

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 516/2007	
<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich		
<input type="checkbox"/> Nichtöffentlich		
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	18.10.2007	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Änderung Nr. 167/5538 - Meisheide - des FNP
- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

@->

Gemäß §3 Abs.2 des Baugesetzbuches ist die Änderung Nr. 167 / 5338 -Meisheide- des Flächennutzungsplans mit ihrer Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen..

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Die Änderung Nr. 167 / 5538 -Meisheide- des Flächennutzungsplans (FNP) lag dem Planungsausschuss zuletzt in seiner Sitzung am 16.08.07 zum Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vor. Die frühzeitige Beteiligung dient dazu, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und ihre voraussichtlichen Auswirkungen zu unterrichten. Dies geschah durch **Aushang in der Zeit vom 20.08. – 07.09.2007**. Gleichzeitig hing der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) Nr.5538 -Meisheide- aus. Während dieses Zeitraums gingen 6 Stellungnahmen von Bürgern zu den Verfahren ein, davon ein Schreiben einer Bürgerinitiative und ein Schreiben einer Rechtsanwaltskanzlei im Auftrag dieser Bürgerinitiative. Da dem Schreiben der Bürgerinitiative eine Unterschriftenliste von Bürgern im Umfeld der Flächennutzungsplanänderung beiliegt, kann davon ausgegangen werden, dass diese Interessen von Bürgern bündelt. Inhaltlich und in ihrem Detaillierungsgrad sind die Stellungnahmen im Wesentlichen dem parallel im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5538 –Meisheide- zuzuordnen. Entsprechende Inhalte werden in diesem Verfahren in gleicher Sitzung behandelt. **Für die Änderung Nr. 167 / 5538 -Meisheide- des Flächennutzungsplans ist inhaltlich 1 Schreiben relevant.** Weiterhin greifen viele Stellungnahmen dem nächsten Planungsschritt, der öffentlichen Auslegung, vor. **Alle Schreiben sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.** Im Folgenden sind die eingegangenen Stellungnahmen thematisch zusammengefasst und den jeweiligen Bauleitplanverfahren zugeordnet.

Immissionen

Die Bürger befürchten, dass sich durch die Ansiedlung von Gewerbe ihre Wohnsituation in Bezug auf die Immissionen (Lärm und Luft) verschlechtert wird und halten dies für unzumutbar. Für die Wohnsiedlung Meisheide wird dabei die besondere Lage im Tal eines Trichters angeführt. Weiterhin wird auf die kumulative Wirkung von Lärmimmissionen hingewiesen.

Eine Immissionsvorbelastung des Bereichs der Änderung Nr. 167 / 5538 -Meisheide- des Flächennutzungsplans ist unbestritten. Er liegt an der stark befahrenen Friedrich-Ebert-Str. (L195) und im weitem Umfeld befinden sich mit gewerblichen Nutzungen der Technologiepark, der städtische Betriebshof und der BP Nr. 5582 -Bockenbergl 1- (Biotec-Firma Miltenyi). Weiterhin ist der Änderungsbereich von Fluglärm betroffen. **Die Untersuchung von Immissionen ist regelmäßig Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und damit hier des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.5538 -Meisheide-.** In Voruntersuchungen hat der Investor bereits die generelle Verträglichkeit seines Vorhabens in Bezug auf Immissionen prüfen lassen. Ein abgeschlossenes Gutachten wird der Öffentlichkeit im zweiten Beteiligungsschritt, der öffentlichen Auslegung zugänglich sein. Zur Kumulation von Immissionen liegen bereits Gutachten aus anderen Bauleitplanverfahren vor, die dem Gutachter zu Verfügung standen.

Natur und Landschaft

Die Bürger befürchten, dass die Belange von Natur und Landschaft nicht ausreichend gewürdigt werden und weisen auf das angrenzende FFH-Gebiet Grube Weiß hin.

