

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0454/2016
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	06.12.2016	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	13.12.2016	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

- Bebauungsplan Nr. 5423 - Industriegeweg -**
- Beschluss der Stellungnahmen aus der 1. öffentlichen Auslegung
- Beschluss der Stellungnahmen aus dem ergänzenden Verfahren
- Beschluss als Satzung

Beschlussvorschlag:

I. Den im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung des

Bebauungsplans Nr. 5423 – Industriegeweg –

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingereichten Stellungnahmen der Einwender

- B 1** wird nicht entsprochen,
- B 2** wird nicht entsprochen,
- B 3** wird nicht entsprochen,
- B 4** wird nicht entsprochen,
- B 5** wird nicht entsprochen,
- T 1 Rheinisch-Bergischer Kreis** wird teilweise entsprochen.

II. Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung des ergänzenden Verfahrens (§ 214 Abs. 4 BauGB) zur Aufstellung des

Bebauungsplans Nr. 5423 – Industriegeweg –

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingereichten Stellungnahmen der Einwender

B 1 wird nicht entsprochen,

B 2 wird nicht entsprochen,

B 3 wird nicht entsprochen,

B 4 wird nicht entsprochen,

B 5 wird nicht entsprochen,

B 6 wird nicht entsprochen,

B 7 wird nicht entsprochen,

T 1 **Geologischer Dienst NRW** wird teilweise entsprochen,

T 2 **Rheinisch-Bergischer Kreis** wird teilweise entsprochen.

III. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß § 10 BauGB und der §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NRW den

Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg –

im ergänzenden Verfahren als Satzung und die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dazu. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung zum 31.10.2011 rückwirkend in Kraft zu setzen.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I.

Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg –

Das für Normenkontrollverfahren zuständige Oberverwaltungsgericht NRW erklärte am 06.11.2013 auf Antrag von zwei Eigentümern von Grundstücken am Industrieweg den Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – für unwirksam. Der Bebauungsplan Nr. 5423 ist seit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts bei der Beurteilung von Baugesuchen nicht mehr anzuwenden.

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss fasste am 13.02.2014 mehrheitlich den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – unter Beibehaltung der städtebaulichen Zielsetzungen – der Sicherung des Gewerbegebietes für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie für Handwerksbetriebe – in einem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zu „heilen“ und erneut in Rechtskraft zu setzen (BV 011/2014). Damit sprach sich der Ausschuss dafür aus, trotz des in letzter Zeit am Industrieweg zu beobachtenden Trends des Rückzuges und der Aufgabe gewerblicher Betriebe (u.a. der Umzug der Firma Homberg & Müller in das Gewerbegebiet Obereschbach) die Grundstücke am Industrieweg auch zukünftig ausschließlich gewerblichen Nutzungen vorzubehalten.

Als Reaktion auf das Gerichtsurteil wurde der Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – überarbeitet. Der nun als Satzung zu beschließende Rechtsplan des „Heilungsverfahrens“ enthält gegenüber dem vom Rat am 18.10.2011 beschlossenen Satzungsplan die im Folgenden beschriebenen Änderungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum sog. Annexhandel und zum Lärmschutz.

Annexhandel

Nach Auffassung der Oberverwaltungsgerichts war die im Bebauungsplan Industrieweg getroffene Festsetzung Nr. 1.1 zur Begrenzung des Annexhandels – der Verkauf von selbst hergestellten und verarbeiteten Produkten im Zusammenhang mit einem produzierenden oder verarbeitenden Betrieb oder Handwerksbetrieb – rechtlich zu unbestimmt. Die von der Verwaltung verwendete, in der Fachliteratur und in der kommunalen Praxis allgemein gebräuchliche Formulierung der „Unterordnung“ der Verkaufsfläche in Verbindung mit dem Begriff „deutlich“ trug entscheidend zur Auffassung des Gerichts bei, den Bebauungsplan als Ganzes für unwirksam zu erklären.

Die Verwaltung ersetzte zur erneuten Offenlage, die vom 15.10. bis zum 17.11.2014 durchgeführt wurde, den Begriff der „deutlichen Unterordnung“ der Verkaufsfläche in Bezug auf den jeweiligen Hauptbetrieb durch eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 20% der Geschossfläche des Hauptbetriebes. Das Oberverwaltungsgericht selbst setzte den möglichen unteren und oberen Rahmen für Annexhandel auf 10 bis 33% der Geschossfläche des Hauptbetriebes.

Die zweite zusätzliche Begrenzung des Annexhandels auf eine Verkaufsfläche von jeweils max. 400m² wurde aus dem Festsetzungskatalog herausgestrichen, da in der jüngeren Rechtsprechung zunehmend der Bezug zu einem Betriebstyp gefordert wird und die Verkaufsfläche

von 400m² in der Praxis keine Grenze zweier Betriebstypen definiert. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklung der Zentren Bergisch Gladbachs (insb. die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche in Refrath und Bensberg) sind durch den Wegfall der Verkaufsflächenobergrenze des möglichen Annexhandels am Industriegeweg nicht zu erwarten.

Lärmschutz

Der Bebauungsplan Nr. 5423 – Industriegeweg – sieht zum Schutz der Wohnbevölkerung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes auf der Grundlage eines durch das Ingenieurbüro Stöcker (Burscheid) erstellten Lärmgutachtens über die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten eine Begrenzung des Lärms vor. Um zu verhindern, dass zuerst angesiedelte Betriebe die Kontingente ausschöpfen und zeitlich nachfolgenden Betrieben eine gewerbliche Produktion unmöglich machen (sog. „Windhundprinzip“), erfolgt die Vergabe von Lärmemissionsrechten flächenbezogen pro m² Baufläche. Damit wird gewährleistet, dass die neuen gewerblichen Betriebe am Industriegeweg unabhängig von ihrer Größe ein bestimmtes Lärmkontingent ausnutzen und somit entsprechend ihrer Bedürfnisse den Betrieb ausüben können.

Durch den Bebauungsplan werden die Betriebe im Plangebiet auf Lärmpegel von max. 60 dB(A) bzw. 62 dB(A) tags sowie 45 dB(A) bzw. 47 dB(A) nachts beschränkt. Betriebe, die üblicherweise hohe Lärmpegel ausstoßen (z.B. Metallschmiedewerke, Industriebetriebe), sind aufgrund dieser Festsetzung am Industriegeweg ausgeschlossen.

Im Unterschied zu dem am 18.10.2011 vom Rat als Satzung beschlossenen Rechtsplan sieht der überarbeitete Bebauungsplanentwurf eine Unterteilung der Lärmkontingente in 20 Teilflächen vor. Das Urteil des Oberverwaltungsgerichts zu dem Bebauungsplan Nr. 2433 – Tannenbergstraße – wurde dabei berücksichtigt. Auf Hinweis des Gerichts wurde zudem ein Wohnhaus auf dem Grundstück Industriegeweg 11 im Rahmen der Lärmberechnung neu berücksichtigt und die Lärmkontingente zwecks besserer Lesbarkeit in der Hauptkarte dargestellt. Sämtliche Festsetzungen zum Lärmschutz basieren auf den Ergebnissen des aktualisierten und überarbeiteten Lärmgutachtens des Ingenieurbüros Stöcker (Burscheid).

Auswirkungen der Planung auf Wohngebäude und Wohnungen im Plangebiet

Der Bebauungsplan Nr. 5423 beschränkt durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im seinem Geltungsbereich auf Betriebswohnungen. Diese können ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich insgesamt vier Wohngebäude (Industriegeweg 7, 10, 11 und 16a) sowie eine Betriebswohnung in einem im Übrigen gewerblich genutzten Gebäude (Industriegeweg 3).

- Von den vier Wohngebäuden sind zwei – Industriegeweg 10 und 11 – als Wohnungen ohne Beschränkung auf Betriebsinhaber in den Jahren 1949 bzw. 1950 genehmigt worden. Diese Wohnnutzungen besitzen, obwohl normalerweise in Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) nicht zulässig, im Rahmen ihrer Genehmigungen Bestandsschutz sowie einen vergleichsweise hohen Schutzstatus gegenüber Lärmbelastungen.
- Die aktuellen Bewohner der frei stehenden Wohngebäude Industriegeweg 7 und 16a gehören nicht zu dem privilegierten Kreis der Betriebsinhaber. Die ausgeübten Nutzungen auf diesen beiden Grundstücken stehen nicht im Einklang mit den von der Stadt erteilten Baugenehmigungen. Sollte der Bebauungsplan Nr. 5423 – Industriegeweg – geheilt und erneut als Satzung beschlossen werden, müssten diese Wohnnutzungen aufgegeben werden.

- Das Betriebsgebäude auf dem Grundstück Industrieweg 3 wird im 1. Obergeschoss entsprechend der erteilten Baugenehmigung als Betriebswohnung genutzt. Die ausgeübte Nutzung wird von dem Bebauungsplan nicht berührt, Betriebswohnungen sind auch nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg – weiterhin zulässig.

Bebaubarkeit der Grundstücke im Plangebiet

Am 05.05.2008 trat im Bereich des Industrieweges und der Albert-Schweitzer Straße an sechs Stellen spontan und mit einem explosionsartigen Druck Grundwasser aus dem Boden. Trotz der insgesamt vier vom Rheinisch-Bergischen Kreis in Auftrag gegebenen hydrogeologischen Gutachten gibt es bis heute keine plausible Erklärung für die Austrittsursache. Auch die von einzelnen Bürgern in der Öffentlichkeit geäußerten Hypothesen über die Austrittsursache (Leitungsbruch im städtischen Kanalisationsnetz, spontane Entladung eines früheren Bachlaufs) konnten weder durch Untersuchungen der Verwaltung noch durch die Untere Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises oder die mit der Angelegenheit befassten Fachgutachter als plausibel bestätigt werden.

An den meisten Austrittsstellen versiegten die Wasserquellen innerhalb weniger Stunden oder Tage. Auf dem Grundstück Industrieweg 12-16 trat Grundwasser als stetige Quelle über einen längeren Zeitraum an die Erdoberfläche. Aus Anlass des Grundwasseraustritts sprach die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Bergisch Gladbach vorübergehend ein Befahrungsverbot für das Grundstück Industrieweg 12-16 aus. Die dortige Grundwasserquelle ist mittlerweile versiegt.

Es ist aufgrund der Untersuchungen davon auszugehen, dass sich das Grundwasser im Plangebiet in mindestens zwei Grundwasserleitern mit deutlich unterschiedlichen Druckhöhen bewegt, so dass trotz der momentanen Ruhe zukünftig nicht auszuschließen ist, dass Baumaßnahmen im Plangebiet hydraulische Kurzschlüsse hervorrufen, erneut Grundwasser mit hohem Druck aus dem Boden tritt und neue Hohlräume entstehen, die die Tragfähigkeit des Baugrundes im Umfeld der Wasseraustritte nachteilig verändern.

Durch die komplexe Grundwassersituation kann die zukünftige Bebaubarkeit der Grundstücke am Industrieweg nicht abschließend geklärt werden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Eingriffe in den Boden mit einer Tiefe von mehr als einem Meter unterhalb der Geländeoberfläche zu irreversiblen negativen Veränderungen der Grundwasserverhältnisse führen können. Auswaschungen im Untergrund, Hohlräumbildungen und weitere artesische Grundwasseraustritte können in der Folge nicht ausgeschlossen werden. Es ist wahrscheinlich, dass aus diesem Grund im Plangebiet die Gebäude ohne Keller zu bauen sind und eine von der herkömmlichen Gründung abweichende Gründungsart (z.B. Plattenfundamente) vorzusehen ist. Die Entscheidung darüber wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Beteiligung der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises getroffen. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise als Information für die betroffenen Grundstückseigentümer.

Beschluss der Stellungnahmen zur 1. Öffentlichen Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg – lag gemäß Beschluss des Planungsausschusses vom 07.07.2011 in der Zeit vom 19.07. bis zum 19.08.2011 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom

14.07.2011 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Im Zeitraum der Offenlage gingen fünf Stellungnahmen aus der Bürgerschaft und eine abwägungsrelevante Stellungnahme des Rheinisch-Bergischen Kreises ein. Nachfolgend werden die Inhalte der Schreiben in einer Kurzfassung aufgeführt und abgewogen. Die Stellungnahmen des Bürgermeisters wurden aktualisiert und den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die Schreiben wurden den Fraktionen in Kopie auf Datenträger zur Verfügung gestellt. Sie können zudem im städtischen Ratsinformationssystem eingesehen werden.

B 1 mit Schreiben vom 29.07.2011

Kurzfassung

Der Einwender B 1

- a) hält es aufgrund der unbefriedigenden Verkehrssituation für unbedingt notwendig, die verkehrliche Erschließung umgehend umzusetzen. Er weist darauf hin, dass sich potenzielle Mieter und Nutzer bereits mehrfach trotz geeigneter Flächen und Räume gegen das Plangebiet entschieden hätten. Der Erfolg einer Revitalisierung des Gewerbegebietes Industrieweg hänge sehr stark davon ab, ob die Stadt Bergisch Gladbach u.a. durch einen zügigen Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine attraktive Gewerbeansiedlung schafft.
- b) regt an, Halteverbotschildern aufzustellen, um jegliches Parken auf den Verkehrsflächen zu verhindern.
- c) plädiert dafür, auf den im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Grünflächenstreifen zu verzichten, da das Plangebiet bereits jetzt räumlich sehr beengt sei. Der Wegfall von Parkmöglichkeiten auf den Verkehrsflächen des Industrieweges werde die Situation weiter verschärfen. Wertvolle Park-, Frei-, Verkehrs- und Rangierflächen würden durch die Ausweisung eines Grünstreifens verloren gehen.
- d) bittet die Stadt, über Jahrzehnte versäumte Instandhaltungsmaßnahmen nun über den Umweg eines Ausbaus einer Erschließung nicht den Grundstückseigentümern anzurechnen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Zu a) Der Bebauungsplan Industrieweg regelt lediglich die Nutzungsmöglichkeiten der in seinem Geltungsbereich liegenden Grundstücke, nicht jedoch die zeitliche Umsetzung der Maßnahmen. Diese hängt nicht allein von der Zeit-Maßnahmen-Planung der Stadt, sondern auch von den betroffenen Grundstückseigentümern und deren Bereitschaft ab, Teile ihrer Grundstücke für die Verbreiterung des Industrieweges an die Stadt zu veräußern. Bislang zeigten die Grundstückseigentümer in den mit der Stadt geführten Gesprächen keine Veräußerungsbereitschaft.

Zu b) Dass Bereiche des Straßenraums des Industrieweges von Besuchern und Mitarbeitern der Unternehmen am Industrieweg als private Parkplätze genutzt werden, ist vor allem mit dem provisorischen Zustand der Straße (fehlende Trennung von Verkehrsflächen, provisorischer Fahrbahnbelag) zu erklären. Sollte die derzeitige Praxis des „wildes Parkens“ auch nach Ausbau und endgültiger Herstellung der Straße beibehalten werden, kann die Stadt durch Maßnahmen der Straßenverkehrsordnung das Parken im öffentlichen Straßenraum z.B. durch das Aufstellung von Halteverbotschildern beschränken. Die Entscheidung darüber wird jedoch erst nach Abschluss der Straßenbaumaßnahme gefällt.

Zu c) Die Festsetzung eines 3m breiten Grünstreifens entlang der nördlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze als private Grünfläche erfolgt auf Anregung des Planungsausschusses in der Sitzung vom 07.07.2011. Der Grünstreifen trägt dazu bei, die Konflikte abzuschwächen, die sich aus dem räumlichen Aufeinandertreffen der Gewerbebetriebe am

Industrieweg und der Wohngebäude an der Albert-Schweitzer-Straße und dem Neuenweg ergeben. Durch den Grünstreifen wird verhindert, dass die gewerblichen Bauten unmittelbar an die Grenze der Wohnbaugrundstücke gebaut werden. Im Übrigen tragen die gesetzlichen Bestimmungen des § 6 Bauordnung NW, der (u.a.) die Mindestabstände von Gebäuden zu benachbarten Grundstücksgrenzen regelt, dazu bei, dass die Wohngrundstücke durch die heranragenden Gewerbebauten nicht zu stark verschattet werden. Die wirtschaftliche Ausnutzung der Gewerbegrundstücke auf der nördlichen Seite des Industrieweges erscheint bei Grundstückstiefen von ca. 55m (Industrieweg 18) bis zu über 70m (Industrieweg 6-8) weiterhin gewährleistet.

Zu d) Für den bislang nur provisorisch ausgebauten Industrieweg wurden bisher keine Erschließungsbeiträge erhoben, da der Gesetzgeber vorsieht, Erschließungsanlagen erst dann abzurechnen, wenn sie endgültig hergestellt sind. Die nach dem Ausbau des Industrieweges beitragspflichtigen Grundstückseigentümer zahlen nur für das, was nach der endgültigen Herstellung an Substanz vorhanden ist. Näheres dazu regelt die städtische „Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen“, die im Internet unter der Adresse: <https://www.bergischgladbach.de/60-1.pdf> eingesehen werden kann. Die Beitragspflichtigen bezahlen dann nicht für das frühere Provisorium, wenn dieses für den endgültigen Ausbau des Industrieweges nicht weiter verwendet wird. Ob dies der Fall ist, muss bei dem Ausbau des Industrieweges durch die Stadt noch geprüft werden. Die vom Einwender angesprochenen fehlenden Instandhaltungsmaßnahmen wirken sich daher nicht auf die Höhe der Erschließungsbeiträge aus.

B 2 mit Schreiben vom 10.08.2011

Kurzfassung

Der Einwender B 2

- a) stellt die Umwandlung des Mischgebietes in ein Gewerbegebiet in Frage. Die Grundstücke am Industrieweg seien von Wohnbebauung eingeschlossen. Laut Aussage von Fachleuten wisse die Stadt Bergisch Gladbach gewerbliche Flächen von 100.000 m² auf, weitere 75.000 m² gewerbliche Flächen mit noch besserem Autobahnanschluss würden in naher Zukunft erschlossen werden.
- b) weist darauf hin, dass er seit zwei Jahren versuche, einen Interessenten für seine Gewerbefläche zu finden. Dieses sei bisher – auch wegen möglicher Emissionen – fehlgeschlagen. Der Einwender merkt an, dass Anwohner auf die Fa. Kronenberg Druck ausgeübt hätten und die Stadt auf deren ehemaligen Gelände eine Ansiedlung von neuem Gewerbe mit strengsten Emissionsauflagen verhindert habe. Er kritisiert, dass die Stadt Beschwerden und Klagen von Anwohnern gegenüber Gewerbetreibenden nachgebe.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Zu a) Der Einwender argumentiert mit einem Gewerbeflächenüberangebot innerhalb des Stadtgebietes von Bergisch Gladbach bei einem Gewerbeflächenbestand von 100.000 m² (10 ha). Entsprechend dem vom Rat der Stadt im Jahr 2011 beschlossenen Gewerbeflächenkonzept (S. 152) gibt es in Bergisch Gladbach 275 ha Gewerbeflächen, wovon jedoch nur ein sehr kleiner Teil tatsächlich zu Verfügung steht. Der Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans weist für das Stadtgebiet insgesamt 49,5 ha neue Gewerbeflächen aus (Begründung zum FNP-Vorentwurf, Tabelle S. 128). Bezogen auf den Zeitraum bis zum Jahr 2035 wird also mit einem erheblichen Neubedarf an Gewerbeflächen gerechnet.

Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht ist es notwendig, neben neu geschaffenen Gewerbegebieten am Stadtrand auch bestehende und städtebauliche integrierte Gewerbegebiete als Gewerbeflächen zu sichern und vor einer allmählichen Umwandlung in Misch- und

Wohngebiete zu schützen. Die Grundstücke am Industrieweg sind bereits voll erschlossen und zudem durch die unmittelbare Anbindung an die Kölner Straße verkehrlich gut erreichbar.

Zu b) Dass die Suche nach einem Käufer für das Grundstück des Einwenders bislang erfolglos war, muss nicht unbedingt ein Indiz für eine fehlende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet sein. Die fehlgeschlagenen Verkaufsbemühungen mögen andere Gründe haben, wie etwa nicht marktgerechte Preisvorstellungen des Verkäufers. Die Stadt geht davon aus, dass es ein bestimmtes Marktsegment gibt, das auch unter den gegebenen Rahmenbedingungen am Industrieweg bereit ist, sich am Industrieweg anzusiedeln.

Bei der Festlegung von Emissionsauflagen muss sich die Stadt an den Anforderungen der einschlägigen Normen (Technische Anleitung Lärm, DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“) orientieren, aus denen die Ansprüche der Bewohner der angrenzenden Wohngebäude an der Albert-Schweitzer-Straße und dem Neuenweg auf ein ruhiges Wohnumfeld resultieren. Die Stadt stellt für die Nutzung des Grundstücks Industrieweg 18, dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Kronenberg, keine besonderen, von den allgemeinen Normen abweichende Emissionsauflagen.

Der Industrieweg zeichnet sich durch eine städtebaulich ungeordnete Gemengelage von Wohnen und gewerbliche Nutzungen aus. Die Firma Kronenberg hat über Jahrzehnte in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngrundstücken an der Albert-Schweitzer-Straße ihren Betrieb ausgeübt. Dass es über diesen Zeitraum vereinzelt Beschwerden von Anwohnern zu Lärmemissionen geäußert werden, ist daher nicht ungewöhnlich. Aus planerischer Sicht kann sowohl von den Anwohnern der angrenzenden Wohngebäude als auch von dem Gewerbetreibenden auf dem Grundstück Industrieweg 18 eine gewisse gegenseitige Rücksichtnahme verlangt werden. Um Störungen der Wohngrundstücke an der Albert-Schweitzer-Straße zukünftig zu verringern, setzt der Bebauungsplanentwurf in seinem Geltungsbereich sog. Lärmemissionskontingente fest.

B 3 mit Schreiben vom 16.08.2011

Kurzfassung

Der Einwender B 3

- a) weist darauf hin, dass seine Mandantin das auf dem Grundstück Industrieweg 7 stehende Einfamilienhaus im Jahr 2004 als „normales“ Wohnhaus erworben habe und dass die Mandantin vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens keine Kenntnis davon hatte, dass das Gebäude lediglich als Betriebswohnung genehmigt wurde. Die Festsetzung des Plangebietes als Gewerbegebiet sei für die Mandantin existenzvernichtend, falls keine Befreiung von dieser Festsetzung erteilt würde. Das Grundstück wäre in diesem Fall nicht veräußerbar.
- b) ist der Auffassung, dass es sich bei den Grundstücken am Industrieweg um eine Gemengelage handelt. Er verweist auf die im Plangebiet befindlichen Wohngebäude (Industrieweg 10, Industrieweg 16a) sowie die Wohngebäude auf den Grundstücken Kölner Straße 82 und 92/94.
- c) hält die Grenzziehung des Plangebietes für willkürlich. Der Einwender stellt in Frage, warum die Wohngrundstücke Kölner Straße 82 und 92/94 nicht in den Geltungsbereich einbezogen worden sind. Zudem stimme das Plangebiet nicht mit den Grenzen der gewerblichen Bauflächen gemäß Flächennutzungsplan überein.
- d) ist der Auffassung, dass für das Wohngebäude der Mandantin die Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfüllt seien.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- Zu a) In Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO können Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie von Betriebsinhabern nahegelegener Betriebe oder anderem Personal bewohnt werden, deren Nähe zum Betrieb aus betrieblichen Gründen notwendig ist. Die Grundstücke auf der Südseite des Industriegeweges entsprechen ohne Bebauungsplan nach den Bestimmungen des § 34 BauGB (in Zusammenhang bebaute Ortsteile) der Eigenart eines Gewerbegebietes, da trotz des frei stehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Industriegeweg 7 Gewerbebetriebe in der Fläche deutlich überwiegen. In dem von dem Einwender erwähnten Kaufvertrag hätte darauf hingewiesen werden müssen, dass die Genehmigung der Nutzung ausdrücklich auf eine „Betriebswohnung“ und damit für einen eingeschränkten Nutzerkreis (Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen) begrenzt ist. Die privatrechtlichen vertraglichen Regelungen liegen jedoch außerhalb des Einflussbereichs der Stadt. Unter der Zielsetzung, gewerbliche Flächen am Industriegeweg zu sichern, kann der Bebauungsplan die Wohnnutzung auf dem Grundstück Industriegeweg 7 nicht nachträglich legalisieren, denn das Wohngebäude kann nicht als „Fremdkörper“ entsprechend § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt werden. Dieses würde auch dem Grundsatz der geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen.
- Zu b) Vereinzelt Wohngebäude oder Wohnungen in Gewerbegebieten sind allein noch kein Indiz für eine Gemengelage, da Betriebswohnungen planungsrechtlich nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Bestandteile von Gewerbegebieten sind. Die Wohngebäude Kölner Straße 82 und 92/94 gehören, da über die Kölner Straße erschlossen, nicht zum Gewerbegebiet Industriegeweg.
- Zu c) Die Abgrenzung des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans orientiert sich an der jeweiligen städtebaulichen Zielsetzung und an dem Anspruch, zu einer Konfliktbewältigung beizutragen. Der Bebauungsplan Nr. 5423 – Industriegeweg – zielt auf eine Sicherung von gewerblichen Flächen und umfasst daher die Grundstücke, die gewerblich genutzt werden oder bis vor kurzem gewerblich genutzt wurden. Aus diesem Grund wurden die reinen Wohnbaugrundstücke Kölner Straße 82 und 92/94 nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.
- Zu d) Ob nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine Befreiung nach § 31 BauGB erteilt werden kann, ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu klären.

B 4 mit Schreiben vom 19.08.2011

Kurzfassung

- a) Die Einwenderin B 4 weist darauf hin, dass der Betrieb ihrer Mandantin auf dem Gebiet der Kunststoff-Pulverbeschichtung seit über 50 Jahre am Industriegeweg angesiedelt sei. Sie merkt an, dass die Analyse der gegenwärtigen Flächenausnutzung zeige, dass die Vermarktung der Grundstücke im Plangebiet an gewerbliche Nutzer nicht gelänge. So läge das Grundstück Industriegeweg 18 schon seit Jahren brach. Der Leerstand von Gewerbeflächen im Plangebiet werde sich noch verschärfen. So plane auch die Mandantin ihren traditionsreichen Betrieb zum Jahresende zu verlagern oder einzustellen. Daher sei der Betrieb bei der Planung nur eingeschränkt als Bestandsnutzung zu berücksichtigen.
- b) Es habe zuletzt regelmäßig Beschwerden der benachbarten Anwohner gegen gewerbety-pische Emissionen gegeben. Diese Beschwerden seien eher die Regel als die Ausnahme und mit ein Grund für die beabsichtigte Aufgabe des Standorts. Die Mandantin sei z.B. gezwungen, aufgrund der Beschwerden Dieselstapler durch einen leiseren Gasstapler zu ersetzen. Auch frühe Ladenzeiten würden von den Anwohnern angegriffen. Seit 2008 führe die Abteilung Umweltüberwachung des Rheinisch-Bergischen Kreises regelmäßig

- alle vier bis sechs Wochen – Besichtigungen des Betriebs der Mandantin durch, weil auch beim Kreis die Eingaben von Nachbarn bezüglich Lärm oder Gerüchen zunehmen. Eine Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe auf den Grundstücken im Plangebiet stelle sich als äußerst schwierig dar, da sie erheblichen Restriktionen aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung ausgesetzt seien. So müssten etwa Lärm emittierende Anlagen eingehaust werden, es dürfte keine nächtliche Auslieferung stattfinden, und auch Drei-Schicht-Betrieb wäre ausgeschlossen.
- c) Unter diesen Voraussetzungen sei nach Rechtskraft des Bebauungsplans nicht mit einer Verbesserung der gegenwärtigen Lage zu rechnen. Es sei vielmehr davon auszugehen, dass die bestehenden Brachflächen sich weiterhin als unvermarktbar bestätigen und weitere Flächen brach fallen werden.
 - d) Das Plangebiet sollte als Mischgebiet sowie auf den Grundstücken am Rand der Plangebietes, die besonders stark den Restriktionen durch die sie umgebende Wohnbebauung ausgesetzt sind, als Wohngebiet festgesetzt werden. Gerade das Grundstück der Mandantin (Industrieweg 6-8) sei von Wohnbebauung nahezu vollständig umgeben und daher für Gewerbenutzungen nicht verwertbar. Es drohe, brach zu fallen. Aus diesem Grund käme die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes oder alternativ die Herausnahme des Grundstücks aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans in Betracht. Letzteres würde die Verwertungsmöglichkeiten, die durch Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz geschützt seien, deutlich erhöhen.
 - e) Die Festsetzung eines Gewerbegebietes neben Wohnbebauung sei mit dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG nicht vereinbar. Dies gelte für das Grundstück der Mandantin in eklatanter Weise.
 - f) Die Einwanderin äußert Bedenken, ob der Bebauungsplan dem für Kommunen geltenden Ziel der Raumordnung, Gewerbeflächen „entsprechend dem Bedarf“ festzusetzen, angepasst ist. Der Bedarf sei am Industrieweg offensichtlich nicht gegeben, was der zunehmende Leerstand zeige.
 - g) Eine Konfliktverlagerung auf die Ebene der Baugenehmigung sei grundsätzlich möglich, jedoch müsse der Konflikt und seine Ursache zunächst ermittelt werden, um festzustellen, ob er verlagert werden kann oder aber eine Bewältigung auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen muss. Auch die Untere Wasserbehörde fordere eine „intensive Auseinandersetzung mit den möglichen Konsequenzen einer gewerblichen Nutzung am Industrieweg“.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- Zu a) Ob für ein aufgegebenes gewerbliches Grundstück ein Käufer gefunden wird, hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab (allgemeine Wirtschaftslage, Nachfrage in bestimmten Wirtschaftssektoren, individuelle Standortbedingungen, Preisvorstellungen des Verkäufers u.a.). Die Stadt Bergisch Gladbach kann durch die Aufstellung von Bebauungsplänen kleinräumig Standorte nach stadtplanerischen und städtebaulichen Kriterien entwickeln, sie hat jedoch keinen Einfluss etwa auf die gesamtwirtschaftliche Lage und die daraus resultierende Nachfrage nach gewerblichen Flächen. Eine vernünftige und vorausschauende Gewerbeflächenpolitik beinhaltet nach Auffassung des Bürgermeisters, Gewerbeflächen zu jeder Zeit in guter Qualität und ausreichender Menge vorzuhalten. Dazu gehört auch eine gewisse Flächenreserve, denn ein großer Prozentsatz der in den städtischen Gewerbegebieten liegenden mindergenutzten oder brach liegenden Flächen sind aus verschiedenen Gründen kurzfristig nicht verfügbar.
- Zu b) Die Umweltüberwachung des Rheinisch-Bergischen Kreises führte auf Anlass einer Beschwerde von Anwohnern eine Besichtigung des betreffenden Betriebs im Jahr 2009 durch. Beklagt wurde von den Anwohnern nach Aussagen des Rheinisch-Bergischen

Kreises eine außergewöhnliche Geruchs- und Lärmbelästigung durch den nicht ordnungsgemäßen Betrieb eines Pyrolyseofens. Bei der Stadt Bergisch Gladbach sind keine Beschwerden seitens der Anwohner aktenkundig geworden. Durch die zuständige Umweltüberwachung des Rheinisch-Bergischen Kreises wird lediglich kontrolliert, ob der Betrieb entsprechend der erteilten Betriebsgenehmigung ausgeübt wird bzw. die nach den allgemein gültigen Anforderungen (u.a. den Lärmrichtwerten der Technischen Anleitung Lärm) eingehalten werden. Welche Maßnahmen ein Gewerbetreibender unternehmen muss, um den rechtlichen Anforderungen zu entsprechen, wird von der zuständigen Umweltbehörde jeweils im Einzelfall, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Maßnahme, festgesetzt.

Zu c) Der Bebauungsplan trägt im Sinne des Konfliktbewältigungsgebotes durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten dazu bei, die gegenwärtige Lage aus emissions-technischer Sicht zu verbessern. Die Stadt geht davon aus, dass sich aufgrund der ansonsten günstigen Standortbedingungen des Industrieweges für Gewerbe, insbesondere der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und Anbindung an die Kölner Straße, der Leerstand am Industrieweg keine dauerhafte Erscheinung sein wird und dass sich gewerbliche Käufer für die Grundstücke am Industrieweg finden lassen.

Zu d) Der Begriff des Mischgebietes bezeichnet bauplanungsrechtlich Baugebiete, die durch ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen gekennzeichnet sind (§ 6 Abs. 1 BauNVO). In einem Mischgebiet sind ausschließlich emissionsarme, das Wohnen „nicht wesentlich störende“ Betriebe zulässig. Ein den Kern der Industrieweg-Flächen umgebenden Ring als Mischgebiet festzusetzen, entspricht jedoch nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen, die dem Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – zu Grunde liegen. Ziel des Bebauungsplans ist es, Flächen für Betriebe zu sichern, die planungsrechtlich auf Gewerbegebiete angewiesen sind. Zudem lassen auf der nördlichen Seite des Industrieweges die für Gewerbegebiete geringen Grundstückstiefen von etwa 70m eine weitere Unterteilung nicht zu, ohne die wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke in Frage zu stellen. Bei einer Festsetzung der Kernflächen entlang des Industrieweges als Gewerbegebiet würden zudem mehrere Baugebiete in kurzer Abfolge aufeinander stoßen (GE – MI – WA) und dadurch neue Konfliktlinien geschaffen. Bereits in den Auswertungen der Anregungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass das Grundstück Industrieweg 6-8 räumlich als nicht zu trennender Bestandteil des Gewerbegebietes Industrieweg aufgefasst wird, da es über eine gemeinsame Erschließungsstraße verfügt und das Grundstück die gleiche Problemlage wie die übrigen Grundstücke am Industrieweg aufweist (Grundwasserproblematik, Bestandteil einer Gemengelage). Das Grundstück Industrieweg 6-8 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen, ist daher sachlich nicht begründbar. Auch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für das Grundstück würden die Probleme, die sich aus dem Nebeneinander von Wohngebäuden und Gewerbegebäude entlang der rückwärtigen Grenzen des Grundstücks Industrieweg 6-8 ergeben, lediglich an die gemeinsame Grundstücksgrenze Industrieweg 6-8 / Industrieweg 10 verlagern. Aus Sicht des Bürgermeisters ist das Grundstück Industrieweg 6-8 auch als Gewerbegrundstück für bestimmte, emissionsarme Betriebe wie die am Industrieweg 9-13 ansässige Firma Homberg & Müller geeignet. Zudem können Betriebe durch geschickte räumliche und betriebliche Organisation, wie etwa eine Verlagerung ruhiger Tätigkeiten in den hinteren Grundstücksbereich auf ungünstige Standortverhältnisse reagieren bzw. sich ihnen anpassen. Der Artikel 14 Abs. 1 Grundgesetz garantiert privates Eigentum an Grund und Boden, „schützt“ jedoch nicht „Verwertungsmöglichkeiten“ nach den individuellen Interessen der privaten Grundstückseigentümer. Durch eine Bauleitplanung wird nach den Zielvorstellungen einer Gemeinde die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken gesteuert. Die Schranken

der Gestaltungsfreiheit finden sich u.a. in der gemäß § 1 Abs. 5 BauGB geforderten Abwägung von privaten und öffentlichen Belangen. In der vorliegenden Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – werden die privaten Interessen der Gewerbetreibenden an der Aufrechterhaltung der Betriebe bzw. dem Verkauf der Flächen zu marktgängigen Preisen mit dem Interesse der Stadt, gewerbliche Flächen zu sichern, abgewogen.

- Zu e) Der Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) besagt, dass Nutzungen, die verschiedene Ansprüche und Emissionsverhalten haben, soweit es die Verhältnisse zulassen räumlich voneinander getrennt und durch andere Nutzungen wie Grün- und Erholungsflächen etc. „abgepuffert“ werden sollen. Dieser Trennungsgrundsatz ist städtebaulicher Leitgedanke für Neuplanungen. Bei Planungen im Bestand, der sich durch eine kleinräumige Abfolge von verschiedenen Nutzungen auszeichnet (sog. „Gemengelage“), ist dieser Trennungsgrundsatz aufgehoben bzw. in der Praxis häufig nicht durchsetzbar, weil vorhandene Nutzungen überplant und evtl. Entschädigungsansprüche ausgelöst werden.
- Zu f) Die Vorgabe der Regionalplanung, Gewerbeflächen entsprechend dem Bedarf in den Gemeinden auszuweisen, dient vor allem der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, die Neuinanspruchnahme von Freiflächen bis zum Jahr 2030 auf 30ha / Tag zu begrenzen und die Entwicklung von innerstädtischen Brachen der Neuentwicklung von Flächen im Außenbereich vorzuziehen. Die Aussage betrifft also in erster Linie die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach und weniger die Sicherung von gewerblichen Grundstücken im innerstädtischen Bereich. Wie aufgezeigt, hat der Leerstand am Industrieweg viele Gründe, die zum Teil außerhalb des Einflussbereichs der Stadt liegen. Der Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans weist für das Stadtgebiet insgesamt 49,5 ha neue Gewerbeflächen aus (Begründung zum FNP-Vorentwurf, Tabelle S. 128). Bezogen auf den Zeitraum bis zum Jahr 2035 wird also mit einem erheblichen Neubedarf an Gewerbeflächen gerechnet.
- Zu g) Um die Ursache der Grundwasseraustritte zu ermitteln, sind vier Gutachten zur Hydrogeologie und zur Tragfähigkeit des Untergrundes im Auftrag des Rheinisch-Bergischen Kreises erstellt worden. Von Seiten des Rheinisch-Bergischen Kreises wurde gefordert, ein weiteres Gutachten in Auftrag zu geben. Die Kosten dafür bewegen sich im fünfstelligen Bereich. Die Stadt hält es für vertretbar, im Rahmen eines Bebauungsplans, der alleine die Art der baulichen Nutzung (Gewerbe) festsetzt, auf ein fünftes hydrogeologisches Gutachten zu verzichten, zumal dessen Aussagekraft über die abschließende Bebaubarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht gesichert ist. Die Frage der Bebaubarkeit der vom Grundwasser beeinflussten und durch zukünftige Grundwasseraustritte möglicherweise gefährdeten Grundstücke konnte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht abschließend geklärt werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Gebiet seit mehr als 50 Jahren gewerblich genutzt wird und dass nun erstmals eine derartige Problemlage aufgetaucht ist. Die Gefahr einer nachteiligen Veränderung der Grundwasserverhältnisse besteht jedoch grundsätzlich bei baulichen Eingriffen in den Boden, unabhängig davon, ob ein konkretes Vorhaben entsprechend § 34 BauGB (in Zusammenhang bebauter Ortsteil) oder nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans genehmigt wird.

B 5 mit Schreiben vom 19.08.2011

Kurzfassung

Die Einwenderin

- a) weist auf die Schwierigkeiten der Eigentümer hin, die Grundstücke zu vermarkten. Beispielsweise läge das Grundstück Industrieweg 18 seit Jahren brach. Eine Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe auf den Grundstücken Industrieweg 6-8 und Industrieweg 18 stelle sich als äußerst schwierig dar, da sie erheblichen Restriktionen aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung ausgesetzt sein würden.
- b) prognostiziert, dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans nicht mit einer Verbesserung der gegenwärtigen Lage zu rechnen sei. Es sei vielmehr davon auszugehen, dass die bestehenden Brachflächen sich weiterhin als unvermarktbar bestätigen und weitere Flächen brach fallen werden.
- c) Das Plangebiet sollte als Mischgebiet sowie auf den Grundstücken am Rand der Plangebietes, die besonders stark den Restriktionen durch die sie umgebende Wohnbebauung ausgesetzt sind, als Wohngebiet festgesetzt werden. Eine Unterteilung des Plangebietes – eine Abstufung von Baugebieten (GE-MI-WA) – sei aus Sicht der Einwenderin möglich.
- d) Die Festsetzung eines Gewerbegebietes neben Wohnbebauung sei mit dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG nicht vereinbar.
- e) Die Einwenderin äußert Bedenken, ob der Bebauungsplan dem für Kommunen geltenden Ziel der Raumordnung, Gewerbeflächen „entsprechend dem Bedarf“ festzusetzen, angepasst ist. Der Bedarf sei am Industrieweg offensichtlich nicht gegeben, was der zunehmende Leerstand zeige.
- f) Eine Konfliktverlagerung auf die Ebene der Baugenehmigung sei grundsätzlich möglich, jedoch muss der Konflikt und seine Ursache zunächst ermittelt werden, um festzustellen, ob er verlagert werden kann oder aber eine Bewältigung auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen muss.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- Zu a) Ob für ein aufgegebenes gewerbliches Grundstück ein Käufer gefunden wird, hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab (allgemeine Wirtschaftslage, Nachfrage in bestimmten Wirtschaftssektoren, individuelle Standortbedingungen, Preisvorstellungen des Verkäufers u.a.). Die Stadt Bergisch Gladbach kann durch die Aufstellung von Bebauungsplänen kleinräumig Standorte nach stadtplanerischen und städtebaulichen Kriterien entwickeln, sie hat jedoch keinen Einfluss etwa auf die gesamtwirtschaftliche Lage und die daraus resultierende Nachfrage nach gewerblichen Flächen. Eine vernünftige und vorausschauende Gewerbeflächenpolitik beinhaltet nach Auffassung des Bürgermeisters, Gewerbeflächen zu jeder Zeit in guter Qualität und ausreichender Menge vorzuhalten. Dazu gehört auch eine gewissen Flächenreserve, denn ein großer Prozentsatz der in den städtischen Gewerbegebieten liegenden mindergenutzten oder brach liegenden Flächen sind aus verschiedenen Gründen kurzfristig nicht verfügbar. Dass die Vermarktung der brach gefallenen bzw. voraussichtlich in naher Zukunft brach fallenden Grundstücke nördlich des Industrieweges aktuell schwer fallen mag, hat auch mit den aktuell schwierigen, von der Stadt nicht unmittelbar zu beeinflussenden Rahmenbedingungen (Unsicherheiten der Bebaubarkeit der Grundstücke infolge der Wasseraustritte, Preisvorstellungen der Eigentümer, u.a.) zu tun.
- Zu b) Der Bebauungsplan trägt im Sinne des Konfliktbewältigungsgebotes durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten dazu bei, die gegenwärtige Lage aus emissions-technischer Sicht zu verbessern. Die Stadt geht davon aus, dass sich aufgrund der ansonsten günstigen Standortbedingungen des Industrieweges für Gewerbe, insbesondere der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und Anbindung an die Kölner Straße, der Leerstand am Industrieweg keine dauerhafte Erscheinung sein wird und dass sich gewerbliche Käufer für die Grundstücke am Industrieweg finden lassen.
- Zu c) Der Begriff des Mischgebietes bezeichnet bauplanungsrechtlich Baugebiete, die durch

ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen gekennzeichnet sind (§ 6 Abs. 1 BauNVO). In einem Mischgebiet sind ausschließlich emissionsarme, das Wohnen „nicht wesentlich störende“ Betriebe zulässig. Ein den Kern der Industrieweg-Flächen umgebenden Ring als Mischgebiet festzusetzen, entspricht jedoch nicht den dem Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – zu Grunde liegenden städtebaulichen Zielvorstellungen. Ziel des Bebauungsplans ist es, Flächen für Betriebe zu sichern, die planungsrechtlich auf Gewerbegebiete angewiesen sind. Zudem lassen auf der nördlichen Seite des Industrieweges die für Gewerbegebiete geringen Grundstückstiefen von etwa 70m eine weitere Unterteilung nicht zu, ohne die wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke in Frage zu stellen. Bei einer Festsetzung der Kernflächen entlang des Industrieweges als Gewerbegebiet würden zudem mehrere Baugebiete in kurzer Abfolge aufeinander stoßen (GE – MI – WA) und dadurch neue Konfliktlinien geschaffen. Bereits in den Auswertungen der Anregungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass das Grundstück Industrieweg 6-8 räumlich als nicht zu trennender Bestandteil des Gewerbegebietes Industrieweg aufgefasst wird, da es über ein gemeinsame Erschließungsstraße verfügt und das Grundstück die gleiche Problemlage wie die übrigen Grundstücke am Industrieweg aufweist (Grundwasserproblematik, Bestandteil einer Gemengelage). Das Grundstück Industrieweg 6-8 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen, ist daher sachlich nicht begründbar. Auch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für das Grundstück würde die Probleme, die sich aus dem Nebeneinander von Wohngebäuden und Gewerbegrundstücke entlang der rückwärtigen Grenzen des Grundstücks Industrieweg 6-8 ergeben, lediglich an die gemeinsame Grundstücksgrenze Industrieweg 6-8 / Industrieweg 10 verlagern. Aus Sicht des Bürgermeisters ist das Grundstück Industrieweg 6-8 auch als Gewerbegrundstück für bestimmte, emissionsarme Betriebe wie die am Industrieweg 9-13 ansässige Firma Homberg & Müller geeignet. Zudem können Betriebe durch geschickte räumliche und betriebliche Organisation, wie etwa eine Verlagerung ruhiger Tätigkeiten in den hinteren Grundstücksbereich auf ungünstige Standortverhältnisse reagieren bzw. sich ihnen anpassen. Der Artikel 14 Abs. 1 Grundgesetz garantiert privates Eigentum an Grund und Boden, „schützt“ jedoch nicht „Verwertungsmöglichkeiten“ nach den individuellen Interessen der privaten Grundstückseigentümer. Durch eine Bauleitplanung wird nach den Zielvorstellungen einer Gemeinde die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken gesteuert. Die Schranken der Gestaltungsfreiheit finden sich u.a. in der gemäß § 1 Abs. 5 BauGB geforderten Abwägung von privaten und öffentlichen Belangen. In der vorliegenden Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – werden die privaten Interessen der Gewerbetreibenden an der Aufrechterhaltung der Betriebe bzw. dem Verkauf der Flächen zu marktgängigen Preisen mit dem Interesse der Stadt, gewerbliche Flächen zu sichern, abgewogen.

Zu d) Der Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) besagt, dass Nutzungen, die verschiedene Ansprüche und Emissionsverhalten haben, soweit es die Verhältnisse zulassen räumlich voneinander getrennt und durch andere Nutzungen wie Grün- und Erholungsflächen etc. „abgepuffert“ werden sollen. Dieser Trennungsgrundsatz ist städtebaulicher Leitgedanke für Neuplanungen. Bei Planungen im Bestand, der sich durch eine kleinräumige Abfolge von verschiedenen Nutzungen auszeichnet (sog. „Gemengelage“), ist dieser Trennungsgrundsatz aufgehoben bzw. in der Praxis häufig nicht durchsetzbar, weil vorhandene Nutzungen überplant und evtl. Entschädigungsansprüche ausgelöst werden.

Zu e) Die Vorgabe der Regionalplanung, Gewerbeflächen entsprechend dem Bedarf in den Gemeinden auszuweisen, dient vor allem der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, die Neuinanspruchnahme von Freiflächen bis zum Jahr 2030 auf 30ha /

Tag zu begrenzen und die Entwicklung von innerstädtischen Brachen der Neuentwicklung von Flächen im Außenbereich vorzuziehen. Die Aussage betrifft also in erster Linie die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach und weniger die Sicherung von gewerblichen Grundstücken im innerstädtischen Bereich. Wie aufgezeigt, hat der Leerstand am Industrieweg viele Gründe, die zum Teil außerhalb des Einflussbereichs der Stadt liegen. Der Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans weist für das Stadtgebiet insgesamt 49,5 ha neue Gewerbeflächen aus (Begründung zum FNP-Vorentwurf, Tabelle S. 128). Bezogen auf den Zeitraum bis zum Jahr 2035 wird also mit einem erheblichen Neubedarf an Gewerbeflächen gerechnet.

Zu f) Um die Ursache der Grundwasseraustritte zu ermitteln, sind vier Gutachten zur Hydrogeologie und zur Tragfähigkeit des Untergrundes im Auftrag des Rheinisch-Bergischen Kreises erstellt worden. Von Seiten des Rheinisch-Bergischen Kreises wurde gefordert, ein weiteres Gutachten in Auftrag zu geben. Die Kosten dafür bewegen sich im fünfstelligen Bereich. Die Stadt hält es für vertretbar, im Rahmen eines Bebauungsplans, der alleine die Art der baulichen Nutzung (Gewerbe) festsetzt, auf ein fünftes hydrogeologisches Gutachten zu verzichten, zumal dessen Aussagekraft über die abschließende Bebaubarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht gesichert ist. Die Frage der Bebaubarkeit der vom Grundwasser beeinflussten und durch zukünftige Grundwasseraustritte möglicherweise gefährdeten Grundstücke konnte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht abschließend geklärt werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Gebiet seit mehr als 50 Jahren gewerblich genutzt wird und dass nun erstmals eine derartige Problemlage aufgetaucht ist. Die Gefahr einer nachteiligen Veränderung der Grundwasserverhältnisse besteht jedoch grundsätzlich bei baulichen Eingriffen in den Boden, unabhängig davon, ob ein konkretes Vorhaben entsprechend § 34 BauGB (in Zusammenhang bebauter Ortsteil) oder nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans genehmigt wird.

