

45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wermelskirchen

Begründung

Vorhabenträger:
Stadt Wermelskirchen
Der Bürgermeister
Fachdienst Planung und
Stadtentwicklung

Bearbeitung:
tr.architekten
Hinter'm Schloß 15,32549 Bad Oeynhausen,
Tel.: 05731-7553322, Fax: 05731-7553326
lüberichstrasse 2-4 51105 Köln,
tel. 0221-8200880, Fax 0221-98949329

Stand: Abschließender Beschluss

INHALT: TEIL 1 ALLGEMEINER TEIL

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	3
2.	PLANUNGSANLASS	3
3.	BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES	4
4.	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	6
4.1	Regionalplan	6
4.2	Landesplanerische Abstimmung	7
5.	DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ZIELE DER PLANUNG	7
5.1	Bisherige Darstellung des F-Planes	7
5.2	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	8
5.3	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	9
5.4	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung	9
6.	AUSGLEICHSMÄßNAHMEN	9
7.	UMWELTBELANGE	9

TEIL 2: UMWELTBERICHT

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat in seiner Sitzung vom 28.09.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch die Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zur 45. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Köln genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Wermelskirchen zugestimmt und die 45. Änderung für die bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Fläche als Sonderbaufläche „Bildung betrieblich“ und die Zurücknahme einer Sonderbaufläche zugunsten einer Waldfläche eingeleitet. Dieser Beschluss wurde im Zuge der Änderung bzw. Ergänzung der bestehenden Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB gefasst.

Auf Empfehlung der Bezirksregierung Köln im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung vom 10.12.2015 hat sich die Stadt Wermelskirchen dazu entschieden, statt der Änderung der Entwicklungssatzung einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes DA Nr. 13 „Große Ledder Süd“ und 45. Änderung des Flächennutzungsplanes „Große Ledder Süd“ im Parallelverfahren wurde am 09.05.2016 vom Rat der Stadt Wermelskirchen gefasst.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. die Ausweisung der Baufläche für die Erweiterung der bestehenden Anlage für betriebliche Bildung geschaffen werden.

2. Planungsanlass

Bei der Seminar- und Freizeitanlage „Große Ledder Süd“ der Bayer Real Estate GmbH Leverkusen, Hauptstraße 119 in 51373 Leverkusen handelt sich um eine Anlage im Ortsteil Stumpf, die für Tagungs- und Erholungsaufenthalte sämtlicher Bayer – Mitarbeiter genutzt wird.

In den letzten Jahren hat sich die Anzahl der Tagungen und Fortbildungsseminare der Bayer AG deutlich erhöht. Auf diesem Areal werden täglich Seminare von den weltweit beschäftigten Mitarbeitern durchgeführt. Die Bayer Real Estate GmbH hat entschieden, dass in den kommenden Jahren der Seminarbetrieb weiter ausgebaut werden soll. Als untergeordnete Nutzung ist die Anlage inzwischen auch der breiten Öffentlichkeit zugänglich und kann für Seminare und Ähnliches genutzt werden.

Die jetzigen Kapazitäten sind heute nicht mehr ausreichend. Folglich plant die Bayer AG diesen Standort in Zukunft zu erweitern. Mit der derzeitig bestehenden Entwicklungssatzung sind die baulichen Grenzen für eine Erweiterung erreicht worden. Zum Zeitpunkt der Satzungsaufstellung im Jahre 2010 ging man davon aus, dass die bereits vorhandenen Seminar- und Freizeithäuser ausreichend für die Tagungsgäste der Bayer AG sind.

Für die langfristige Entwicklung des Standortes ist die Schaffung eines weiteren Baufeldes im direkten Umfeld des Konventhauses gewünscht. Die Steigerung der Belegungszahlen und Seminarveranstaltungen bedingen außerdem die Schaffung zusätzlicher Stellplatzflächen. Für diese Vorhaben sollen zukünftig zusätzlich rund 6.820 m² im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt und gleichzeitig die Darstellung der Sonderbaufläche von rund 4.643 m² zurückgenommen und als Waldfläche dargestellt werden. Dabei handelt es sich um ökologisch hochwertige Hochwaldflächen, die zukünftig von jeglicher Bebauung freigehalten bleiben. Gleichzeitig liegt die Sonderbaufläche in der Wasserschutzzone (II B). Mit der Rücknah-

me des Baufensters und der teilweisen Änderung der Darstellung der Sonderbaufläche erfolgt eine Aufwertung der Schutzgüter Arten / Biotope und Wasser.

Zur Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung des Bebauungsplanes DA Nr. 13 „Große Ledder Süd“ und 45. Änderung des Flächennutzungsplanes „Große Ledder Süd“ erforderlich.

Der Geltungsbereich der 45. Flächennutzungsplanänderung orientiert sich an der vorhandenen Satzung, den zur Verfügung stehenden Freiflächen, der ökologisch geringen Wertigkeit der Flächen und der guten verkehrlichen Erschließung.

3. Beschreibung des Planbereiches

Der Bereich „Große Ledder Süd“ liegt südöstlich der Siedlung Stumpf südlich von Wermelskirchen, inmitten des Bergischen Landes. Der Geltungsbereich gehört zur Stadt Wermelskirchen, Rheinisch – Bergischer Kreis, Regierungsbezirk Köln. Die Flächen liegen in der Gemarkung Dabringhausen, Flur 15 und 20. Die Darstellungen und Abgrenzungen des bestehenden Flächennutzungsplanes gehen aus der Abb. 1 hervor. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist in der Abb. 2 dargestellt. Die Flächen werden derzeit ackerbaulich, für die Seminaranlage bzw. als Waldfläche genutzt.

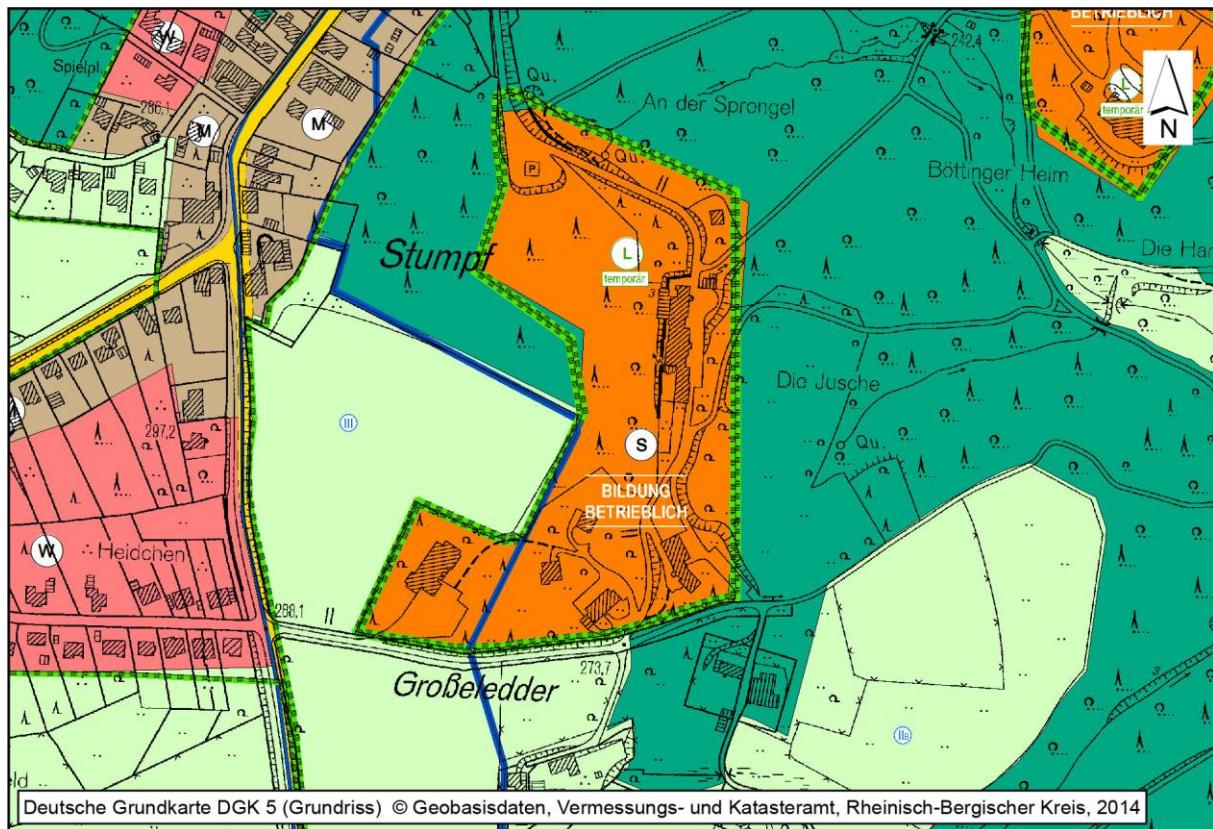


Abb.1: Übersichtsplan- Ausschnitt des bestehenden FNP der Stadt Wermelskirchen

45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wermelskirchen

- 5 -

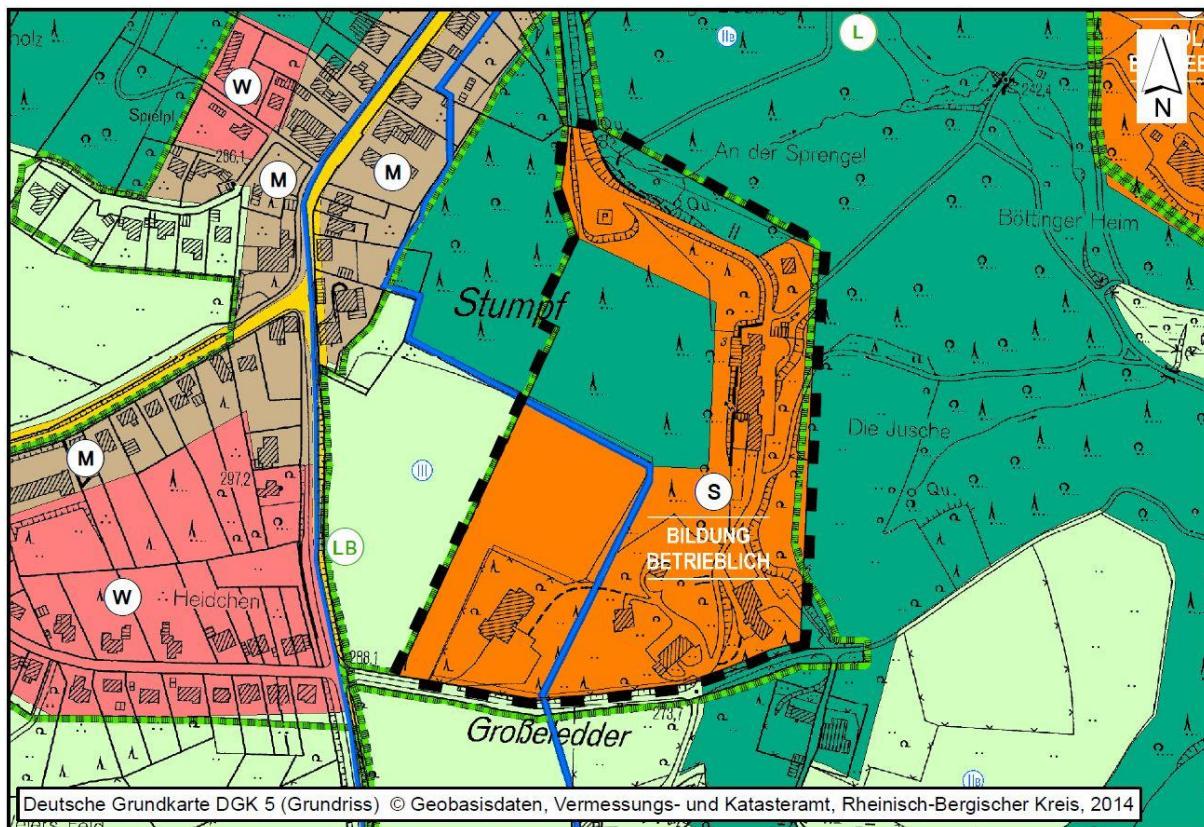


Abb.2: Übersichtsplan- 45. Änderung des Flächennutzungsplanes

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan weist große Teile der "Großen Ledder" als Fläche zum Schutz der Natur aus, überlagert mit Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung, mit Darstellung einzelner regionaler Grünzonen.

Für den Bereich der Änderung der Darstellung zur Sonderbaufläche sieht der Regionalplan die funktionale Grundzuordnung als Allgemeiner Freiraum – und Agrarbereich vor. Überlagert ist dieses Gebiet mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung. Das gesamte Gebiet ist zudem überlagert mit der Freiraumfunktion Grundwasser und Grundwasserschutz.

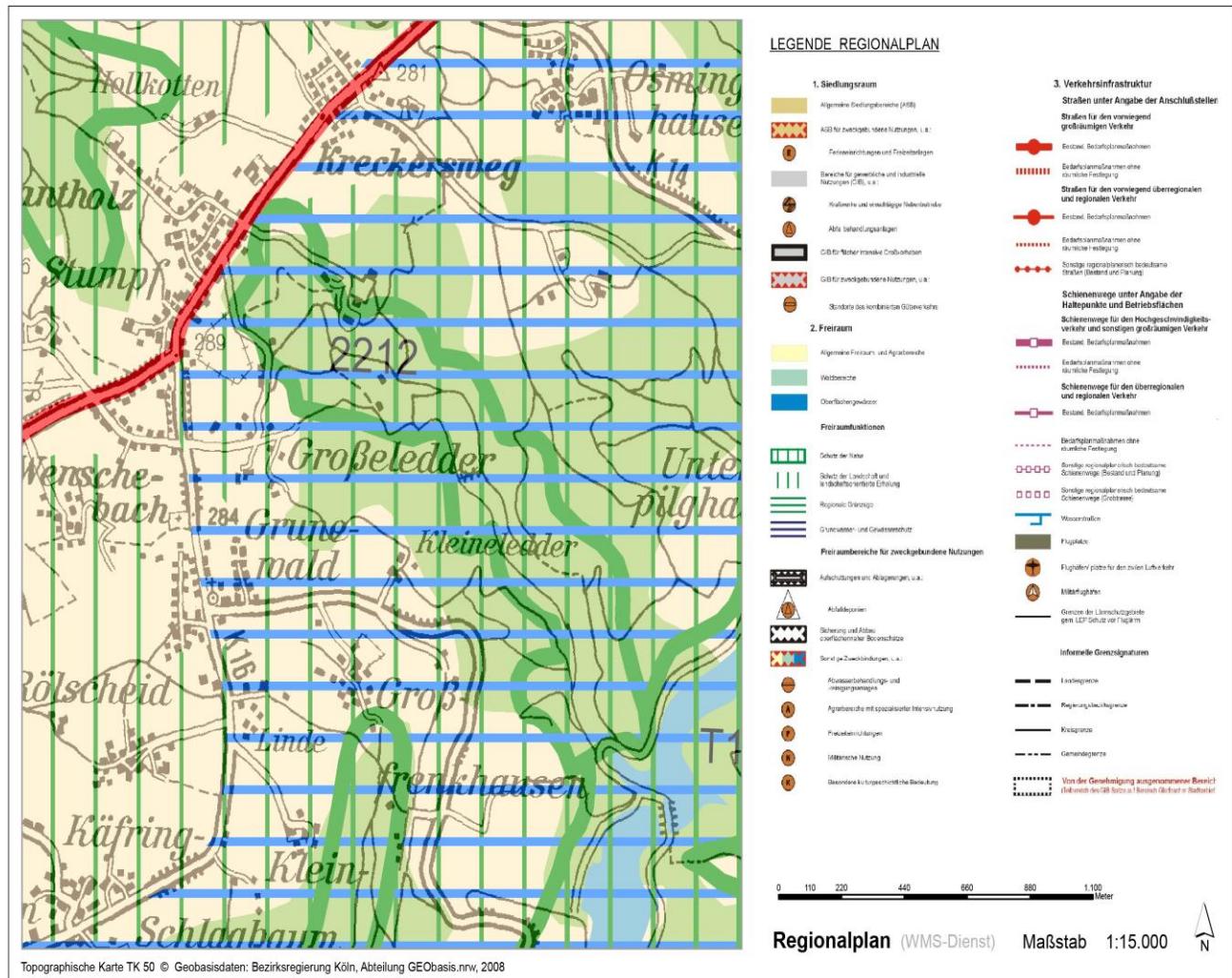


Abb.3: Regionalplan

4.2 Landesplanerische Abstimmung

Die landesplanerische Abstimmung erfolgte im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Mit dem Schreiben vom 19.10.2015 erfolgte die Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW bei der Bezirksregierung Köln zur 45. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Große Ledder Süd“. Mit dem Schreiben vom 10.12.2015 hat die Bezirksregierung in Köln keine Bedenken gegen die geplante Änderung geäußert. Allerdings haben sie im Rahmen dieser landesplanerischen Abstimmung aus Gründen der Rechtssicherheit empfohlen, statt einer Änderung der Entwicklungssatzung, einen Bebauungsplan aufzustellen. Als Begründung führt sie an, dass es sich bei der bestehenden Entwicklungssatzung um Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweisen sowie die örtlichen Verkehrsflächen handelt, die dem Mindestinhalt eines qualifizierten Bebauungsplanes entsprechen. Die Entwicklungssatzung und eine damit verbundene Änderung dieser Satzung entsprechen nicht den gesetzlichen Anforderungen nach dem Baugesetzbuch. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird eine verbindliche Bauleitplanung empfohlen. Dieser Empfehlung ist die Stadt Wermelskirchen mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes DA Nr. 13 „Große Ledder Süd“ und der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes „Große Ledder Süd“ im Parallelverfahren vom 09.05.2016 gefolgt.

5. Darstellung im Flächennutzungsplan und Ziele der Planung

5.1 Bisherige Darstellung des F-Planes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen aus dem Jahre 1992 weist den Geltungsbereich der bestehenden Entwicklungssatzung als Sonderbaufläche aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes DA Nr. 13 „Große Ledder Süd“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Überlagert ist dieser Bereich mit der Landschaftsschutzgebietsausweisung als geschützter Landschaftsbestandteil „Bergische Hochfläche um Wermelskirchen“. Allerdings treten diese Festsetzungen mit der Rechtsverbindlichkeit eines nachfolgenden Bebauungsplanes außer Kraft. Gleichzeitig handelt es sich um die Wasserschutzzone III der Großen Dhünn-Talsperre.

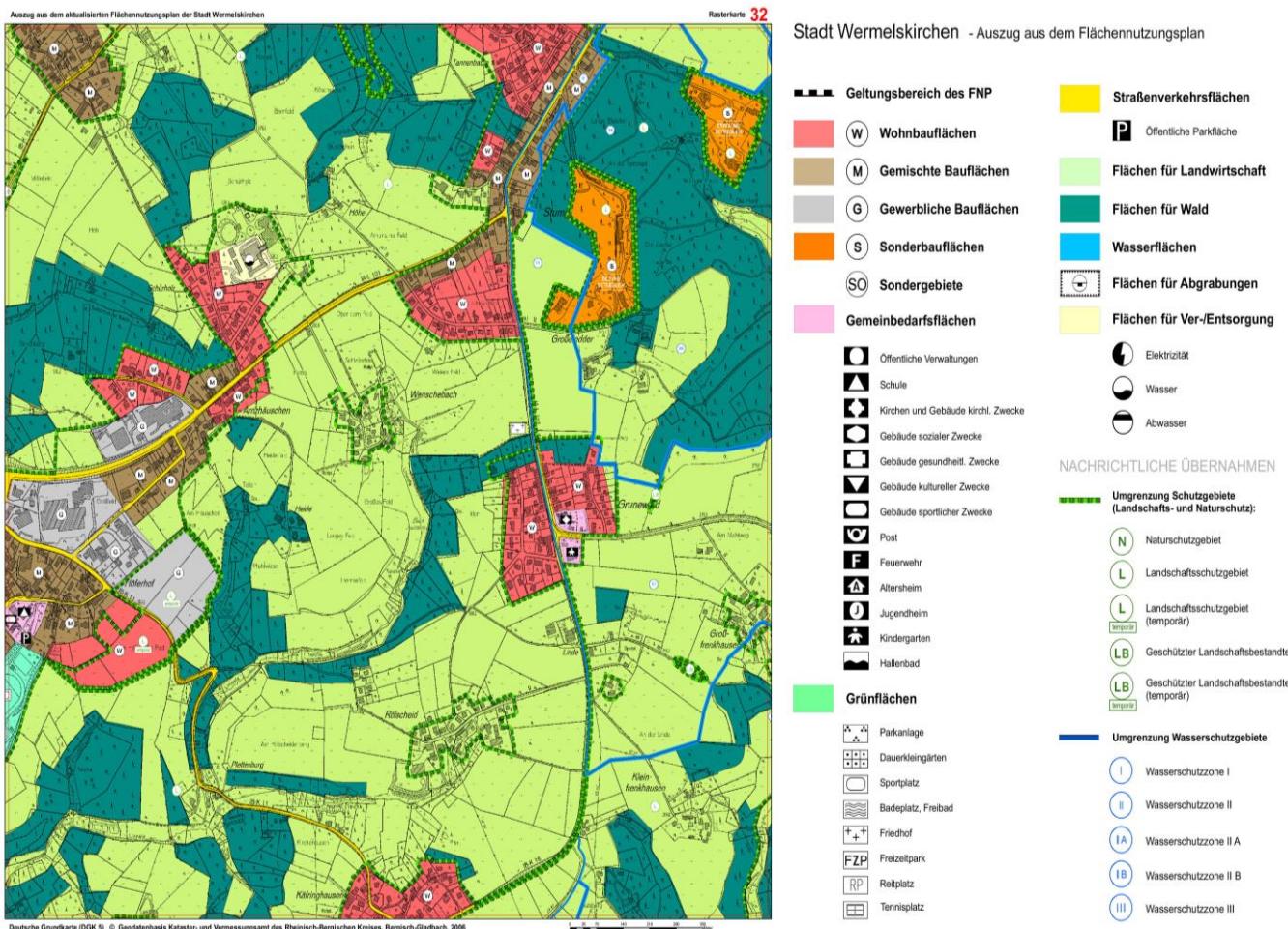


Abb.4: rechtsgültiger Flächennutzungsplan

5.2 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Auf Grund geänderter städtebaulicher Zielsetzung, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Es werden Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Bildung betrieblich“ an Stelle von Flächen mit der Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ neu dargestellt. Diese 45. Änderung des Flächennutzungsplanes „Große Ledder Süd“ erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Damit soll die Zukunftsfähigkeit des Tagungs- und Freizeitareals „Große Ledder“ sichergestellt werden. Planungsziel der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung zusätzlicher Flächen als Sonderbaufläche, zur Schaffung einer weiteren Baufläche im Umfeld der bestehenden Anlage. Im Gegenzug wird eine Sonderbaufläche innerhalb einer bestehenden Waldfläche in der etwa der gleichen Flächengröße zurückgenommen und als „Fläche für Wald“ dargestellt. Alle anderen Flächen bleiben in ihren Darstellungen bestehen.

Der Geltungsbereich der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes „Große Ledder Süd“ umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes DA Nr. 13 „Große Ledder Süd“. Hier kommen zusätzlich unter anderem noch Flächen für die Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen hinzu. Im Sinne der Zweckbestimmung „Bildung betrieblich“ sind auch im Bebauungsplan die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur betrieblichen Bildung zugelassen. Zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden darüber hinaus Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft getroffen.

Das im Bereich der neu dargestellten Sonderbaufläche anfallende Oberflächenwasser soll auch innerhalb des besagten Bereiches zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerungsmöglichkeiten werden im weiteren Verfahren durch ein Ingenieurbüro näher untersucht.

Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem gesamten Plangebiet erfolgt durch eine Druckwasserleitung mit Pumpstation, die im Besitz des Antragstellers bzw. der Bayer AG ist. Im Anschluss erfolgt der Anschluss die Schmutzwasserleitung der Stadt Wermelskirchen.

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt über die bestehenden ausreichenden Versorgungseinrichtungen innerhalb der bestehenden Baugebiete.

5.3 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Maßnahmen zur Sicherung der Planung sind bislang nicht erforderlich.

5.4 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Durchführung und Finanzierung der Planung erfolgt durch die Bayer AG. Es entstehen keine Kosten für die Stadt.

6. Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1 BauGB i.V. 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind für die zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen bereitzustellen. Ziel ist es, die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet selbst und durch Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen auszugleichen. Auf Ebene des FNP werden keine detaillierten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Art und Größe der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt. Der Bebauungsplan DA Nr. 13 "Große Ledder Süd" trifft hierzu Festsetzungen. Neben den Ausgleichsflächen im Plangebiet werden 3 externe Flächen aufgeforstet.

7. Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB hat der Vorhabenträger bei der Aufstellung und Änderung des Flächennutzungsplanes die Belange des Umweltschutzes zu prüfen. Die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht im Teil 2 detailliert beschrieben. An dieser Stelle werden nur für die Begründung der Planentscheidung wichtige Aspekte dargestellt.

Artenschutz

Nach dem jetzigen Stand ist im Plangebiet kein Vorkommen von bedrohten oder seltenen (gemäß Rote Liste NRW) oder besonders geschützten (gemäß Abschnitt 5 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten ermittelt worden oder bekannt. Die Protokolle der artenschutzrechtlichen Prüfung zeigen, dass für die relevanten, geprüften Arten keine der in § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgeführten artenschutzrechtlichen Verbotsbestände erfüllt werden und somit nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird. Unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung stehen der Planung somit keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Boden und Landschaft

Auswirkungen auf den Boden sind ebenfalls nicht zu erwarten. Außer der vorhandenen Versiegelung ist kein Eingriff festzustellen, der entsprechend auszugleichen ist. Das Niederschlagswasser soll auf den vorhandenen Flächen zur Versickerung gebracht werden. Mit einer

umlaufenden Begrünung sollen negative Sichtbeziehungen reduziert werden. Gleichzeitig erfolgt damit eine Einbindung dieser Sonderbaufläche in das Ortsbild.

Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Emissionen bekannt, die zu einer Beeinträchtigung der Umwelt führen könnten. Die Benutzung der öffentlichen Verkehrsstraßen und die Anbindung dieses Erweiterungsgebietes über die Kreisstraße wird keine zusätzliche Verkehrslärmemission bedingen. Erhebliche Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bildung betrieblich“ sind hierdurch nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung durch zunehmende Verkehrsbelastungen ist nicht zu erwarten, da zukünftig von zwei dezentralen Parkplätzen aus, dass gesamte Gelände fußläufig erschlossen werden soll. Alle Tagungsgäste werden folglich ihre Fahrzeuge nur für die An- und Abreise benutzen. Im Tagungszeitraum erfolgen keine Fahrzeugbewegungen. Damit ist eine Zunahme der Verkehrsbelastungen auszuschließen.

Zudem werden mit den geplanten großflächigen Bepflanzungsmaßnahmen zwischen der neu dargestellten Sonderbaufläche und der angrenzender Siedlungsfläche bzw. der Misch- und Wohnbaufläche mögliche visuelle Blickbeziehungen reduzieren bzw. nicht mehr vorhanden sein.

Landwirtschaft und Forsten

Die Belange der Landwirtschaft werden berührt aber nicht erheblich beeinträchtigt. Die Inanspruchnahme von 14.480 m² führt zu keinerlei nennenswerten wirtschaftlichen Einbußen für die Landwirtschaft. Der Ersatz der Ackerflächen an anderer Stelle ist nicht erforderlich.

Ein alternativer Standort für das Vorhaben bzw. die Möglichkeit der Innenentwicklung gem. §1a Abs. 2 BauGB besteht nicht. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebs. Da die Verlagerung des gesamten Betriebs ökonomisch unverhältnismäßig ist, ist die Umwandlung der direkt an die bestehende Anlage angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche die am besten geeignete Lösung für den Standort des Vorhabens. Die Forstwirtschaft ist von der Maßnahme durch die Rücknahme von Teilen der Sonderbaufläche und Darstellung als Fläche für Wald zu Gunsten der Walderhaltung positiv betroffen. Es kommt zu einer ökologischen Aufwertung des Landschaftsraumes.

Weitergehende Belange

Belange zu den benachbarten Gemeinden, zu Industrie und Gewerbe, Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege, Verteidigung und Zivilschutz, Kampfmittelverdachtsflächen und Privatpersonen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt beziehungsweise werden nicht berührt.

2. Teil Umweltbericht

(Unterlagen vom Büro Planung und Landschaft werden separat übergeben)