

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0435/2013**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Planungsausschuss	01.10.2013	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	15.10.2013	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

**Änderung Nr. 174 / 2449 - Ehem. Wachendorff-Gelände - des  
Flächennutzungsplans  
- Beschluss der Stellungnahmen  
- Beschluss der Änderungen**

### **Beschlussvorschlag:**

I. Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung der

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

gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingereichten Stellungnahmen 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. Den im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung der

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

gem. § 4a Abs. 3 BauGB eingereichten Stellungnahmen von

T1 Straßen NRW wird entsprochen,

T2 Westnetz GmbH (vormals RWE-Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH)  
wird entsprochen,

T3 Rheinisch-Bergischer Kreis wird teilweise entsprochen,

T4 IHK Köln wird teilweise entsprochen.

III. Gemäß § 2 BauGB wird die

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

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

## **Sachdarstellung / Begründung:**

Das Ergebnis der ersten Offenlage war bereits Gegenstand der Sitzung des Planungsausschusses am 04.10.2011 (Drucksachen-Nr. 0413/2011). Die Vorlage wurde jedoch auf Initiative des Eigentümers / Investors von der Tagesordnung der nachfolgenden Ratssitzung abgesetzt. Da zwischen der ersten und der zweiten Offenlage ein Zeitraum von knapp zwei Jahren liegt, wird das Ergebnis der ersten Offenlage (zumal der Umfang überschaubar ist) nochmals in unveränderter Form in die Vorlage für den jetzigen Planungsausschuss aufgenommen. Für den Ratsbeschluss müssen ohnehin die Ergebnisse beider Offenlagen dargestellt werden.

### **Zu I.**

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

Aus der Bürgerschaft gingen in der ersten Offenlage keine Stellungnahmen zur beabsichtigten Planänderung ein. 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 bereits 2011 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 Arbei-

ten 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 der ersten öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes geändert bzw. durch die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Pflegeheim“ ergänzt. Hierdurch waren die Grundzüge der Planung betroffen, so dass eine erneute öffentliche Auslegung notwendig wurde. Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.05.2013 (Drucksachen-Nr. 0206/2013) die erneute Offenlage der Flächennutzungsplanänderung mit einer verkürzten Auslegungszeit von 14 Tagen beschlossen. Der Plan hat folglich in der Zeit vom 05.06. – 19.06.2013 zum zweiten Mal öffentlich ausgegangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.05.2013 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Bürgerschaft gingen auch in der erneuten Offenlage keine Stellungnahmen zur beabsichtigten Planänderung ein. 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    Straßen NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg, mit Schreiben vom 10.06.2013**

### **Kurzfassung**

Der Landesbetrieb sieht keine Zuständigkeit im Bereich der FNP-Änderung. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die aktuelle Trassenplanung der L 288 n auf der ehemaligen Bahntrasse verläuft und daher um eine Korrektur der Begründung auf Seite 4, Punkt 6, letzter Absatz gebeten.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Nach Rücksprache mit dem Landesbetrieb handelt es sich bei der in der FNP-Änderung dargestellten Trasse um eine Trassenvariante zur derzeit geplanten L 288 n, die nicht mehr weiterverfolgt wird. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

**T 2 Westnetz GmbH (vormals RWE-Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH),  
Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, mit Schreiben vom 10.06.2013**

---

**Kurzfassung**

Es wird auf das Schreiben vom 26.07.2011 (siehe erste öffentliche Auslegung) verwiesen. Darüber hinaus gibt es keine weiteren Anregungen.

**Stellungnahme des Bürgermeisters**

Siehe erste öffentliche Auslegung, Stellungnahme zu T 1.

**T 3 Rheinisch-Bergischer Kreis, Am Rübezahlwald 7, 51469 Bergisch Gladbach, mit  
Schreiben vom 04.07.2013**

---

**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 werde.

Artenschutz:

- b) Die vorgelegte Artenschutzprüfung (ASP) wird vorerst als ausreichend betrachtet. Der auf FNP-Ebene dargestellte Gewässerrandstreifen wird begrüßt. Es wird die Einhaltung bestimmter artenschutzrechtlich relevanter Nebenbestimmungen gefordert, die ausschließlich das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren betreffen. Sodann bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Untere Umweltschutzbehörde (UUB):

*Oberflächengewässer*

- c) Die Untere Umweltschutzbehörde weist darauf hin, dass bauliche Anlagen, wie z.B. auch Anschüttungen, Zäune, Befestigungen mit Rasengittersteinen oder Mauern, innerhalb des 15m breiten Grünstreifens an der Strunde nicht zulässig seien. Anpflanzungen und Pflege seien mit dem Strundeverband abzustimmen. Eine naturnahe Gewässerentwicklung besitze in diesem Fall einen großen Stellenwert. Veränderungen, die eine eigendynamische Entwicklung des Gewässers einschränken könnten, seien mit der UUB abzustimmen. Eine Beschädigung oder Beeinträchtigung der vorhandenen bachbegleitenden Baum- und Strauchflur sei zu vermeiden.
- d) Die Weiterführung des geplanten Gehrechtes südlich der Strunde und/oder die Errichtung einer Brücke über die Strunde seien im Vorfeld mit der UUB abzustimmen.