T 1 Rheinisch-Bergischer Kreis, Der Landrat, mit Schreiben vom 18.08.2011

Kurzfassung

Die Untere Landschaftsbehörde

- a) regt an, bei Eingriffen in den Gehölzbestand im Zuge der Verbreiterung des Industrieweges und der Errichtung der Wendeanlage den Gehölzbestand zu ersetzen.

Die Untere Umweltschutzbehörde

- b) weist darauf hin, dass auf dem Grundstück Gemarkung Bensberg-Freiheit, Flur 6, Flurstück Nr. 1283 seit ca. 3 Jahren eine Quelle besteht, das Grundwasser derzeit unkontrolliert über eine befestigte Hoffläche abfließt und über eine private Hofentwässerung der öffentlichen Kanalisation zugeführt wird. Der Bebauungsplanentwurf stelle weder die Quelle dar noch treffe Aussagen zur dauerhaften und schadlosen Ableitung des Quellwassers. Der Entwurf sollte um diese Informationen ergänzt werden. Dabei sollte auch die in Kap. 9 der Begründung angesprochene Fremdwasserproblematik in die Überlegungen mit einbezogen werden.
- c) hält es für bedauerlich, dass die Stadt Bergisch Gladbach nicht im Zuge des Bebauungsplanverfahrens abschließend ermittelt, ob eine gefahrlose Bebauung und Nutzung der Grundstücke möglich sei. Es erscheine nicht sachgerecht, die Prüfung möglicher Georisiken einem nachgeschalteten Verfahren mit ungewissem Ausgang zu überlassen. Der Hinweis im Bebauungsplan sollte erkennen lassen, dass mit der o.g. Abstimmung ein eventuell ganz erheblicher Untersuchungsaufwand auf die zukünftigen Bauherren zukommt, und dass aus wasserwirtschaftlichen Gründen sowie aus Gründen der Gefahren-

abwehr Eingriffe in den Boden zumindest ab einer bestimmten Tiefe und auf bestimmten Teilflächen voraussichtlich nicht zugelassen werden können.

- d) ist der Auffassung, dass die Besonderheiten des Plangebietes deutlicher herausgestellt werden sollten, sofern das Bebauungsplanverfahren ohne abschließende Prüfung der Bebaubarkeit fortgeführt wird. Die textlichen Festsetzungen sollten unter C Hinweise / 1 Grundwasserverhältnisse im 3. Absatz entsprechend modifiziert werden: „Im Plangebiet sind Baumaßnahmen so zu planen und durchzuführen, dass sich diese nicht auf die Höhe, Bewegung und Beschaffenheit des Grundwassers auswirken. Wegen des hohen Grundwasserstandes und der nicht abschließend geklärten Grundwasserwegsamkeiten müssen Eingriffe in den Boden mit einer Tiefe von mehr als einem Meter unter der Geländeoberfläche grundsätzlich unterbleiben. Soll ausnahmsweise tiefer in den Boden eingegriffen werden, ist dies vorher der Unteren Umweltschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises gemäß § 49 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) anzuzeigen. Solche Baumaßnahmen können je nach Art und Lage eine Gewässerbenutzung gemäß § 9 Abs. 2 WHG darstellen, die nur dann ausgeführt werden dürfen, wenn hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt worden ist. Die Erlaubnis kann nur dann erteilt werden, wenn nachteilige Auswirkungen des Bauvorhabens auf Höhe, Bewegung und Beschaffenheit des Grundwassers zweifelsfrei ausgeschlossen sind. Es obliegt dem Antragsteller bzw. Bauherrn, alle relevanten Unterlagen und Informationen für die Durchführung des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens beizubringen. Eine Baugenehmigung kann nur erteilt werden, wenn das Vorhaben mit den wasserrechtlichen Normen vereinbar ist.“
- e) regt an, auf den kritischen Baugrund in den textlichen Festsetzungen explizit hinzuweisen und eventuell sogar geeignete Bauweisen verbindlich festzuschreiben.
- f) regt an, die Einstufung der Immissionsorte IO 1-5 und 11-13 nochmals zu überprüfen. Aus Sicht der Umweltschutzbehörde handelt es sich bei der vorhandenen Bebauung um Wohnbebauung. Die Wohnbebauung besitze einen Schutzanspruch von 55/40 dB(A) entsprechend eines allgemeinen Wohngebietes.

Das Sachgebiet Kreisstraßen und Verkehrslenkung

- g) empfiehlt, den Industriegeweg so auszugestalten, dass mindestens ein Begegnungsverkehr LKW / PKW möglich ist. Es sollten zudem ausreichend Stellplätze angelegt werden.
- h) rät, einen ausreichend breiten Querschnitt für den Industriegeweg im Bereich der Kölner Straße vorzusehen. Gerade im Einmündungsbereich sei eine ausreichende Fläche für einen Begegnungsverkehr erforderlich, um einen Rückstau auf der Kölner Straße bzw. ein Zurücksetzen auf die Kölner Straße zu verhindern.
- i) empfiehlt, die dargestellte Wendefläche für LKWs auszulegen. Entsprechend der „Sicherheitstechnischen Anforderung an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfälle“, BG-Information 5104 (Mai 2008), Ziffer 4, sind Wendekreise geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22m aufweisen.
- j) weist darauf hin, dass der im westlichen Bereich dargestellte Fuß-/Radweg den Vorgaben der „Empfehlung für Radverkehrsanlagen“ (ERA 2010) entsprechen sollte. Er sollte aus beiden Richtungen baulich so gestaltet sein, dass er nicht vom Kfz-Verkehr genutzt werden kann.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Zu a) Um eine städtebaulich erwünschte baulichen Innenverdichtung zu fördern, hat der Gesetzgeber Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt werden, von der Pflicht, Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, befreit. Dies gilt auch für den Bebauungsplan Nr. 5423 – Industriegeweg –. Die Untere Landschaftsbehörde regt an, die Bäume, die im Zuge des Ausbaus des Industriegeweges verloren gehen, zu

ersetzen. Der Bebauungsplan folgt dieser Anregung nicht. Zum einen sind Ersatzpflanzungen im beschleunigten Verfahren gesetzlich nicht vorgesehen. Zum anderen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Vegetation im Plangebiet auf Ihre Schutzwürdigkeit hin untersucht und bewertet. Auf den privaten Flächen entlang des Industriegeweges befinden sich jüngere Bäume und Sträucher mit vergleichsweise geringem Wert für die Ökologie und den Artenschutz.

- Zu b) In dem Bebauungsplan wurde auf die Kennzeichnung der Quellwasseraustrittsorte und der zeitweise überfluteten Grundstücksflächen auf den Flurstücken Nr. 954 (Industriegeweg 18) und Nr. 1283 (Industriegeweg 10-12) verzichtet. Grundsätzlich ist die Aussagekraft einer Kennzeichnung von Wasseraustritte fragwürdig, denn sie suggeriert dem „Leser“ des Bebauungsplans, dass die Grundwasserproblematik nur für die gekennzeichneten Flächen, nicht jedoch für die anderen Flächen im Plangebiet besteht. Warum gerade an den fünf Stellen am 05.05.2008 Grundwasser aus dem Boden trat, konnte durch die durchgeführten hydrogeologischen Gutachten nicht abschließend und einwandfrei geklärt werden. Das auf dem Grundstück Industriegeweg 12-16 zeitweise aus dem Boden tretende Quellwasser ist mittlerweile versiegt.
- Zu c) Den Anregungen wird zum Teil gefolgt. Die Stadt hält es im vorliegenden Fall für sachgerecht, Georisiken dem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu überlassen. Ein weiteres hydrogeologischen Gutachten ist mit einem erheblichen finanziellen Aufwand – nach grober Kalkulation ca. 50.000 Euro – verbunden. Eine Gewissheit, dass aus einem weiteren Gutachten rechtsfähige Festsetzungen in den Bebauungsplan abgeleitet werden können, besteht nicht. Zudem lässt sich nicht sagen, ob ein solches Gutachten abschließende Antworten liefern würde. Darüber hinaus weist der Bebauungsplan kein neues Baugebiet „auf der grünen Wiese“ aus, sondern regelt lediglich die Art der baulichen Nutzung (Gewerbe) in einem Bestandsgebiet, das in weiten Teilen seit mehr als 50 Jahren durch Gewerbebetriebe genutzt wurde, ohne dass es vor dem 05.05.2008 zu Gefährdungen der Gebäude in Folge von Grundwasseraustritten kam. Der Bebauungsplan setzt zudem keine überbaubaren Grundstücksflächen und damit keine konkreten Standorte für Gewerbegebäude fest.
- Der Bebauungsplan enthält einen Gefährdungshinweis für Eingriffe in den Boden ab einer Tiefe von einem Meter.
- Zu d) Auf eine verbindliche Festsetzung, Eingriffe im Plangebiet, die tiefer als einen Meter in den Boden eindringen, auszuschließen, wird angesichts der komplexen Bodenverhältnisse im Plangebiet abgesehen. Über die Regelung des § 49 Wasserhaushaltsgesetzes ist gesichert, dass Eingriffe in den Boden, die sich auf die Grundwasserverhältnisse auswirken können, der Unteren Umweltschutzbehörde anzuzeigen sind und eine Bewertung des Eingriffs in Bezug auf eine negative Veränderung der Grundwasserverhältnisse im konkreten Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren vorgenommen wird. Der Anregung, auf den kritischen Baugrund in den textlichen Festsetzungen explizit hinzuweisen, wird nach Auffassung der Stadt durch die detaillierte Beschreibung der Grundwasserproblematik und der daraus resultierenden Folgen für die zukünftige Bebauung der Grundstücke im Plangebiet entsprochen.
- Zu e) Der Bebauungsplan soll nicht unverhältnismäßig die Baufreiheit einschränken. Auf welche Art die Architekten den Anforderungen des Grundwasserschutzes genügen, soll ihnen überlassen werden.
- Zu f) Die Stadt hat sich bei der Festlegung des Schutzanspruchs der Wohnbevölkerung in den Wohngebäuden südlich des Neuenweges und an den das Plangebiet angrenzenden Grundstücken an der Albert-Schweitzer-Straße an den Bestimmungen der Technischen Anleitung Lärm (TA-Lärm) orientiert. Die Technische Anleitung Lärm ist zwar nicht keine Rechtsnorm, kann jedoch als Orientierungshilfe für die Planung bzw. Überplanung von

Gewerbegebieten herangezogen werden. Entsprechend Nr. 6.7 der TA-Lärm können, wenn gewerblich genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen und eine Gemengelage entstanden ist, die zum Wohnen dienenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert heraufgesetzt werden. Von dieser Möglichkeit wurde hier Gebrauch gemacht und den Immissionsorten IO 1-6 und 11-13 den Schutzanspruch eines Mischgebietes zugewiesen. Die Stadt geht hier von einer Gemengelage aus, die mit der später hinzugekommenen Wohnbebauung am Neuenweg seit mehr als 30 Jahren besteht.

- Zu g) Die dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende Straßenplanung sieht eine Verbreiterung des Industriegeweges von momentan ca. 8m auf 9m und eine Fahrbahnbreite von 6,5m vor. Damit sind nicht nur die geforderten Begegnungsverkehre LKW – PKW, sondern auch LKW – LKW bei verringerter Fahrgeschwindigkeit möglich. Derzeit wird die als Mischverkehrsfläche angelegte Straßenfläche des Industriegeweges auch von den Anliegern als öffentliche Stellplatzfläche genutzt. Angesichts der beengten Verhältnisse am Industriegeweg und der zum Teil geringen Grundstücksbreiten würde die Anlage von öffentlichen Parkplätzen parallel zur Fahrbahn den Flächenbedarf für die Verkehrsfläche Industriegeweg um mehr als 2m erhöhen, wodurch erheblich in die Bestandsgrundstücke eingegriffen werden müsste. Fahrbahnbegleitende öffentliche Parkplätze kollidieren angesichts der schmalen Grundstücksbreiten mit Ein- und Ausfahrten der Gewerbegrundstücke. Aus diesem Grund wird auf die Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum verzichtet.
- Zu h) Die der Festsetzung des Bebauungsplans zu Grunde liegende Straßenplanung stellt in Bezug auf die vorgesehenen Fahrbahnbreiten, die Wendeanlage sowie die Einmündungssituation in die Kölner Straße angesichts der Planung im Bestand einen Kompromiss zwischen den Interessen der Grundeigentümer und den Belangen der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses dar. Berücksichtigt wurde, dass das Gewerbegebiet am Industriegeweg aufgrund der Rahmenbedingungen – vergleichsweise geringe Grundstücksgrößen, lärmempfindliches Umfeld, Zufahrt über die in Spitzenzeiten stark verkehrsbelastete Kölner Straße – nicht von der gesamten Bandbreite der möglichen gewerblichen Betrieben nutzbar ist. Betriebe mit hohem Raumbedarf für Grundstück und Zu- und Abfahrtsflächen und großen LKWs (z. B. Logistikbetriebe) werden sich am Industriegeweg nicht niederlassen.
- Zu i) Der Bebauungsplanentwurf sieht einen auf dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegten Wendekreis mit einem ausreichenden Durchmesser von 22,5m vor.
- Zu j) Der im Bebauungsplan festgesetzte Fuß-/Radweg entspricht der vom Rhein.-Berg. Kreis genannten „Empfehlungen für Radverkehrsanlagen“ (ERA 2010). Mit einer Breite von 3,5m ist er für den Begegnungsfall Fußgänger / Fußgänger mit Kinderwagen ausgerichtet bzw. ausreichend dimensioniert. Der Weg ist im Bebauungsplan als „öffentliche Verkehrsfläche – besondere Zweckbestimmung Fuß- und Radweg“ festgesetzt und daher für den Kfz-Verkehr nicht zugänglich.

Zu II. Beschluss der Stellungnahmen zur Öffentlichen Auslegung im ergänzenden Verfahren

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industriegeweg – im ergänzenden Verfahren hat gemäß Beschluss des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses vom 23.09.2014 in der Zeit vom 15.10. bis zum 17.11.2014 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.10.2014 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Im Zeitraum der Offenlage gingen sieben Stellungnahmen aus der Bürgerschaft und zwei abwägungsrelevante Schreiben von Trägern öffentlicher Belange ein. Nachfolgend werden die Inhalte der Schrei-

ben in einer Kurzfassung aufgeführt und abgewogen. Die Schreiben wurden den Fraktionen in Kopie auf Datenträger zur Verfügung gestellt und können zudem im städtischen Ratsinformationssystem eingesehen werden.

1. Inhaltsgleiche Einwendungen der Öffentlichkeit

Kurzfassung

Die Einwender B 1, 4, 5 sprechen sich ohne nähere Begründung für die Festsetzung eines Mischgebietes aus.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Der Begriff des Mischgebietes bezeichnet bauplanungsrechtlich Baugebiete, die durch ein gleichrangiges Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen gekennzeichnet sind (vgl. § 6 Abs. 1 BauNVO). Es ist wahrscheinlich, dass bei einer Mischgebietsausweisung auf einem großen Teil der Grundstücke Wohnungsbau entsteht. Diese Flächen gingen der Stadt Bergisch Gladbach für Gewerbe verloren. Der Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans weist für das Stadtgebiet insgesamt 49,5 ha neue Gewerbeflächen aus (Begründung zum FNP-Vorentwurf, Tabelle S. 128). Bezogen auf den Zeitraum bis zum Jahr 2035 ist also mit einem erheblichen Neubedarf an Gewerbeflächen zu rechnen. Das Ziel der Sicherung des Gewerbegebietes für bestehende und neu anzusiedelnde produzierende, verarbeitende und handwerkliche Betriebe lässt sich nur durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) erreichen.

2. Individuelle Einwendungen der Öffentlichkeit und der Behörden

Einwender B 1 mit Schreiben vom 12.10.2014

Kurzfassung

Der Einwender B 1

- a) kritisiert, dass es die Stadt Bergisch Gladbach über Jahrzehnte versäumt habe, in den Straßenbau und in die sonstige Infrastruktur zu investieren. Die Situation werde durch die Schaffung von Baurecht für vier zum Teil frei stehende Wohnhäuser verschärft. In Verbindung mit der Wohnbebauung an den Rändern des Plangebietes ergebe sich nicht nur eine einfache Gemengelage, sondern eine nicht mehr zu vereinbarende Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzungen auf engstem Raum. Der Einwender vermisst eine Beschäftigung mit den wahren Gründen der Aufgabe und des Wegzugs gewerblicher Betriebe aus dem Plangebiet. Seiner Auffassung nach widersprüchen sich die Ziele des Bebauungsplans. Eine Sicherung von Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe könne nicht einhergehen mit der Verringerung der bestehenden Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen.
- b) ist der Auffassung, dass die geplanten Stadtvillen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Kölner Straße 92-94 nicht zu einer Verringerung der bestehenden Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen beitrage.
- c) befürchtet, dass die Planung keinen Beitrag dazu leiste, den Gewerbeflächenbedarf am Standort zu verringern.
- d) spricht sich für die Festsetzung eines Mischgebietes aus.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Zu a) Das Gewerbegebiet Industrieweg lag in der Vergangenheit aufgrund seiner geringen

Flächengröße nicht im Fokus der Stadtplanung. Es steht stellvertretend für alte Gewerbegebiete, in denen sich die Entwicklung ohne städtebauliche Steuerung vollzieht. Der Bebauungsplan Nr. 5423 dient der Neuordnung der städtebaulichen Gemengelage und damit der Verringerung von bestehenden Konflikten zwischen Anwohnern und den Gewerbetreibenden. Der Bundesgesetzgeber hat mit § 8 BauNVO festgelegt, dass Wohnungen in Gewerbegebieten im Einzelfall errichtet werden dürfen, wenn sie von Betriebsinhabern und Aufsichtspersonen nahegelegener Betriebe bewohnt werden. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO führt langfristig zu einer Aufgabe der unbeschränkten Wohnungen und damit zu einer Vereinheitlichung der baulichen Nutzung am Industriegeweg.

Die Gründe, warum Betriebe aufgeben und den Industriegeweg verlassen, sind der Verwaltung aus den durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sowie aus den mit den Grundstückseigentümern des Plangebietes im Zeitraum März bis April 2015 geführten Gesprächen bekannt. Als solche wurden benannt: a) räumliche Engpässe b) die unbefriedigende Verkehrssituation c) das Wohnumfeld und d) betriebliche Gründe. Der Bebauungsplan Nr. 5423 hat keinen Einfluss auf betriebswirtschaftliche Entscheidungen der am Industriegeweg ansässigen Unternehmen, schafft jedoch Planungssicherheit und die Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Verbesserung der Verkehrssituation. Kooperationsbereitschaft der Grundstückseigentümer vorausgesetzt, kann durch die Zusammenlegung von Grundstücken eine größere räumliche Flexibilität erreicht werden.

Nach Auffassung der Verwaltung lassen sich die beiden städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans, Gewerbeflächen zu sichern und die bestehenden Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen zu verringern, miteinander vereinbaren, da der Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes gegenüber einer aktuell ungesteuerten Entwicklung nach § 34 BauGB zu einer Homogenisierung des Plangebietes führt.

Zu b) Die Hinweise des Oberverwaltungsgerichts NRW aus dem Urteil vom 26.11.2013 aufgreifend, hat die Verwaltung das Ingenieurbüro Stöcker (Burscheid) beauftragt, das Lärmgutachten zu überarbeiten und die auf dem Grundstück Kölner Straße 92-94 geplanten Stadtvillen als neue Immissionsorte (IO) zu berücksichtigen. Vergleicht man die Ergebnisse des überarbeiteten mit dem ursprünglichen Gutachten aus dem Jahr 2011, erkennt man ein in weiten Teilen unverändertes, für die Grundstücke Industriegeweg 5a und 5b mit 62 dB (tags) bzw. 47 dB (nachts) sogar um 2 dB (A) erhöhtes Lärmkontingent. Die Nachverdichtung durch Wohnungsbau im hinteren Teil des Grundstücks Kölner Straße 92-94 schränkt in Bezug auf die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmemissionskontingente (LEK) die Nutzung der Nachbargrundstücke Industriegeweg 3 und 5 also nicht ein.

Zu c) Durch die vorliegende Planung wird das Gewerbeflächenangebot der Stadt Bergisch Gladbach um ein verkehrlich gut erreichbares Gewerbegebiet erweitert. Eine Flächenkonkurrenz vorausgesetzt, ist es möglich, dass neue Gewerbebetriebe mit einem Interesse an einer Neuansiedlung im Stadtgebiet von Bergisch Gladbach oder bereits in Bergisch Gladbach ansässige Gewerbebetriebe mit Interesse an einer innerstädtischen Standortverlagerung den Standort Industriegeweg gegenüber anderen Gewerbegebieten am Stadtrand bevorzugen.

Zu d) s. Stellungnahme zu Kapitel II, Abschnitt „1. Inhaltsgleiche Einwendungen der Öffentlichkeit“.

Einwender B 2 mit Schreiben vom 11.11.2014

Kurzfassung

Der Einwender B 2

- a) weist darauf hin, dass der Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – die Existenz der Bewohnerin des Wohngebäudes Industrieweg 7 vernichten werde, da das Haus weder als Wohngebäude noch als Betriebswohnung veräußerbar sei. Der Bebauungsplan sei unverhältnismäßig, da die Planung nicht durch überwiegende andere Belange gerechtfertigt sei.
- b) wendet ein, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5423 nicht mit den gewerblichen Bauflächen des städtischen Flächennutzungsplans übereinstimme.
- c) ist der Auffassung, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans willkürlich sei, da die beiden Mehrfamilienhäuser auf den Grundstücken Kölner Straße 92-94 und 82 nicht in den Geltungsbereich einbezogen wurden, obwohl sie dem Bebauungszusammenhang des Industrieweges zuzuordnen seien.
- d) ist der Ansicht, dass eine Realisierung des im Bebauungsplan vorgesehenen Gewerbegebietes aufgrund der bestehenden Abwanderungstendenzen von Gewerbebetrieben und der Ablehnung der Planung durch die Wohnanrainer in der nächsten Zeit ausgeschlossen sei.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- Zu a) Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Zu den privaten Belangen gehört auch das nach Art. 14 Grundgesetz geschützte Eigentum an Grund und Boden. Die Eigentümerin des Wohnhauses Industrieweg 7 hatte bereits im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5423 im Rahmen der Offenlage Einwände erhoben und später gegen die Zurückstellung ihres Bauantrags, mit dem die derzeit ausgeübte Wohnnutzung am Industrieweg 7 legalisiert werden sollte, vor dem Verwaltungsgericht Köln geklagt, jedoch verloren. Die von der Einwenderin ausgeübte, nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 5423 nicht mehr genehmigungsfähige unbeschränkte Wohnnutzung führt angesichts der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans – der Sicherung des Gewerbegebietes – zu einem Nutzungs- und Interessenkonflikt mit benachbarten Gewerbebetrieben. Die Verwaltung hat eingehend geprüft, ob bei einer Beibehaltung des Gewerbegebietes das Wohngebäude planungsrechtlich gesichert werden kann. Dies wird jedoch verneint, da die bundesgesetzlichen Regelungen Wohnnutzungen in Gewerbegebieten, die nicht funktional an Betriebe gebunden sind, ausschließen (§ 8 BauNVO). Eine Veräußerung des Wohngebäudes ist nur als Betriebswohnung oder für gewerbliche Nutzungen möglich. Denkbar ist der Verkauf des Wohnhauses an kleinere Dienstleistungsunternehmen oder freiberuflich Tätige (Architekten, Ingenieure, Ärzte etc.).
- Zu b) Der Mischgebiets-Darstellung des Flächennutzungsplans wurde im Nachgang zum Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – in „gewerbliche Baufläche“ korrigiert (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan stellt damit sämtliche Grundstücke am Industrieweg – mit Ausnahme eines kleinen Teils des Grundstücks Industrieweg 96b – als gewerbliche Baufläche dar. Auch der Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans weist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche aus.
- Zu c) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzung ausschließlich die seit mehreren Jahrzehnten gewerblich genutzten Grundstücke im Kernbereich des Industrieweges. Die beiden Grundstücke Kölner Straße 92-94 und 82 wurden nicht in die Planung einbezogen, da sich die dortigen reinen Wohngebäude bzw. Wohn- und Geschäftsgebäude deutlich von der gewerblichen Prägung des Industrieweges unterscheiden.
- Zu d) Es gibt ein Vielzahl von Gründen für die Aufgabe oder Verlagerung eines gewerblichen Betriebes. Ein Wunsch nach räumlicher Expansion, die Umstellung der Produktion, wachsende Ansprüche an den Standort oder zu hohe Produktionskosten können dazu beitragen, dass Unternehmen einen Standort aufgeben. Der Bebauungsplan Nr. 5423 beehbt

einzelne Mängel des Gewerbegebietes Industrieweges, indem er Planungssicherheit schafft, die Grundlagen für einen Ausbau des Industrieweges setzt und die Zahl der Konfliktgrenzen zwischen Wohnbebauung und Gewerbe verringert. Die Stadt sieht in den Grundstücken am Industrieweg Potenzial für die Ansiedlung von „leisen“ Gewerbebetrieben, die auf eine gute Erreichbarkeit des überörtlichen Verkehrsnetzes (Autobahn A 4) angewiesen sind und keine großen Flächenbedarfe haben.

Einwender B 3 mit Schreiben vom 16.11.2014

Kurzfassung

Der Einwender B 3

- a) ist der Auffassung, dass der Bebauungsplan zum Scheitern verurteilt sei. Es gebe kein Gutachten darüber, ob die Planung auch tatsächlich eine wirtschaftliche Zukunft habe. Im Gewerbegebiet Obereschbach seien nach einem Jahr erst vier von elf Grundstücken verkauft und noch kein Grundstück bebaut. Der Einwender sieht dies als Anzeichen dafür, wie schwierig es ist, gewerbliche Immobilien zu vermarkten.
- b) sieht in dem Neubau von Stadtvillen auf dem Grundstück Kölner Straße 92-94 und der Zielsetzung des Bebauungsplans, die bestehenden Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen zu verringern, einen Widerspruch.
- c) kritisiert, dass die Verbreiterung des Industrieweges um lediglich einen Meter die Verkehrssituation nicht wesentlich verbessere. Durch die Neuanlage eines Bürgersteiges bleibe alles beim Alten.
- d) sieht in dem Bauleitplanverfahren lediglich eine Umetikettierung des Gebietes.
- e) ist der Ansicht, dass das städtebauliche Ziel, die vorhandenen Unternehmen und Arbeitsplätze zu schützen und zu erhalten, auch in einem Mischgebiet möglich sei.
- f) ist der Auffassung, dass eine Bauleitplanung nicht dazu beitrage, mögliche Immissionskonflikte zwischen der angrenzenden Wohnbebauung und den Gewerbebetrieben zu lösen. Anwohner fühlten sich durch Lärm beeinträchtigt, unabhängig davon, wie man die einzelnen Flächen deklariere und welche Grenzwerte man festlege.
- g) hat den Eindruck, dass die Stadt die Bewohner am Industrieweg um jeden Preis entfernen will.
- h) wünscht sich eine Planung, die die Belange aller Beteiligten berücksichtigt.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Zu a) Die Nachfrage nach Gewerbeflächen unterliegt zeitlichen Schwankungen. Es ist kaum möglich, vorherzusagen, in welchem Zeitraum alle Grundstücke eines Gewerbegebietes verkauft und bebaut sind. Die Grundstücke am Industrieweg befinden sich ausschließlich in privater Hand. Die Stadt tritt am Industrieweg nicht als handelnder Akteur auf dem Grundstücksmarkt auf, kann aber z.B. durch die Aufnahme der gewerblichen Brachflächen am Industrieweg im städtischen Internetportal helfen, Kontakte zwischen verkaufsbereiten Grundstückseigentümern und Kaufinteressenten herzustellen. Die Stadt geht davon aus, dass es in dem attraktiven und weiterhin wachsenden Ballungsraum Köln-Bonn weiterhin eine Nachfrage nach Gewerbeflächen geben wird. Auf Preisvorstellungen von Grundstückseigentümern hat die Stadt jedoch keinen Einfluss.

Zu b) Im Gegensatz zu Grundstücken im Geltungsbereich von Bebauungsplänen hat die Stadt bei Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) einen sehr begrenzten Einfluss auf die Zulassung von Bauvorhaben. Erfüllt ein Bauvorhaben die gesetzlichen Voraussetzungen des § 34 BauGB, so besteht in der Regel ein Genehmigungsanspruch, den die Stadt nicht verweigern kann. Bei der beabsichtigten Neubebauung im rückwärtigen Teil des Grundstücks Kölner Straße 92-94 musste beachtet werden, dass die gewerb-

lichen Betriebe auf den angrenzenden Grundstücken Industrieweg 3 und 5b nicht durch die heranrückende Wohnbebauung mit ihren Betrieben beeinträchtigt werden. Die Ergebnisse des überarbeiteten Lärmgutachtens des Ingenieurbüros Stöcker (Burscheid) zeigen, dass durch die Neuverteilung der im Bebauungsplan festgelegten Lärmemissionskontingente (LEKs) die Unternehmen auf den Grundstücken Industrieweg 3 und 5b durch die Stadtvillen nicht eingeschränkt werden.

Zu c) Der Bebauungsplan Nr. 5423 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verbreiterung des Straßenquerschnittes von derzeit ca. 8m auf 9m. Die Straßenplanung sieht zwei 0,5m sowie 2m breite Bürgersteige sowie eine 6,50m breite Fahrbahn vor, die bei reduzierter Geschwindigkeit einen Begegnungsverkehr zwischen zwei LKWs zulässt. Der Bebauungsplan verbessert damit die Verkehrssituation im Gewerbegebiet Industrieweg.

Zu d) Durch den Bebauungsplan Nr. 5423 wird dem Gebiet am Industrieweg nicht allein der Stempel „Gewerbegebiet“ aufgedrückt, sondern die Nutzungsrechte an den Grundstücken verändert. Der Bebauungsplan Nr. 5423 ist von entscheidender Bedeutung für die zukünftige bauliche Entwicklung am Industrieweg, da er die bodenrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung bestehender und die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe schafft.

Zu e) Die Ausweisung eines Mischgebietes im Bebauungsplan Industrieweg führt langfristig zu einer baulichen Umstrukturierung, da sich nach den Gesetzen des Marktes bei einer Vielzahl von Nachfragern jeweils die gewinnträchtigste Nutzung mit der höchsten Rendite an einem Standort durchsetzt. Mischgebiete (§ 6 BauNVO) setzen sich aus einer gleichrangigen Mischung aus Wohnen und Gewerbe zusammen. Die Erfahrungen der Verwaltung mit anderen als Mischgebieten festgesetzten Gebieten zeigen, dass dort in deutlich stärkerem Maße lukrativere Wohn- als Gewerbeimmobilien nachgefragt und realisiert werden. Die Verwaltung geht davon aus, dass diese Tendenz bei einer Festsetzung eines Mischgebietes auch am Industrieweg zu erwarten sein wird, so dass langfristig das Gewerbe zurückgedrängt würde. Dies zeigen auch die Bauvoranfragen, die in den letzten Jahren bei der Verwaltung eingereicht wurden und die ausschließlich auf die Realisierung von Wohnprojekten zielten. Das Ziel der Sicherung vorhandener Betriebe und Arbeitsplätze lässt sich nur durch eine Eingrenzung auf gewerbliche Nutzungen erreichen.

Zu f) Für das persönliche Lärmempfinden spielen sowohl subjektive als auch objektive Faktoren eine Rolle. Der Bebauungsplan Industrieweg verändert nicht das persönliche Lärmempfinden der Anwohner, führt jedoch durch die Vorgabe von Lärmemissionskontingenten (LEKs) dazu, dass die in der Technischen Anleitung Lärm (TA-Lärm) festgesetzten Richtwerte an den an das Gewerbegebiet angrenzenden Außenwänden der Wohnhäuser nicht überschritten werden.

Am Industrieweg befinden sich auf den Grundstücken 1, 11-15, 10 und 16a insgesamt vier Wohngebäude, die von Gewerbebetrieben umgeben sind. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO führt mittelfristig dazu, dass die nicht als Dienstwohnungen privilegierten Wohnungen aufgegeben und durch gewerbliche Nutzungen ersetzt werden. Damit reduzieren sich die Emissionskonflikte.

Zu g) Dem Bebauungsplan liegt die städtebauliche Zielsetzung zugrunde, Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe und für Handwerksbetriebe zu sichern. Da es sich – worauf der Name „Industrieweg“ bereits hinweist – um ein traditionell gewerblich genutztes Gebiet handelt, musste es den Bewohnern der im Plangebiet liegenden Betriebswohnungen bereits bei Eigentumserwerb der Liegenschaften bewusst sein, dass sie eine ausdrücklich auf die Nutzung für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen (§ 8 Abs. 3 BauNVO) beschränkte Baugenehmigung besitzen, die von vornherein das Risiko in sich bergen, dass sie nur für eine beschränkte Nutzung ausgesprochen werden und daher bei geänderten Rahmenbedingungen (Verlust der Betriebszugehörigkeit, Insolvenz oder Ver-

lagerung des zugeordneten Betriebes etc.) wegfallen können.

Zu h) Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Abwägung verschiedener, teilweise unvereinbarer Interessen führt soweit möglich zu einer Kompromisslösung, mit der die meisten Beteiligten leben können. Die Sicherung eines breiten Gewerbeflächenangebotes liegt im Interesse der Stadt Bergisch Gladbach, auch wenn sie im Einzelfall – wie vorliegend – nicht mit den Verwertungsinteressen der Grundstückseigentümer in Einklang gebracht werden kann.

Einwender B 4 mit Schreiben vom 17.11.2014

Der Einwender B 4

a) spricht sich, in Anlehnung zu früher, für ein Mischgebiet aus.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Zu a) s. Stellungnahme zu Kapitel II, Abschnitt „1. Inhaltsgleiche Einwendungen der Öffentlichkeit“.

Einwender B 5 mit Schreiben vom 17.11.2014

Der Einwender B 5

a) spricht sich, in Anlehnung zu früher, für ein Mischgebiet aus.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Zu a) s. Stellungnahme zu Kapitel II, Abschnitt „1. Inhaltsgleiche Einwendungen der Öffentlichkeit“.

Einwender B 6 mit Schreiben vom 17.11.2014

Kurzfassung

Der Einwender B 6

- a) ist der Auffassung, dass die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nicht erforderlich sei. Aus den Ausführungen auf S. 7 der Begründung zum Rückgang des Gewerbes am Industriegeweg werde deutlich, dass die Grundstücke am Industriegeweg für gewerbliche Nutzungen ungeeignet seien. Nach der Betriebsaufgabe von Boehnke & Partner kämen die gewerblichen Tätigkeiten am Industriegeweg fast vollständig zum Erliegen. Es sei unverständlich, warum die Stadtverwaltung an der Festsetzung eines von Wohnnutzungen eingekesselten Gewerbegebietes festhalte.
- b) spricht sich für die Festsetzung eines Mischgebietes aus. Zum einen habe sich durch den Rückzug des Gewerbes bereits ein faktisches Mischgebiet entwickelt. Die Nachfrage nach Wohngrundstücken sei ungebrochen. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes könnten die bestehenden Konflikte mit der vorhandenen Wohnnutzung gelöst werden. Der Versuch, ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen, grenze an Etikettenschwindel. Der Einwender spricht sich dafür aus, anstelle eines Gewerbegebietes künftig Wohnnutzungen am Industriegeweg zu ermöglichen.
- c) weist darauf hin, dass entsprechend den Seiten 11 und 14 der Planbegründung mischgebietstypische nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe möglich seien. Die geplanten Festsetzungen zum Lärmschutz zeigten, dass die Entwicklung eines klassischen Gewerbegebietes am Industriegeweg unmöglich sei. Die geplanten aktiven Schallschutzmaßnahmen widersprächen der städtebaulichen Zielsetzung, Flächen für produzierendes und ver-

- arbeitendes Gewerbe zu sichern.
- d) kritisiert, dass der Bebauungsplan mit der Überplanung eines legal errichteten Wohngebäudes durch gewerbliche Flächen in das private Eigentum der Mandantin eingreife. Aus Sicht des Einwenders gebe es keine einleuchtenden Gründe für die Überplanung. Die legale Wohnnutzung hätte vielmehr durch eine Fremdkörperfestsetzung abgesichert werden müssen.
 - e) weist darauf hin, dass die geplante Festsetzung eines Wendehammers in das Grundstück der Mandantin eingreife.
 - f) ist der Auffassung, dass aus den Untersuchungen zum Artenschutz, die die Verwaltung im Jahr 2011 durchgeführt habe und bei denen in der Nachbarschaft Fledermausquartiere festgestellt worden sind, eine weitergehende Überprüfungspflicht durch die Stadt Bergisch Gladbach resultiere.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- Zu a) Die Festsetzung „Gewerbegebiet“ ist für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich, um die städtebaulichen Ziele, die die Stadt Bergisch Gladbach am Industrieweg verfolgt, umzusetzen. Die Lenkung der städtebaulichen Entwicklung kann nur durch das Instrument des Bebauungsplans erfolgen. Wie in der Begründung geschildert, hat die ungesteuerte bauliche Entwicklung auf den Grundstücken des Industrieweges einige städtebauliche Missstände hervorbracht, die einer planerischen Konfliktbewältigung bedürfen. Vor allem die Nachbarschaft aus Gewerbe und Wohngebäuden beeinträchtigt beide Seiten, indem Gewerbebetriebe mit ihren Betrieben Rücksicht auf die Wohnnachbarn nehmen und die Anwohner Störungen durch die Gewerbebetriebe hinnehmen müssen. Im Hinblick auf die lange Tradition des Gebietes als Gewerbegebiet ist es nicht plausibel, warum die Grundstücke am Industrieweg für eine gewerbliche Nutzung ungeeignet sein sollen. Wie das städtische Gewerbeflächenkonzept aufzeigt, benötigt die Stadt Bergisch Gladbach weitere Gewerbeflächen, um ein entsprechendes Angebot für Interessenten vorzuhalten.
- Zu b) Die Stadt Bergisch Gladbach stuft das Gebiet am Industrieweg aufgrund des überwiegenden Anteils an gewerblichen Nutzungen als Gemengelage bzw. in Teilen als Gewerbegebiet, nicht jedoch als faktisches Mischgebiet ein. Ein Mischgebiet weist eine in sich verträgliche Nutzungsmischung aus Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben auf. Städtebauliches Ziel für den Industrieweg ist hingegen, das Gebiet als Gewerbegebiet zu sichern. Der Begriff „Etikettenschwindel“ trifft hier nicht zu, da die gewählte Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes mit den tatsächlich verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen für das Gebiet übereinstimmt.
- Zu c) Der Bundesgesetzgeber überlässt den Gemeinden die Möglichkeit, Gewerbegebiete nach der Art der Betriebe zu untergliedern. Nicht jedes Gewerbegebiet muss für alle erdenklichen Gewerbebetriebe geeignet sein. Der Bebauungsplan Nr. 5423 sieht durch die Vergabe von Lärmemissionskontingenten, die sich im Wesentlichen an den vorhandenen Grundstücksgrenzen orientieren, ein sog. eingeschränktes Gewerbegebiet vor. Die festgesetzten Emissionskontingente liegen zum Teil im Bereich von mischgebietstypischen Betrieben (60 dB (A) tags bzw. 45 dB(A) nachts), auf ca. der Hälfte der Grundstücke können sich Unternehmen ansiedeln, die lauter als mischgebietstypische Unternehmen sind. Die Festsetzung eines Mischgebietes würde zu einem gleichgewichtigen Anteil von Wohnen und Gewerbe führen, was nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bergisch Gladbach für das Gebiet am Industrieweg entspricht.
- Zu d) Jeder Bebauungsplan steuert das Bodenrecht und greift durch die Vergabe von Nutzungsrechten zwangsläufig in das Eigentum an Grund und Boden ein. Jedes Wohnhaus, das als Betriebswohnung in einem Gewerbegebiet zugelassen wurde, verliert seinen Be-

standsschutz, wenn die Voraussetzungen für eine Betriebswohnung (die Nutzung durch einen Betriebsinhaber oder durch eine Aufsichtsperson, die räumliche Nähe zu einem Betrieb) nicht mehr bestehen und sich die bauliche Umgebung eindeutig als Gewerbegebiet im Sinne der § 8 BauNVO darstellt. Die Überplanung des Wohngebäudes Industrieweg 11-15 erfolgt unter der Zielsetzung, am Industrieweg mittelfristig Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Sektors und Handwerksbetriebe ansiedeln zu können. Aus diesem Grund wird von einer Fremdkörperfestsetzung (§ 1 Abs. 10 BauNVO) Abstand genommen. Wie sich im Rahmen der Erstellung des Lärmgutachtens gezeigt hat, führen zudem Wohngebäude innerhalb des Plangebietes dazu, dass die Möglichkeiten für Gewerbeansiedlung auf den Nachbargrundstücken aus Gründen des Immissionsschutzes deutlich eingeschränkt werden.

- Zu e) Der im Bebauungsplan vorgesehene Wendehammer ermöglicht es zukünftig, dass Lastwagen und 3-achsige Müllfahrzeuge ohne zurückzusetzen am Ende des Industrieweges wenden können. Der relativ hohe Flächenbedarf ist begründet durch die langen Schleppkurven beider Fahrzeugtypen. Die Zielsetzung, ein Gebiet für produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe am Industrieweg zu sichern, funktioniert nicht ohne den entsprechenden Ausbau der Straße incl. Neuerrichtung einer Wendeanlage. Der Flächeneingriff in die Grundstücke am Ende des Industrieweges ist daher unvermeidbar.
- Zu f) Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung, die im Jahr 2011 durchgeführt wurde, wurden im Umfeld des Plangebietes im Bereich des Alten Bahndamms Fledermausquartiere entdeckt. Es wurde jedoch zugleich festgestellt, dass die Bestandsplanung am Industrieweg die Fledermausquartiere nicht tangiert und die Fledermauspopulation nicht beeinträchtigt. Im Oktober 2016 wurde durch ein Mitarbeiter der Verwaltung erneut eine Ortsbegehung durchgeführt und der Bestand an artenschutzrechtlich geschützten Tieren und Pflanzen erhoben. Es wurde festgestellt, dass die Ergebnisse aus dem Jahr 2011 weiterhin ihre Gültigkeit haben und aufgrund des kleinflächigen Grünbestandes im Plangebiet keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.

Einwender B 7 mit Schreiben vom 17.11.2014

Kurzfassung

Der Einwender B 7

- a) bezweifelt, dass die Grundstücke im Plangebiet aufgrund der Wohnumgebung, der schlechten überörtlichen Anbindung und der unzureichenden Erschließungssituation für eine gewerbliche Nutzung geeignet seien.
- b) weist darauf hin, dass die Stadt dafür Sorge, dass lärmempfindliche Wohnnutzung in der Umgebung an das Plangebiet heranrücke, so eine Wohnbebauung auf dem Grundstück Neuenweg 5 und im Hinterland der Kölner Straße Stadtvillen.
- c) ist der Auffassung, dass der Bebauungsplan gegen Artikel 14 des Grundgesetzes verstoße.
- d) ist der Meinung, dass der Bebauungsplan Abwägungsfehler habe und die Realität verkenne. Der Plan ignoriere die realistischen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke im Plangebiet und nehme das Brachfallen des gesamten Plangebietes in Kauf. Die Vermarktung der Grundstücke am Industrieweg als Gewerbegrundstücke funktioniere nicht. Den Grundstückseigentümern werde eine ihren Nutzungsinteressen und den Vermarktungschancen entsprechende Verwertung der Grundstücke verwehrt. Der Bebauungsplan habe damit eine enteignende Wirkung.
- e) weist darauf hin, dass regelmäßige Beschwerden der Anwohner gegen gewerbetypische Emissionen mit dazu beitragen hätten, dass der Mandant den Betrieb aufgebe. Zudem sei

es in der Vergangenheit regelmäßig zu Interventionen der Abteilung Umweltüberwachung des Rheinisch-Bergischen Kreises gekommen. Durch die angrenzende Lage zu Wohnbebauung müssten gewerbliche Betriebe auf dem Grundstück Industriegeweg 6-8 lärmemittierende Anlagen einhausen, zudem dürfte keine nächtliche Anlieferung stattfinden, und ein Dreischichtbetrieb wäre ausgeschlossen.

- f) regt an, ein Mischgebiet sowie für die Grundstücke am Rand des Plangebietes, die besonders starken Restriktionen durch die sie umgebenden Wohnbebauung ausgesetzt sind, ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Auch eine Herausnahme des Grundstücks Industriegeweg 6-8 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs würde nach Ansicht des Einwenders die durch Artikel 14 Abs. 1 Grundgesetz geschützten Verwertungsmöglichkeiten des Grundstücks deutlich erhöhen.
- g) äußert Bedenken, ob das Aufeinanderprallen eines Gewerbegebietes und einer nahezu reinen Wohnbebauung mit dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vereinbar ist.
- h) äußert Bedenken, ob die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst sei. Der Regionalplan gebe vor, dass in allgemeinen Siedlungsbereichen u.a. zwar gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe vorgesehen werden könnten, jedoch ausdrücklich nur „entsprechend dem Bedarf“. Dieser sei hier nicht gegeben.
- i) wendet ein, dass eine Verlagerung des Grundwasserkonfliktes auf die Ebene der Baugenehmigung zwar grundsätzlich zulässig sei, jedoch der Konflikt und seine Ursache zunächst ermittelt werden müsse, um festzustellen, ob er verlagert werden kann oder aber eine Bewältigung auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen müsse.
- j) bezweifelt, ob die artenschutzrechtliche Prüfung von 2011 noch hinreichend aktuell sei.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Zu a) Das Gewerbegebiet Industriegeweg weist durch die Wohnumgebung, die vergleichsweise geringe Flächengröße und die bislang unzureichende Erschließung eine Reihe von Restriktionen auf. Dass eine gewerbliche Nutzung dennoch möglich ist, zeigt die lange Tradition des Gebietes als Gewerbegebiet, auch wenn aktuell aufgrund der fehlenden Planungssicherheit während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans eine Tendenz zur Abwanderung zu beobachten ist. Was das Gewerbegebiet Industriegeweg auszeichnet, ist die Nähe zur Anschlussstelle Bensberg, über die wichtige Zulieferer und Absatzmärkte erreicht werden können.

Zu b) Die Wohngebäude am Neuenweg und an der Kölner Straße liegen außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen und sind planungsrechtlich nach den Vorschriften des § 34 BauGB (in Zusammenhang bebauter Ortsteile) zu genehmigen. In Gebieten nach § 34 BauGB besteht grundsätzlich kein Ermessensspielraum, sondern ein Genehmigungsanspruch, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Bei den angesprochenen, an das Plangebiet heranrückenden Wohngebäuden hat die Stadt wenige Möglichkeiten, einen Genehmigungsantrag abzulehnen. Die entstehenden Wohngebäude sind also nicht Teil eines planerischen Konzeptes, sondern Ergebnis der Bundesgesetzgebung.

Zu c) Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5423 können sich auf dem Grundstück Industriegeweg 6-8 im Eingangsbereich des Gewerbegebietes emissionsarme Gewerbebetriebe jeglicher Art ansiedeln. Lediglich Einzelhandelsbetriebe sind dort nicht zulässig. Neuansiedlungen können durch geschickte räumliche und betriebliche Organisation, wie etwa eine Verlagerung ruhiger Tätigkeiten in den hinteren Grundstücksbereich, auf ungünstige Standortverhältnisse reagieren bzw. sich ihnen anpassen. Der Artikel 14 Abs. 1 des Grundgesetzes garantiert privates Eigentum an Grund und Boden, vermittelt jedoch keinen Anspruch, jede nur erdenkliche Verwertungsmöglichkeit durchzusetzen. Durch

eine Bauleitplanung wird nach den Zielvorstellungen einer Gemeinde die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken gesteuert. Die Schranken der Gestaltungsfreiheit finden sich u.a. in der gemäß § 1 Abs. 5 BauGB geforderten Abwägung von privaten und öffentlichen Belangen. Private und öffentliche Belange gebieten z.B. die gegenseitige Rücksichtnahme von Anwohnern und Gewerbetreibenden, die Belange der Wirtschaft und Versorgung der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen.

Zu d) Ob für ein aufgegebenes gewerbliches Grundstück ein Käufer gefunden wird, hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab (allgemeine Wirtschaftslage, Nachfrage in bestimmten Wirtschaftssektoren, individuelle Standortbedingungen, Preisvorstellungen des Verkäufers u.a.). Die Stadt Bergisch Gladbach kann durch die Aufstellung von Bebauungsplänen kleinräumig Standorte nach stadtplanerischen und städtebaulichen Kriterien entwickeln, sie hat jedoch keinen Einfluss etwa auf die gesamtwirtschaftliche Lage und die daraus resultierende Nachfrage nach gewerblichen Flächen. Eine vernünftige und vorausschauende Gewerbeflächenpolitik beinhaltet nach Auffassung des Bürgermeisters, Gewerbeflächen zu jeder Zeit in guter Qualität und ausreichender Menge vorzuhalten. Dazu gehört auch eine gewisse Flächenreserve, denn ein großer Prozentsatz der in den städtischen Gewerbegebieten liegenden mindergenutzten oder brach liegenden Flächen sind aus verschiedenen Gründen kurzfristig nicht verfügbar. Der Bebauungsplan hat keine enteignende Wirkung, da er für das Grundstück Industrieweg 6-8 eine bauliche Nutzung im Rahmen der Nutzungsmöglichkeiten des § 8 BauNVO zulässt.

Zu e) Die Umweltüberwachung des Rheinisch-Bergischen Kreises führte auf Anlass einer Beschwerde von Anwohnern eine Besichtigung des betreffenden Betriebs im Jahr 2009 durch. Beklagt wurde von den Anwohnern nach Aussagen des Rheinisch-Bergischen Kreises eine außergewöhnliche Geruchs und Lärmbelästigung durch den nicht ordnungsgemäßen Betrieb eines Pyrolyseofens. Bei der Stadt Bergisch Gladbach sind keine Beschwerden seitens der Anwohner aktenkundig geworden. Durch die zuständige Umweltüberwachung des Rheinisch-Bergischen Kreises wird lediglich kontrolliert, ob der Betrieb entsprechend der erteilten Betriebsgenehmigung ausgeübt wird bzw. die allgemein gültigen Anforderungen (u.a. die Lärmrichtwerte der Technischen Anleitung Lärm) eingehalten werden. Welche Maßnahmen ein Gewerbetreibender unternehmen muss, um den rechtlichen Anforderungen zu entsprechen, wird von der zuständigen Umweltbehörde jeweils im Einzelfall, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Maßnahme, festgesetzt.

Zu f) Der Begriff des Mischgebietes bezeichnet bauplanungsrechtlich Baugebiete, die durch ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen gekennzeichnet sind (§ 6 Abs. 1 BauNVO). In einem Mischgebiet sind ausschließlich emissionsarme, das Wohnen „nicht wesentlich störende“ Betriebe zulässig. Ein Mischgebiet festzusetzen, das von einem schmalen Ring eines Allgemeinen Wohngebietes umgeben ist, entspricht nicht den dem Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – zu Grunde liegenden städtebaulichen Zielvorstellungen. Ziel des Bebauungsplans ist es, Flächen für Betriebe zu sichern, die planungsrechtlich auf Gewerbegebiete angewiesen sind. Bereits in den Auswertungen der Anregungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass das Grundstück Industrieweg 6-8 räumlich als nicht zu trennender Bestandteil des Gewerbegebietes Industrieweg aufgefasst wird, da es über ein gemeinsame Erschließungsstraße verfügt und das Grundstück die gleiche Problemlage wie die übrigen Grundstücke am Industrieweg aufweist (Grundwasserproblematik, Bestandteil einer Gemengelage). Das Grundstück Industrieweg 6-8 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen, ist daher sachlich nicht begründbar.

Zu g) Der Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) besagt, dass Nutzungen, die verschiedene Ansprüche und Emissionsverhalten haben, soweit

es die Verhältnisse zulassen räumlich voneinander getrennt und durch andere Nutzungen wie Grün und Erholungsflächen etc. „abgepuffert“ werden sollen. Dieser Trennungsgrundsatz ist städtebaulicher Leitgedanke für Neuplanungen. Bei Planungen im Bestand, der sich durch eine kleinräumige Abfolge von verschiedenen Nutzungen auszeichnet (sog. „Gemengelage“), ist dieser Trennungsgrundsatz aufgehoben bzw. in der Praxis häufig nicht durchsetzbar, weil vorhandene Nutzungen überplant und evtl. Entschädigungsansprüche ausgelöst werden.

- Zu h) Die Vorgabe der Regionalplanung, Gewerbeflächen entsprechend dem Bedarf in den Gemeinden auszuweisen, dient vor allem der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, die Neuinanspruchnahme von Freiflächen bis zum Jahr 2030 auf 30ha pro Tag zu begrenzen und die Entwicklung von innerstädtischen Brachen der Neuentwicklung von Flächen im Außenbereich vorzuziehen. Die Aussage betrifft also in erster Linie die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach und weniger die Sicherung von gewerblichen Grundstücken im innerstädtischen Bereich. Wie aufgezeigt, hat der Leerstand am Industrieweg viele Gründe, die zum Teil außerhalb des Einflussbereichs der Stadt liegen.
- Zu i) Um die Ursache der Grundwasseraustritte zu ermitteln, sind bis heute vier Gutachten zur Hydrogeologie und zur Tragfähigkeit des Untergrundes erstellt worden. Von Seiten des Rheinisch-Bergischen Kreises wurde gefordert, ein weiteres Gutachten in Auftrag zu geben. Die Kosten dafür bewegen sich im fünfstelligen Bereich. Die Stadt hält es für vertretbar, im Rahmen eines Bebauungsplans, der alleine die Art der baulichen Nutzung (Gewerbe) festsetzt, auf ein fünftes hydrogeologisches Gutachten zu verzichten, zumal dessen Aussagekraft über die abschließende Bebaubarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht gesichert ist. Die Frage der Bebaubarkeit der vom Grundwasser beeinflussten und durch zukünftige Grundwasseraustritte möglicherweise gefährdeten Grundstücke konnte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht abschließend geklärt werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Gebiet seit mehr als 50 Jahren gewerblich genutzt wird und dass nun erstmals eine derartige Problemlage aufgetaucht ist.
- Zu j) Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung, die im Jahr 2011 durchgeführt wurde, wurden im Umfeld des Plangebietes (am Bahndamm und im Wohngebiet Alt-Frankenforst) Fledermausquartiere entdeckt. Es wurde jedoch zugleich festgestellt, dass die Bestandsplanung am Industrieweg die Fledermausquartiere nicht tangiert und die Fledermauspopulation nicht beeinträchtigt. Im Oktober 2016 wurde durch Mitarbeiter der Verwaltung erneut eine Ortsbegehung durchgeführt und der Bestand an artenschutzrechtlich geschützten Tieren und Pflanzen erhoben. Es wurde festgestellt, dass die Ergebnisse aus dem Jahr 2011 weiterhin ihre Gültigkeit haben und aufgrund des kleinflächigen Grünbestandes im Plangebiet keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.

T 1 Geologischer Dienst NRW mit Schreiben vom 23.10.2014

Kurzfassung

Der Geologische Dienst NRW

- a) sieht es für sinnvoll an, über die Einrichtung von Grundwasserdoppelmessstellen am Industrieweg ein Grundwassermonitoring zu betreiben, um den Baugrund zu erkunden und ein nachhaltig sicheres Bauen zu ermöglichen.
- b) ist der Ansicht, dass auf den Grundstücken am Industrieweg aufwändige Gründungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Baugrundeigenschaften sollten durch aktuelle, objektbezogene Baugrunduntersuchungen, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und das

Setzungsverhalten ermittelt und bewertet werden. Es wird empfohlen, die durchgeführten Baugrunduntersuchungen und die Gründungskonzepte durch einen Sachverständigen für Geotechnik beurteilen zu lassen.

- c) weist darauf hin, dass gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:200504 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Bensberg befände sich in der Erdbebenzone Null. Die DIN 4149:200504 empfiehlt, für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Vorsorglich weist der Geologische Dienst darauf hin, dass für Bauwerke, bei deren Versagen durch Erdbebenwirkungen sekundäre Gefährdungen auftreten können, höhere Gefährdungsniveaus anhand einschlägiger Regelwerke zu berücksichtigen seien.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- Zu a) Der Rheinisch-Bergische Kreis hat am Industrieweg temporär eine Grundwassermessstelle eingerichtet und Grundwasserpegel erhoben. Neuartige Erkenntnisse über die Ursache der Wasseraustritte im Jahr 2008 sind daraus nicht gewonnen worden. Im laufenden Unterhalt teure Grundwasserdoppelmessstellen wurden bislang noch nicht eingerichtet.
- Zu b) Die von dem Geologischen Dienst geforderte Einrichtung von Gründungsmaßnahmen betrifft nicht das Bauleitplanverfahren, sondern das nachgeordnete Genehmigungsverfahren von späteren Bauvorhaben am Industrieweg. Die vom RBK in Auftrag gegebenen hydrogeologischen Gutachten haben gezeigt, dass die hydrogeologischen Verhältnisse angesichts des verkarsteten Untergrunds am Industrieweg kompliziert sind und die Tragfähigkeit des Untergrunds im Einzelfall von Grundstück zu Grundstück variiert. Die letztendliche Verantwortung über die Standsicherheit eines Gebäudes liegt beim Architekten. Sowohl Architekt als auch Tragwerksplaner schulden den Werkerfolg gegenüber dem Bauherrn als Auftraggeber für ein Bauwerk in Form einer mängelfreien Planung. Die Belange des Grundwasserschutzes werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch die Beteiligung der beim RBK angesiedelten Unteren Wasserbehörde gewährleistet. Es liegt in der Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörden, über Maßnahmen zur Erhebung des Grundwasserspiegels und der Tragfähigkeit des Untergrundes zu entscheiden.
- Zu c) Die Lage Bergisch Gladbachs in der Erdbebenzone Null führt dazu, dass in Bergisch Gladbach bei den in der Praxis häufigsten Bauten (Wohn- und Geschäftsgebäude, Gewerbegebäude) aus dem Blickwinkel der Gebäudesicherheit bei Erdbeben keine besonderen Anforderungen gestellt werden müssen. Da das Epizentrum der seismologischen Aktivitäten in der Eifel liegt, ist Bergisch Gladbach von Erdbeben nur am Rande und in geringerer Stärke betroffen. Personen- und Sachschäden und Einstürze infolge von Erdbeben sind in Bergisch Gladbach also nicht zu befürchten. Lediglich bei Gebäuden, bei denen die Allgemeinheit besonderes Interesse an einer Funktionstüchtigkeit hat oder bei denen ein Einsturz durch Erdbeben verheerende Folgen hätte (Schulen, Krankenhäuser, Versammlungshallen etc.) können im Einzelfall strengere Anforderungen an die Gebäudestatik gestellt werden (DIN 4149:200504 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“). Der Bebauungsplan Nr. 5423 hingegen sieht durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO nicht explizit derartige Nutzungen vor.

T 1 Rheinisch-Bergischer Kreis mit Schreiben vom 14.11.2014

Kurzfassung

Die Untere Landschaftsbehörde regt an,

- a) im Zuge der Ausbaus des Industrieweges wegfallende Gehölze zu ersetzen.

Die Untere Umweltschutzbehörde

- b) ist der Auffassung, dass die ihr vorgelegten Ermittlungen und Begründungen nicht geeignet seien, um das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme mit einem Verschlechterungs- und Minimierungsgebot innerhalb der Gemengelage umzusetzen. Vermisst wird eine Bestandsaufnahme der einzelnen genehmigten gewerblichen Nutzungen und der zulässigen Lärmemissionen. Möglicherweise ergäben sich hieraus geringere Beurteilungspegel als die in Tabelle 3.5 des Lärmgutachtens des Büros Stöcker (Burscheid), auf der Grundlage einer Studie der Gesellschaft für Schalltechnik und Arbeitsschutz mbH (GSA, Stand: 1988) ermittelten Werte.
- c) bemängelt, dass für die Betriebe nicht geprüft wurde, wie sich der Stand der Technik zur Schallminderung darstellt und ob ggf. eine Reduzierung der Schallemissionen der bestehenden Betriebe möglich sei.
- d) hält eine pauschalisierte Festlegung der Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten 1-5 und 12-13 von 60/45 dB(A) nach 6.7 der TA-Lärm aufgrund der Umgebungssituation für zu hoch angesetzt. Es sei nicht nachvollziehbar, dass dem Immissionsort 14 der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zugeordnet wurde. Durch die Festlegungen würde sich an den Immissionsorten 1-5 und 12-13 in Zukunft eine deutlich schlechtere Lärmsituation ergeben, wie dem Anhang 3 des Gutachtens zu entnehmen sei.
- e) weist darauf hin, dass insbesondere für Flächen, die derzeit nicht genutzt werden (z.B. die Teilflächen TF 12-13 und 17-20) Kontingente vergeben werden, die zu deutlichen höheren Beurteilungspegeln als die prognostizierten Lärmemissionen führten.
- f) vermisst eine Prüfung von Maßnahmen der Feinsteuerung des Gewerbegebietes. Schlägt vor, auf den Grundstücken nördlich des Industrieweges ggf. die Nutzungen einzuschränken.
- g) vermisst eine Untersuchung, welche Betriebe mit anderen schädlichen Umweltauswirkungen, z.B. Geruch, Staub, andere Schadstoffe ggf. ausgeschlossen werden sollten.
- h) weist darauf hin, dass eine Anregung der Unteren Umweltschutzbehörde, Bereich Bodenschutz und Grundwasser, vom 18.08.2011 im Rahmen der 1. Offenlage offensichtlich bislang im Verfahren nicht behandelt und weder im Planungsausschuss noch im Rat in den Sitzungen am 04.10.2011 und 18.10.2011 beraten wurde. Bei der Anregung handelt sich um den Hinweis, dass infolge der Überflutung mit schwermetallhaltigem Grundwasser die Flurstücke 953 und 954, Flur 6, Gemarkung Bensberg-Freiheit, als Verdachtsflächen schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BBodSchG aufgenommen werden sollte. Zum einen sollte die Begründung entsprechend vervollständigt werden. Zudem sollte in den textlichen Festsetzungen ein Hinweis auf den Kontaminationsverdacht aufgenommen werden.

Die Sachgebiete Kreisstraßen und Verkehrslenkung weisen mit Einvernehmen der Kreispolizeibehörde darauf hin, dass

- i) es in den vorliegenden Unterlagen keine Hinweise auf den geplanten Straßenquerschnitt und die -aufteilung gebe. Die Straße sollte so gestaltet werden, dass mindestens ein Begegnungsverkehr LKW / PKW möglich ist. Weiterhin sollten ausreichend öffentliche Stellplätze, auch für LKWs angelegt werden.
- j) hält einen ausreichend breiten Querschnitt des Industriewegs ab der Einmündung zur Kölner Straße für sinnvoll. Gerade im Einmündungsbereich sei eine ausreichende Fläche für einen Begegnungsverkehr erforderlich, um einen Rückstau auf der Kölner Straße bzw. ein Zurücksetzen auf die Kölner Straße zu verhindern.
- k) empfiehlt eine Wendeanlage für LKWs, die mindestens den Vorgaben der GB-Information 5104 „Sicherheitstechnischen Anforderung an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfälle“ der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen (Mai 2008)

entsprechen und damit nach Ziffer 4 einen Mindestdurchmesser von 22,00 m einschließlich der erforderlichen Freiräume aufweisen.

- l) schlägt vor, den Verbindungsweg für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Industriegeweg und der Albert-Schweitzer-Straße so gestalten, dass er für den PKW-Verkehr nicht als Schleichweg zur Kölner Straße genutzt werden könne.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Zu a) Die beabsichtigte Erweiterung des Straßenquerschnitts des Industriegeweges betrifft einen Streifen von ca. 1m der Grundstücke auf der nördlichen Straßenseite. In erster Linie muss im Eingangsbereich des Gebietes auf dem Grundstück Industriegeweg 6-8 für den Straßenausbau der dort anzutreffende Gehölzstreifen gefällt werden. Ein planungsrechtlicher Ersatz der Gehölze – etwa durch ein Pflanzgebot auf dem Privatgrundstück oder im öffentlichen Straßenraum – ist nicht vorgesehen, da es sich überwiegend um Sträucher handelt und keine älteren Bäume betroffen sind. Das Maß der baulichen Ausnutzung einschließlich der versiegelten Flächen ist durch die planungsrechtliche Festsetzung nach § 8 BauNVO auf max. 80% der Grundstücksfläche beschränkt. Auch ohne eine explizite Bepflanzungsvorschrift im Bebauungsplan sind die Grundstückseigentümer gezwungen, eine Fläche von mind. 20 % des jeweiligen Grundstücks für Grünanlagen freizuhalten. Den Eigentümern bleibt überlassen, welche Stellen des Grundstücks sie begrünen.

