

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0533/2010**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Planungsausschuss	25.11.2010	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	14.12.2010	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

**Änderung Nr. 173/3311 - Lochermühle - des Flächennutzungsplanes**  
**- Beschluss der Stellungnahmen**  
**- Beschluss der Änderung**

### **Beschlussvorschlag:**

- I.** Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Änderung Nr. 173/3311 – Lochermühle – des Flächennutzungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragene Anregungen der Einwender
- **B 1** werden nicht berücksichtigt,
  - **T 1 Rheinisch-Bergischer Kreis** werden teilweise berücksichtigt.
- II.** Gemäß § 6 BauGB wird die

#### **Änderung Nr. 173/3311 – Lochermühle – des Flächennutzungsplans**

beschlossen. Der Änderung ist eine Begründung beigelegt (§ 5 Abs. 5 BauGB).

## **Sachdarstellung / Begründung:**

Die Änderung Nr. 173/3311 – Lochermühle – des Flächennutzungsplans hat gemäß Beschluss des Planungsausschusses vom 09.09.2010 parallel zum Bebauungsplan Nr. 3311 – Lochermühle – in der Zeit vom 21.09. bis zum 21.10.2010 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.09.2010 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Im Zeitraum der Offenlage gingen eine Stellungnahme aus der **Bürgerschaft** und eine Stellungnahme eines **Trägers öffentlicher Belange** ein. Nachfolgend werden die Inhalte der Schreiben in einer Kurzfassung aufgeführt und abgewogen. Die Schreiben sind den Fraktionen als Kopie zugegangen.

### **B 1 mit Schreiben vom 19.10.2010**

Der Einwender B 1

- a) widerspricht der in der Begründung dargestellten Aussage, in Bergisch Gladbach bestehe ein Defizit im Bereich des Angebotes an Gewerbeflächen. Nach Aussagen eines Maklers ständen in den Gewerbegebieten Britanniahütte, Am Kuhlerbusch, Innenstadt, De-Gasperi-Straße und Zinkhütte aktuell 70.000m<sup>2</sup> an Gewerbeflächen leer. Es gebe also einen Überschuss an Gewerbeflächen in Bergisch Gladbach.
- b) ist der Auffassung, dass die Lochermühle für ein Gewerbegebiet ungeeignet sei wie keine andere Fläche in der Stadt. Die Lochermühle sei von den Gewerbegebieten jenes, das am weitesten von der Autobahn entfernt sei. Die Nähe zu einem Autobahnanschluss sei jedoch für die Ansiedlung von Gewerbe ausschlaggebend.
- c) erhebt Einwände gegen die der Planung zu Grunde gelegte Annahme, die Lochermühle sei als „städtebaulich nicht integrierter Sonderstandort“ einzustufen.
- d) ist der Auffassung, dass emittierendes Gewerbe aufgrund der Planung mit der angrenzenden Wohnnutzung in Konflikt geraten und eine gewerbliche Nutzung in den gefragten Ruhe- und Nachtzeiten ausgeschlossen werde. Das Lärmgutachten berücksichtige weder die Lärmvorbelastung durch den Straßenverkehr für die benachbarte Wohnbebauung noch die Ruhebedürfnisse der Trauerakademie und des privaten Friedhofs. Das Lärmgutachten spare den Friedhof bei der Auswahl der Immissionsorte aus, obwohl dem Friedhof gemäß der in der Bauleitplanung relevanten DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ein spezifischer Schutzanspruch zustehe.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

zu a) Im Zuge des Wandels im gewerblichen Bereich ist eine gewisse Fluktuation von Betrieben in den Gewerbegebieten Bergisch Gladbachs normal und zunächst einmal kein Indiz für einen allgemeinen Gewerbeflächenüberschuss. Ein strukturelles Gewerbeflächenüberangebot ist in Bergisch Gladbach nicht zu erkennen; auch die in der Begründung zur frühzeitigen Offenlage angeführten Studien (Gewerbeflächenkonzept des Rheinisch-Bergischen Kreises, räumlich-funktionales Entwicklungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach) kommen zu dem Ergebnis, dass in Bergisch Gladbach ein Mangel an gewerblichen Flächen besteht. Zudem sind die potenziell verfügbaren Flächen für weitere Gewerbegebiete angesichts der bewegten Topographie im östlichen Bereich des Stadtgebietes und des hohen Waldanteiles knapp. Der Erfolg einer Nachvermietung eines gewerblichen Grundstücks hängt von verschiedenen Faktoren ab (räumliche Lage,

Erschließung, „Image“ der Ortslage, Preisvorstellungen des Vermieters u.a.), so dass jedes Gewerbegebiet individuell betrachtet werden muss. Der Lochermühle wird aufgrund der innenstadtnahen Lage eine Eignung als Gewerbegebiet eingeräumt.

