

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0418/2011
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	04.10.2011	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Änderung Nr. 175/6540 - Gewerbegebiet Lustheide - des Flächennutzungsplanes- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag:

- I. Gemäß § 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 5 Baugesetzbuch ist die
**Änderung Nr. 175 / 6540 – Gewerbegebiet Lustheide –
des Flächennutzungsplanes**
aufzustellen. Die Änderung umfasst ein Gebiet im Ortsteil Refrath zwischen der Straße
,Lustheide' und der Bundesautobahn A4.
- II. Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung für die
**Änderung Nr. 175 / 6540 – Gewerbegebiet Lustheide –
des Flächennutzungsplanes**
die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung:

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Entwicklung eines ca. 3,5-5 ha großen Gewerbegebietes im Bereich Lustheide entlang der Autobahn. Das Gewerbegebiet knüpft an eine vorhandene gewerbliche Nutzung an und soll insbesondere als Erweiterungsmöglichkeit für die hier ansässige Firma Gahrens und Battermann (Mediensysteme) sowie deren Partnerfirmen (derzeitige Mieter) bzw. branchenverwandte Firmen dienen.

Zugleich wird mit der Entwicklung des Gebietes das städtische Interesse an der Mobilisierung von Gewerbeflächen verfolgt. Aufgrund der Nähe zu den Autobahnanschlüssen Refrath und Bensberg handelt es sich um eine sehr günstige Lage für ein Gewerbegebiet. Zudem handelt es sich um eine topografisch wenig bewegte Fläche, die sich überwiegend im städtischen Eigentum befindet. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich (siehe Vorlage 0419/2011 in gleicher Sitzung).

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen das Gebiet zwischen der Straße ‚Lustheide‘ und der Bundesautobahn A4 im Bereich der Firma Gahrens und Battermann und weist eine Gesamtgröße – bebaute und unbebaute Fläche – von ca. 7,5 ha auf.

Der Flächennutzungsplan stellt derzeit entlang der Straße ‚Lustheide‘ Wohnbaufläche dar, daran anschließend Grünfläche und im südlichen Teil bis zur Autobahn Waldfläche. Der nördliche Teilbereich ist bereits bebaut. Zum Großteil wird er durch die Firma Gahrens und Battermann genutzt. Entlang der Straße ‚Lustheide‘ befinden sich mehrere Wohnhäuser. Die im Westen vorhandene Wohnanlage grenzt bereits heute an das Firmengelände von Gahrens und Battermann, ist jedoch durch einen Gebäuderiegel von der gewerblichen Nutzung abgeschirmt. Im Osten schließt sich die Wohnbebauung ‚An der Wasserdelle‘ an.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst folgende Punkte:

- Darstellung gemischter Baufläche (konkret Mischgebiet) entlang der Straße Lustheide,
- Darstellung gewerblicher Baufläche südlich des Mischgebietes bis zur Autobahn sowie
- Darstellung eines Grünstreifens zwischen der im Osten vorhandenen Wohnbebauung ‚An der Wasserdelle‘ und der geplanten gewerblichen Bauflächen.

Der Regionalplan sieht im Bereich der geplanten FNP-Änderung ‚Allgemeinen Siedlungsbereich‘ vor. Von Seiten der Bezirksregierung wurde die Anpassungsbestätigung bislang nicht erteilt, da es sich um eine Waldfläche mit entsprechenden Funktionen (siehe Umweltbelange) handelt. Im Rahmen des derzeit im Entwurf vorliegenden Gewerbeflächenkonzeptes sind die zukünftigen Gewerbestandorte der Stadt Bergisch Gladbach grundsätzlich mit der Bezirksregierung abzustimmen. In diesen Zusammenhang ist auch der Standort Lustheide einzubinden. Entsprechende Gespräche sind für Mitte Oktober vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes soll über ein bisher mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück östlich des Firmengeländes erfolgen. Die Stadt Bergisch Gladbach hat hierzu bereits Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer mit positivem Ergebnis geführt. Alternative Möglichkeiten der Erschließung über den Flehbachmühlenweg, den Neufeldweg oder das bestehende Firmengelände wurden geprüft und verworfen.

Um bereits frühzeitig Informationen zum Änderungsbereich zu erhalten, wurden mit

Schreiben vom 25.05.2011 die Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf beteiligt. Die Vorlage greift die wichtigsten Ergebnisse aus den Stellungnahmen im Folgenden auf. Die Kopien der Schreiben sind den Fraktionen zugegangen. Die Originale können bei Fachbereich 6-61 eingesehen werden.

Umweltbelange (*identisch mit Vorlage 0419 / 2011*)

Die noch unbebauten Flächen des Änderungsbereiches liegen größtenteils im *Landschaftsschutz*. Jenseits der Autobahn befindet sich das *Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet)* ‚Königsforst‘ sowie das *Naturschutzgebiet* ‚Königsforst‘. Da Teile des Änderungsbereiches in den 300m-Radius um das FFH-Gebietes fallen, wurde eine FFH-Vorprüfung erstellt. Im Ergebnis ist das geplante Gewerbegebiet Lustheide bezüglich der FFH-Verträglichkeit unbedenklich. Allerdings sollten nicht überplante Waldflächen nördlich der A4 mit ihrer Sichtschutz- und Pufferfunktion (Schutzstreifen zur Autobahn) im Plangebiet als Wald erhalten bleiben sowie großflächige Werbeanlagen, Leuchtreklamen und Glasflächen vorsorglich vermieden werden. Planungsrelevante Arten wie der Schwarzspecht, Mittelspecht, Wespenbussard und Grauspecht werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Erhebliche Bedenken bestehen von Seiten des Landesbetriebes Wald und Holz NRW sowie des Landschaftsbeirates des Rheinisch-Bergischen Kreises gegen die Inanspruchnahme von 5 ha Waldfläche zugunsten eines Gewerbegebietes. Es wird geltend gemacht, dass das Plangebiet zwar durch die Autobahn von den Flächen des FFH-Gebietes ‚Königsforst‘ getrennt sei, jedoch als Trittstein und Rückzugsraum für das Arteninventar sowie als Pufferzone zwischen Siedlungs-/Gewerbefläche und dem FFH-/Vogelschutzgebiet wertvoll sei. Weiterhin seien die Flächen auch für das Stadtklima und als Schutz vor Lärm und Feinstaub und damit für die Wohnqualität von Bedeutung. Eine Möglichkeit zum Ausgleich der genannten *Waldfunktionen* sei nicht ersichtlich. Die Untere Landschaftsbehörde verweist ebenfalls auf die genannten Funktionen sowie auf die Bedeutung der Fläche für die wohnungsnahe Feierabend- und Wochenenderholung, erhebt jedoch aufgrund der Darstellung ‚Allgemeiner Siedlungsbereich‘ im Regionalplan keine Bedenken gegen die Planung. Sie regt an, das Plangebiet auf den Bereich nördlich des parallel zur Bundesautobahn verlaufenden Forstwirtschaftsweges, unter Erhaltung eines ausreichenden Waldstreifens zwischen Siedlung und Autobahn, zu begrenzen.

Der Flehbachmühlenweg stellt eine wichtige Verbindung zum Naherholungsgebiet Königsforst dar. Er ist nach derzeitigem Stand von der Planung nicht betroffen. Die *Erholungsfunktion* des Waldes ist aufgrund der bestehenden Lärmemissionen der Autobahn nur eingeschränkt vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der *Wasserschutzzone 3A* des Wasserschutzgebietes Erker Mühle. Die Ausweisung von Gewerbegebieten in dieser Zone ist grundsätzlich zulässig, jedoch sind Betriebsarten, die eine Gefährdung des Wasserschutzgebietes darstellen, auszuschließen. Zu den kritischen Betrieben zählen beispielsweise Abfallentsorgungsanlagen, Tankstellen, Autowerkstätten, Lackierereien etc. Die Auswirkungen auf das Grundwasser sind darzustellen, insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Entwässerung sowie der Gestaltung von Verkehrsflächen.