Zu b) Die Verwaltung und der Lärmgutachter hat erheblichen Untersuchungsaufwand betrieben, um im Rahmen der Möglichkeiten der Bauleitplanung die gewerblichen Emissionen auf ein für die umgebende Wohnbevölkerung zumutbares Maß zu beschränken. Der Lärmgutachter hat Ortsbesichtigungen durchgeführt und nach Recherche der Bauakten sämtliche Betriebsgenehmigungen der am Industriegeweg ansässigen Untersuchungen erhoben und als Input-Variablen in die Berechnungen der Lärmemissionskontingente aufgenommen. Nur für solche Betriebe, für die es keine entsprechenden Genehmigungsvorgänge in den Bauakten gibt oder für die keine genauen Betriebsbeschreibungen vorliegen, verwendete der Gutachter hilfsweise die Emissionsstudie der Gesellschaft für Schalltechnik und Arbeitsschutz mbH (GSA) zu überschlägigen Ermittlung der betriebstypischen Emissionen.

Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wurde im Verfahren zur Heilung des Bebauungsplans Nr. 5423 in erster Linie durch die Beschränkung der Lärmemissionen der Gewerbebetriebe am Industriegeweg umgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass mit dem heutigen Stand der Technik die übrigen Emissionsarten (Gerüche, Staub etc.) bei kleineren Betrieben soweit reduziert werden können, dass sie auf ein geringes Maß beschränkt sind und in der Wohnumgebung nicht mehr als belästigend wahrgenommen werden. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt auch unabhängig des Bauleitplanverfahrens für die Nachbarschaft von Gewerbebetrieben und Wohngebäuden. Da das Immissionschutzrecht dynamisch ist, kann die Genehmigungsbehörde Gewerbebetrieben trotz erteilter Betriebsgenehmigung die Auflagen erteilen, nachzurüsten, um überholte Betriebsanlagen auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen.

Zu c) Das mit der Lärmuntersuchung beauftragte Ingenieurbüro Stöcker (Burscheid) hat mit Schreiben vom 19.11.2014 zu der vom Rheinisch-Bergischen Kreis geforderten Erhebung des Stands der Technik und zu den Möglichkeiten der Schallminderung der Betriebe am Industriegeweg Stellung genommen. Nach Aktenlage und den Ergebnissen der Ortsbesichtigungen war kein Konflikt zu dem beschriebenen Schutzanspruch in der Nachbarschaft festzustellen. Eine weitergehende schalltechnische Untersuchung einzelner Betriebe mit Aussagen zum Stand der Technik der Schallminderung war aus diesem Grund entbehrlich.

Zu d) Die Technische Anleitung Lärm (TA-Lärm) lässt bei aneinander grenzenden Baugebieten unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit gemäß Kapitel 6.7 die Bildung

von Mittelwerten zu. Grenzt ein nach § 34 BauGB als Gewerbegebiet zu beurteilendes Gebiet an ein Allgemeines Wohngebiet nach § 34 BauGB, dann kann der Schutzanspruch an den Außenfassaden der nächstgelegenen, den Schallemissionen am stärksten ausgesetzten Wohngebäuden bis zu den Immissionswerten eines Mischgebietes [(60 dB(A) (tags) bzw. 45 dB(A) (nachts))] heraufgesetzt werden. Die Ortsüblichkeit und die Umstände des Einzelfalls sind zu berücksichtigen (BVerwG, Urteil vom 07.02.1986 – 4 C 49.82). Im vorliegenden Fall war für die Mittelwertbildung ausschlaggebend, dass das Gewerbegebiet Industrieweg älter ist als die Wohnsiedlungen am Neuenweg und an der Albert-Schweitzer-Straße. Da der Emissionskonflikt nachträglich durch eine heranrückende Wohnbebauung verschärft wurde, kann der Wohnbebauung ein höherer Lärmpegel zugemutet werden. Weitere, über die Berücksichtigung der zeitlichen Priorität einer Bebauung hinausgehende Kriterien nennen die Verwaltungsgerichte nicht. Zur zulässigen Höhe der Immissions-Mittelwerte gibt die TA-Lärm lediglich eine Kappungsgrenze in der Form vor, dass zum Wohnen dienende Grundstücke in einer Gemengelage mit Immissionsrichtwerten von max. 60 dB(A) (tags) bzw. 45 dB(A) (nachts), entsprechend denen eines Mischgebietes, belegt werden dürfen. Dies führt dazu, dass bei Allgemeinen Wohngebieten ein Zuschlag von bis zu 5 dB(A), bei Reinen Wohngebieten ein Zuschlag von bis zu 10 dB(A) möglich ist (Bundesrat-Drucksache 294/98). Das Grundstück des Immissionsortes IO 14 grenzt nicht unmittelbar an eine gewerblich genutzte Fläche, so dass hier der Schutzanspruch für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) einzuhalten ist. Wie die folgende Tabelle zeigt, werden an den Immissionsorten IO 15 und 12 – 13 die Richtwerte für Mischgebiete teilweise deutlich unterschritten, selbst wenn die im Bebauungsplan festgelegten Lärmemissionskontingente vollständig ausgeschöpft werden.

Immissionsort	Unterschreitung am Tag in dB(A)	Unterschreitung in der Nacht in dB(A)
1	3.8	3.8
2	1.5	1.5
3	1.4	1.4
4	3.3	3.3
5*	6.8	6.8
12	4.8	4.8
13	3.3	3.3

*Aufgrund der gewerblichen Vorbelastung ist der Immissionsrichtwert für MI um 6 dB(A) zu reduzieren

- Zu e) Angesichts des hohen Brachflächenanteils ist das Wohnumfeld der Anwohner am Neuenweg und an der Albert-Schweitzer-Straße aktuell sehr ruhig. Städtebauliches Ziel ist es jedoch, die bestehenden Gewerbebetriebe zu sichern und günstige Rahmenbedingungen für die Ansiedlung neuer Unternehmen am Industrieweg zu schaffen. Nur durch eine flächendeckende Vergabe von Lärmemissionskontingente ist eine bauliche Nutzung entsprechend eines Gewerbegebietes möglich.
- Zu f) Die Lärmkontingentierung zählt als Festsetzung nach § 1 Abs. 4 BauNVO zu den Maßnahmen der Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung. Eine darüber hinaus gehende Gliederung des Gewerbegebietes wurde aufgrund der geringen Flächengröße der Grundstücke und der Gewährleistung einer größtmöglichen räumlichen Flexibilität der Gewerbetreibende nicht vorgenommen. Mit dieser Regelung sind bestimmte lärm- und verkehrsintensive Branchen ausgeschlossen. Auf weitere Einschränkungen oder die Verringerung der Lärmemissionskontingente wurde verzichtet, da künftige gewerbliche Nutzungen nur noch mit hohem Investitionsaufwand für Lärmschutz zu realisieren wären,

was die Vermarktung der Grundstücke am Grundstücke zusätzlich erschwerte und zu weiteren Leerständen führen würde.

Zu g) Der Rheinisch-Bergische Kreis verweist hier auf die Möglichkeit, im Bebauungsplanverfahren z.B. über den Bezug auf den Abstandserlass NRW (2007) überwiegend großflächige Gewerbe- und Industriebetriebe im Plangebiet unter dem Blickwinkel des vorbeugenden Immissionsschutzes auszuschließen. Die Einteilung der jeweiligen Betriebstypen erfolgt im Abstandserlass NRW nicht allein aufgrund des Lärmemissionsverhaltens, sondern auch aufgrund des Ausstoßes von Gerüchen, Staub, Luftschadstoffen und anderen potenziell ein Wohnumfeld belästigenden bzw. störenden Emissionen. Der Bebauungsplan Nr. 5423 verzichtet aus den im Folgenden aufgeführten Gründen auf einen Bezug zum Abstandserlass NRW:

- Die Anwendung des Abstandserlass NRW erstreckt sich in erster Linie auf die Planung von Baugebieten in größeren Abständen zu Wohngebieten und weniger auf Gemengelagen. Alle Grundstücke am Industriegeweg liegen in einem Abstand von weniger als 50 m Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung. Die kleinste Abstandsklasse des Abstandserlasses NRW (Stufe V) fordert einen Mindestabstand zwischen Gewerbebetrieb und Wohngebäude von 100m. Alle im Abstandserlass NRW aufgeführten Betriebsarten sind aufgrund ihres typischen Emissionsverhaltens am Industriegeweg unzulässig.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmemissionskontingente liegen im Bereich von 60 dB(A) bzw. 62 dB(A) (tags) und 45 dB(A) bzw. 47 dB(A) (nachts). Hinsichtlich der Lärmemissionen sind am Industriegeweg nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nur „nicht wesentlich störende“ und damit in etwa mischgebietstypische Gewerbebetriebe zulässig. Entsprechend S. 9 des Abstandserlasses NRW (2007) sind „nicht wesentlich störende mischgebietstypische Gewerbebetriebe“ in der Regel nachbarverträglich und kommen ohne Abstandserfordernisse aus. Im Gegensatz zu § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO sieht § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO ein grundsätzliches Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme vor, indem auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen Betriebe unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes [...] in dessen Umgebung unzumutbar sind [...].
- Der Bebauungsplan Nr. 5423 enthält darüber hinaus keinen Bezug zum Abstandserlass NRW, weil nahezu alle der dort aufgeführten Betriebe allein aus Gründen des Platzbedarfs nicht angesiedelt werden könnten. Neben dem Abstandserlass NRW stehen für die Bauleitplanung keine vergleichbaren Erlasse zur Verfügung, die den Ansatz eines emissionsartenübergreifenden Immissionsschutzes verfolgen.

Zu h) Die Kontamination, die durch eine zeitweise Überflutung des Grundstücks Industriegewegs 18 (Gemarkung Bensberg-Freiheit, Flur 6, Flurstücke 953 und 954) durch vermutlich schwermetallhaltiges Grundwasser entstanden ist, ist bislang nicht im Altlastenkataster des Kreises aufgeführt. Für eine Kennzeichnung im Bebauungsplan hat die Stadt Bergisch Gladbach keine gesicherten Kenntnisse für das Ausmaß der Verunreinigung. Der Bebauungsplan enthält allerdings einen entsprechenden Hinweis über mögliche Verunreinigungen im Boden im Bereich der Flurstücke 953 und 954.

Zu i) Die dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende Straßenplanung sieht eine Verbreiterung des Industriegeweges von momentan ca. 8m auf 9m und eine Fahrbahnbreite von 6,5m vor. Damit sind nicht nur die geforderten Begegnungsverkehre LKW – PKW, sondern auch LKW – LKW bei verringerter Fahrgeschwindigkeit möglich. Derzeit wird die als Mischverkehrsfläche angelegte Straßenfläche des Industriegeweges auch von den Anliegern als öffentliche Stellplatzfläche genutzt. Angesichts der beengten Verhältnisse am Industriegeweg und der zum Teil geringen Grundstücksbreiten würde die Anlage von öffentlichen Parkplätzen parallel zur Fahrbahn den Flächenbedarf für die Verkehrsfläche Indust-

rieweg um mehr als 2m erhöhen, wodurch erheblich in die Bestandsgrundstücke eingegriffen werden müsste. Fahrbahnbegleitende öffentliche Parkplätze kollidieren angesichts der schmalen Grundstücksbreiten mit Ein- und Ausfahrten der Gewerbegrundstücke. Aus diesem Grund wird auf die Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum verzichtet.

- Zu j) Die der Festsetzung des Bebauungsplans zu Grunde liegende Straßenplanung stellt in Bezug auf die vorgesehenen Fahrbahnbreiten, die Wendeanlage sowie die Einmündungssituation in die Kölner Straße angesichts der Planung im Bestand einen Kompromiss zwischen den Interessen der Grundeigentümer und den Belangen der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses dar. Berücksichtigt wurde, dass das Gewerbegebiet am Industrieweg aufgrund der Rahmenbedingungen – vergleichsweise geringe Grundstücksgrößen, lärmempfindliches Umfeld, Zufahrt über die in Spitzenzeiten stark verkehrsbelastete Kölner Straße – nicht von der gesamten Bandbreite der möglichen gewerblichen Betrieben nutzbar ist. Betriebe mit hohem Raumbedarf für Grundstück und Zu- und Abfahrtsflächen und großen LKWs (z. B. Logistikbetriebe) werden sich am Industrieweg nicht niederlassen.
- Zu k) Die Stadt Bergisch Gladbach orientiert sich bei der Bemessung von Wendeanlagen zumeist an der offiziellen Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) der Bundesanstalt für Straßenwesen. Die RAST sieht für eine Wendeanlage für LKWs einen Mindestdurchmesser von ebenfalls 22m vor. Die im Bebauungsplan festgesetzte Wendeanlage weist mit einem innerem Wendekreis von 20,50m und einem jeweils einem Meter breiten Überhangstreifen einen Radius von insg. 22,50m auf.
- Zu l) Der Verbindungsweg zwischen dem Industrieweg und der Albert-Schweitzer-Straße ist für die Nutzung durch Radfahrer und Fußgänger eingeschränkt. PKWs dürfen diese Verbindung nicht nutzen. Dieses Nutzungsverbot wird baulich sowie durch entsprechende straßenverkehrsordnungsrechtliche Regelungen umgesetzt.

Zu III. Beschluss als Satzung

Anregungen und Bedenken außerhalb des Satzungsverfahrens

Um nähere Informationen über die Einstellungen der Grundstückseigentümer am Industrieweg gegenüber der Planung zu gewinnen, führte die Verwaltung unter der Federführung des damaligen Stadtbaurates Herrn Schmickler im März und April des Jahres 2015 Einzelgespräche. Die Gespräche fanden außerhalb der gesetzlich vorgesehenen förmlichen Beteiligungsverfahren statt und wurden seitens der Verwaltung protokolliert. Die Inhalte der Gespräche flossen mit in die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB ein. Die darin vorgetragenen Anregungen und Bedenken wurden jedoch nicht als förmliche Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren betrachtet. Sie führten zu keinem „Umdenken“ im Entwurfsprozess des Bebauungsplans Nr. 5423 Industrieweg, da die zentralen Argumente gegen den Erlass des Bebauungsplans:

- der Bebauungsplan sei städtebaulich nicht erforderlich,
- dem Bebauungsplan liege eine „falsche“ weil wirklichkeitsfremde Annahme zugrunde, es gebe eine Nachfrage nach Gewerbegrundstücken am Industrieweg,
- der Bebauungsplan verfestige oder verschärfe die Immissionskonfliktlage zwischen dem Gewerbegebiet und den umliegenden Wohnhäusern und
- dem Bebauungsplan läge ein Abwägungsfehler zu Grunde, da er die Wohngebäude Industrieweg 7, 16a und 11-15 überplane und nicht in ihrem Bestand sichere

bereits ausführlich schriftlich im Rahmen der 1. Offenlage vorgetragen wurden.

Keine erneute Offenlage erforderlich

Der vom Oberverwaltungsgericht NRW am 26.11.2013 für unwirksam erklärte Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – wurde im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufgestellt und die vom Gericht gerügten Mängel – der Fehler in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 zur Begrenzung des sog. Annexhandels, die Berücksichtigung des Wohngebäudes auf dem Grundstück Industrieweg 11-15 – geheilt, indem die Offenlage wiederholt wurde.

Die in der Offenlage des ergänzenden Verfahrens geäußerten Stellungnahmen führten zu einer inhaltlichen Überarbeitung und Ergänzung der Begründung, nicht jedoch zu einer Änderung des normativen Gehalts des Bebauungsplans (der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen). Es konnte daher auf eine erneute Offenlage verzichtet werden.

Rückwirkendes Inkrafttreten

Das ergänzende Verfahren lässt es zu, den Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – rückwirkend zum 31.10.2011 in Kraft treten zu lassen, um mit der an diesem Tag erfolgten Bekanntmachung Bauvorhaben auf der Rechtsgrundlage des Bebauungsplans Nr. 5423 beurteilen und – bei Widerspruch zu den städtebaulichen Zielsetzungen der Sicherung des Gewerbegebietes – erforderlichenfalls ablehnen zu können.

Beschluss als Satzung

Nach Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen kann der Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – als Satzung beschlossen werden.

Eine Verkleinerung des Bebauungsplans, die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB sind der Vorlage beigelegt.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5423 Industrieweg (ergänzendes Verfahren)
- Anlage 3: Legende
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen
- Anlage 5: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB