

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Kommunale Verkehrsplanung	Drucksachen-Nr. 701/2001	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlich
	<input type="checkbox"/>	Nichtöffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	15.11.2001	Beratung
Rat	18.12.2001	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Änderung Nr. 88/5130 - Ehemaliges Carparkgelände - des Flächennutzungsplanes
- Beschluss zur Anregung
- Beschluss der Änderung**

Beschlussvorschlag:

@->

- I. Die Anregungen der „Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände“ mit Schreiben vom 04.10.2001 werden zurückgewiesen.
- II. Gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Änderung Nr. 88/ 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Änderung ist ein Erläuterungsbericht beigelegt (§ 5 Abs. 5 BauGB).

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

1. Planungshistorie

Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist die beabsichtigte Umnutzung des Geländes an der Gladbacher Straße, das bis Anfang der 90er Jahre von den belgischen Streitkräften zum Abstellen und Warten ihrer Fahrzeuge (Carpark) sowie als Sportplatz genutzt wurde und seit dem brach liegt.

Das Grundstück ist zwischenzeitlich von der ursprünglichen Grundstückseigentümerin zurück erworben worden und soll in Teilbereichen einer baulichen Nutzung (Wohnnutzungen sowie Mischnutzungen (Wohnen/ Gewerbe/ Dienstleistungen)) zugeführt werden.

Darüber hinaus ist für den nordwestlichen Teil des „Ehemaligen Carpark-Geländes“, in Anlehnung an die Vornutzung (Sportplatz) der Fläche, die Herstellung von Sport- und Spielanlagen vorgesehen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird zurzeit das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - durchgeführt.

Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan wurden im Rahmen der Planaufstellung bereits im Jahre 1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.1996 bis 01.03.1996 gemeinsam öffentlich ausgelegt (Parallelverfahren).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung 1996 wurden bezüglich der FNP-Änderung keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Die eingegangenen Bedenken richteten sich ausschließlich gegen die Planinhalte des Bebauungsplanes.

Die Bezirksregierung hat bereits mit Schreiben vom 25.01.1996 für die FNP-Änderung Nr. 88/5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - die Anpassung an die Ziele der Raumordnung bestätigt.

2. Planänderung des Bebauungsplanentwurfes

Aufgrund einer geringfügig modifizierten Bebauungskonzeption für das Carpark-Gelände und einer veränderten Erschließungsplanung wurde der Bebauungsplanentwurf zwischenzeitlich überarbeitet. Die Planänderungen des Bebauungsplanes, durch welche die Grundzüge der Planung berührt werden, erforderten eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde im Planungsausschuss am 21.06.2001 beschlossen und durch Offenlage des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 03.09.01 bis zum 05.10.01 durchgeführt.

Die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung werden von den Planänderungen des Bebauungsplanentwurfes nicht tangiert, so dass eine erneute öffentliche Auslegung der FNP-Änderung nicht erforderlich ist.

3. Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - wurden von der „Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände“ Bedenken vorgebracht, welche die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung berühren:

Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände mit Schreiben vom 04.10.2001

Kurzfassung:

- das Plangebiet ist im Kontext mit dem Bauvorhaben „Lagerhalle Krüger“ zu sehen. Die Umsetzung des Bauvorhabens „Krüger“ führt zu nachhaltigen qualitativ-funktionalen Schäden im „Regionalen Grünzug“, der im genehmigten Gebietsentwicklungsplan (GEP) festgesetzt ist.
- durch eine Bebauung und Anlage von Sportplätzen erfährt der „Regionale Grünzug“ erneut zusätzliche Beeinträchtigungen; der Druck auf das unmittelbar angrenzende Naturschutzgebiet „Grube Cox“ wächst.
- drei Hektar Flächenverlust im Lückerather Wald (Bauvorhaben „Fa. Krüger“) und eine weitere Hektar Flächenverlust aus dem Carpark-Gelände im regional bedeutsamen Grünzug müssen in Lückerath, im Umfeld dieses „Regionalen Grünzuges“, ausgeglichen werden.
- es wird angeregt, auf eine bauliche Nutzung des Carpark-Geländes zu verzichten, die Fläche vollends dem „Regionalen Grünzug“ als „Grünfläche“ oder „Wald“ zuzuordnen und eine Erweiterung des Naturschutzgebietes „Grube Cox“ zu beantragen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung hält eine gemeinsame Betrachtung der beiden Projekte „Erweiterung der Fa. Krüger“ und „Bebauung ehem. Carpark-Gelände“ nicht für geboten.

Zum einen liegen für beide Projekte die landesplanerischen Anpassungsbestätigungen gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) vor. Des Weiteren ist gemäß § 1a BauGB in den einzelnen Bauleitplanverfahren jeweils zu prüfen und zu bewerten, ob aufgrund der ökologischen Wertigkeit der betreffenden Bereiche Eingriffe zu vermeiden sind, die zu erwartenden Eingriffe minimiert werden können und/ oder ob die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes, in der näheren Umgebung (räumlich-funktionaler Zusammenhang) oder außerhalb des Plangebietes im übrigen Stadtgebiet ausgeglichen werden können.

Dies ist in den jeweiligen Bauleitplanverfahren eingehend zu untersuchen, zu bewerten und in den planerischen Abwägungsprozess gemäß § 1 Abs. 6 BauGB der privaten und öffentlichen Belange unter- und gegeneinander einzustellen.

Projekt Bauvorhaben „Erweiterung Fa. Krüger“

Für das Vorhaben „Erweiterung der Fa. Krüger“ werden zurzeit Planverfahren zur Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 131/ 2385 - Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte - sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2385 - Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte - durchgeführt. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren wurden die naturschutzrechtlichen Belange in einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) hinreichend analysiert.

Im Hinblick auf den durch das Bauvorhaben zu erwartenden Eingriff in den „Regionalen Grünzug“ werden eine Reihe von Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die im direkten räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem „Eingriffsgebiet“ stehen und die dazu beitragen, den möglichen Beeinträchtigungen des „Regionalen Grünzuges“ entgegen zu wirken.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen, deren Eignung gutachterlich nachgewiesen ist und die bereits mit den Fachbehörden abgestimmt wurden, kann der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft weitgehend ausgeglichen werden.

Den Umweltbelangen sind die privaten, betriebswirtschaftlichen Belange der Fa. Krüger sowie die öffentlichen, volkswirtschaftlichen Belange (gewerbliche Standort- und Arbeitsplatzsicherung sowie Reduzierung der Verkehrsbelastung) gegenüber zu stellen und im planerischen Abwägungsprozess zu berücksichtigen.

Die Verwaltung beabsichtigt, dem Planungsausschuss/ Rat der Stadt in einer seiner nächsten Sitzungen das Abwägungsergebnis für die o.g. Bauleitpläne - unter Beibehaltung der bisherigen Plankonzeption (Erweiterung der Fa. Krüger) - zur Entscheidung vorzulegen.

Projekt Bebauung ehem. Carpark-Gelände/ Sportplatznutzung

Für das Vorhaben „Bebauung ehem. Carpark-Gelände/ Sportplatznutzung“ werden zurzeit Planverfahren zur Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 88/5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - sowie des Bebauungsplanes Nr. 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - durchgeführt. Im Rahmen der vorstehend benannten Bauleitpläne wurden die Umweltbelange geprüft und in einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) bewertet.

Entgegen der von den Einwendern vorgenommenen Einschätzung werden durch das geplante Vorhaben aufgrund der Vornutzung des Geländes keine zusätzlichen Flächen des „Regionalen Grünzuges“ in Anspruch genommen.

Wie die Bezeichnung des Plangebietes bereits aussagt, handelt es sich bei dem Gelände um Flächen, die von den belgischen Streitkräften bis Anfang der 90'ger Jahre zum Abstellen und Warten ihrer Fahrzeuge genutzt wurde. Darüber hinaus wurde der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes von den belgischen Internatsschulen als Sportplatzfläche (Sportplatz mit umgebender Aschenlaufbahn) genutzt.

Nach Rückübertragung der Grundstückes wurden - parallel zum Bebauungsplanverfahren - auf Veranlassung und zu Lasten der Grundstückseigentümerin auf einer Fläche von ca. 0,5 ha Bodenentsiegelungs- und Boden-sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich planbedingt nicht durch eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme, sondern durch die beabsichtigte Neuanlage von Sport- und Spielanlagen mit der damit verbundenen Nutzungsintensität in unmittelbarer Nähe des Naturschutzgebietes „Grube Cox“.

Den Ergebnissen der durchgeführten UVU entsprechend ist der zu erwartende Eingriff vertretbar, weil die betreffenden Flächen aufgrund der Vornutzung anthropogen beeinträchtigt sind. Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der Gladbacher Straße erheblich vorbelastet, so dass die Sinnhaftigkeit einer Ausweitung/ Erweiterung des Naturschutzgebietes - wie von der „Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände“ gefordert - anzuzweifeln ist.

Die durch die Neuanlage von Sport- und Spieleinrichtung und deren Nutzung im Nahbereich des Naturschutzgebietes „Grube Cox“ zu erwartenden möglichen Beeinträchtigungen wurden im Rahmen der Eingriffsbewertung und bei der Ermittlung des Ausgleichsumfangs ausreichend berücksichtigt.

Im Rahmen der planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind die vorstehend beschriebenen Umweltbelange den übrigen Belangen gegenüber zu stellen.

Städtebauliche Zielsetzung der Bauleitplanung in dem zur Beurteilung anstehenden Bereich ist die Integration des Plangebietes in das Stadtgefüge mit dem Ziel, dem derzeit städtebaulich negativen Erscheinungsbild (z.B. Bestandsbebauung) durch eine Neubebauung entgegen zu wirken. Darüber hinaus soll durch die Neuanlage von Sport- und Spieleinrichtungen - dem Ergebnis einer durchgeführten Bedarfsermittlung entsprechend - das bestehende Defizit an gedeckten Sportflächen innerhalb des Stadtgebietes verringert werden.

Alternativstandorte bzw. Alternativflächen für die geplanten Sporteinrichtungen in integrierter Lage und räumlicher Nähe zum „Carpark-Gelände“ stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange gegen- und untereinander wird an der Konzeption für die FNP-Änderung sowie für den Bebauungsplan festgehalten.

Der im Rahmen der Eingriffsbewertung (UVU) ermittelte Ausgleichsbedarf wird durch entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplanverfahren geregelt. Dabei sind Maßnahmen innerhalb des Plangebietes aufgrund der vorgesehenen Flächen- und Nutzungsausweisungen nur in einem begrenzten Umfang möglich.

Aufgrund der ökologischen Bedeutung des unmittelbar an das Plangebiet grenzenden Naturschutzgebietes und um die Beeinträchtigungen der Vorhaben auf den „Regionalen Grünzug“ zu begrenzen, werden im Bebauungsplan (außerhalb des Geltungsbereiches) Maßnahmen vorgesehen, die zu einer Aufwertung und Stärkung des bestehenden „Regionalen Grünzuges“ im Ortsteil Lückerrath beitragen (Waldumwandlungsmaßnahmen - Umbau von Nadelholz- zu Laubholzbeständen/ Ergänzungspflanzungen/ Pflegemaßnahmen). Dabei wird eine nahezu vollständiger Ausgleich des zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft angestrebt.

Schlussfolgerung

In der gemeinsamen Betrachtung beider Projekte sind die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. in den „Regionalen Grünzug“ - den Ergebnissen der jeweils durchgeführten Umweltverträglichkeitsuntersuchungen entsprechend - nicht so erheblich, dass Eingriffe gemäß dem Vermeidungsgebot „zu unterbleiben“ haben. Die Anregung, aufgrund des Projektes „Erweiterung Fa. Krüger“ aus naturschutzrechtlichen Gründen auf einen Eingriff auf dem ehemaligen Carpark-Gelände zu verzichten, wird daher zurückgewiesen.

Ziel der Planung ist es vielmehr, die Auswirkungen beider Vorhaben auf den „Regionalen Grünzug“ durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Grünzuges zu beschränken. Im Rahmen der verschiedenen Bauleitplanverfahren werden für beide Projekte Ausgleichsmaßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang vorgesehen, durch die möglichen Beeinträchtigungen des „Regionalen Grünzuges“ entgegen gewirkt wird und insgesamt die Leistungsfähigkeit und Funktionalität des „Regionalen Grünzuges“ - entsprechend der Darstellung im Gebietsentwicklungsplan (GEP) - gewahrt bleibt.

Aufgrund der vorstehenden Erläuterungen sollte an den Zielsetzungen und Inhalten der FNP-Änderung Nr. 88/5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - festgehalten werden.

4. Fortsetzung/ Abschluss des Planverfahrens

Die Verwaltung schlägt vor, die im Rahmen des Benachrichtigungsverfahrens „Träger öffentlicher Belange“ von der „Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände“ vorgebrachten Anregungen - bezogen auf die Änderungsinhalte des Flächennutzungsplanes - zurück zu weisen und die Änderung des Flächennutzungsplanes in der vorliegenden Form zu beschließen.

Das Schreiben der „Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände“ vom 04.10.2001, eine unmaßstäbliche Verkleinerung der FNP-Änderung sowie der Erläuterungsbereich gemäß § 5 Abs. 5 BauGB sind der Vorlage beigelegt.

Anlagen

ERLÄUTERUNGSBERICHT

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB zur

Änderung Nr. 88/ 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - des Flächennutzungsplanes

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt an der Gladbacher Straße und umfasst das Gelände des ehemaligen Carpark-Geländes. Das Gelände wurde bis Anfang der 90'ger Jahre von den belgischen Streitkräften genutzt (Carpark/ Sportplatznutzung) und zwischenzeitlich von der ursprünglichen Grundstückseigentümerin zurück erworben.

Planungsanlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Bereitstellung von Flächen für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungseinrichtungen (Mischnutzungen) in integrierter Lage innerhalb des Stadtgebietes. Ergänzend ist in Anlehnung an die Vornutzung des Geländes die Errichtung von zwei Sportplätzen geplant, die zur Verringerung des Defizits und zur Deckung des Bedarfes an Sportflächen im Stadtgebiet beitragen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach stellt derzeit für den südöstlichen Teil des Plangebietes „Gemischte Bauflächen“ und für den nordwestlichen Bereich „Grünfläche“ dar.

Die Änderung umfasst zum einen im Bereich der geplanten Sporteinrichtungen die Umwandlung der derzeit im FNP dargestellten „Grünfläche“ in „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ und zum anderen für das Teilgebiet der konzipierten Wohnbebauung die Umwandlung von „Gemischte Baufläche“ in „Wohnbaufläche“.

Entlang der Gladbacher Straße (L 288) bleibt die Darstellung als „Gemischte Baufläche“ im Flächennutzungsplan erhalten.

Dem Ergebnis der durchgeführten Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) entsprechend stellt die geplante Bebauung und die Anlage von Sportplätzen auf dem ehemaligen Carpark-Gelände keinen unvermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie Regelungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers werden im Bebauungsplan Nr. 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - getroffen. Die aufgrund des Eingriffes in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a BauGB) werden im Bebauungsplan Nr. 5130 - Ehemaliges Carpark-Gelände - festgesetzt.

Die Änderung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die Änderung wirkt sich wie folgt auf die Flächenbilanz aus:

Grünfläche	- 2,13 ha
Gemischte Baufläche	- 1,35 ha
Wohnbaufläche	+ 1,35 ha
Flächen für Sport- und Spielanlagen	+ 2,13 ha

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den .11.2001
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat

<-@

Finanzielle Auswirkungen:	
1. Gesamtkosten der Maßnahme:	
2. Jährliche Folgekosten:	
3. Finanzierung:	
- Eigenanteil:	
- objektbezogene Einnahmen:	
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:	
5. Haushaltsstelle: -	