zu b) Die Nähe zu einem Autobahnanschluss mag für bestimmte Branchen, die auf eine gute überregionale Erreichbarkeit angewiesen sind (Logistikunternehmen u.a.), ein entscheidendes Standortkriterium sein. Darüber hinaus gibt es weitere Faktoren, die den Ausschlag für einen bestimmten Standort geben, wie etwa die Flächenverfügbarkeit oder die Kosten für Erschließung und Flächenerwerb. Der Zeitaufwand, von der Lochermühle zur nächsten Anschlussstelle in Refrath bzw. Bensberg zu gelangen, ist im Vergleich zu anderen innerstädtischen Gewerbegebieten relativ hoch, dies stellt jedoch nicht die grundsätzliche Eignung der Lochermühle als gewerbliche Baufläche in Frage.

zu c) Nach Auffassung der Verwaltung handelt es sich derzeit bei der Lochermühle ausdrücklich nicht um einen zentralen Versorgungsbereich. Merkmale zentraler Versorgungsbereiche sind

- die Bedeutung eines Standorts in Bezug auf die Versorgung der Bevölkerung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus und
- die Ausstattung mit Einzelhandel und ergänzenden Einrichtungen der Dienstleistung, Gastronomie u.a. (Kap. 2.6 Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008).

Der Schwerpunkt des derzeitigen Einzelhandelsbesatzes der Lochermühle liegt in Gütern des täglichen (Lebensmittel, Drogerieartikel, Getränke) und teilweise des mittelfristigen Bedarfs (Schuhe, Kleidung). Der Lochermühle fehlen aktuell wichtige ergänzende Funktionen der öffentlichen Verwaltung und Dienstleistung, um eine Einstufung als zentralen Versorgungsbereich zu rechtfertigen. Auch teilt die Verwaltung nicht die Auffassung, bei der Lochermühle handele es sich um einen städtebaulich integrierten Standort. Die Lochermühle liegt am Ausgang der Stadtmitte in enger Tallage und grenzt im Norden und teilweise im Süden an Waldhänge des Strundetals. Die Mantelwohnbevölkerung im Nahbereich (Radius 700m) ist dementsprechend gering.

zu d) Auf der Ebene des Flächennutzungsplans werden Nutzungen mit unterschiedlichen Schutzansprüchen wie beispielsweise gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes z. B. durch die Ausweisung von Mischbauflächen oder Grünflächen als Pufferzonen häufig voneinander getrennt. Die Festsetzung einer großflächigen Pufferzone und dementsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan ist jedoch unter Berücksichtigung des gewerblichen Bestands in der Lochermühle nicht möglich. Die Änderung des Flächennutzungsplans von „gemischte Bauflächen“ in „gewerbliche Bauflächen“ vollzieht also eine sich in den vergangenen Jahren auf der Grundlage des § 34 BauGB abzeichnende Entwicklung der Lochermühle hin zu einem Gewerbegebiet nach. Immissionskonflikte zwischen den gewerblichen Betrieben in der Lochermühle und der angrenzenden Wohnbebauung werden durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten auf der Ebene des Bebauungsplans abgemildert.

## **T 1 Rheinisch-Bergischer Kreis, Der Landrat, Postfach 200450, 51434 Bergisch Gladbach, mit Schreiben vom 19.10.2010**

Aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde besteht eine Schutzwirkung des Naturschutzgebietes „Strundetale“ nördlich und östlich des Plangebietes gegenüber von außen auf das Naturschutzgebiet einwirkenden Maßnahmen.

## **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Der Hinweis auf den Umgebungsschutz des Naturschutzgebietes „Strundetal“ ließe sich auf der Ebene des Flächennutzungsplans durch eine Grün- oder Waldfläche umsetzen. Zur Sicherung des Naturschutzgebietes wurde im Bebauungsplan am nördlichen Rand eine 5m breite Pufferzone festgesetzt. Im Flächennutzungsplan wurde diese Regelung angesichts des Abstraktionsgrades der Flächennutzungsplan-Darstellungen nicht nachvollzogen.

Weitere Anregungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange sind inhaltlich dem Bebauungsplan Nr. 3311 – Lochermühle – zuzuordnen und werden dort abgehandelt.

Mit Schreiben vom 09.08.2010 bestätigte die Bezirksregierung Köln die Anpassung der FNP-Änderung an die Ziele der Raumordnung.

Eine unmaßstäbliche Verkleinerung der Änderung sowie die Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB sind der Vorlage als Anlagen beigelegt.

### **Anlagen**

- Übersichtsplan der FNP-Änderung
- Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB