

**Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
zur Änderung des Flächennutzungsplans  
Nr. 173 / 3311 – Lochermühle –**

---

## **GLIEDERUNG**

### **Teil I Städtebauliche Begründung**

- 1. Lage des Änderungsbereichs**
- 2. Ziel der Änderung**
- 3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung**
- 4. Inhalt der Änderung**
- 5. Verfahren**

### **Teil II Umweltbericht**

- 1. Einleitung**
  - 1.1 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung
  - 1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß von Fachgesetzen und Fachplänen
- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
  - 2.1 Bestandsaufnahme der Umweltmedien
- 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**
  - 3.1 Prognose bei Durchführung der Planung
  - 3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- 4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes**
- 5. Eingriffsbewertung**
- 6. Planungsalternativen**
- 7. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**
- 8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

# Teil I Städtebauliche Begründung

## 1. Lage des Änderungsbereichs

Die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) Nr. 173 / 3311 – Lochermühle – betrifft das Gewerbegebiet Lochermühle an der Kürtener Straße (L 286) am Rand der Ortslage Sand. Der Änderungsbereich umfasst ein derzeit durch Einzelhandelsbetriebe, produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistung und öffentliche und private Verwaltung genutztes Gebiet. Nördlich und östlich grenzt das Naturschutzgebiet „Strundetäl“ an, im Westen und im Süden ein Misch- und ein Wohngebiet.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung entspricht dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 3311 – Lochermühle – bis auf einen kleinen Teilbereich östlich des Zufahrtsweges zu den Grundstücken Kürtener Straße 27 und 29, der aus der FNP-Änderung herausgenommen wurde. In diesem Bereich entspricht der Bebauungsplan (Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bachaue) bereits dem aktuellen Flächennutzungsplan (Festsetzung einer Grünfläche).

Der Änderungsbereich des FNP umfasst eine Fläche von 6 ha.

## 2. Ziel der Änderung

Das Gewerbegebiet Lochermühle hat sich im Zuge des allgemeinen strukturellen Wandels im Industriesektor in den vergangenen Jahrzehnten von einem Standort des produzierenden Gewerbes zu einem Gewerbe-, Einzelhandels- und Verwaltungsstandort entwickelt. Im westlichen Abschnitt des Gewerbegebietes haben sich auf der Grundlage des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 2151 – Obere Hauptstraße – sowie der Regelungen des § 34 BauGB zwei Lebensmittelmärkte sowie vier Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt über 3.000 m<sup>2</sup> angesiedelt, die jeweils für sich betrachtet unterhalb der Schwelle des großflächigen Einzelhandels liegen, zusammen jedoch eine Einzelhandelsagglomeration bilden, dessen tatsächlicher Versorgungsbereich weit über den Einzugsbereich der Nahversorgung hinausreicht. Die Stadt befürchtet, dass mit der Ansiedlung weiterer Lebensmittel- und Fachmärkte die Versorgungsfunktion der Lochermühle gestärkt und dadurch die nächstgelegenen Zentren Stadtmitte als Hauptgeschäftszentrum und Herkenrath als Nahversorgungszentrum geschwächt bzw. in ihrer positiven Entwicklung behindert würden. Das von der Stadt in Auftrag gegebene Einzelhandelskonzept des Büros Stadt + Handel (2009) stuft die Lochermühle als städtebaulich nicht integrierten Sonderstandort ein und empfiehlt eine Reduzierung der Einzelhandelsflächen.

Zugleich konstatieren das räumlich-funktionale Entwicklungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach, das Gewerbeflächenkonzept des Rheinisch-Bergischen Kreises sowie die Untersuchungen im Rahmen der Überarbeitung des Regionalplanes Defizite der Stadt Bergisch Gladbachs im Bereich des Angebotes an Gewerbeflächen. Um Flächen für gewerbliche Nutzungen, Dienstleistung und Verwaltung zu sichern, den Einzelhandel zu begrenzen und die Entwicklung der Zentren Bergisch Gladbachs nicht zu gefährden, wird der Bebauungsplan Nr. 3311 – Lochermühle – aufgestellt. Der Bebauungsplan setzt, dem derzeitigen Bestand entsprechend, ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) fest. Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zu entsprechen (§ 8 Abs. 2 BauGB), ist im

Zuge des Aufstellungsverfahrens der Bebauungsplans Nr. 3311 – Lochermühle – die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

### **3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Der Regionalplan – Teilabschnitt Köln – stellt die Lochermühle überwiegend als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die am östlichen Rand des Plangebietes gelegenen Grundstücke Kürtner Straße 25, 27 und 29 sind im Regionalplan zum Teil als „Bereich zum Schutz der Natur“ ausgewiesen. Ziel der Raumordnung ist es, Planungen und Maßnahmen – auch solche in unmittelbarer Umgebung von „Bereichen zum Schutz der Natur“ –, die den Zustand oder die angestrebte Entwicklung der erhaltenswerten Lebensräume und Lebensgemeinschaften beeinträchtigen können, zu unterlassen (Regionalplan Köln, Ziel 3, Kap. D 3.2). Dieser Umgebungsschutz gilt grundsätzlich auch für das Naturschutzgebiet „Strundetal“, kann jedoch angesichts der bestehenden Gewerbebetriebe am Rand der Talebene und dem Interesse an der Aufrechterhaltung der betrieblichen Nutzungen nicht im Wege der Bauleitplanung umgesetzt werden. Die Bezirksplanungsbehörde hat die erforderliche Anpassungsbestätigung der 173. FNP-Änderung an die Ziele der Raumordnung mit Schreiben vom 09.08.2010 erteilt.

### **4. Inhalt der Änderung**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach aus dem Jahr 1978 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Mischbaufläche, für drei am östlichen Rand gelegene Grundstücke (Kürtner Straße 25, 27 und 29) im Übergang zu den Auenbereichen eine Grünfläche sowie im Übergang zum nördlich angrenzenden Buchenwald, der als Naturschutzgebiet geschützt ist, eine Waldfläche dar. Der Ausweisung als Mischbaufläche lag die Zielvorstellung zu Grunde, einen Übergang von der Stadtmitte zum Strundetal herzustellen. Die Grünflächen dienen dabei als Pufferstreifen zum nördlich angrenzenden Wald und den ebenfalls unter Naturschutz stehenden Auenbereichen der Strunde.

Dieses Ziel ist angesichts der baulichen Entwicklung der Lochermühle überholt. Lediglich ein schmaler Bereich entlang der offen verlaufenden Strunde im östlichen und westlichen Abschnitt der Lochermühle ist noch nicht durch Betriebsflächen der ansässigen Gewerbebetriebe überbaut. Diese Flächen können daher keine Pufferfunktion mehr wahrnehmen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Bachaue der Strunde wurde im Bebauungsplan Nr. 3311 – Lochermühle – eine private Grünfläche festgesetzt. Auf Grund der lediglich gebietsscharfen Darstellung des FNP wird die Bachaue nicht in den FNP übernommen.

Die Flächenbilanz der 173. FNP-Änderung stellt sich wie folgt dar:

#### **Bestand**

- Gemischte Baufläche: 4,6 ha
- Grünfläche: 1,2 ha
- Waldfläche: 0,2 ha

#### **Planung**

- Gewerbliche Baufläche: 6 ha

## 5. Verfahren

Die Änderung Nr. 173 des FNP erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3311 – Lochermühle – und beginnt mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Änderung bedarf der Genehmigung der Bezirksregierung Köln als obere Verwaltungsbehörde (§ 6 Abs. 1 BauGB). Mit der Bekanntmachung der Genehmigung tritt die Flächennutzungsplanänderung in Kraft (§ 6 Abs. 5 BauGB).

Für die Änderung Nr. 173 / 3311 – Lochermühle – des Flächennutzungsplans ist die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB erforderlich, in dem die Ergebnisse der Umweltprüfung dargelegt werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

## Teil II Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Zu den Zielen und Inhalten der Änderung Nr. 173 / 3311 – Lochermühle – wird auf Kap. 2 der Städtebaulichen Begründung verwiesen.

Für die Änderung Nr. 173/3311 – Lochermühle – des Flächennutzungsplans ist die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB erforderlich, in dem die Ergebnisse der Umweltprüfung dargelegt werden. Der Umweltbericht zur FNP-Änderung orientiert sich inhaltlich an der zu verwendenden Anlage 1 des Baugesetzbuchs. Die zum Teil stärker abstrahierenden Darstellungen der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan greifen in einigen Abschnitten auf die Untersuchungsergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 3311 zurück (§ 2 Abs. 4 S. 5 BauGB).

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Für die Planung sind insbesondere die Regelungen der folgenden Fachgesetze und Fachpläne relevant:

a) Gemäß § 20 Landschaftsgesetz NW dienen im Landschaftsplan festgesetzte **Naturschutzgebiete**

- der Erhaltung von Lebensgemeinschaften oder Biotopen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
- wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, landeskundlichen oder erdgeschichtlichen Gründen oder
- dem Schutz der Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit einer Fläche oder eines Landschaftsbestandteils.

b) § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen (...) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so **zuzuordnen** sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen (...) auf die ausschließ-

lich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete, insbesondere (...) unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude soweit wie möglich **vermieden** werden.

c) Der Landschaftsplan „Südkreis“ setzt unmittelbar nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend ein Naturschutzgebiet (NSG GL\_2.1-7, „Strundetal“) fest. Zweck der Festsetzung ist „der Erhalt und die Entwicklung der Biotop- und Standortvielfalt des wertvollen Waldmeister-Perlgras-Buchenwaldes auf Kalklehmböden.“ Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine nach Landschaftsplan unter Naturdenkmalschutz gestellte Blutbuche (ND 2.3(I)-21).

d) Im Regionalplan Köln – Teilabschnitt Köln - ist das Plangebiet überwiegend als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Die östlichen Grundstücke liegen teilweise in einem „Bereich zum Schutz der Natur“.

Die vorab genannten Ziele des Umweltschutzes werden, angesichts des Abstrahierungsgrades und der Nichtparzellenschärfe des Flächennutzungsplans, erst auf der Ebene des Bebauungsplans entsprechend berücksichtigt (s. dazu Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 3311 – Lochermühle –).

Eine großflächige Festsetzung einer Grün- oder Waldfläche als Übergang zum nördlich und östlich des Plangebietes liegenden Naturschutzgebiet „Strundetal“ ist angesichts der bis an die Waldgrenze bzw. die Strunde heranreichende gewerblichen Nutzung der Grundstücke (Produktions- und Verwaltungsgebäude, Stellplätze, Rangierflächen, Lagerflächen) und den sich daraus ergebenden Entschädigungsfragen nicht möglich und der Großflächigkeit bzw. des Darstellungsmaßstabs des Flächennutzungsplans von 1:10.000 – bei den im Bebauungsplan festgesetzten Pufferstreifen handelt es sich um eine Breite von 5m – nicht angemessen.

Die Flächennutzungsplanänderung stellt die am östlichen Rand im Übergang zu den Auebereichen der Strunde liegenden Grundstücke Kürtener Straße 27 und 29 komplett als gewerblichen Bauflächen dar. Auch hier handelt es sich um eine Korrektur des Flächennutzungsplans und Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse.

Von der Änderung des FNP sind keine Wasserschutzzonen betroffen. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) sind ebenfalls nicht betroffen. Auch forstliche Belange, die im nördlich angrenzenden, durch Hangwälder charakterisiertes Naturschutzgebiet „Strundetal“ nur von untergeordneter Rolle sind, sind nicht erheblich betroffen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme der Umweltmedien**

#### Geologie

Das Plangebiet befindet sich über verkarstungsfähigem Gestein, das von fluvialen Ablagerungen mit Torfeinlagerungen bedeckt ist.

#### Boden

Der Bodentyp im Plangebiet ist Gley und Naßgley, stellenweise Gley-Braunerde aus schluffig

-lehmigen Bachablagerungen über Ton-, Schluff- und Sandstein. Die Bodenart wird als schluffiger Lehm bezeichnet, z.T. sandig, tonig und steinig mit einer Mächtigkeit von 3 – 15dm. Diese natürlich vorkommenden Böden sind heute durch bauliche Tätigkeiten fast vollkommen überprägt. Die Bereiche der unversiegelten Grünflächen können nur noch bedingt Bodenfunktionen wie Versickerung, Standort für Vegetation, Luftaustausch und Klimaausgleich wahrnehmen.

### Altlasten

Der gesamte Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist im Altlastenkataster als Verdachtsfläche registriert. Es handelt sich hierbei um die Altablagerung

- Nr. 88 „Lochermühle“ im östlichen Teilbereich und um die Flächen
- Nr. 189 „Lochermühle“ und
- Nr. 199 „AHC Oberflächentechnik“.

Die Verdachtsfläche Nr. 88 wurde mit überwiegend inerten Material (Erdaushub mit Bauschuttanteilen) ca. 3,5m aufgefüllt und anschließend teilweise bebaut. Eine entnommene, nicht repräsentative Bodenmischprobe im Rahmen eines Bauvorhabens aus 1992 ergab keine Auffälligkeiten. Bei der Verdachtsfläche Nr. 189 handelt es sich um den alten Gewerbestandort einer Wollspinnerei, der in der Folge durch verschiedene handwerkliche Betriebe genutzt wurde. Hierzu liegen Untersuchungen des Rheinisch-Bergischen Kreises aus dem Jahr 1994 vor. Die Ergebnisse zeigen, dass im Untergrund und in der seinerzeit vorhandenen Baubsubstanz verschiedene Belastungen vorhanden waren. Es wird davon ausgegangen, dass bei der Umnutzung des Geländes und dem weitestgehenden Abbruch der Altbausubstanzen und der Errichtung neuer Gebäude die festgestellten Belastungen entfernt worden sind. Die betreffende Fläche ist heute überwiegend überbaut bzw. als Parkplatz- und Verkehrsfläche versiegelt. Bei der Verdachtsfläche Nr. 199 handelt es sich um einen Teil der Fläche Nr. 189.

### Offene Gewässer und Grundwasser

Die Strunde durchquert in den Randbereichen als offenes Fließgewässer, im zentralen Bereich kanalisiert das Plangebiet. Die Strunde unterliegt den Schutzbestimmungen des Landeswassergesetzes NW. Eingriffe in die Morphologie (den Gewässerverlauf des Baches), Einleitungen in das Gewässer u.a. sind nach Landeswassergesetz genehmigungspflichtig.

Das Plangebiet liegt im Bereich mit hoch anstehendem Grundwasser eines zusammenhängenden Grundwasserleiters. Die Grundwasserflurabstände liegen nach erster Einschätzung zwischen 1,0 und 2,5m. Eine angesichts der gewerblichen Nutzungen mögliche Gefährdung des Grundwassers ist durch den Bebauungsplan nicht gegeben, da die Niederschlagswasser- und Schmutzwasserbeseitigung des Plangebietes vollständig in das öffentliche Kanalnetz erfolgt.

### Biotope

Der Vegetationsbestand im Plangebiet ist auf kleine Bereiche entlang der offenen Strunde – hier finden sich auetypische Gehölze (Erlen, Weiden, Eschen u.a.) –, Flächen um die nahe des Kreisverkehrs stehende Blutbuche, auf wenige Bäume (Ahorn, Eichen, Pappeln) sowie das Verkehrsgrün am Parkplatz beschränkt. Nur die Blutbuche und die Strundeauere besitzen eine höhere ökologische Bedeutung.

### Artenschutz

Die Prüfung der Artenschutzbelange erfolgte auf Basis einer Bewertung der planungsrelevanten Arten in NRW (Entwurf Dr. Ernst- Friedrich Kiel vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW). Im Plangebiet befinden sich nach erster Einschätzung im Rahmen von Ortsbegehungen keine planungsrelevanten Arten. Die im Plangebiet befindlichen alten Gebäude können potenziell mit streng geschützten Fledermausarten besiedelt werden. Zu den

im Umfeld des Plangebietes potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten ist nichts näheres bekannt. Im Bereich der Strunde bis zur kanalisierten Stelle wurde im Juli 2010 die Wasseramsel beobachtet. Die Wasseramsel ist eine Art der Roten Liste NRW, jedoch keine planungsrelevante Art, die einer artenschutzrechtlichen Prüfung bedarf.

#### Klima

Das Strundetal besitzt als Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes für die Innenstadt Bergisch Gladbachs eine große Bedeutung. Die klimawirksamen Funktionen des Strundetals sind bereits aufgrund der bestehenden Gewerbegebäude in der Lochermühle eingeschränkt.

#### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Strundetals ist derzeit geprägt durch die Talauflage, die Buchenbestände, Berghänge und die Gewerbegebäude der Lochermühle sowie die angrenzenden Einzelgehöfte des Strundetals (Häuser Dombach, Industriemuseum u.a.).

#### Luftverunreinigung

Die Luftqualität der Stadt Bergisch Gladbach entspricht der einer Ballungsrandzone. Zu den Bereichen des Plangebietes, die an der Hauptstraße und der Kürtener Straße liegen, liegen Daten der Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) vor. Die Schadstoffbelastungen erreichen für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) 65%, für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) 95% der Grenzwerte der 22. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV).

#### Lärmimmissionen

Eine grobe Ersteinschätzung des Plangebietes ergab, dass das Gebiet durch die Betriebsausübung der im Plangebiet ansässigen gewerblichen Betriebe und durch den Kfz-Verkehr auf der angrenzenden Landesstraße L 186 (Hauptstraße / Kürtener Straße) hinsichtlich des Lärms vorbelastet ist. In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich schutzwürdige Nutzungen. Unmittelbar westlich und südlich grenzen an das Plangebiet ein Mischgebiet bzw. ein Wohngebiet an.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 3311 wurden die Lärmvorbelastungen des Plangebietes anhand einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Stöcker (Burscheid) mit Abschlussbericht vom 10.08.2010 gutachterlich untersucht. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

#### Lichtimmissionen

Im Plangebiet sind einzelne künstliche Lichtquellen vorhanden. Über die konkreten Auswirkungen dieser Lichtquellen auf die Population lichtempfindlicher und schutzwürdiger Tierarten liegen keine näheren Informationen vor. Es ist davon auszugehen, dass einzelne Tierarten wie Vögel und Insekten von den Lichtimmissionen der Gewerbetriebe negativ beeinflusst werden bzw. in ihrem Bestand dezimiert werden.

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

#### **3.1 Prognose bei Durchführung der Planung**

Derzeit bestehen im Plangebiet fast flächendeckend gewerbliche Nutzungen unterschiedlicher Art einhergehend mit überwiegender vorhandener Versiegelung, die nach § 34 BauGB genehmigt wurden. Die damit verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind planungsrechtlich bereits vor der geplanten Änderung des FNP erfolgt bzw. zulässig gewesen.

Insofern sind diese Auswirkungen als Vorbelastung zu sehen und in ihrer Erheblichkeit für die Umweltbelange im Zusammenhang mit der FNP-Änderung nicht mehr zu beurteilen.

Im Plangebiet befinden sich jedoch kleinere noch nicht genutzte Flächen im Bereich der noch geöffneten Strunde und des denkmalgeschützten Baumes (Naturdenkmal Blutbuche). Diese Bereiche sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen im Rahmen des FNP zu beurteilen. Der derzeit geltende FNP weist diese Flächen als Mischbaufläche und Grünfläche aus. Im Rahmen der Änderung ist dort die Darstellung Gewerbefläche geplant, während der parallel zum FNP in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 3311 – Lochermühle – dort jedoch aufgrund der ökologischen Bedeutung Grünfläche festsetzt. Die Festsetzung Grünfläche gewährleistet die Erhaltung dieser Flächen, so dass erheblichen Auswirkungen durch Verlust dieser Flächen nicht gegeben sind.

Im Folgenden wird eine Übersicht über potentielle Auswirkungen durch die geplante FNP-Änderung auf die Umweltbelange Boden/Altlasten, angrenzende Biotope, Klima, Landschaftsbild, Immissionen gegeben. Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans konkreter ermittelt und bewertet.

Mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche im FNP können die folgenden Auswirkungen auf die Umweltbereiche Boden/Altlasten, Biotope, Klima, Landschaftsbild, Immissionen und das Naturschutzgebiet verbunden sein:

<b>Umweltbelang</b>	<b>Auswirkungen</b>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ unerheblich, da schon überwiegend versiegelt oder mit Fremdmaterial aufgefüllt – durch Vorbelastung keine natürlichen Funktionen mehr</li> </ul>
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ in Verbindung mit abfallwirtschaftlicher Beurteilung und ordnungsgemäßer Behandlung nach Krw/AbfG für zukünftige Bauvorhaben unerheblich</li> </ul>
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mögliche Belastung abhängig von der zukünftigen Nutzung und der zukünftigen Entwässerung</li> </ul>
angrenzende Biotope	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ erheblich im Zusammenhang mit direkt angrenzendem Naturschutzgebiet</li> </ul>
Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ erheblich bei weiterer Verschlechterung (Stellung und Ausmaß zusätzlicher Baukörper) der schon vorhandene erheblichen Beeinträchtigung des Frischluftabflusses im Strundetale</li> </ul>
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ erheblich bei zusätzlicher Bebauung (abhängig von Höhe und Ausmaß der Baukörper)</li> </ul>
Lärm	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mögl. Erhöhung des Verkehrsaufkommens in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung</li> </ul>
Luftreinhaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mögliche Erhöhung der Luftbelastung in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung</li> </ul>
Licht	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mögliche Erhöhung der Anzahl/Zeiten, abhängig von der zukünftigen Nutzung</li> </ul>

### **3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Situation im Plangebiet hinsichtlich der Umweltbelange den heute bereits rechtskräftigen Eingriffen unterliegen. Es wären weitere Eingriffe im Rahmen weiterer Genehmigungen nach § 34 BauGB möglich. Im Vergleich zur Durchführung der Planung ist die Situation ähnlich. Es ergibt sich nur dann eine erheblich verschlechterte Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes, wenn die zukünftigen Nutzungen / Änderungen wesentlich vom aktuellen Zustand abweichen und mit erheblichen Auswirkungen verbunden sind. In beiden Fällen ist der Erhalt und Schutz der noch vorhandenen Grünflächen und der Schutz des angrenzenden Naturschutzgebietes ausschlaggebend.

### **4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes**

Da die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange erst im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans konkreter ermittelt und bewertet werden können, können auch dort erst konkrete Maßnahmen zur Vermeidung erarbeitet werden. Dabei wird von wesentlicher Bedeutung der Schutz der dort festgesetzten Grünflächen – der noch geöffneten Strunde und des Baudenkmals Blutbuche – sowie des angrenzenden Naturschutzgebietes sein.

### **5. Eingriffsbewertung**

Im Rahmen der FNP-Änderung ist eine umfassende Eingriffsbewertung und eine damit einhergehende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nicht möglich, da hierdurch nur eine vorbereitende Planung vorgenommen wird. Die Entscheidung über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

### **6. Planungsalternativen**

Der Bebauungsplan dient der Sicherung von Flächen für gewerbliche Nutzungen, Dienstleistung und Verwaltung, um für zukünftige ansiedlungsbereite Unternehmen ausreichend Flächen zur Verfügung zu haben. Diese Zielsetzung könnte auch durch die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes an anderer Stelle im Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach umgesetzt werden. Dies wäre jedoch mit erheblich größeren Umweltauswirkungen verbunden.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im östlichen Teilbereich der Lochermühle ist vor dem Hintergrund der Zielsetzung, die zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und zu stärken, ohne Alternative.

### **7. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Mit der FNP - Änderung können erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sein, die jedoch in Abhängigkeit zur zukünftigen Nutzung konkret zu beurteilen sind. Erst im Bebauungsplan-Verfahren wird im Rahmen des Monitorings hierauf einzugehen sein.

## **8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet umfasst das bestehende Gewerbegebiet „Strundepark“ mit Einzelhandelsflächen im Westen und produzierendem Gewerbe, Dienstleistungen und Verwaltung im Osten. Es ist bis auf wenige noch geöffnete Strundeabschnitte, den Standort eines Naturdenkmals und kleinere Gehölzflächen vollständig überbaut bzw. versiegelt. Planungsrechtlich wird das Gebiet derzeit nach § 34 Abs.2 BauGB als Gewerbegebiet eingestuft.

In der Bestandserfassung und Prognose des Umweltzustandes werden die Umweltbelange Geologie / Boden / Altlasten, Wasser und Grundwasser, Biotop / Artenschutz, Klima, Landschaftsbild und Immissionen (Luftreinhalte, Lärm, Licht) hinsichtlich erheblicher Auswirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung beschrieben und bewertet.

Im Rahmen der FNP-Änderung sind keine konkreten Aussagen über die Erheblichkeit der Auswirkungen möglich. Es wird hier deshalb eine Übersicht über potentielle Auswirkungen gegeben, während konkrete Auswirkungen erst im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans ermittelt werden.

Im Rahmen der FNP-Änderung ist eine umfassende Eingriffsbewertung und eine damit einhergehende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nicht möglich, da hierdurch nur eine vorbereitende Planung vorgenommen wird. Die Entscheidung über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

Aufgestellt:  
Bergisch Gladbach, den 10.11.2010

Stephan Schmickler  
Stadtbaurat