

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0413/2011**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Planungsausschuss	04.10.2011	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	18.10.2011	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Änderung Nr.174/2449 - Ehem. Wachendorf-Gelände - des Flächennutzungsplanes- Beschluss der Stellungnahmen- Beschluss der Änderung**

#### **Beschlussvorschlag:**

I. Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung der

##### **Änderung Nr. 174 / 2449 – Ehemaliges Wachendorff-Gelände – des Flächennutzungsplanes**

gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingereichten Anregungen von

- T1 RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH wird entsprochen,
- T2 Rheinisch-Bergischer-Kreis wird teilweise entsprochen,
- T3 BUND-Kreisgruppe RBK wird teilweise entsprochen,
- T4 IHK Köln wird nicht entsprochen.

II. Gemäß § 2 des Baugesetzbuches wird die

##### **Änderung Nr. 174 / 2449 – Ehemaliges Wachendorff-Gelände – des Flächennutzungsplanes**

beschlossen. Der Änderung ist eine Begründung beigelegt (§ 5 Abs. 5 BauGB).

## **Sachdarstellung / Begründung:**

### **Zu I.**

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.07.2011 die Offenlage der Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Plan hat in der Zeit vom 18.07. – 18.08.2011 öffentlich ausgehangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.07.2011 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Bürgerschaft liegen keine Stellungnahmen zur beabsichtigten Planänderung vor. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen vier abwägungsrelevante Schreiben ein. Die Anregungen und Bedenken werden im Folgenden in Kurzfassung mit der Stellungnahme des Bürgermeisters dargestellt. Kopien dieser Schreiben sind den Fraktionen zugegangen. Die Originale können bei Fachbereich 6-61 eingesehen werden.

### **T 1 RWE-Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, mit Schreiben vom 26.07.2011**

---

#### **Kurzfassung**

Die RWE weist darauf hin, dass sich die Flächennutzungsplanänderung teilweise im 30m breiten Schutzstreifen (2 x 15m) der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Köln/Mülheim – Untereschbach befindet. Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens ist eine Endwuchshöhe von maximal 5m zu berücksichtigen, in den Randbereichen außerhalb des Schutzstreifens sollte eine Staffelung der Endwuchshöhen erfolgen.

Im Bereich der geplanten Straße seien im Kreuzungsbereich mit der Hochspannungsfreileitung weitere Abstimmungen mit der RWE notwendig.

#### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Die Leitung ist einschließlich Schutzstreifen in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt. Regelungen zur Höhe von Anpflanzungen sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, da sich aus dem Flächennutzungsplan noch keine Baurechte für den Einzelnen ableiten lassen.

Die Flächennutzungsplanänderung sieht eine Herausnahme der geplanten Straße vor. Insofern erübrigen sich weitere Abstimmungen.

### **T 2 Rheinisch-Bergischer Kreis, Am Rübezahlwald 7, 51469 Bergisch Gladbach, mit Schreiben vom 17.08.2011**

---

#### **Kurzfassung**

##### Untere Landschaftsbehörde (ULB):

- a) Es werden keine Bedenken geltend gemacht, jedoch angeregt, die Flächen des Naturschutzgebietes an Stelle von ‚Grünfläche‘ als ‚Wald‘ darzustellen, da dies der Ausweisung als Naturschutzgebiet gerechter wird.

#### Untere Umweltschutzbehörde (UUB):

- b) Mit der FNP-Änderung wird eine sensiblere Nutzung als bisher im Plangebiet ermöglicht. Art und Ausmaß der bekannten Bodenverunreinigungen lassen jedoch erwarten, dass die Flächen im Plangebiet mit verhältnismäßigem Aufwand grundsätzlich so herzurichten sind, dass eine Wohnnutzung (*Anmerk.:* innerhalb des Mischgebietes) nach Maßgabe des Bundes-Bodenschutzgesetzes i.V.m. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung möglich ist. Gegen die FNP-Änderung bestehen aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes daher keine Bedenken. Die Ausweisung von Grünflächen entlang der Strunde ist in Hinblick auf den damit dauerhaften Schutz von Auenböden aus Sicht des Bodenschutzes ausdrücklich zu begrüßen.

Alternativ zu der Festsetzung von altlastbezogenen Regelungen im B-Plan und Auflagen in einer Vielzahl von Einzel-Bauvorhaben wird vorgeschlagen, die erforderlichen Maßnahmen in einem Sanierungsplan gem. § 13 BBodSchG zusammenfassend darzustellen. Dieser Sanierungsplan könnte von der Unteren Umweltschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises als verbindlich erklärt werden und somit wesentlich zu Transparenz und Rechtssicherheit in Hinblick auf die Altlastenproblematik beitragen.

#### Sachgebiete Kreisstraßen und Verkehrslenkung – nach Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde –:

- c) Keine Bedenken.

#### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

- a) Die Darstellung einer Grünfläche steht nicht im Widerspruch zum ausgewiesenen Naturschutzgebiet. Da es sich zudem um eine Bachaue handelt und auch die östlich angrenzenden Flächen entlang der Strunde als Grünfläche dargestellt sind, wird an der Darstellung als ‚Grünfläche‘ festgehalten. Der Landesbetrieb Wald und Holz hat zudem keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.
- b) Kenntnisnahme.  
Der Sanierungsplan betrifft nicht die Flächennutzungsplanebene.
- c) Kenntnisnahme.

#### **T 3 BUND Kreisgruppe Rheinisch-Bergischer Kreis, Schmitzbüchel 2, 51491 Overath mit Schreiben vom 17.08.2011**

---

#### **Kurzfassung**

Die Zurücknahme der Straßenplanung der L 288n, die Sicherung von Grünflächen sowie der geplante Grünstreifen von ca. 15m entlang der Strunde werden begrüßt. Diese Grünstreifen sollten keine weitere öffentliche Nutzung, außer dem Hochwasserschutz, zulassen, da sich in dem bislang schwer zugänglichen Gebiet ein Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten, wie z.B. den Eisvogel, entwickeln konnten.

#### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

In der Flächennutzungsplanänderung wird nicht nach öffentlicher oder privater Grünfläche unterschieden. Allerdings ist für den ca. 15m breiten Grünstreifen entlang der Strunde nach

derzeitigem Stand im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren keine öffentliche Nutzung vorgesehen abgesehen von einer öffentlichen Fußwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung. Abschließend wird hierüber im Bebauungsplanverfahren entschieden.

#### **T 4 IHK Köln, Zweigstelle Leverkusen/Rhein-Berg, An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen, mit Schreiben vom 18.08.2011**

---

##### **Kurzfassung**

Die IHK äußert erhebliche Bedenken hinsichtlich der geplanten Mischgebietsausweisung und verweist auf ihre Stellungnahme vom 28.12.2010 zum zugehörigen Bebauungsplan Nr. 2449. Zu den übrigen Inhalten der FNP-Änderung bestehen keine Bedenken.

Die IHK regt an, statt des geplanten Mischgebietes für das ehemalige Wachendorff-Gelände vollständig gewerbliche Baufläche auszuweisen, da in einem Mischgebiet nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Sie befürchtet, es könne sich daher ein faktisches Wohngebiet entwickeln und eine allgemeine gewerbliche Entwicklung für das Gebiet verloren gehen. Zudem befürchtet sie durch die Planung Einschränkungen für die vorhandenen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten im Umfeld. Insbesondere weist sie auf die mit dem benachbarten Saal 2000 verbundenen Lärmimmissionen und die sich dadurch bereits heute abzeichnenden Konflikte mit einer zukünftigen Neubebauung in Form einer hochwertig gestalteten Wohnnutzung hin.

##### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Die Stellungnahme der IHK vom 18.08.2011 ist bis auf die Einleitung weitestgehend identisch mit der Stellungnahme vom 28.12.2010 zum Bebauungsplan. Letztere wurde dem Planungsausschuss bereits zum Aufstellungs- und Offenlagebeschluss der FNP-Änderung in der Sitzung am 07.07.2011 vorgelegt.

Die geplante Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten auf dem ehemaligen Wachendorff-Gelände ist das Ergebnis der im November 2006 durchgeführten Expertenwerkstatt und der darauf aufbauenden Markt- und Standortstudie der CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH mit anschließenden Wettbewerbsverfahren. Mit der Entwicklung des Wachendorff-Geländes sollen Entwicklungsimpulse für den gesamten Stadtteil Gronau gesetzt werden. Dies ist mit einer Mischnutzung aus Wohnen und Arbeiten eher zu erreichen als mit einer reinen gewerblichen Nutzung. Für ein hochwertiges und attraktives Stadtquartier an der Strunde ist die Einbindung einer Wohnnutzung unentbehrlich.

Im Allgemeinen stellen benachbarte gewerbliche Bauflächen und gemischte Bauflächen (hier: Mischgebiet) eine verträgliche Nutzungszuordnung auf Ebene des Flächennutzungsplanes dar. Inwieweit einschränkende Festsetzungen für die gewerbliche Nutzung erforderlich sind, wird im Rahmen eines entsprechenden Lärmgutachtens derzeit untersucht. Die Ergebnisse sind abzuwarten und werden in den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan einfließen. Da sich im näheren Umfeld (z.B. Schluchterheide, Im Wiesenfeld) bereits Wohnnutzung befindet, sind die Möglichkeiten einer gewerblichen Nutzung am Standort teilweise bereits eingeschränkt. Für stark emittierende Betriebe sind daher Standorte außerhalb eines solchen Bebauungszusammenhangs zu favorisieren. Die Verwaltung empfiehlt daher weiterhin die Beibehaltung eines gewerblichen Riegels im nördlichen Bereich des Wachendorff-Geländes und die Darstellung eines Mischgebietes für die übrige Fläche.

## **Zu II.**

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen kann die Änderung Nr. 174 / 2449 – Ehemaliges Wachendorff-Gelände – des Flächennutzungsplanes beschlossen werden.

### **Anlagen**

- Gegenüberstellung von derzeitiger FNP-Darstellung und beabsichtigter Änderung (unmaßstäbliche Verkleinerung)
- Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB