Vorübergehende Leerstände in vorhandenen Gewerbegebieten gehören zur normalen Fluktuation. Sie können nicht als Argument für ein Überangebot an Gewerbeflächen herangezogen werden. Da es sich hierbei regelmäßig um Privatflächen handelt, kann die Stadt nur als Vermittler auftreten.

Auch wenn es politisches Ziel ist „die Arbeit wieder zum Menschen zu bringen“ ist dies wegen ihres Emissionsverhaltens nicht für alle Gewerbearten möglich. Das Gewerbegebiet Obereschbach soll der Ansiedlung mittelständiger Gewerbebetriebe insbesondere des Handwerks dienen. Diese befinden sich heute zum Teil in Wohnbereichen, wo es wegen ihres Emissionsverhaltens immer wieder zu Konflikten kommt und Expansionsflächen selten vorhanden sind. Auch in der aktuellen Umweltdiskussion darf eine Stadt nicht die Augen davor verschließen, dass die Kunden von

Gewerbetreibenden nicht ausschließlich in der Nachbarschaft wohnen. Vielmehr ist es ihre Aufgabe Gewerbestandorte mit kurzen Verkehrswegen zu entwickeln und dies sind in der Regel Standorte in der Nähe der Autobahn.

Sofern Planung in Natur und Landschaft eingreift, muss dieser Eingriff heute durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist Gegenstand des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens. Da Planung sich auch am Bedarf orientiert und damit ein wandelnder Prozess, ist die Umwandlung oder der Rückbau von Gewerbeflächen keine undenkbare Aufgabe für die Stadtplanung.

Es ist richtig, dass die Overather Str. im Falle eines Verkehrsstaus auf der Autobahn als Ausweichstrecke genutzt wird. Die Planung beeinflusst diese Tatsache nicht wesentlich. Dieses Problem lässt sich auch nicht dadurch lösen, dass zukünftig auf jede Bebauung verzichtet wird, die automatisch Verkehr nach sich zieht. Vielmehr ist es eine Aufgabe der großräumigen Verkehrslenkung.

**T 1 Rheinisch-Bergischer Kreis, Abt. 67 Planung und Landschaftsschutz, Postfach 200450, 51434 Bergisch Gladbach.
mit Schreiben vom 26.04.05**

Kurzfassung:

Untere Landschaftsbehörde

Es wird darauf hingewiesen, dass

- das Plangebiet eine visuelle Empfindlichkeit gegenüber den erforderlichen Geländeänderungen aufweist,
- sich im Änderungsbereich ein geschütztes Biotop nach §62 Landesgesetz (LG) befindet,
- sich im Umfeld die FFH Gebiete DE -5009 – 301 Tongrube Weiß und DE – 5008 – 302 Königsforst befinden.

Es wird empfohlen,

- einen qualifizierten landschaftspflegerischen Begleitplan mit FFH-Verträglichkeitsprüfung, sowie einer Bewältigung der Problematik der gem. §62 LG geschützten Biotop zu erstellen.

Wasser- und Abfallwirtschaft

Hinsichtlich der Altlastensituation und der Grundwasserverhältnisse wird auf die Stellungnahme im BP Verfahren verwiesen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der Umweltbericht ist als Teil der Begründung Bestandteil des Verfahrens zur 111. Änderung des Flächennutzungsplans. Er geht entsprechend der Funktion des FNP's als vorbereitender Bauleitplan ausführlich auf alle Umweltbelange ein, also auch auf die des Ortsbildes, der Biotop nach §62 Landschaftsgesetz und der FFH Gebiete. Der Umweltbericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen an einen solchen. Eine Detailgenauigkeit wie vom Kreis angeregt, ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Auch der Wunsch des Kreises nach einem landschaftspflegerischen Begleitplan kann auf der FNP Ebene nicht nachvollzogen werden.

Es steht außer Frage, dass es sich bei Teilen des Änderungsbereichs um für Flora und Fauna hochwertige Bereiche handelt. Für die Flora liegt ein entsprechendes Gutachten vor, für die Fauna bedarf es daher keiner zusätzlichen Untersuchung.

Nicht zuletzt wegen der vorhandenen §62 Biotop wurden in der FNP Änderung gegenüber der 1. öffentlichen Auslegung die Gewerbefläche zurückgenommen. Die mit der Durchführung der Bauleitplanung einhergehende Vernichtung der verbleibenden Biotopflächen steht der FNP-Änderung zunächst als Rechtshindernis entgegen. Eine Ausnahme oder Befreiung kann nur für Einzelvorhaben erteilt werden, also nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Zur Überwindung dieses Konfliktes wurde, in Abstimmung mit dem Rheinisch Bergischen Kreis und der Bezirksregierung Köln, das besondere öffentliche Interesse an der Umsetzung der Bauleitplanung schriftlich begründet. Diese Gründe wurden mit Schreiben vom 03.07.06 von der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises anerkannt. Der eigentlich Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach

§62 Abs.2 LG erfolgt zur Umsetzung des BP Nr. 5539 -Obereschbach-, bzw. zur Herstellung der Erschließung.

Eine FFH-Vorprüfung ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und liegt dem Kreis aus dem Bebauungsplanverfahren bereits vor. Auswirkungen der Planung auf die FFH Gebiete sind nicht zu erwarten. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Weitere Einzelheiten zum Umgang mit den Umweltbelangen sind dem BP Nr. 5539 -Obereschbach- zuzuordnen und werden in dessen Verfahren abgewogen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Planungsausschuss die Änderung Nr. 111 / 5539 -Obereschbach - des Flächennutzungsplans zu beschließen. Eine Verkleinerung des Änderungsentwurfs, sowie die Begründung mit Umweltbericht sind als Anlage 1 und 2 der Vorlage beigelegt.

<-@