*Hochwasserschutz*

- e) Überflutungsflächen im Fall eines HQ 100 (Stand 04/2013) befinden sich lediglich außerhalb geplanter Bauflächen (Grünfläche). Das Gelände liege jedoch laut wasserwirtschaftlichem Fachbeitrag des Ing.-Büros Fischer nur wenige Zentimeter über der Wasserspiegellage des HQ 100. Bei einem EHQ (extremes Hochwasser, Stand 04/2013) würden je-

doch weite Teile der geplanten Bebauung überflutet. Da die Hochwasserszenarien von idealisierten Bedingungen ausgehen, könne es z.B. im Falle einer Verklausung (*Anmerkung: d.h. eines Verschlusses durch Treibgut oder Totholz*) vor der westlich vorhandenen Brücke zu einem Rückstau kommen, der das Überflutungsrisiko oberhalb erhöhe.

Neben den beiden vom Ing.-Büro Fischer vorgeschlagenen Varianten zum Hochwasserschutz (L-Steinmauer und Geländeerhöhung) würden die als optional dargestellten Maßnahmen (Uferabtrag und Sohlgleite) als zusätzliche Hochwasserschutz-/ Gewässerentwicklungsmaßnahmen von der UUB begrüßt, sofern hierbei auch gewässerökologische Ziele Berücksichtigung fänden.

Die beiden Varianten zum Hochwasserschutz seien außerhalb des 15m breiten Grünstreifens nördlich der Strunde anzuordnen. Die UUB weist hier auf eine Inkohärenz zwischen der Begründung zum B-Plan und dem wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag hin. Während die Begründung auf S. 29 ausführe, dass die Fläche von jeglicher Nutzung und baulichen Anlagen freizuhalten sei, sehe der Fachbeitrag die möglichen Hochwasserschutzvarianten gänzlich bzw. teilweise im Grünstreifen vor.

#### *Wasserschutzgebiet*

- f) Die Regelungen zum Wasserschutzgebiet IIIB der Wassergewinnungsanlage Refrath seien zu beachten.

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

- g) Keine Bedenken

#### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

- a) Siehe erste öffentliche Auslegung, Stellungnahme zu T 2 a).
- b) Kenntnisnahme  
Die Forderungen betreffen nicht die Ebene des Flächennutzungsplanes.
- c) Kenntnisnahme  
Bezüglich der Zulässigkeit von Anschüttungen, Mauern etc. innerhalb des Grünstreifens sowie des Erhalts der bachbegleitenden Baum- und Strauchflur wird auf den Bebauungsplan in gleicher Sitzung verwiesen.
- d) Die Anregung betrifft nicht die Änderung des Flächennutzungsplanes, da hier kein entsprechendes Gehrecht dargestellt ist.
- e) Zwar befinden sich die geplanten Bauflächen nicht innerhalb der Überflutungsflächen im Falle eines HQ 100. Da jedoch das Gelände nur wenige Zentimeter über der Wasserspiegellage des HQ 100 liegt, und es – wie vom Kreis angesprochen – z.B. im Falle eines extremen Hochwassers oder einer Verklausung trotzdem zu Überflutungen kommen kann, wurden im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan dennoch Empfehlungen für Hochwasserschutzmaßnahmen ausgesprochen und als Hinweise in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.  
Zusätzliche Hochwasserschutz-/ Gewässerentwicklungsmaßnahmen wie der vorgeschlagene Uferabtrag oder die Sohlgleite können im Rahmen der Umsetzung der empfohlenen Schutzmaßnahmen abgestimmt werden.  
Bezüglich der Zulässigkeit von baulichen Anlagen innerhalb des Grünstreifens wird auf den Bebauungsplan in gleicher Sitzung verwiesen.

- f) Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan ist bereits ein entsprechender Hinweis enthalten.
- g) Kenntnisnahme

#### **T 4 IHK Köln, Zweigstelle Leverkusen/Rhein-Berg, An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen, mit Schreiben vom 05.07.2013**

---

##### **Kurzfassung**

Die Umwandlung der bisherigen Gewerbe- und Industriefläche in ein Mischgebiet wird grundsätzlich kritisch gesehen, da eine Fortführung der bestehenden gewerblichen Zwischennutzungen und eine Neugenehmigung vergleichbarer Nutzungen durch die Überplanung sehr erschwert würden. Es sei zu erwarten, dass die vorhandenen Betriebe mit Umsetzung des Projektes schrittweise ihre Existenz verlieren würden. Auch für Betriebe der Branchen Metallbau, Auto-Mietwerkstatt, Reifenhandel, Wohnmobil-Ausbau u.a., die sich derzeit auf dem Wachendorff-Gelände befinden, müsse es Ansiedlungsmöglichkeiten, Standorte und ausreichend Gewerbegebiete in einer Stadt geben.

Andererseits gesteht die IHK zu, dass die Aufwendungen für den Erhalt der alten industriellen Bausubstanz und die notwendige Altlastenbeseitigung vermutlich nicht durch die derzeit vorhandenen Betriebe getragen werden können. Hierzu seien nur ertragsstärkere Unternehmen, Dienstleister etc., die auch ein bestimmtes Ambiente bevorzugen würden, bereit und in der Lage. Städtebauliches Ziel sei offenbar ein „attraktives und hochwertiges Stadtquartier an der Strunde mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten“.

Die im Sondergebiet SO 1 vorgesehene Seniorenpflegeeinrichtung sei aufgrund des steigenden Bedarfs für solche Einrichtungen zu begrüßen und stelle in der Regel auch einen Gewerbebetrieb (im gewerberechtlichen Sinne) dar, da diese üblicherweise privatwirtschaftlich betrieben würden. Zugleich handle es sich aber auch um eine besonders schutzwürdige Anlage (Lärmempfindlichkeit, Ruhebedürfnis).

Die IHK bedauert, dass das nordöstlich gelegene, gewerblich genutzte Grundstück im FNP nunmehr als Gemischte Baufläche (statt gewerbliche Baufläche) ausgewiesen werde. Sie befürchtet, dass dies den Bedürfnissen des ansässigen Abwassertechnik-Unternehmens, das typischerweise auch ein offenes Baulager benötige, nicht gerecht werde.

*Die weiteren Ausführungen der IHK betreffen ausschließlich den Bebauungsplan. Es wird auf die entsprechende Vorlage in gleicher Sitzung verwiesen.*

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

Zur Umwandlung der bisherigen Gewerbe-/ Industriefläche in ein Mischgebiet wird auf die Stellungnahme zu T 4 aus der ersten öffentlichen Auslegung verwiesen. Darüber hinaus ist – wie von der IHK beschrieben und zugestanden – die besondere Situation im Fall des ehemaligen Wachendorff-Geländes, d.h. die erforderliche Sanierung eines alt-industriellen Standorts einschließlich kostenaufwändiger Altlastenbeseitigung, zu berücksichtigen. Diese rechtfertigt in Verbindung mit der beabsichtigten Initialwirkung für den Ortsteil Gronau die Umwandlung in ein Mischgebiet.

Für die derzeit auf dem Wachendorff-Gelände vorhandenen Betriebe sind alternative Gewerbegebietsstandorte in der Stadt vorhanden. In unmittelbarer Nähe befinden sich z.B. das Ge-

werbegebiet West sowie das Gewerbegebiet Zinkhütte. Hier muss zukünftig das Augenmerk verstärkt auf die Reaktivierung und Vermarktung von Gewerbebrachen und Leerständen gelegt werden.

Hinsichtlich der immissionsrechtlichen Situation des geplanten Sondergebietes Seniorenpflegeeinrichtung (SO 1) wurde auf der Ebene des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Auf die Vorlage zum Bebauungsplan in gleicher Sitzung wird verwiesen.

Die Ausweisung des nordöstlich gelegenen, gewerblich genutzten Grundstücks als Gemischte Baufläche erfolgt in Anlehnung an das im Frühjahr 2012 für das Wachendorff-Gelände sowie das westlich angrenzende Plangebiet Kradepohl erstellte Rahmenkonzept und wird zudem der vorhandenen Gemengelage eher gerecht. Der Betrieb ist durch diese Ausweisung nicht gefährdet. Das vorhandene offene Baulager wurde in der Vergangenheit ohne Genehmigung errichtet.

### **Zu III.**

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der erneuten öffentlichen Auslegung kann die Änderung Nr. 174 / 2449 – Ehemaliges Wachendorff-Gelände – des Flächennutzungsplanes beschlossen werden.

Die Plandarstellung ist unverändert. Die Begründung wurde lediglich beim Punkt Verfahrensablauf um die Daten der erneuten Offenlage sowie hinsichtlich der Trassenbezeichnung der L 288 n ergänzt bzw. geändert.

### **Anlagen**

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