Der Änderungsbereich wird bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt und hat damit erfahrungsgemäß keine hohe ökologische Bedeutung. Wegen seiner Lage am Hang kommt jedoch seiner Fernwirkung eine besondere Bedeutung zu. Auch hier hat der Vorhabenträger bereits im Vorfeld des Verfahrens eine Voruntersuchung erstellen lassen, die keine Auswirkungen auf die Schutzgüter des FFH-Gebiets erwarten, jedoch den Eingriff ins Landschaftsbild unbestritten lässt. Ein Umweltbericht ist erstmalig aber regelmäßig Gegenstand des nächsten Planungsschritts, der öffentlichen Auslegung. **Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung und vertieft der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide- gehen ausführlich auf die Belange von Natur und Landschaft ein. Dieser ist für die FNP Änderung als Bestandteil der Begründung dieser Vorlage beigefügt.** Der Änderungsbereich befindet sich in der 300m Schutzzone um das FFH-Gebiet „Tongrube Weiß“ DE-5009-301. Dies ist nicht automatisch ein Ausschlusskriterium für gewerbliche Nutzungen, vielmehr wird eine FFH-Vorprüfung erforderlich. Aufgabe der FFH-Vorprüfung ist es die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzziele des jeweiligen Gebietes zu

prüfen. Schutzziel des FFH-Gebiets „Tongrube Weiß“ sind Amphibien wie die Gelbbauchunke. **Die FFH-Vorprüfung ist Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und wird in gleicher Sitzung behandelt.**

Erschließung, Verkehr und Wasser

Die Bürger befürchten Verkehrsprobleme durch die Ansiedlung von Gewerbeflächen sowohl auf der Friedrich-Ebert-Str. als auch auf der Straße Meisheide. Hierbei wird die Verkehrszunahme im Allgemeinen genau so genannt, wie die Verlegung der Ampel und der Wegfall von öffentlichen Parkplätzen an der Meisheide im Einzelnen.

Die FNP Änderung ist über die Friedrich-Ebert-Str. optimal an das überörtliche Straßennetz einschließlich der BAB 4 angebunden. **Die innere Erschließung ist Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.5538 -Meisheide-.**

Die Bürger weisen darauf hin, dass es in der Vergangenheit in der Wohnsiedlung Meisheide zu **Problemen mit Grundwasser** kam und sie befürchten, dass sich diese durch die Ansiedlung von Gewerbe verschärfen.

Ein Bodengutachten ist regelmäßig Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird dort zur öffentlichen Auslegung vorgelegt. Im Bebauungsplanverfahren wird in gleicher Sitzung auch ausführlich auf das Entwässerungskonzept des Vorhabens eingegangen.

Verkehrssicherheit

Weiterhin wird auf die vom Verkehr ausgehenden Gefahren für die Wohnsiedlung Meisheide hingewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass die Straße Meisheide wegen ihrer starken Neigung und geringen Breite nicht für Schwerlastverkehr geeignet ist.

Aussagen zur Verkehrssicherheit sind Gegenstand des im Parallelverfahren befindlichen VBP Nr.5538 -Meisheide-. In Vorgesprächen haben die zuständigen Fachbehörden, der Landesbetrieb Straßen, als Baulastträger der Friedrich-Ebert-Str. und die Kreispolizeibehörde jedoch keine grundsätzlichen Sicherheitsrisiken gesehen.

Wohnwert / Werteverluste

Verursacht durch die Nachbarschaft von Gewerbeflächen befürchten die Einwender eine Minderung ihres Wohnwerts und Wertverluste für ihre Immobilien.

Es ist Aufgabe des Bebauungsplans Festsetzung zu treffen, die das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe verträglich machen.

Alternativstandorte

Die Bürger vertreten die Meinung, es sollen Alternativstandorte für Gewerbe geprüft werden.

