

Anlage 8

zur Session Nr. 1023/2009

Zeitgleich zur Beratung der Vorlage zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs „Grünzug West“ hatte die Verwaltung in einer Mitteilung den politischen Gremien die Stellungnahme des Beirats bei der Unteren Landschaftsbehörde zur Kenntnis gegeben. Dies hatte bei der Beratung im Ausschuss für Umwelt und Grün, in der BV3 und im Stadtentwicklungsausschuss zu Irritationen hinsichtlich der Einheitlichkeit der Verwaltungsmeinung geführt. Es war der Eindruck entstanden, dass die Stellungnahme des Beirats, der die Aufstellung des Bebauungsplans weder für erforderlich noch für sachgerecht hält, die Meinung der Verwaltung wiedergebe. Es wird ausdrücklich klargestellt, dass es sich bei dieser Mitteilung ausschließlich um die Auffassung des Beirats, nicht aber um die Auffassung der Verwaltung handelt.

Die Verwaltung nimmt zu der Stellungnahme des Beirates der Unteren Landschaftsbehörde wie folgt Stellung:

Allgemeines

Da in der Stellungnahme (siehe Anlage 7) einige Punkte mehrfach angesprochen werden, werden zum besseren Verständnis Sachzusammenhänge zusammengefasst und unter den nachfolgend fett gedruckten Punkten abgehandelt.

Eine Planrechtfertigung ist nicht gegeben

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens steht in direktem Zusammenhang mit der 9. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes -Erweiterung des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches Köln-Marsdorf und neuer „Grünzug West“- und des Flächennutzungsplanes. Seinerzeit wurden im Bereich südlich von Weiden Wohnsiedlungsbereiche zu Gunsten des Gewerbegebietes Marsdorf zurückgenommen. Die Bezirksregierung hat die Stadt in diesem Zusammenhang aufgefordert, den regional wirksamen Freiraum nördlich der BAB A4 planungsrechtlich zu sichern. Dieser Aufforderung ist die Stadt durch die Fassung eines Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes nachgekommen. Zur Erreichung dieses Zieles setzt der Bebauungsplan öffentliche Grünfläche, Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft und Fläche für die Landwirtschaft fest.

Verbindlichkeitsgrad Landschaftsplan / Bebauungsplan

Der Bebauungsplan gewährt für die Flächen einen besseren Schutz als der Landschaftsplan. Bei Verzicht auf den Bebauungsplan sind privilegierte Vorhaben nach § 35 BauGB denkbar, sofern sie nicht den Darstellungen des Landschaftsplanes widersprechen. Aufgrund der planungsrechtlichen Ausweisung öffentlicher Grünflächen sind hingegen derartige begünstigte Vorhaben nicht mehr zulässig. (siehe Anlage 8.1)

Gebietsentwicklungsplan: Die großflächige Darstellung des Agrarbereichs im Bebauungsplan „Grünzug West“ widerspricht dem geltenden Gebietsentwicklungsplan.

Der Gebietsentwicklungsplan (heute: Regionalplan) stellt die Flächen nördlich der BAB A4 als Waldbereich dar. Dies entspricht der Darstellungssystematik des Gebietsentwicklungsplanes. Eine gesonderte Darstellung von Erholungswald, Parkanlagen, öffentlichen Grünflächen u. Ä. ist in der 3. DVO zum Landesplanungsgesetz nicht vorgesehen.

Als Freiraumfunktionen gibt der Gebietsentwicklungsplan für diesen Bereich Schutz der Natur, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, Regionaler Grünzug vor.

Der Gebietsentwicklungsplan ergänzt zu den Flächen zwischen der Ortslage Weiden und der BAB A4 folgendes: „Die in der siedlungsnahen Freizone „Grünzug West“ südlich von Weiden gelegenen Ackerflächen können, soweit dies mit der Realisierung des Grünzuges vereinbar ist, weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.“

Ein Widerspruch zum Gebietsentwicklungsplan besteht demnach nicht.

Flächennutzungsplan: Die Festsetzung zweier großer zusammenhängender Agrarbereiche südlich Weiden widerspricht dem geltenden Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan stellt den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Grünfläche, mit teilweise landwirtschaftlicher Nutzung“ dar.

Der Bebauungsplan-Entwurf setzt eine in öffentliche Grünflächen eingebettete, ca. 29 ha große Fläche für die Landwirtschaft fest, die mit einem Flächenanteil von ca. 25 % an den Grünfestsetzungen untergeordnet ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes widersprechen somit nicht dem Flächennutzungsplan.

