

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0173/2011**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Planungsausschuss	12.05.2011	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

- Bebauungsplan Nr. 5423 - Industriefweg -**  
**- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 04.11.2008**  
**- Beschluss zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a**  
**BauGB**  
**- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

### **Beschlussvorschlag:**

- I.** Der Planungsausschuss hebt seinen in der Sitzung am 04.11.2008 gefassten Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans

**Nr. 5423 – Industriefweg –**  
auf.

- II.** Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan

**Nr. 5423 – Industriefweg –**

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (einfacher Bebauungsplan) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen die über den Industriefweg erschlossenen Grundstücke und wird begrenzt durch die rückwärtigen Grenzen der Wohngrundstücke an der Albert-Schweitzer-Straße im Nordwesten, der Wohngrundstücke am Neuenweg im Norden, der mischgenutzten Grundstücke an der Kölner Straße im Südosten, und den alten Bahndamm im Südwesten. Der Bebauungsplan setzt

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

**III.** Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, für den

### **Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg –**

die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

### **Planungsanlass**

Am 04.11.2008 hat der Planungsausschuss den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg – gefasst. Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war eine Bauvoranfrage zur Errichtung von vier Doppelhäusern auf dem ehemals gewerblich genutzten Grundstück Industrieweg 18. Das heute brach liegende Grundstück befindet sich am Rande des Gewerbegebietes Industrieweg in der Ortslage Bensberg in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Reihenhaussiedlung an der Albert-Schweitzer-Straße. Durch die auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigungsfähige Wohnbebauung hätten sich die Emissionskonflikte zwischen dieser und den bestehenden produzierenden Gewerbebetrieben verstärkt. Die Stadt stellte die Bauvoranfrage zunächst zurück und lehnte sie anschließend auf der Grundlage der vom Rat am 29.09.2009 zur Sicherung der Planung beschlossenen Veränderungssperre ab.

### **Prüfungen durch die Verwaltung**

In der Beschlussvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplans (Drucks-Nr. 363/2008) wurden insgesamt vier Themenschwerpunkte identifiziert, die innerhalb des Bebauungsplanverfahrens einer eingehenden Prüfung bedurften bzw. bedürfen.

#### a) Die Eignung des Gebietes für eine Wohn-, Misch- oder gewerbliche Nutzung

Das Gewerbegebiet am Industrieweg umfasst eine Fläche von ca. 2 ha und ist in nordwestlicher und nördlicher Richtung von Wohnbebauung, in Richtung Kölner Straße von einem Mischgebiet umgeben. Westlich grenzt jenseits des alten Bahndamms das Villenviertel Alt-Frankenforst an.

Grundsätzlich besitzt das Gebiet auch eine Eignung für ein Wohngebiet. Durch eine Umwandlung der gewerblichen Flächen am Industrieweg gingen der Stadt Bergisch Gladbach jedoch weitere gewerbliche Flächen verloren. Der quantitative und qualitative Mangel an geeigneten und gut ausgestatteten gewerblichen Flächen im Stadtgebiet wurde durch Untersuchungen (räumlich-funktionales Entwicklungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach, Überarbeitung des Gebietsentwicklungsplanes, Zwischenergebnisse des aktuell in Bearbeitung be-

findlichen Gewerbeflächenkonzeptes für die Stadt Bergisch Gladbach) vielfach belegt.

In Übereinstimmung mit der im Planungsausschuss am 04.11.2008 von den Fraktionen getroffenen Grundsatzentscheidung für ein Gewerbegebiet und angesichts der noch nicht geklärten Realisierung eines Autobahnzubringers über den alten Bahndamm schlägt die Verwaltung vor, die Grundstücke am Industrieweg weiterhin für gewerbliche Nutzungen zu sichern.

#### b) Die Auswirkungen eines Autobahnzubringers über den westlich angrenzenden Bahndamm

Auch knapp anderthalb Jahre nach dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan – Industrieweg – ist die Planung eines Autobahnzubringers Bergisch Gladbach Stadtmitte – Kölner Straße – A 4 nicht über das Stadium des Linienbestimmungsverfahrens durch das Land NRW hinaus. Eine Realisierung der Maßnahme ist ungewiss. Aufgrund des frühen Planungsstadiums kann auch der Flächenbedarf einer etwaigen Trasse nicht bestimmt werden. Die Planungen des Autobahnzubringers gehen in das Bebauungsplanverfahren Industrieweg nicht mit ein.

#### c) Die verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt über die öffentliche Straße Industrieweg. Angesichts der gewerblichen Nutzungen ist eine über den Industrieweg hinausgehende öffentliche Verkehrserschließung der Grundstücke am Industrieweg nicht erforderlich.

#### d) Die Wasseraustritte vom 05.05.2008

Der bisherige schleppende Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde entscheidend von der Interpretation der Ereignisse vom 05.05.2008 bestimmt. An diesem Datum trat an insgesamt fünf Stellen auf Grundstücken am Industrieweg sowie an der Albert-Schweitzer-Straße Grundwasser aus dem Boden, verursachte Schäden an Gebäuden und führten zu mehreren m<sup>3</sup>-großen Hohlräumen im Untergrund. Die Stadt Bergisch Gladbach hat in ihrem Verantwortungsbereich liegende mögliche Ursachen der Wasseraustritte, insbesondere mögliche Rohrbrüche der städtischen Kanalisation durch Augenscheinnahe und Überprüfungen begutachtet. Sie schließt aus, dass das Wasser aus der städtischen Kanalisation stammt.

Um den möglichen Ursachen der spontanen, in dieser Form im Rheinisch-Bergischen Kreis noch nicht aufgetretenen Wasseraustritte auf den Grund zu gehen, wurden bis heute vier Fachgutachten erstellt. In mehreren Abstimmungsgesprächen mit den jeweiligen Gutachtern, der Unteren Wasserbehörde (UWB) des Rheinisch-Bergischen Kreises und der Verwaltung wurden die Ergebnisse diskutiert und hinsichtlich der Tragfähigkeit des Untergrunds, der Wiederholungswahrscheinlichkeit der Wasseraustritte und der möglichen Konsequenzen in Bezug auf zukünftige Bebauungen am Industrieweg bewertet. Nach wie vor ungeklärt ist, woher das ausgetretene metallhaltige Grundwasser stammt. Ausgeschlossen wird die anfänglich in der örtlichen Presse im Sommer 2008 vertretene These, das ausgetretene Wasser stamme nach erfolgten Bauarbeiten an der Stadtbahnlinie 1 westlich des Bahndamms aus dem verrohrten Bachlauf des früheren oberirdisch fließenden und das Plangebiet querenden „Neuenwegsbaches“.

Gutachterlich geklärt ist die Beschaffenheit der oberen Bodenschichten im Plangebiet. Im Bereich des Industrieweges treffen zwei geologische Schichten aufeinander. Die Grundwas-

serverhältnisse sind hier angesichts von Verkarstungserscheinungen sehr komplex mit erheblichen Abweichungen des Grundwasserspiegels innerhalb von z.T. wenigen Metern. Inwiefern Grundwasserströmungen bereits heute Ausspülungen im Untergrund bewirken und wo Bodeneingriffe im Plangebiet und im Straßengeviert Neuenweg / Kölner Straße / Alter Bahndamm die Grundwasserverhältnisse nachhaltig negativ verändern, lässt sich derzeit nicht beantworten. Auch heute noch sprudelt fortwährend auf dem Grundstück Industrieweg 12-16 belastetes Grundwasser aus dem Boden.

Die Verwaltung hat im Februar 2011 rechtlich klären lassen, dass die Überplanung einer Gemengelage, in der aktuell Baurechte nach § 34 BauGB (in Zusammenhang bebauter Ortsteil) bestehen, durch einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB auch angesichts der noch ungeklärten Grundwasserproblematik nicht zu beanstanden ist, wenn die durch den Bebauungsplan verursachten Konflikte im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren gelöst werden können. Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Untere Wasserbehörde des Kreises allerdings in einem Erörterungsgespräch am 02.02.2011 mit den Gutachtern und der Verwaltung angekündigt hat, dass Bauvorhaben, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz bedürfen, und eine solche im Einzelfall für Bauvorhaben im Straßengeviert zwischen dem Neuenweg, der Kölner Straße und dem alten Bahndamm evtl. nicht erteilt werden kann.

Nach Auffassung der Verwaltung und der Unteren Wasserbehörde des Kreises wird das zukünftige Bauen am Industrieweg für die jeweiligen Bauherren mit erheblichen Kosten für etwaige individuelle Bodengutachten, vorhabenbezogene Gutachten über die Einhaltung der Lärmemissionskontingente und technische Maßnahmen zur Abdichtung von Gebäuden gegen Grundwasser verbunden sein.

### **Inhalte der Planung**

Die derzeitige Planung, Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, sieht vor, den Industrieweg als Gewerbegebiet festzusetzen. Die nach § 34 BauGB derzeit vorhandenen Baurechte werden räumlich nicht ausgeweitet. Die konkrete Überbauung der Grundstücke richtet sich weiterhin nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.

### **Erforderliche Gutachten**

Die Verwaltung hat die Erarbeitung eines Lärmgutachtens beauftragt. Das Lärmgutachten soll durch geeignete Maßnahmenvorschläge sicherstellen, dass die umgebende Wohnbebauung durch Gewerbelärm nicht zu stark beeinträchtigt wird. Die Ergebnisse des Gutachtens, die bis Ende Mai 2011 erwartet werden, fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplans voraussichtlich in der Form von sog. Lärmemissionskontingenten ein (vgl. Bebauungsplan Nr. 3311 – Lochermühle).

### **Zu I. und II.**

Nach Abschluss der hydrogeologischen Gutachten und intensiveren Befassung mit der Planung kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans, der zum Aufstellungsbeschluss auch die Wohnsiedlung an der Albert-Schweitzer-Straße, die

Wohngrundstücke auf der südlichen Straßenseite des Neuenweges und die Mischnutzung an der Kölner Straße umfasste, auf die Grundstücke in Kernbereich des Industrieweges verkleinert werden kann, da lediglich die Art der baulichen Nutzung am Industrieweg planungsrechtlich gesteuert werden soll.

Um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu gewährleisten und die durch die Planung ausgelösten Konflikte zu lösen, reicht zudem ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aus.

Beides – die Neuabgrenzung des Geltungsbereichs sowie die Abkehr vom qualifizierten Bebauungsplan – erfordern, den am 04.11.2008 gefassten Aufstellungsbeschluss (Drucks.-Nr. 363/2008) aufzuheben und mit geändertem Geltungsbereich neu zu fassen.

Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans sind:

- die planungsrechtliche Sicherung der Grundstücke am Industrieweg für gewerbliche Nutzungen und
- die Gewährleistung eines verträglichen Miteinanders der Gemengelage von Gewerbe und Wohnen.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan in dem sich in der Praxis der Städte und Gemeinden in Deutschland als Standardverfahren etablierten beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) durchzuführen.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind vorliegend erfüllt:

- Die im Geltungsbereich liegende Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).

Mit der Wahl des beschleunigten Verfahrens entfällt die Erarbeitung eines Umweltberichts (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB). Unabhängig davon werden sämtliche planungsrelevanten Umweltbelange in die Abwägung des Bebauungsplans eingestellt. Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplans gelten als im Sinn des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen, für das Grundstück Industrieweg 18 eine Mischbaufläche sowie in einem schmalen Streifen auf den der Kölner Straße nächstgelegenen Grundstücken eine Grünfläche dar. Während die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Bebauungsplan auf einem Teilbereich der Grünflächendarstellung des Flächennutzungsplans (FNP) aufgrund der räumlichen Abstraktion des FNP als aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet betrachtet werden kann, wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB für das Grundstück Industrieweg 18 nicht entsprochen. Hierzu ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Wege der nachträglichen Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Die Verwaltung geht davon aus, dass der Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – angesichts der Kleinräumigkeit des Plangebietes den Zielen der Raumordnung entspricht. Die Antwort auf eine dementsprechende Anfrage bei der Bezirksregierung Köln steht noch aus.

### **Zu III.**

Die Verwaltung schlägt vor, das Bebauungsplanverfahren mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB per Aushang fortzusetzen.

### **Anlagen**

- Geltungsbereich (Stand: Aufstellungsbeschluss vom 04.11.2008)
- Aktualisierter Geltungsbereich
- Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 5423 – Industriegeweg –