Begründung gem. §5 Abs.5 BauGB zur Änderung
Nr. 167 / 5538 -Meisheide-
des Flächennutzungsplans

Teil I
Ziele und Zwecke der Änderung

Änderungsanlass / -ziel

Die Stadt Bergisch Gladbach verfügt nur noch über geringe und im Bereich Bensberg über keine Reserveflächen für Gewerbe. Das räumlich-funktionale Entwicklungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach (1988) und die Strukturuntersuchung Moitzfeld (1992) weisen bereits auf eine Stagnation bei der Entwicklung von Gewerbeflächen hin. Auch das Gewerbeflächenkonzept für den Rheinisch-Bergischen Kreis (2001) stellt nur geringe Flächenreserven in den vorhandenen Gewerbegebieten der Stadt Bergisch Gladbach fest. Als Potentialfläche für Gewerbe ist dort u.a. der Bereich Bockenberg dargestellt. Daher ist es ein Ziel der Rahmenplanung Bensberg im direkten Einzugsbereich des Autobahnanschlusses Moitzfeld Gewerbeflächen zu entwickeln. Nachdem sich in allen bereits aus der Rahmenplanung 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. Für den Bereich 167. Änderung des Flächennutzungsplans treffen die in der Rahmenplanung aufgestellten Kriterien für Gewerbestandorte in Bensberg jedoch auch zu.

Auswahlkriterien für den Gewerbestandort der 167. Änderung des Flächennutzungsplans sind:

- seine gute verkehrliche Erschließung an die BA 4 durch die Friedrich-Ebert-Str. (L195),
- seine Darstellung im Regionalplan als Gewerbe- und Industriebereich (GIB),
- die Möglichkeit im Umfeld des Gewerbestandortes Technologie Park Gewerbe zu konzentrieren und sich daraus ergebende Synergieeffekte zu nutzen,
- eine starke Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärm, welche die Flächen für Wohnnutzungen ausschließt.

Die Stadt Bergisch Gladbach ist aus Gründen des Branchenmix bemüht unterschiedlichen Gewerbebetrieben eine Ansiedlungsmöglichkeit zu bieten. Als Maßnahme aus der Rahmenplanung gingen die Bebauungspläne (BP) Nr.5582 -Bockenberg 1-, Nr. 5539 -Obereschbach- und Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Straße- bereits ins Verfahren. Der zwischenzeitlich rechtsverbindliche BP Nr.5582 -Bockenberg 1- diente zur Schaffung von Expansionsflächen für ein dort ansässiges Biotec-Unternehmen. Zurzeit werden mit den Bebauungsplänen Nr. 5539 -Obereschbach- und Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Straße- Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe und Unternehmen des Mittelstandes entwickelt. In beiden Bebauungsplänen mussten, nicht zuletzt wegen ökologischer Belange, die gewerblichen Flächen deutlich gegenüber der ursprünglichen Planung zurückgenommen werden. Außerdem sehen alle bisherigen Pläne den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen vor. Die nunmehr zur Änderung anstehenden Flächen sollen u.a. einem Investor für ein Porsche Zentrum in einer Größenordnung von ca. 1,1ha (Ausstellungs- und Verkaufshalle mit Werkstatt) und damit einer Handelsnutzung zur Verfügung gestellt werden. Ein Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zurzeit parallel durchgeführt. Die verbleibende Fläche in einer Größenordnung von ca. 1,4ha dient zum heutigen Zeitpunkt der Bevorratung. Wegen der großen Nachfrage in diesem Bereich ist jedoch mit einer schnellen Aktivierung auch dieser Flächen durch ein nachfolgendes Bebauungsplanverfahren zu rechnen.

Lage des Änderungsgebiets

Die anstehende Änderung Nr. 167 / 5538 -Meisheide- des Flächennutzungsplans liegt nördlich des Technologie-Parks zwischen Friedrich-Ebert-Straße und der Wohnsiedlung Meisheide. Sie ist über Straße Meisheide an die Friedrich-Ebert-Straße (L195) und über diese und die Anschlussstelle Bensberg-Moitzfeld verkehrlich sehr gut an der BA 4 angeschlossen.

Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Änderungsbereich ist im Regionalplan als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) dargestellt. 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.

Änderungsinhalte / Flächengrößen

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat die Umwandlung von bisher Landwirtschaftlichen in Gewerbeflächen und zur Abschirmung der angrenzenden Wohnbebauung Meisheide in Grünflächen zum Inhalt. Im Süden hält die „gewerbliche Baufläche“ einen ca. 25 - 40 m Abstand zum vorhandenen Siefen. Die Größe der neuen Gewerbefläche beträgt ca. 2,2 ha.

Flächenbilanz im Detail:

Flächen für die Landwirtschaft vermindert sich um	- 2,536 ha
Grünflächen erhöhen sich um	+ 0,309 ha
Gewerbeflächen erhöht sich um	+ 2,227 ha

Planungsalternativen / Alternativstandorte für Gewerbeflächen

Als Planungsalternative zum aktuellen Änderungsbereich ist eine Erweiterung der gewerblichen Flächen im nördliche Richtung und damit eine Aktivierung des gesamten im Regionalplan als GIB darggestellten Fläche denkbar. Diese wurde jedoch aus den nachfolgenden Gründen verworfen. Eine Ausweisung von Gewerbeflächen im weiter nördlichen Bereich kann nicht auf bestehende Erschließungen aufbauen. Nachdem der Landesbetrieb Straßen NRW, als Baulastträger einen weiteren Anschluss an die Friedrich-Ebert-Str. ablehnt, wird hierfür vielmehr eine von der Straße Meisheide ausgehende aufwendige neue Erschließung notwendig. Dies macht die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen unwirtschaftlich. Auch ist es ein Ziel der Änderungsplanung wenigstens in einem Teilbereich den vorhandenen Ausblick in die Landschaft zu erhalten und damit den Eingriff ins Landschaftsbild zu minimieren. Weiterhin soll die Wohnsiedlung Meisheide nicht mit Gewerbeflächen zu umschlossen werden.

Im Zusammenhang mit der Rahmenplanung Bensberg und er daraus ins Verfahren gegangenen Bebauungspläne wurden Alternativstandorte auch außerhalb des Handlungsbereichs in Bensberg untersucht. Standorte zwischen der Brüderstr. / Frankenforster Str. und der Autobahn schieden nach Berücksichtigung des Anbauverbots wegen und ihres geringen Gewerbeflächenpotentials aus. Die im Gewerbeflächenkonzept des Kreises dargestellten Alternativstandorte Frankenforster Str. und Königsforst / Broichen haben zwar ausreichend Flächenpo-

tential, sind jedoch wegen der Darstellung im Regionalplan und der Ausweisung als FFH Gebiet langfristig nicht verfügbar.

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, wird in den nachfolgenden Bebauungsplänen und hier aktuell im VBP Nr.5538 -Meisheide- geprüft.

Teil II
Umweltbericht

1. **Planerische Vorgaben und Planungsalternativen**

2. **Beschreibung und Bewertung der betroffenen Umweltbelange**
   - 2.1 Geologie und Boden
   - 2.2 Altlasten
   - 2.3 Relief
   - 2.4 Wasser/Grundwasser
   - 2.5 Pflanzen und Tiere
   - 2.6 Klima
   - 2.7 Landschaftsbild
   - 2.8 Lärm
   - 2.9 Luftschadstoffe

3. **Umweltrelevanz des Vorhabens**
   - 3.1 Prognose zur Entwicklung bei Durchführung
   - 3.2 Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

4. **Eingriffsbewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs / Ausgleichsmaßnahmen**

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

6. **Zusammenfassung**

7. **Zusätzliche Angaben**
   - 7.1 Verwendete Quellen
   - 7.2 Schwierigkeiten bei der Erhebung

1. Planerische Vorgaben und Planungsalternativen

Für die Beschreibung der übergeordneten Planungen, wie Regionalplan und Flächennutzungsplan sowie Inhalte und Gründe für die anstehende Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die Städtebauliche Begründung verwiesen.

Das Plangebiet ist von nachfolgenden Schutzgebietsausweisungen betroffen:

Landschaftsschutz:
Der südliche Teil des Plangebietes unterliegt auf einer Breite von ca. 25 - 30 Metern dem Landschaftsschutz.
FFH-Gebiet:
Östlich der Ortslage Meisheide liegt das Naturschutzgebiet, Natura 2000-FFH-Gebiet DE-5009-301 „Tongrube Weiß“, von dessen 300m Schutzstreifen das gesamte Plangebiet erfasst wird.

Wasserschutz:
Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden; dieses beginnt auf der westlichen Seite der Friedrich-Ebert-Straße.

Planungsalternativen sind grundsätzlich denkbar, so wurden im Rahmen der Standortsuche für das Autohaus mehrere Standorte geprüft, doch teils wegen der schwierigen topographischen Verhältnisse (wie an der Overather Straße) wieder fallengelassen.

2. Beschreibung und Bewertung der betroffenen Umweltbelange

2.1 Geologie und Boden

Der größte Teil des Plangebietes wird von einer Braunerde dominiert, die sich aus Sandlöß gebildet hat. Hierbei handelt es sich um schluffig-lehmigen Sand, mit einer Mächtigkeit von 3 - 8 dm. Kleinflächig können auch schluffige Lehmböden auf der Kuppe angetroffen werden. Die Böden weisen nach der Bodenschätzung Wertzahlen bis 65 auf, was einen mittleren bis hohen Ertrag verspricht.
Der Planbereich liegt im Gebiet ehemaliger Bergbauaktivitäten. Nördlich des Plangebietes verläuft nach geologischer Karte ein Erzgang.

2.2 Altlasten

Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.3 Relief

Das Plangebiet liegt an einem Berghang. Die westliche Grenze bildet die Friedrich-Ebert-Straße; von hier fällt das Gelände (mit Ausnahme der Straßenböschung) gleichmäßig mit einem Gefälle von 1 : 14. Die Straße liegt auf 218 m ü.NN während der tiefste Punkt des Plangebietes sich an den Gartengrenzen mit ca. 205 m befindet. Gleichzeitig fällt das Gelände auch nach Süden hin ab; die südliche Grenze der Plangebietsänderung liegt bei 215 m im Südwesten (an der Friedrich-Ebert-Straße) bzw. bei 212 m (Unterkante der Straßenböschung) und ca. 208 m ü.NN im Südosten.

2.4 Wasser/Grundwasser

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht zu finden. Das Plangebiet zählt zum Einzugsgebiet des Eschbaches und entwässert in südöstliche Richtung.
Grundwasser ist in den oberen Bodenschichten nicht vorhanden; es steht mind. 10 m unter Flur.

2.5 Pflanzen und Tiere

Potentielle natürliche Vegetation

Im Plangebiet würde sich ohne den menschlichen Einfluss ein Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald einstellen, der für den Übergang von der rheinischen Mittelterrasse zum Bergland typisch ist. Prägende Arten sind natürlich die namensgebende Rotbuche (Fagus sylvatica) sowie Traubeneiche (Quercus petraea), Hainbuche (Carpinus betulus) und Eberesche (Sorbus aucuparia). Die Strauchschicht bilden Faulbaum (Frangula alnus) und Stechpalme (Ilex aquifolium).

Heutige Vegetation

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und im Norden als Maisacker bewirtschaftet. Zur Ortslage Meisheide ist noch ein Wiesenstreifen zu finden. Die südliche Hälfte des Plangebietes ist als Fettwiese zu qualifizieren. Zur Friedrich-Ebert-Straße befindet sich ein ca. 5m breiter Randstreifen, der größtenteils mit Sträuchern bepflanzt ist und von mehreren Ahornbäumen und 1 Kirsche mittleren Alters überragt wird. Lückige Stellen dieses Streifens werden von verschiedenen Gräsern und Kräutern (wie Brennessel, Wiesenbärenklau, Wasserdost oder Japan. Knöterich) bewachsen.

Tierwelt

Untersuchungen über die Tierwelt des Plangebietes liegen nicht vor. Aussagen zur Fauna lassen sich auch indirekt aus den vorgefundenen Biotopen ableiten, die durch eigene Beobachtungen zum Teil untermauert werden. Durch die Artenarmut der heutigen Vegetation ist auch die Tierwelt recht artenarm.

Im Rahmen der FFH-Vorprüfung zum in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan -Meisheide- wurden auch potentielle Wanderkorridore der Amphibien und Reptilien untersucht. Darin wird festgehalten, dass „solange die Wiesenbereiche und der Quellsiefen mit Buchenwald südlich des Eingriffsgebietes und südlich des Ortsteils Meisheide erhalten bleiben, bleiben potenzielle Wanderwege und Wandermöglichkeiten vom NSG Grube Weiß zu einem Waldbereich im Westen der Landstraße L 195 im Wesentlichen erhalten“[1].

2.6 Klima

Detaillierte klimatische Aussagen liegen für das Plangebiet nicht vor. Nach einer allgemeinen Einschätzung besitzt das Gebiet nur eine mäßige Klimagunst.

2.7 Landschaftsbild

Durch die Kuppenlage ist das Gebiet recht gut einzusehen und darüber auch ein Blick in das Bergische Land nach Osten möglich. Als landschaftsbildbelebende Elemente sind heute nur die Straßenbäume anzusprechen.