Zur Beurteilung der *Luftschadstoffsituation* liegen verschiedene Untersuchungen aus der

Umgebung oder aus vergleichbaren Gebieten vor, die teilweise übertragbar sind. Aufgrund der Ergebnisse wird im Nahbereich der BAB 4 und der L 136 eine Überschreitung der Stickstoffoxid-Grenzwerte der 39. BImSchV vermutet. Im Planverfahren ist mittels einer Luftschadstoffprognose sicherzustellen, dass eine künftige Verdichtung der Bebauung (damit verbundene veränderte Luftzirkulation und somit eine Veränderung des Transportes der Luftschadstoffe) und eine Ansiedlung von immissionsrelevantem Gewerbe nicht zu einer Verschlechterung der derzeitigen Luftschadstoffsituation führen.

Aufgrund der starken Vorbelastung des Planbereiches durch die *Geräusche des öffentlichen Straßenverkehrs* (BAB 4 und L 136, Lustheide) ist im Verfahren zu prüfen, ob und in welchem Umfang Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festzusetzen sind. Die neu zu errichtende Straße ist ebenso wie erforderliche bauliche Änderungen an der Straße Lustheide nach den Bestimmungen der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutz-Verordnung) zu untersuchen. In beiden Fällen entstehen evtl. Ansprüche der Anwohner auf Lärmschutz. Auf der Straße Lustheide werden heute bereits die sog. Sanierungswerte 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht bzw. überschritten. Ggf. bestehende Ansprüche der Anlieger auf Lärmschutzmaßnahmen oder Entschädigungen sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

Unter Berücksichtigung der nördlich bereits vorhandenen *gewerblichen Nutzung* sind zum Schutz der westlich und östlich benachbarten Wohnbebauung nach TA Lärm für die künftigen Gewerbeflächen Lärmkontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festzusetzen. Hinsichtlich *Fluglärm* werden die der Lärmvorsorge dienenden Orientierungswerte der DIN 18005 mit zu erwartenden Fluglärmbeurteilungspegeln von 50/47 dB(A) tags/nachts im betroffenen Bereich eingehalten. Mögliche *andere Immissionen* wie Lichtimmissionen, Elektromog und Gerüche wirken nicht relevant auf das Untersuchungsgebiet ein, sodass hier kein weiterer Untersuchungsbedarf besteht.

Sonstige Belange (*identisch mit Vorlage 0419 / 2011*)

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist auf die entlang der *Autobahn* geltende Anbauverbotszone von 40m sowie die Anbaubeschränkungszone von 100m hin. Negative Auswirkungen in Richtung Autobahn durch Werbeanlagen oder blendende Lichtquellen sind auszuschließen.

Die IHK Köln regt an, den *Einzelhandel* im Plangebiet auszuschließen. Lediglich produzierenden Unternehmen und Großhandelsunternehmen sollte der Handel mit dem Letzt-Verbraucher erlaubt sein, wenn er sich auf Waren erstreckt, die mit der Kerntätigkeit des Unternehmens in Verbindungen stehen, und wenn die Teilfläche, die für den Verkauf an Letzt-Verbraucher genutzt wird, im Verhältnis zur Gesamtbetriebsfläche untergeordnet ist (sog. „Annexhandel“).

Weiteres Verfahren

Die Verwaltung empfiehlt, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes zunächst durch den Beschluss zur Aufstellung sowie zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mittels Aushang formell einzuleiten.

Die aufgeführten Umweltbelange bzw. sonstigen Belange sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren bzw. zu prüfen und müssen ggf. den Interessen an der Entwicklung eines Gewerbegebietes gegenübergestellt werden. Festsetzungen zu zulässigen Betriebsarten oder Nutzungseinschränkungen sind im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes zu regeln.

Anlagen

- Gegenüberstellung von derzeitiger FNP-Darstellung und beabsichtigter Änderung (unmaßstäbliche Verkleinerung)