

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0350/2023**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	10.08.2023	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Machbarkeitsstudie Obereschbach II**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss nimmt die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie Obereschbach II zur Kenntnis und sieht von vertiefenden Prüfungen aufgrund der Vielzahl von Planungshemmnissen ab.

## Kurzzusammenfassung:

### Kurzbegründung:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.08.22 im Rahmen der Beratung der Drucksachen-Nr. 0237/2022 die Verwaltung beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für ein potenzielles Gewerbegebiet Obereschbach II in Moitzfeld durchzuführen. Die Beauftragung beinhaltet die Prüfung der Flächen südöstlich des existierenden Gewerbegebiets Obereschbach entlang der Overather Straße sowohl nördlich der Overather Straße als auch zwischen Overather Straße und Autobahn A 4, auf die Frage hin, inwieweit sie das Potenzial für ein neues Gewerbegebiet Obereschbach II bilden können. Die Vorlage stellt das Prüfergebnis dar. Im Ergebnis wird empfohlen, Obereschbach II nicht gewerblich zu entwickeln.

### Risikobewertung:

## Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
X		

Weitere notwendige Erläuterungen: Keine

## Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:	X				
investiv:	X				
planmäßig:	X				
außerplanmäßig:	X				

Weitere notwendige Erläuterungen: Keine

## Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
planmäßig	X		
außerplanmäßig:	X		
kurzfristig:	X		
mittelfristig:	X		
langfristig:	X		

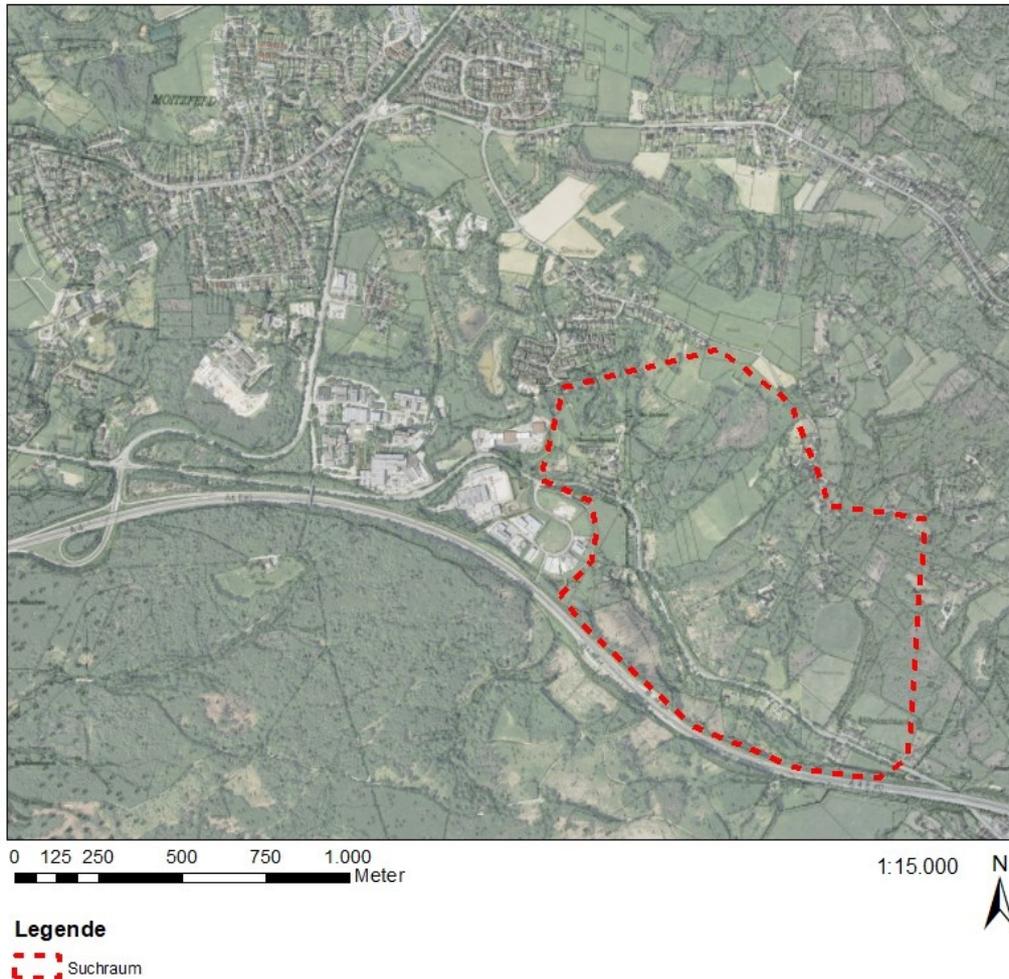
## **Sachdarstellung/Begründung:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.08.22 im Rahmen der Beratung der Drucksachen-Nr. 0237/2022 die Verwaltung beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für ein potenzielles Gewerbegebiet Obereschbach II in Moitzfeld durchzuführen. Die Beauftragung beinhaltet die Prüfung der Flächen südöstlich des existierenden Gewerbegebiets Obereschbach entlang der Overather Straße sowohl nördlich der Overather Straße als auch zwischen Overather Straße und Autobahn A 4, auf die Frage hin, inwieweit sie das Potenzial für ein neues Gewerbegebiet Obereschbach II bilden können. Insgesamt handelt es sich um ca. 100 ha. Hierbei sind Umweltaspekte abzuwägen und topographische Gegebenheiten zu beachten. Ebenfalls ist eine Verschwenkung der Overather Straße zu prüfen.

### **Lage des Untersuchungsraums Obereschbach II:**

Der Untersuchungsraum für ein potentielles Gewerbegebiet Obereschbach II befindet sich südöstlich der Bensberger Innenstadt und des Gewerbegebiets Obereschbach in einer verkehrsgünstigen Lage (Abbildung 1). Der Untersuchungsraum wird über die Overather Straße (L 136) an die BAB A 4 mit der Anschlussstelle Moitzfeld erschlossen. Aktuell wird der Untersuchungsraum als Freifläche bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche und bewaldete Fläche genutzt, die teilweise aufgeforstet werden. Die Flächen sind geprägt von gewerblicher Nutzung, der Autobahn A 4, Wald sowie vereinzelter Wohnbau- und Mischnutzung.

## Übersichtskarte Orthofoto und DGK5 - Ausschnitt Obereschbach



**Abbildung 1:**Übersichtskarte Orthofoto und DGK 5 – Ausschnitt Obereschbach; Quelle: Geobasisdaten Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

### Methodisches Vorgehen:

Für den jetzigen Prüfauftrag wurden bestehende Planwerke analysiert sowie auf Prüfergebnisse zum Flächennutzungsplan 2035 zurückgegriffen (Anlage 1) und erneut bewertet. Darüber hinaus wurde am 05.04.23 eine Ortsbegehung durch die Abteilung 6-60 Mobilität und Stadtentwicklung durchgeführt.

### Eindrücke aus der Ortsbegehung:

Am 05.04.23 wurde durch die Abteilung 6-60 Mobilität und Stadtentwicklung eine Ortsbegehung durchgeführt. Der Untersuchungsraum zeichnet sich durch starke topographische Bewegungen und unterschiedliche Vegetationsstrukturen aus. Geteilt wird der Untersuchungsraum durch die nach von Nordwesten nach Südosten verlaufende Overather Straße. Die teilweise parallel verlaufende Bundesautobahn (BAB) 4 begrenzt den Untersuchungsraum im Süden. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen werden von

kleineren, überwiegend nicht zusammenhängenden Bebauungsstrukturen durchsetzt. Diese werden im Wesentlichen fürs Wohnen, aber teilweise auch gewerblich genutzt (z. B. Restaurant Rustikana). Der Eschbach verläuft durch das Gebiet, weswegen es zwischen der BAB 4 und der Overather Straße feuchte Flächen gibt. Auffällig waren viele tote Fichten zwischen der BAB 4 und der Overather Straße.

Entlang des Straßenverlaufs gibt es vereinzelt ebene Flächen, die theoretisch erschließbar sind. Eine kleinteilige, bandartige Siedlungsentwicklung entlang von Straßenzügen entspricht aber nicht den Zielen des Landesentwicklungsplans NRW (siehe Abschnitt Planungsrecht).



**Abbildung 2:** *Waldsiefen im Untersuchungsraum (eigene Aufnahme)*



**Abbildung 3:** Verlauf des Eschbachs zwischen Overather Straße und der BAB 4 (eigene Aufnahme)

### **Planungsrecht:**

Der aktuell gültige Regionalplan (Abbildung 4) legt für den gesamten Untersuchungsraum Waldbereiche und Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche fest. Zusätzlich werden diese Flächen mit einer Schutzfunktion der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung überlagert. Als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung ist nur das bereits bestehende Gewerbegebiet Obereschbach und der Bereich des Gewerbegebietes TechnologiePark festgelegt. Die Overather Straße wird als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr (Bestand und Planung) aufgeführt.

Im Entwurf des neuen Regionalplans (Stand Dezember 2021) sind die Festlegungen im Untersuchungsraum unverändert geblieben, allerdings wird die Schutzfunktion der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung nun auch noch zusätzlich als regionaler Grünzug festgelegt.

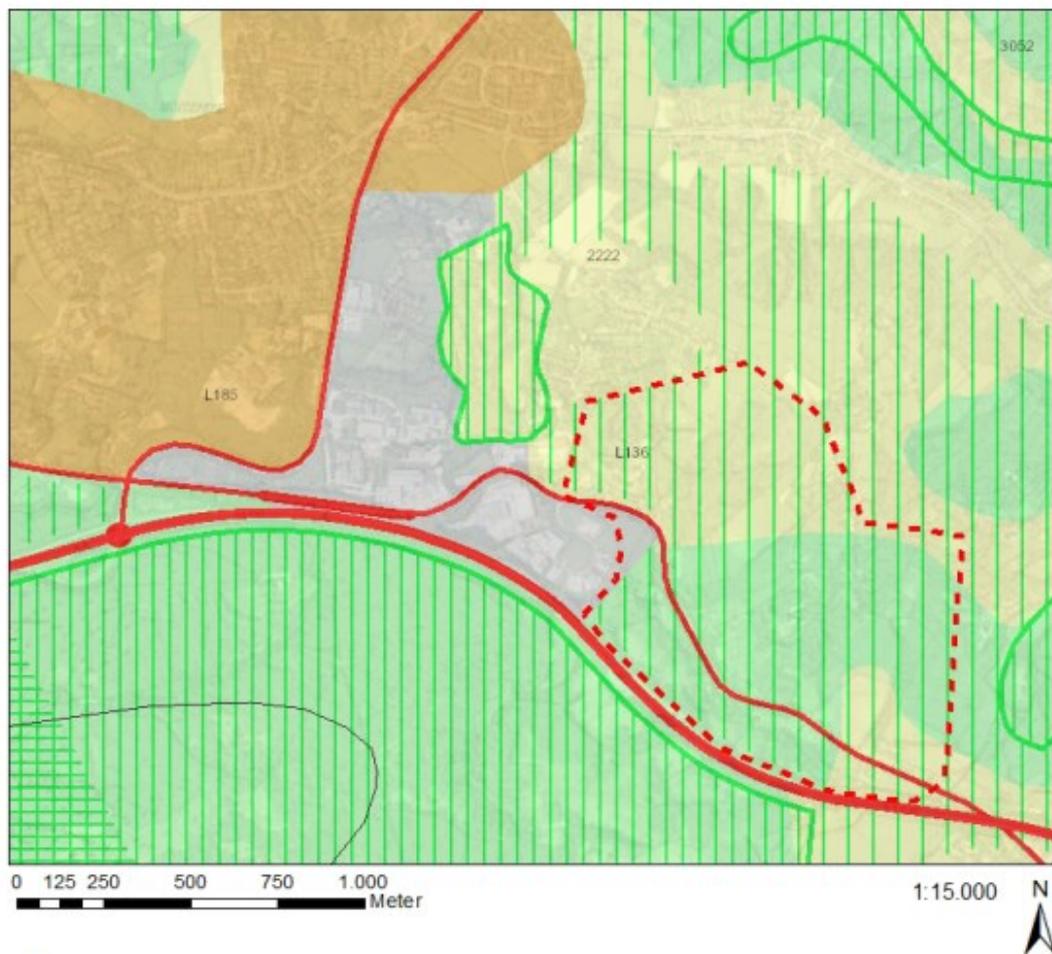
Folglich wäre eine Regionalplanänderung erforderlich, um eine gewerbliche Nutzung im Untersuchungsraum zu ermöglichen. Hierbei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten. Entgegen einer Regionalplanänderung steht das Ziel 3: *„Außerhalb der Siedlungsbereiche dürfen neue Siedlungsansätze und bandartige bauliche Entwicklungen entlang von Verkehrswegen nicht geplant werden. Streu- und Splittersiedlungen dürfen nicht erweitert werden.“* Demnach ist eine kleinteilige, bandartige Siedlungsentwicklung entlang von