Der Änderungsbereich ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt (GIB). Wenngleich der FNP bisher hier Flächen für die Landwirtschaft vorsieht, war eine Entwicklung zu gewerblichen Baufläche langfristig absehbar, da sich die Kommunen mit ihren Planungen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anpassen müssen. **Mit Schreiben vom 22.08.07 hat die Bezirksregierung Köln die Anpassung der Änderung Nr. 167 / 5538 -Meisheide- des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.** Die Entwicklung war insbesondere deshalb absehbar, als dass einige Untersuchungen im letzten Jahrzehnt darauf hinweisen, dass im Stadtgebiet keine Gewerbeflächenreserven mehr vorhanden sind. In dieser angespannten Situation kann die Stadt nicht auf eine Entwicklung der letzten Gewerbeflächen aus dem Regionalplan verzichten. Soweit im Umfeld des Autobahnanschlusses Moitzfeld zurzeit weitere Bebauungspläne mit Gewerbeflächen im Planverfahren sind, ist abzuwarten welcher Gewerbeflächenanteil dort wirklich entwickelt werden kann, da auch diese Flächen aufgrund ihrer Topografie, Lage zu Wohnbebauung und ökologischer Bedeutung nicht konfliktfrei sind. Im Zusammenhang mit diesen Planungen wurden bereits zahlreiche Alternativstandorte in Bensberg geprüft. Bereiche zwischen der Brüderstr. / Frankenforster Str. und der Autobahn schieden nach Berücksichtigung des Anbauverbots wegen ihres geringen Gewerbeflächenpotentials aus. Die im

Gewerbeflächenkonzept des Kreises dargestellten Alternativstandorte Frankenforster Str. und Königsforst / Broichen haben zwar ausreichend Flächenpotential, sind jedoch wegen der Darstellung im Regionalplan und der Ausweisung als FFH Gebiet mittelfristig nicht verfügbar. **Weitere Standorte aus dem Handlungsbereich Arbeiten/Gewerbe der Rahmenplanung Bensberg wie Obereschbach und Bockenbergr sind wegen der Gewerbeflächenknappheit als zusätzliche Standorte anzusehen.**

Mit Schreiben vom 08.08.07 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Änderung des Flächennutzungsplans informiert. Von diesen gingen insgesamt 8 Schreiben ein. Davon enthalten **4 Schreiben für die Änderung Nr. 167 / 5538 -Meisheide- des Flächennutzungsplans relevante Stellungnahmen.** Auch hier sind die Stellungnahmen inhaltlich und in ihrem Detaillierungsgrad im Wesentlichen dem parallel im Verfahren befindlichen VBP Nr.5538 – Meisheide- zuzuordnen und greifen zum Teil dem nächsten Planungsschritt vor. Da sich die Stellungnahmen mit den gleichen Themen (Nähe zum FFH Gebiet, Landschaftsbild, Verkehrssituation) beschäftigen wie die der Bürger, werden im Weiteren nur noch abweichende Themen aufgearbeitet und den Verfahren zugeordnet. **Alle Stellungnahmen sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.**

Der Geologische Dienst NRW weist auf die **Hochwertigkeit der Böden** im Plangebiet hin. Ein **Bodengutachten ist Gegenstand des Verfahrens zum VBP Nr.5538 -Meisheide-**. Es kann im nächsten Planungsschritt, der öffentlichen Auslegung, eingesehen werden.

Die Untere Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises regt an **die gewerbliche Baufläche um ca. 80m nach Norden zu erweitern** und eine entsprechende Erschließung vorzusehen. In Vorfeld zur Änderung des Flächennutzungsplans war diese Erweiterung eine der diskutierten Planvarianten. Sie kann jedoch tatsächlich nicht auf bestehende Erschließungen aufbauen, sondern **bedarf einer neuen aufwendigen Erschließung** (ein weiterer Anschluss an die Friedrich-Ebert-Str. wird vom Landesbetrieb Straßen NRW, als Baulastträger dieser Straße abgelehnt). Dies war ein **Grund dafür, in der FNP Änderung auf die Gewerbegebietserweiterung nach Norden zu verzichten.** Weitere Gründe waren die Wünsche aus der Politik, **wenigstens in einem Teilbereich den Ausblick in die Landschaft zu erhalten und den Ortsteil Meisheide nicht mit Gewerbeflächen zu umschließen.**

Die Untere Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises weist darauf hin, dass der **Netzplan des Kanalnetzes gem. § 58.1 LWG um die geplanten Gewerbeflächen zu erweitern** und für die geplante Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswasser der Dachflächen auf dem Grundstück des Porsche-Zentrums ein gesonderter wasserrechtlicher Erlaubnis Antrag nach §2, 3 und 7 WHG vorzulegen ist. Die geplanten gewerblichen Flächen werden in der hydraulischen Berechnung berücksichtigt. Der Erlaubnis Antrag nach §2, 3 und 7 WHG ist Gegenstand der vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Landwirtschaftskammer hat **Bedenken gegen die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in gewerbliche Flächen** vorgetragen, da einem Vollerwerbsbetrieb für seine Milchviehhaltung erforderliche Futterflächen verloren gehen und eine zusammenhängende landwirtschaftliche Fläche zerschnitten wird.

Der grundsätzliche **Konflikt zwischen den konkurrierenden Freiraumansprüchen Gewerbe und Landwirtschaft** wurde bereits auf der Ebene des Regionalplanes ausgetragen und mit der **Darstellung eines „Gewerbe- und Industriebereiches“ (GIB) zugunsten einer gewerblich orientierten Entwicklung entschieden**. Wenngleich die Bedeutung von landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere wegen ihrer starken Inanspruchnahme in den letzten Jahrzehnten, nicht verkannt wird, stellt die Stadt Bergisch Gladbach im Falle der Flächennutzungsplanänderung, wegen der Knappheit von Gewerbeflächen im Stadtgebiet und der Eignung des Standortes für gewerbliche Flächen (gute Erschließung, Nutzung bereits stark vorbelasteter Bereiche, Abstand zur Wohnbebauung, geringer Eingriff in Natur und Landschaft) die Belange der Landwirtschaft zurück. Bei dieser Entscheidung wurde auch berücksichtigt, dass es sich lediglich um ca. 2,5ha handelt. Inwieweit die überplanten landwirtschaftlichen Flächen für den Erhalt eines Vollerwerbsbetriebes erforderlich sind, muss in den nachfolgenden Bebauungsplänen und hier aktuell im VBP Nr.5538 -Meisheide- geprüft werden.

Die Feuerwehr weist auf erforderliche **Löschwassermengen, Feuerwehrezufahrten und –aufstellflächen** hin. Weiterhin macht sie deutlich, dass **der Bereich der FNP-Änderung aus einsatztaktischer Sicht ein Standort für die im Rahmen des neuen Brandschutzbedarfsplans dargestellte Feuer- und Rettungswache Süd sein kann**.

Erforderliche **Löschwassermengen, Feuerwehrezufahrten und –aufstellflächen** sind soweit nicht schon im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgesprochen **Gegenstand des nachfolgenden Bauantragverfahrens. Als Standort für eine neue Feuer- und Rettungswache Süd** wurden zwischenzeitlich mehrere Flächen im Bereich des Autobahnanschlusses Moitzfeld auf ihre Eignung geprüft. Hierbei **hat sich eine andere Fläche als geeigneter erwiesen**.

Der Bergische Naturschutzverein e.V. wird der Stadt **Konzeptlosigkeit bei der Auswahl der Änderungsfläche und Planung auf dem Prinzip zufälliger Nachfrage** vor.

Die Stadt Bergisch Gladbach ist seit Jahren bemüht, im Interesse der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der herrschenden Gewerbeflächenknappheit auch kleinere Gewerbeflächenreserven in geeigneten Lagen zu aktivieren. Hierbei spielt nicht zuletzt eine verkehrsgünstige Lage zum Autobahnanschluss Moitzfeld eine große Rolle. Dass die Stadt hierbei immer wieder von konkreten Ansiedlungswünschen eingeholt wird, bestätigt lediglich, dass tatsächlich ein großer Bedarf an Gewerbeflächen besteht. Nachdem sich in allen bereits im Verfahren befindlichen Bauleitplänen die ursprünglich angestrebte Gewerbeflächengröße in der Abwägung aller Belange deutlich reduziert hat, kann die Stadt bei ihrer Flächenaktivierung auch nicht auf Flächen verzichten, die in der Rahmenplanung Bensberg noch nicht von Bedeutung waren. Im vorliegenden Fall treffen die in der Rahmenplanung aufgestellten Kriterien für Gewerbestandorte in Bensberg jedoch auch zu. Eine Stellungnahme zu Alternativstandorten erfolgte bereits zu den Schreiben von Bürgern.

Die Verwaltung empfiehlt das Verfahren zur Änderung Nr. 167 / 5538 -Meisheide- des Flächennutzungsplans fortzuführen und den Änderungsplan für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Der Änderungsentwurf ist mit seiner Begründung als Anlage 1 und 2 beigefügt.

<-@