

**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 152/2000
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
<b>Beschlussvorlage</b>		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	30.03.2000	Entscheidung

**Tagesordnungspunkt**

**Änderung Nr. 117/5537 - Gewerbegebiet Grube Weiß - des Flächennutzungsplanes**  
**- Beschluss zur Aufstellung**  
**- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

**Beschlussvorschlag**

I. Gemäß § 2 in Verbindung mit § 5 Baugesetzbuch ist die Änderung

**Nr. 117/ 5537 - Gewerbegebiet Grube Weiß -**

des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

Der Änderungsbereich umfaßt das bereits bestehende Gewerbegebiet Grube Weiß sowie westlich und nordwestlich angrenzende Flächen.

II. Auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wird verzichtet.

III. Gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch ist die Änderung

**Nr. 117/ 5537 -Gewerbegebiet Grube Weiß –**

des Flächennutzungsplanes mit dem Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen

## Sachdarstellung / Begründung

### **Zu I.:**

Die Änderung Nr. 117/ 5537 -Gewerbegebiet Grube Weiß- des wirksamen Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB parallel zur Aufstellung des gleichnamigen Bebauungsplanes.

Die Änderung ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

Die Inhalte der Änderung sind dem als Anlage 1 beigefügten Erläuterungsbericht zu entnehmen.

### **Zu II. und III.:**

Gemäß § 3 (1) Nr. 2 BauGB kann im Rahmen der Bürgerbeteiligung von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Planung abgesehen werden, wenn „... die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.“

Da die Inhalte der Planung bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung für den Bebauungsplanvorentwurf erörtert worden sind, kann aus Sicht der Verwaltung dieser Verfahrensschritt für die Änderung des Flächennutzungsplanes entfallen und unmittelbar die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf durchgeführt werden.

Eine unmaßstäbliche Verkleinerung der Planänderung sowie der Erläuterungsbericht sind der Vorlage beigefügt.

**Anlage 1 -** Erläuterungsbericht

**Anlage 2 -** Änderung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäbliche Verkleinerung)

## **Erläuterungsbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **Nr. 117/ 5537 - Gewerbegebiet Grube Weiß -**

( § 3 Abs. 2 BauGB)

---

Die Stadt Bergisch Gladbach beabsichtigt die teilweise Neuaufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33/ 1 (Moitzfeld/ Interatom) im nördlichen Bereich der Grube Weiß. Der wirksame Flächennutzungsplan ist zur Anpassung an bestehende und weiterhin aufrechtzuerhaltende Nutzungen in seinen Darstellungen zu ändern. Der Änderungsbereich umfaßt eine Fläche von 1,9 ha.

Ausschließliches städtebauliches Ziel ist die in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht zwingend erforderliche Neuordnung von z.T. bereits seit den 60- er Jahren bestehenden Gewerbebetriebe sowie deren planungsrechtliche Sicherung.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich „Gewerbliche Baufläche“ und „Wald“ dar.

Der seit 1972 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 33/ 1 setzt für das Plangebiet „Gewerbegebiet“ mit einem angrenzenden, im Mittel 30m tiefen Immissionsschutzgürtel fest. Unmittelbar angrenzend ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 33/ 2 „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Die Gewerbebetriebe liegen teilweise in dem als Schutzgürtel vorgesehenen Bereich.

Im Hinblick auf die topographische Situation des Plangebietes ist der Standort für ein Gewerbegebiet nur bedingt geeignet. Dem gegenüber stehen jedoch grundlegende Gewerbeflächendefizite in Bergisch Gladbach, ein hier verkehrsgünstig gelegener Standort sowie die Möglichkeit der Berücksichtigung der Bodenschutzklausel durch „Flächennutzung vor Neuausweisung“.

Eine (flächenhafte) Ausweitung der zulässigen Nutzung ist nicht beabsichtigt.

#### **Gewerbe**

Unter Berücksichtigung vorhandener Kapazitäten und betrieblicher Erweiterungsmöglichkeiten sollen vorhandene Betrieben –soweit städtebaulich vertretbar- planungsrechtlich gesichert werden. In Anbetracht der geringen Flächenkapazitäten wird auf den seinerzeit festgesetzten Schutzstreifen verzichtet und Immissionsschutzaspekten durch die erheblich wirksamere Kombination einer Gliederung des Baugebietes nach Abstandserlaß NW in Verbindung mit immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln Rechnung getragen.

#### **Wohnen**

Wie bereits in dem seit 1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplan 33/ 1 festgesetzt, werden die im Umfeld des Gewerbegebietes vorhandenen Wohngebäude auch künftig nicht planungsrechtlich gesichert.

Entgegen der Festsetzung in vorbezeichnetem Bebauungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ist in Anbetracht der topographischen Situation und der bestehenden Nutzung sowie im Hinblick auf eine im Flächennutzung für angrenzende Flächen bereits erfolgte Darstellung die Nutzung

„Wald“ vorgesehen.

-

Im Norden und Osten bleibt die Darstellung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ im Hinblick auf heutige Nutzungen aufrecht erhalten.

### **Verkehrliche Erschließung/ Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes ist über die Straßen „Steinacker“ und „Grube Weiß“ hinreichend gesichert. Ein Ausbau vorhandener Straßen ist aufgrund der Gebietsgröße nicht erforderlich.

Der Anschluß des Plangebietes an die städtische Kanalisation ist zeitnah vorgesehen.

### **Bergbau**

Der Änderungsbereich liegt auf dem auf Blei-, Zink-, Kupfer- und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidierte Weiß 1“. Das Bergwerk verfügte hier seinerzeit über 3 Tagesöffnungen. Die genaue Lage ist lediglich für eine Öffnung („Neuer Schacht“) bekannt.

Der Schacht ist gemäß den Richtlinien zur Schachtsicherung Anfang der 60-er Jahre verfüllt und gesichert worden.

Entsprechende Regelungen erfolgen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

### **Umwelterheblichkeit**

Der Änderungsbereich liegt in der Altlastenverdachtsfläche Nr. 143 „Grube Weiß“ des städtischen Katasters, mit z.T. erheblicher Schwermetallbelastung. Laut gutachterlicher Untersuchung ist eine gewerbliche Nutzung möglich, anfallende Niederschlagswasser sind jedoch der Kanalisation zuzuführen.

Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes.

Die Änderung ist den **Zielen der Raumordnung** angepaßt.

Die **Flächenbilanz** ändert sich von -0,3 ha „Wald“ in +0,3 ha „Gewerbliche Baufläche“.

Aufgestellt:

Bergisch Gladbach,

März 2000

Michael Kotulla

Erster Beigeordneter