Straßenzügen mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar. Auch die Festlegung als regionaler Grünzug im Entwurf des neuen Regionalplans steht dem Ziel einer Flächeninanspruchnahme grundsätzlich entgegen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans (FNP) sind die Flächen im Untersuchungsraum als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Fläche für Wald dargestellt (Abbildung 5). Die Overather Straße wird als Verkehrsfläche dargestellt. Südöstlich des Gewerbegebietes Obereschbach wird ein geschützter Landschaftsbestandteil 2.4-12 („Röhricht und Auenwald im Eschbachtal“) nachrichtlich aufgeführt. Ebenso ist eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung nachrichtlich übernommen worden. Folglich ließe sich eine gewerbliche Baufläche nicht ohne Änderung des FNP entwickeln.

Ein Bebauungsplan liegt nur für das Gewerbegebiet Obereschbach (BP 5539 Obereschbach) vor, die potenziellen Flächen für ein weiteres Gewerbegebiet sind nicht mit einem B-Plan beplant.

## Übersichtskarte Regionalplan - Ausschnitt Obereschbach

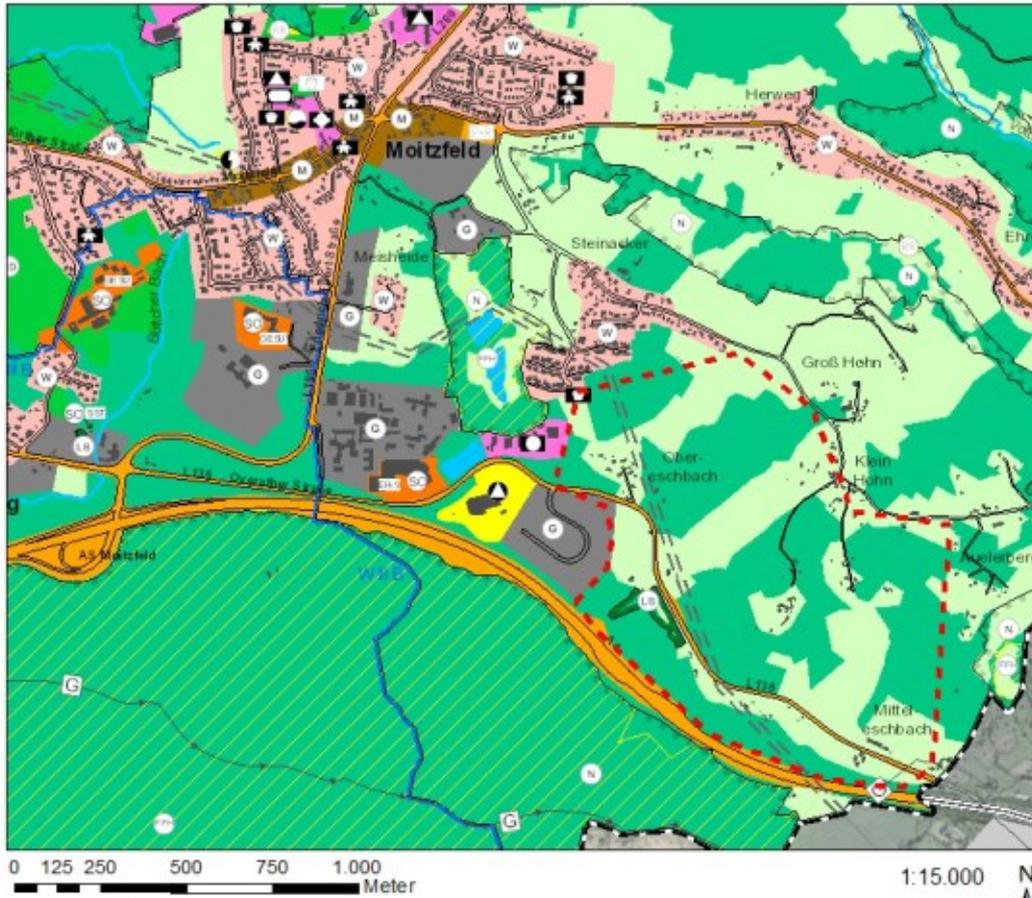


### Legende

-  Suchraum
-  Allgemeine Siedlungsbereiche
-  Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung
-  Waldbereiche
-  Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
-  Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr - Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen
-  Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr - Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung
-  Bereiche für den Schutz der Natur
-  Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung

**Abbildung 4:** Übersichtskarte Regionalplan – Ausschnitt Obereschbach; Quelle: Geobasisdaten Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

# Übersichtskarte FNP - Ausschnitt Obereschbach



## Legende

- Suchraum
- Hochspannungstreileitung
- Naturschutzgebiet
- geschützter Landschaftsbestandteil
- Natura2000-Flächen
- Straße außerhalb
- Bundesstraße Autobahn außerhalb
- Gebäude
- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sondergebiete
- Flächen Gemeinbedarf
- überörtl./örtl. Hauptverkehrsstraßen
- Städtische Verkehrsflächen
- Versorgungsanlagen
- Grünflächen
- Wasserflächen
- landwirtschaftliche Flächen
- Waldflächen
- Stadtgrenze
- Fließgewässer
- Geschützter Landschaftsbestandteil

**Abbildung 5:** Übersichtskarte Flächennutzungsplan 2035 – Ausschnitt Obereschbach; Quelle: Geobasisdaten Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

## **Umweltbelange:**

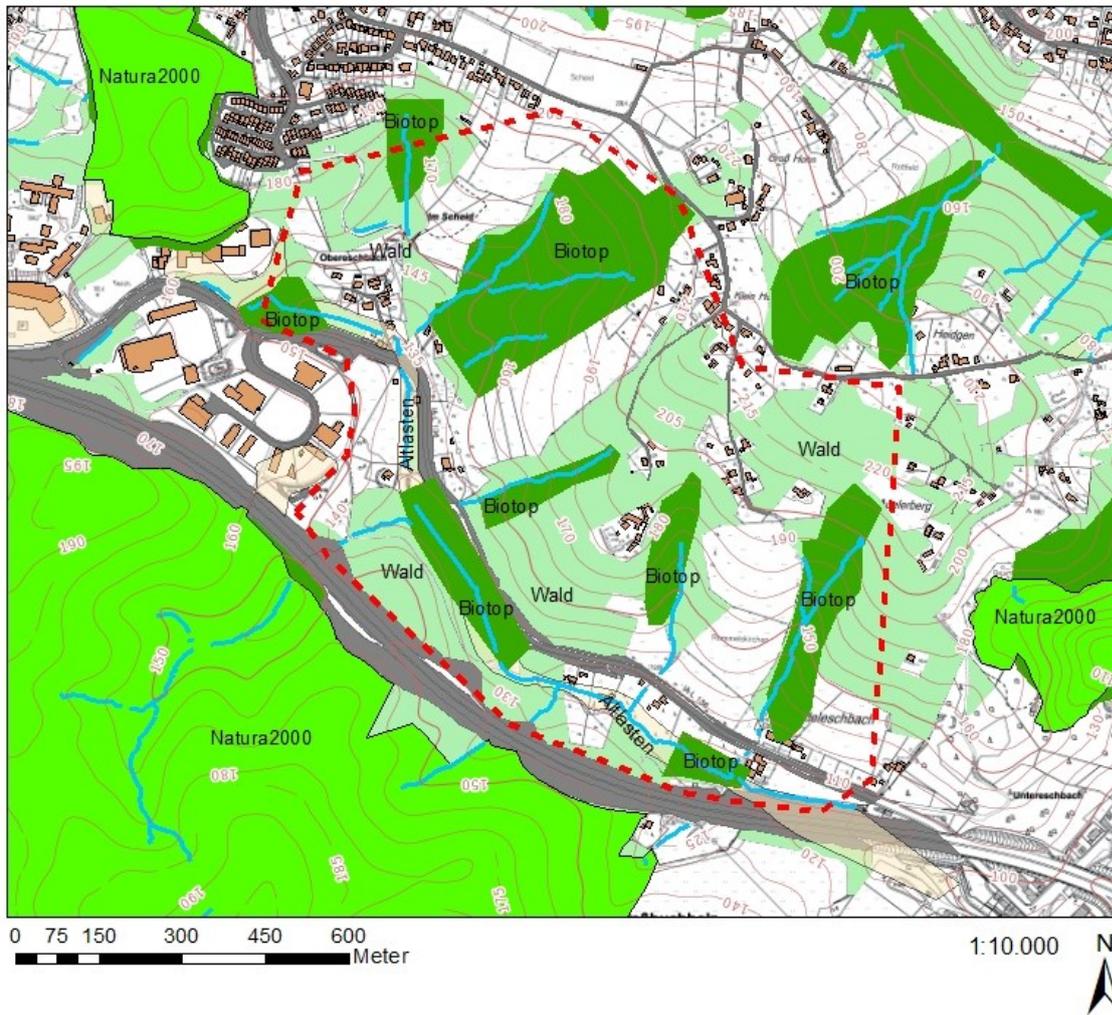
Im Landschaftsplan Südkreis ist der Bereich als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Ausgenommen ist nur die Ortslage Obereschbach. Ein Bereich des Eschbaches östlich des Gewerbegebietes Obereschbach ist als geschützter Landschaftsbestandteil LB 2.4\_12 „Röhricht und Auenwald im Eschbachtal“ ausgewiesen. Im Umfeld des Untersuchungsraumes sind drei Gebiete als Flora-Fauna-Schutzgebiete (FFH-Schutzgebiet/Natura 2000) gemeldet (siehe Abbildung 7). Nordwestlich liegt die Grube Weiß, die wie der östlich gelegene Steinbruch Oberauel, insbesondere wegen der vorkommenden Gelbbauchunke besonders geschützt ist. Vordringliches Ziel ist der Erhalt einer stabilen Population der Gelbbauchunke. Ein abgestimmtes Pflegekonzept soll einen genetischen Austausch gewährleisten. Die gesamte Fläche südlich der A 4 (Königsforst) ist ebenfalls ein Flora-Fauna-Schutzgebiet (FFH-Schutzgebiet/Natura 2000). Im Osten gibt es ebenfalls ein Natura 2000 Schutzgebiet, weswegen der Untersuchungsraum hier nicht bis an die Stadtgrenze heranreicht. Darüber hinaus besitzen diese Gebiete einen 300-m-Prüfradius entlang ihrer äußeren Grenzen, um erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu vermeiden. Für geplante Maßnahmen innerhalb dieser Prüfbereiche sind Verträglichkeitsprüfungen erforderlich.

Im Eschbachtal und seinen Hängen gibt es mehrere geschützte und kartierte Biotope (siehe Abbildung 7). Dazu gehören z. B. Nass- und Feuchtgrünlandbrachen mit Sumpfwiesen im Eschbachtal, Streuobstbestände und Waldsiefen. Die Biotoptypen weisen laut Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz eine hohe oder sogar sehr hohe ökologische Bedeutung auf. Eine Bebauung dieser Flächen ist kaum zu realisieren. Zusätzlich sind besonders im südöstlichen Teil Flächen als Waldflächen mit Trockenstressrisiko gekennzeichnet.

Nordöstlich der Ortschaft Obereschbach sind zwei Ausgleichsflächen ins Ökokonto der Stadt aufgenommen. Die angelegte Streuobstwiese dient dem Ausgleich für Eingriffe des Bebauungsplanes „Am Vorend“ und die anstehende Umwandlung des Fichtenwaldes ist noch keinem Eingriff zugeordnet. Darüber hinaus sind im Untersuchungsraum auf weiten Teilen fruchtbare Böden mit hoher bzw. sehr hoher Funktionserfüllung mit Regelungs- und Pufferfunktion/natürliche Bodenfruchtbarkeit zu finden. Böden mit einer hohen Funktionsausprägung sind besonders schutzwürdig. Diese Böden unterliegen insofern gegenüber anderen Böden einem besonderen Schutz.

Der Untersuchungsraum liegt im ehemaligen Bensberger Erzrevier zwischen der Grube Weiß in Moitzfeld und dem Lüderich in Overath. Aus der Bergbauzeit sind Stollen, Mundlöcher und Pingen kartiert. Zusätzlich gibt es durch einen Dammbbruch 1932 in der gesamten Eschbach-Aue Bodenbelastungen mit Schwermetallen, die besondere Untersuchungen und Behandlungen bedürfen.

## Flächenübersicht Obereschbach II



### Legende

- Suchraum
- Gewässer
- Natura2000
- Biotopflächen
- Altlasten
- Wald
- Bebauung
- Straßen

Höhenangaben für den Maßstab 1: 10 000

- 50 m Höhenlinie
- 10 m Höhenlinie
- 5 m Höhenlinie

**Abbildung 6:** Flächenübersicht Obereschbach II; Quelle: Geobasisdaten Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation

Das Gebiet ist für das städtische Klima relevant, da es sich um eine überregional bedeutsame Kaltluftschneise handelt, die dementsprechend bei einer baulichen Entwicklung zu berücksichtigen ist. In der Klimawandelvorsorgestrategie ist ein Großteil des Gebiets als

Kaltluft-Einzugsgebiet (K1-3) gekennzeichnet. Im Plangebiet überwiegen die Klimatope Freiland- und Waldklima sowie Vorstadtklima. Die Freiflächen weisen ein hohes Kaltluftentstehungspotenzial auf, was sich thermisch begünstigend auf das Gewerbegebiet Obereschbach und die verstreut liegenden Siedlungen auswirkt.

Aus stadtklimatischer Sicht sollte eine Bebauung von Freiflächen stets genau geprüft werden, da mit einer Neu-Versiegelung von Flächen wertvolle Kaltluftentstehungsflächen verloren gingen. Im vorliegenden Fall wären die Auswirkungen als vergleichsweise (mit Bebauung im städtischen Bereich) moderat anzusehen, da die Kaltluftströme und Flurwinde an dieser Stelle nicht siedlungsrelevant sind. Die lockere Bebauung von Mittlesbach würde nur unwesentlich von einem potenziellen Gewerbegebiet oberhalb tangiert; Unteresbach ebenfalls, da dieser Ortsteil von Overath durch den mächtigen Kaltluftstrom der Sülzaue gut mit Kaltluft versorgt wird.

Aufgrund der Tallage gibt es keine Fernwirkung in Bezug auf Luftschadstoffe eines potenziellen Gewerbegebietes, außer es handelt sich um einen stark emittierenden Betrieb, da die Abgase aus einer Tallage nur schwer abzuleiten sind. Durch die Tallage gibt es keine Fernwirkung bezüglich des Landschaftsbildes eines potenziellen Gewerbegebietes, das Gebiet ist aber auch bedeutsam für die landschaftsorientierte Erholung. Die BAB 4 ist für Schallimmissionen im Untersuchungsraum verantwortlich.

#### **Weitere planerische Hemmnisse:**

Die Topographie des Untersuchungsraumes ist sehr bewegt. Nordöstlich der Overather Straße in der Mitte des Untersuchungsraums beträgt das Gefälle etwa 15 %. In Richtung Overath wird es noch steiler mit 21 % Gefälle. Nur relativ flach geneigtes Gelände mit einer Hangneigung von unter 5 % und ein geeigneter Flächenzuschnitt erlauben Grundstücke größer als einen Hektar mit einem entsprechenden Erschließungsraster. Kleinteiligere Gewerbegebiete haben höhere Toleranzen gegenüber den topografischen Verhältnissen und i.d.R. einen geringeren Flächenbedarf (Quelle Gewerbeflächenkonzept 2011, S. 138). Das starke Gefälle im Suchgebiet übersteigt die höhere Toleranz für kleinteiligere Gewerbeflächen. Die Erdarbeiten wären für eine Terrassierung umfangreich und es entstehen zahlreiche Böschungflächen, die zum Verlust an gewerblich nutzbarer Fläche führen.

Nach § 9 Bundesfernstraßengesetz ist zur Bundesautobahn eine Anbauverbotszone von 40 m einzuhalten. Besonders in Richtung Overath fallen dadurch Flächen zwischen der BAB 4 und der Overather Straße weg, da der Untersuchungsraum schmaler wird. Eine Hochspannungsfreileitung verläuft ebenfalls durch das Gebiet nordöstlich der Overather Straße und kreuzt im südlichen Bereich des Suchraums die A 4. Bei einer Entwicklung des Gebietes wären Baubeschränkungen und Abstandsregeln zu beachten.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt für den B-Plan 5539 Obereschbach (Gewerbegebiet) über den Kanal Overather Straße zur Kläranlage Leimbach, Overather Straße. Hier wäre zu prüfen, ob weitere Abwässer in diese Kläranlage geleitet werden könnten.



**Abbildung 7:** *Vereinzelte Bebauung entlang der Overrather Straße und Hochspannungsfreileitung (eigene Aufnahme)*



**Abbildung 8:** *Topographie des Suchraums nördlich der Overrather Straße (eigene Aufnahme)*

### **Planungsalternative Verschwenkung Overrather Straße:**

Eine Verschwenkung der Overrather Straße, die als Landesstraße 136 klassifiziert ist, ist aufgrund der Topographie und den Siefen, den verschiedenen naturräumlichen

Schutzgebieten sowie bestehender Wohngebäude nur mit hohem Aufwand möglich. Mit einer Verschwenkung der Straße wäre die vorhandene Bebauung unter Umständen zudem nicht mehr erschlossen. Da die Straßenbaulast bei Straßen.NRW liegt, müsste eine Verschwenkung sowie deren Finanzierung im Einvernehmen mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW erfolgen. Vermutlich hätte die Stadt als Auslöser der Veränderung die Kosten zu tragen.

Ein Umlenken des Verkehrs auf die nördlich verlaufenden Straßen Steinacker und Im Hörnchen ist keine realistische Option, da der gesamte Verkehr der Overrather Straße durch diese Siedlungsbereiche gelenkt werden müsste. Darüber hinaus sind die nördlich verlaufenden Straßen für das 20-fache Verkehrsvolumen nicht ausgelegt. Auf der Overrather Straße fahren täglich etwa 6.800 PKW, auf der Straße Im Hörnchen nur 300 PKW. Das gesamte Umleitungsstück müsste dementsprechend ausgebaut werden.

### **Zusammenfassung:**

Trotz des Mangels an Gewerbeflächen in der Stadt und der Nähe zur Bundesautobahn 4 sind keine weiteren gewerblichen Entwicklungen in Obereschbach möglich, da die rechtlichen Bestimmungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans entgegenstehen. Aufgrund der bewegten Topographie des gesamten Geländes, besonders der vorhandenen Siefen (steile Kerbtäler), des Eschbachs, der punktuell verteilten Siedlungsstruktur, den zahlreichen Schutzgebieten und -bestimmungen sowie des einzuhaltenden Abstands zur Bundesautobahn 4 sind die untersuchten Potenzialflächen für ein weiteres Gewerbegebiet nicht geeignet.

Anlage 1: Steckbrief G-Mo7 Vorentwurf Flächennutzungsplan