2.8 Lärm

Auf das Untersuchungsgebiet wirken Lärm aus dem Straßenverkehr, Gewerbe und Flugverkehr ein.

Insbesondere der Lärm aus dem Straßenverkehr stellt eine deutliche Vorbelastung dar.

---

[1] ***Auszug aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 5538 -Meisheide- , darin Hinweis auf Untersuchungen zu potenziellen Wanderkorridoren der Amphibien und Reptilien im Baugebiet Meisheide bei Bergisch-Gladbach Moitzfel, Probion, Frau Dipl.Biol. U. Hauptmann, Juli 2007.***

2.9 Luftschadstoffe

Die Luftqualität der Stadt Bergisch Gladbach entspricht der lufthygienischen Situation einer Ballungsrandzone.

3. Umweltrelevanz des Vorhabens

3.1 Prognose zur Entwicklung bei **Durchführung** der Planung

Die Auswirkungen der Planung sind schwierig zu definieren, da der tatsächliche Eingriff erst mit der Festsetzung im Bebauungsplan und dessen baulicher Umsetzung vorgenommen wird. Detaillierte Anregungen und Bewertungen sind daher erst im Bebauungsplanverfahren und den dann zu erstellenden Umweltbericht möglich.
Allgemein gilt hier, dass die Entwicklung von Gewerbeflächen nur mit Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Landschaftsbild verwirklicht werden kann, da aufgrund der Hanglage erhebliche Erdbewegungen notwendig werden. Neben dem Wegfall der Vegetationsflächen, der Veränderung der Bodenstruktur und des Reliefs ist es vor allem der hohe Versiegelungsgrad mit einhergehenden Veränderungen für Kleinklima, Wasserhaushalt und Landschaftsbild die sich nachteilig auswirken.

Umweltbelang	**Auswirkungen**
Geologie und Boden / Relief	▪ Erheblich durch den Umfang der Erdbewegungen und großflächiger Versiegelungen ▪ Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Böden
Wasser/Grundwasser	▪ Erheblich durch den hohen Versiegelungsgrad
Biotope	▪ Eher unerheblich, da keine wertvollen Vegetationsstrukturen betroffen sind
Klima	▪ Eher erheblich durch großflächige Versiegelung und Verlust von regulierenden Vegetationsflächen
Landschaftsbild	▪ Erheblich durch Fernwirkung
Lärm	▪ Eher unerheblich durch hohe Vorbelastung

Für die nicht aufgelisteten Umweltbelange dürften sich keine erheblichen Veränderungen zum heutigen Zustand einstellen.

3.2 Prognose zur Entwicklung bei **Nichtdurchführung** der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung wird sich im Hinblick auf die Umweltbelange keine wesentliche Veränderung einstellen, da das Plangebiet heute intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Bei einer Extensivierung könnten sicherlich positive Auswirkungen insbesondere auf Flora und Fauna zu verzeichnen sein.

4. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs/Ausgleichsmaßnahmen

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 naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt im Bebauungsplan-Verfahren.

5. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Durch die Flächennutzungsplan-Änderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Erst im Bebauungsplan-Verfahren wird hierauf einzugehen sein.

6. Zusammenfassung

Das Plangebiet wird heute intensiv landwirtschaftlich genutzt (überwiegend als Wiese und zu gut einem Drittel als Ackerfläche). Von daher ist die ökologische Wertigkeit heute nicht allzu hoch einzustufen. Durch eine mögliche Bebauung geht für das Bergische Land allerdings relativ wertvoller Ackerboden verloren. Zudem sind erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Fernwirkung) zu erwarten.

Eine Minimierung der zu erwartenden Eingriffe für die Umweltbelange (Boden/Wasser/Klima und Landschaftsbild) muss im Bebauungsplan-Verfahren durch entsprechende bauliche Festsetzungen geregelt werden. Auch auf Wechselwirkungen zu dem benachbarten FFH-Gebiet „Grube Weiß“ wird dort eingegangen.

Durch einen mindestens 25m breiten Abschirmgürtel zum südlich benachbarten Buchenwald wird diesem hochwertigen Biotop auch Rechnung getragen.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Verwendete Quellen

- Rheinisch-Bergischer Kreis: Stellungnahme aus der Sicht der Unteren Landschaftsbehörde und der Wasser- und Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes zur FNP-Änderung Nr. 167/5538 -Meisheide-
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 5538 -Meisheide-, September 2007

7.2 Schwierigkeiten bei der Erhebung

Es bestanden keine wesentlichen Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagenkarten.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 30.11.2007
In Vertretung

gez.
Schmickler
Stadtbaurat