Landschaftsplan: Die Festsetzung der Ackerflächen widerspricht zahlreichen im geltenden Landschaftsplan festgesetzten Maßnahmen

Der Bebauungsplan-Entwurf setzt für einen Teil seines Geltungsbereichs nicht „Ackerfläche“, sondern „Fläche für die Landwirtschaft“ fest. Nach der Legaldefinition in § 201 BauGB fällt unter den Begriff Landwirtschaft nicht nur der Ackerbau sondern beispielsweise auch die Wiesen- und Weidenwirtschaft. Im Folgenden wird zu den festgesetzten Maßnahmen des Landschaftsplanes und deren Umsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan Stellung genommen:

Für den im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzten Bereich „Fläche für die Landwirtschaft“ enthält der Landschaftsplan folgende Maßnahmen (siehe hierzu auch Anlage 8.2):

3.2 – 26 (Pflanzung von mindestens 50 lockeren Gehölzgruppen): Soweit die festgesetzten Landschaftsplanmaßnahmen im Bereich der geplanten „Fläche für die Landwirtschaft“ liegen, sind sie dort lagegenau nicht umsetzbar; sie können jedoch in etwas veränderter Form (siehe im Folgenden Maßnahme 3.6-1) durchgeführt werden. Auf Grundstücken außerhalb der „Fläche für die Landwirtschaft“ können die Maßnahmen wie vorgesehen umgesetzt werden.

3.2 – 27 (Anlage einer Streuobstwiese): Die Festsetzung des Bebauungsplanes widerspricht nicht dieser Maßnahme; die Anlage einer Streuobstwiese kann auch auf einer Fläche für die Landwirtschaft erfolgen. Der Bebauungsplan bringt keine Verschlechterung.

3.2 – 28 (Anlage von Gehölzpflanzungen entlang der Autobahnen A1 und A4): Die Maßnahme erstreckt sich entlang der Autobahn fast über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Nur soweit diese Maßnahme auf der geplanten „Fläche für die Landwirtschaft“ vorgesehen ist, kann sie nicht umgesetzt werden.

3.5 – 1 (Anlage naturnaher Wiesengesellschaften): Die Festsetzung des Bebauungsplanes widerspricht nicht dieser Maßnahme; die Anlage einer naturnahen Wiesengesellschaft kann auch auf einer Fläche für die Landwirtschaft erfolgen. Der Bebauungsplan bringt keine Verschlechterung.

3.6 – 1 (Anlage eines 3 m breiten Wanderweges): Die Umsetzung dieser Maßnahme ist grundsätzlich möglich. Der Wanderweg ist in einer etwas veränderten Form (Verlegung des Wanderweges nach Norden in die „öffentliche Grünfläche“) weiterhin umsetzbar.

Die im Landschaftsplan auf der „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzten Maßnahmen können, soweit sie nicht in vollem Umfang in diesem Bereich umsetzbar sind auf den als „Öffentliche Grünfläche –naturnahe Parkanlage-“ festgesetzten Flächen umgesetzt werden, so dass ihr Umfang insgesamt art- und wertgleich bleibt.

Bebauungsplan bedeutet eine Verschlechterung der bestehenden Planungssituation

- Landschaftsplan-Festsetzungen treten mit Rechtskraft des Bebauungsplanes außer Kraft

Die Schutzfestsetzungen des Landschaftsplanes (Landschaftsschutzgebiet, landschaftsgeschützte Bestandteile) treten **nicht** mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Grünzug West“ außer Kraft. Gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz treten **nur** widersprechende Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes außer Kraft. Die im Bebauungsplan-Entwurf getroffenen Festsetzungen –größtenteils „Öffentliche Grünfläche –naturnahe Parkanlage-“ teilweise „Fläche für die Landwirtschaft“- widersprechen den Landschaftsplan-Festsetzungen nicht. Insbesondere bleiben die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet und die geschützten Landschaftsbestandteile bestehen; sie sind nachrichtlich in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen worden.

Da der Bebauungsplan ausschließlich Festsetzungen enthält, die in § 16 Abs. 1 Satz 4 Landschaftsgesetz aufgezählt werden (öffentliche Grünfläche, Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft und Fläche für die Landwirtschaft), können unter bestimmten Voraussetzungen im Wege eines Landschaftsplanänderungsverfahrens weitergehende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege festgesetzt werden.

- **Eingriffe in Natur- und Landschaft können ohne Kompensation realisiert werden**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung des Grünzuges West. Bauflächen werden gerade nicht ausgewiesen. Es ist daher auch nicht realistisch, dass „vom Bebauungsplan abweichende faktische Eingriffe in Natur- und Landschaft ohne Kompensation realisiert werden“. Ebenso wenig realistisch ist eine spätere Bebauungsplan-Änderung für z.B. Wohnbauflächen.

Darüber hinaus sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft festgesetzt, so dass Eingriffe in diese Flächen grundsätzlich kompensiert werden müssten.

- **Nullvariante**

Die Nullvariante ist im Umweltbericht korrekt berücksichtigt worden. Bei der sog. Nullvariante geht es um eine auf die umweltrelevanten Auswirkungen bezogene Prüfung, nämlich der zu erwartenden Folgen bei Durchführung der Planung einerseits und bei Unterbleiben der Planung andererseits. Dabei ist unter dem zweitgenannten Aspekt die Entwicklung zu betrachten, die sich unter Berücksichtigung der gegebenen Rechtslage auf Grund der im Planungszeitpunkt vorhandenen Nutzungen ergibt. Werden landwirtschaftliche Nutzflächen überplant, ist zu berücksichtigen, welche Konsequenzen eine Fortführung der gegebenen (landwirtschaftlichen) Nutzung hätte, und nicht etwa darauf, welches natürliche Entwicklungspotenzial die Fläche hätte, wenn sie einer anderweitigen landwirtschaftlichen Nutzung unterläge oder gar aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen würde (vergl. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 3. Auflage, RdNr. 488).

Auch in den allgemeinen Bestimmungen und Erläuterungen zum Landschaftsplan Punkt 1.4 -Wirkungen des Landschaftsplanes- wird darauf hingewiesen, „...dass die vorhandenen oder ausgeübten –rechtmäßigen- Nutzungen oder Tätigkeiten grundsätzlich Bestandsschutz haben“.

- **Umsetzung des Grünzuges West**

Die sukzessive Umsetzung des Grünzuges erfolgt über Kompensationsmaßnahmen für verschiedene Bauvorhaben; Teile des Grünzuges wurden bereits hierüber realisiert (siehe Anlage 8.3).

Der Grünzug West ist als Schwerpunkttraum für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Flächenpools vorgesehen. Aus diesem Grunde setzt der Bebauungsplan sämtliche öffentliche Grünflächen (städtische und private Flächen) überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft fest. Hiermit werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung und Realisierung eines Flächenpools geschaffen. Diese Regelungen kann der Landschaftsplan nur über die Maßnahmenfestsetzungen, nicht aber im Sinne einer Flächenbevorratung für Ausgleichsflächen erreichen.

Sowohl im Landschaftsgesetz als auch im Baugesetzbuch sind Ermächtigungsgrundlagen für die Enteignung von Grundstücken enthalten. Die Durchführung eines Enteignungsverfahrens ist jedoch in beiden Gesetzen an äußerst strenge Voraussetzungen geknüpft, die in der Praxis kaum vorliegen (z.B. zwingende Belange des Gemeinwohls), so dass das Instrument der Enteignung praktisch nie zum Einsatz kommt.

Grundsätzlich sind immer die Eigentümerinteressen an der Fortführung der rechtmäßigen Grundstücksnutzung besonders zu berücksichtigen, so dass zunächst ein Einvernehmen angestrebt werden muss.

Vorschlag der Verwaltung zur weiteren Vorgehensweise:

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die planungsrechtliche Absicherung des Grünzuges West durch den Bebauungsplan einen verbindlicheren Freiraumschutz sichert als dies durch § 35 Baugesetzbuch in Verbindung mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes möglich ist. Zur Realisierung des Grünzuges West ist nach Auffassung der Verwaltung der Bebauungsplan die bessere Lösung, weil die Festsetzung öffentliche Grünfläche -naturnahe Parkanlage- auch die öffentliche Zugänglichkeit der Flächen gewährleistet und damit insbesondere auf den Flächen südlich von Weiden zu einer deutlichen Verbesserung der Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen beiträgt.

Um den immer wiederkehrenden Befürchtungen insbesondere der Bürgerinnen und Bürger und der Bezirksvertretung zu weiteren Bebauungsmöglichkeiten entgegenzutreten, schlägt die Verwaltung vor, die festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft mit der überlagernden Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 Baugesetzbuch zu belegen. Nach dieser Vorschrift ist die landwirtschaftliche Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies bedeutet, dass bestimmte bauliche Nutzungen, die in einer landwirtschaftlichen Fläche zulässig wären nicht mehr verwirklicht werden können.

Der Vorteil des Bebauungsplanes liegt insbesondere darin, dass mit den planerischen Festsetzungen –öffentliche Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft- für jedermann öffentlich dokumentiert wird, dass im gesamten Planbereich keine Baurechte mehr möglich sind. Der Bebauungsplan überplant auch Bereiche die vom Landschaftsplan (Bebauung an der Potsdamer Straße) bzw. vom Landschaftsschutz (Gewerbeansiedlung an der Dürener Straße) nicht erfasst sind. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass der Grünzug immer wieder von baulichen Maßnahmen (z.B. Abrundungssatzung Lammethofweg) in Anspruch genommen wurde, ohne dass der Landschaftsplan dem entgegengehalten werden konnte.

Die Verwaltung bittet daher, die Beschlussvorlage mit der zusätzlichen Festsetzung gemäß Anlage 9 zu beschließen.