

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0011/2014**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Planungsausschuss	13.02.2014	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Bebauungsplan Nr. 5423 - Industriefweg - - Beschluss zur Aufstellung**

#### **Beschlussvorschlag:**

Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan

#### **Nr. 5423 – Industriefweg –**

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (einfacher Bebauungsplan) aufzustellen.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

## **Sachdarstellung / Begründung:**

Bei dem Gewerbegebiet Industriegeweg handelt es sich um ein ca. 2,7 ha großes überwiegend gewerblich genutztes Areal zwischen dem alten Bahndamm und dem Neuenweg nahe der Kölner Straße. Das Gewerbegebiet ist von zwei Seiten von Wohnbebauung, in Richtung Kölner Straße von einer mischgenutzten Bebauung umgeben.

Den ursprünglichen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans fasste der Planungsausschuss am 04.11.2008. Die städtebauliche Situation war seinerzeit geprägt durch ein räumliches Aufeinandertreffen von Wohnen und gewerblicher Nutzung auf engstem Raum. Am Industriegeweg sind einzelne produzierende und verarbeitende gewerbliche Betriebe, Handwerksbetriebe sowie Wohngebäude vorzufinden. Bei den Wohngebäuden handelt es sich zum überwiegenden Teil um Betriebswohnungen, zum kleinen Teil um „normale“ Wohnungen für einen unbeschränkten Personenkreis. Darüber hinaus sind am Industriegeweg Gewerbebrachen (Industriegeweg 18) sowie Grundstücke aufgegebenen gewerblicher Betriebe (Industriegeweg 12 – 16) anzutreffen.

Konkreter Anlass für das seinerzeitige Bebauungsplanverfahren war eine Bauvoranfrage über die Errichtung von Doppelhäusern auf dem Grundstück Industriegeweg 18, ehemals Standort der Metall verarbeitenden Firma Kronenberg. Die beabsichtigte Nutzung wäre gemäß § 34 BauGB aufgrund der Nachbarschaft zur Reihenhaussiedlung am Albert-Schweitzer-Weg genehmigungsfähig gewesen, hätte jedoch die Emissionskonflikte gegenüber den am Industriegeweg produzierenden Betrieben im Sinne einer heranrückenden Wohnbebauung verschärft.

## **Normenkontrollverfahren**

Bereits im damaligen Aufstellungsverfahren hatten sich zwei Eigentümer von Betriebsgrundstücken (Industriegeweg 6-8 und 12-16) und eine Eigentümerin eines Wohngrundstücks (Industriegeweg 7) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Offenlage Rechtsbeistand genommen und sich über ihre Anwälte zur Planung geäußert. Die Eigentümer plädierten mit Hinweis auf die Nutzungseinschränkungen bestehender Betriebe durch die umgebende Wohnbebauung für die Ausweisung eines Mischgebietes. Die Verwaltung sprach sich in ihrer Beschlussvorlage (BV 0273/2011) gegen ein Mischgebiet aus, um das Areal des Industriegeweges gewerblichen Betrieben vorzubehalten. Das Bebauungsplanverfahren wurde mit dem Satzungsbeschluss des Rates am 18.10.2011 abgeschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 5423 – Industriegeweg – trat mit der öffentlichen Bekanntmachung am 31.10.2011 in Kraft.

Binnen Jahresfrist nach Rechtskraft des Bebauungsplans reichten die vorab genannten Grundstückseigentümer über ihre Anwälte bei dem zuständigen Oberverwaltungsgericht Münster Anträge auf eine Normenkontrolle des Bebauungsplans ein.

Das Oberverwaltungsgericht Münster erklärte den Bebauungsplan Nr. 5423 – Industriegeweg – am 06.11.2013 nach mündlicher Verhandlung für unwirksam. Den einzigen gravierenden Fehler sah das Gericht in der Unbestimmtheit des in der textlichen Festsetzung verwendeten Begriffs „deutliche Unterordnung“ des sog. Annexhandels. Der Begriff „Annexhandel“ bezeichnet Verkaufsstätten „im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieb oder einem Handwerksbetrieb“.

Die grundsätzliche städtebauliche Zielrichtung, den Industriegeweg als Gebiet für produzierendes, verarbeitendes Gewerbe und Handwerk zu bewahren, hat das Oberverwaltungsgericht der kommunalen Planungshoheit zugeordnet und nicht beanstandet.

Seit der Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts ist der **Bebauungsplan** Nr. 5423 – Industriegeweg – **unwirksam** und daher von der Verwaltung **nicht mehr anzuwenden**.

### **Folgen des Gerichtsurteils**

Die Verwaltung hat geprüft, welche Folgen das Urteil des Oberverwaltungsgerichts in Bezug auf die weitere städtebauliche Entwicklung am Industriegeweg hat.

- Aufgrund der räumlichen Gemengelage sind derzeit sowohl gewerbliche Nutzungen als auch „normale“ Wohngebäude am Industriegeweg auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig.
- Es besteht momentan die Tendenz, die Brachflächen (Industriegeweg 18) bzw. Grundstücke mit leer stehenden Gebäuden (Industriegeweg 12-16) sowie umzugswilligen Betrieben (Industriegeweg 6-8) in Wohngrundstücke umzuwandeln. Diese Tendenz betrifft vor allem die nördliche Straßenseite des Industriegeweges.
- Auch unter Würdigung der Gemengelage ist der Industriegeweg für gering emittierende gewerbliche Nutzungen aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich geeignet. Im Gegensatz zu den Gewerbegebieten in der Stadtmitte ist die überregionale verkehrliche Erreichbarkeit des Industriegeweges durch die Nähe zur Kölner Straße und der Anschlussstelle Bensberg / Frankenforst der Autobahn A 4 sehr gut. Auch das städtische Gewerbeflächenkonzept geht davon aus, dass es Bestandteil einer vernünftigen Gewerbeflächenpolitik sein muss, vor der Ausweisung neuer Gewerbeflächen vorrangig bestehende Gewerbegebiete in ihrem Bestand zu sichern, um für Betriebserweiterungen, -verlagerungen und für Neuansiedlungen Flächen in ausreichender Menge bereit stellen zu können.
- Der Verwaltung liegen zurzeit für die Grundstücke Industriegeweg 7 und Industriegeweg 16a Bauanträge vor. Die Bauanträge zielen darauf ab, die derzeit ausgeübte, von der Bestandsgenehmigung nicht abgedeckte Nutzung als „normale“ Wohnung nachträglich genehmigen zu lassen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der städtebaulichen Zielrichtung „Sicherung eines Gewerbegebietes“ würde bedeuten, dass beide derzeit ausgeübten Nutzungen mit Rechtskraft des Plans zukünftig unzulässig wären. Sofern der Bebauungsplan Nr. 5423 – Industriegeweg – einer evtl. erneuten rechtlichen Überprüfung standhält, müssten die Nutzungen durch die Stadt Bergisch Gladbach untersagt werden, mit erheblichen finanziellen Konsequenzen für die betroffenen Eigentümer.
- Die noch ausstehende, derzeit nicht absehbare Entscheidung über einen Autobahnzubringer über den alten Bahndamm spricht momentan nicht gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans, da die angrenzenden, evtl. für eine Trasse erforderlichen Flächen bereits heute auf der Grundlage des § 34 BauGB bebaubar sind.

### **Neuaufstellung des Bebauungsplans**

Unter Beachtung der oben aufgeführten Konsequenzen kann ein Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industriegeweg – gefasst werden.

Der Bebauungsplan Nr. 5423 – Industriegeweg – hat die folgenden städtebaulichen Zielsetzun-

gen:

- Sicherung von Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe und für Handwerksbetriebe an einem verkehrsgünstigen Standort,
- Reduzierung des Bedarfs neuer Gewerbeflächen am Stadtrand und
- Verringerung der bestehenden Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen.

Der räumliche Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 5423 – Industriegeweg – stimmt mit dem Geltungsbereich des vom Gericht aufgehobenen Bebauungsplans überein. Der Geltungsbereich umfasst sämtliche über den Industriegeweg erschlossenen Grundstücke.

Ein Übersichtsplan über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Vorlage beigelegt.

#### **Anlage**

- Übersichtsplan