

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0273/2011**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Planungsausschuss	07.07.2011	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 5423 - Industriefweg -**  
**- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**  
**- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

### **Beschlussvorschlag:**

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplans

**Nr. 5423 – Industriefweg –**

mit seiner Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

Gemäß Beschluss des Planungsausschusses vom 12.05.2011 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB mittels Aushang von zwei Planvarianten in der Zeit vom 23.05. – 10.06.2011 durchgeführt. Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung unterrichtet und aufgefordert, sich zu ihr zu äußern. Von Seiten der Bürger und Bürgerinnen ging eine Stellungnahme ein. Von Seiten der beteiligten Behörden gingen insgesamt acht abwägungsrelevante Stellungnahmen ein.

Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen werden im Folgenden thematisch geordnet in Kurzfassung mit der Stellungnahme des Bürgermeisters dargestellt. Kopien dieser Schreiben sind den Fraktionen zugegangen.

Die im Bebauungsplanverfahren erstellten Fachgutachten zu den Grundwasser-, Lärm- und Luftschadstoffverhältnissen im Plangebiet werden im Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz und Verkehr in der Sitzung am 06.07.2011 besprochen.

### **I. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **1. Planvarianten 1 und 2**

Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB) waren nach Anregung und Beschluss des Planungsausschusses vom 12.05.2011 zwei Planvarianten, die sich lediglich in der räumlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs unterscheiden. Während die Variante 1 sämtliche Grundstücke beiderseits des Industriegeweges in das Plangebiet einbezieht, nimmt die Variante 2 das Grundstück Industriegeweg 6-8 aus dem Geltungsbereich heraus.

#### **Kurzfassung**

Eine im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangene Anregung sprach sich dafür aus, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Variante 2 weiter zu verfolgen oder alternativ das Grundstück Industriegeweg 6-8 als allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Der Verfasser des Schreibens argumentiert, dass Konflikte zwischen einer gewerblichen Nutzung am Industriegeweg 6-8 und der angrenzenden Wohnbebauung unvermeidlich seien. Zum Jahresende 2011 werde das auf dem Grundstück befindliche Gewerbe verlagert oder abgewickelt. Eine spätere Wohnnutzung sei für die umliegende Wohnbebauung am sinnvollsten.

#### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen am Industriegeweg ist kein Ergebnis der aktuellen Planung, sondern einer über Jahrzehnte entstandenen städtebaulichen, planerisch nicht gesteuerten Entwicklung. Die Erwartungshaltung der Bewohner und Grundstückseigentümer in Bezug auf ein ruhiges Wohnumfeld wird durch die Bestandssituation geprägt. An Standorten, in denen traditionell Gewerbe an Wohngrundstücke angrenzen, werden die Ansprüche an ein ruhiges Wohnumfeld wesentlich geringer sein als etwa im Fall einer Neubauplanung am Ortsrand. Die aktuelle Rechtsprechung ist sich einig, dass für beide Seiten – sowohl für Ge-

werbebetriebe als auch für Mieter und Eigentümer angrenzender Wohngebäude – das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt und daher für beide Seiten gewisse Einschränkungen zumutbar sind.

Die vorgeschlagene Herausnahme des Grundstücks Industrieweg 6-8 (Variante 2) verkleinert das bereits kleinräumige Gewerbegebiet am Industrieweg und schränkt daher die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Betriebe zusätzlich ein. Das Argument des empfindlichen Wohnumfeldes gilt zudem gleichermaßen für das Grundstück Industrieweg 18. Das Ziel der Sicherung eines Gewerbegebietes am Industrieweg ist jedoch nur sinnvoll aufrechtzuerhalten, wenn beide genannten Grundstücke (Industrieweg 6-8 und 18) mit einbezogen werden, um das Gewerbegebiet nicht auf zu kleine, nicht wirtschaftlich zu nutzende Restflächen zu beschränken.

## **2. Grundwasserverhältnisse**

### **Kurzfassung**

Im Plangebiet liegt ein teilweise sehr geringer Grundwasserflurabstand vor. Die bisher durchgeführten Gutachten weisen darauf hin, dass sich das Grundwasser im Plangebiet in zumindest zwei unterschiedlichen Grundwasserleitern mit deutlich unterschiedlichen Druckhöhen bewegt, so dass Baumaßnahmen nach dem derzeitigen Kenntnisstand zu hydraulischen Kurzschlüssen zwischen den Grundwasserleitern führen und spontane Veränderungen der Grundwassersituation im Plangebiet und darüber hinaus verursachen können. Neben der Gefahr der Hohlraumbildung im Untergrund und weiterer unkontrollierbarer Wasseraustritte kann ein solcher hydraulischer Kurzschluss die Wassersituation nachteilig beeinflussen. Die Gefährdung eines hydraulischen Kurzschlusses wird im direkten Umfeld der Wasseraustrittsorte vom 05.05.2008 größer eingeschätzt als im übrigen Bereich des Plangebietes. Eine genaue Austrittsursache konnte jedoch auch nach Abschluss der vier im Auftrag des Rheinisch-Bergischen Kreises erstellten hydrogeologischen Gutachten nicht gefunden werden.

Sowohl die Untere Wasserbehörde als auch der Geologische Dienst des Landes NRW nehmen in Ihren Stellungnahmen auf die unvorhergesehenen Wasseraustritte vom 05.05.2008 Bezug und fordern eingehendere Untersuchungen. Der Geologische Dienst weist mit Schreiben vom 31.05.2011 darauf hin, dass eine Messstelle im Rahmen eines Grundwassermonitorings eingerichtet werden sollte, um weitere Erkenntnisse über die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet zu erhalten.

Die Untere Wasserbehörde als die für Grundwasser zuständige Behörde auf Kreisebene äußert sich mit Schreiben vom 31.05.2011 differenzierter. Sie weist vor allem auf die vorhandenen und möglichen zukünftigen Gefährdungen im Plangebiet hin und fordert im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine intensive Auseinandersetzung mit den möglichen Konsequenzen einer gewerblichen Nutzung am Industrieweg, insbesondere in Bezug auf nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, eine Bewertung der Bodenveränderungen infolge der gewerblichen Nutzung und eine Untersuchung der Bodenbeschaffenheit im Hinblick auf die geplante Nutzung.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Die Verwaltung weist darauf hin, dass bis zum heutigen Zeitpunkt ein erheblicher Zeit- und

Kostenaufwand betrieben wurde, um die Grundwasserverhältnisse zu untersuchen und einen Erklärungsansatz für die spontanen, an vereinzelt Stellen noch heute auftretenden Grundwasseraustritte zu finden. Der erhebliche auf einen mittleren fünfstelligen Betrag bezifferte Kostenaufwand für ein vertiefendes fünftes hydrogeologisches Gutachten steht nach Auffassung der Verwaltung in keinem Verhältnis zu den Inhalten des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg –. Es muss berücksichtigt werden, dass es sich um ein seit Jahrzehnten bestehendes Gewerbegebiet handelt und der Bebauungsplan nicht der Auslöser der Grundwasserprobleme ist. Die Verwaltung hält es für vertretbar, im Sinne des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes auf Untersuchungen zu verweisen, die im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren in Kenntnis des durch die jeweilige Baumaßnahme verursachten Eingriffs in den Boden durchzuführen sind. Die Untere Wasserbehörde ist hier im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Genehmigungsbehörde nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz zu beteiligen. Der teilweise hoch anstehende Grundwasserspiegel und die Gefährdungssituation durch Eingriffe in tiefere Bodenschichten legen nahe, im näheren Umgebungsbereich der Wasseraustrittsstellen vom 05.05.2008, in dem die Bodenverhältnisse labil sind, Keller auszuschließen. Der Bebauungsplanentwurf enthält einen entsprechenden Hinweis.

### **Weitere Stellungnahme außerhalb des Beteiligungsverfahrens**

Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingereichten Stellungnahmen hinaus liegt der Verwaltung eine Zusammenfassung und Interpretation der hydrogeologischen Gutachten durch die für Grundwasser zuständige Untere Wasserbehörde vor. Diese vertritt darin die Auffassung, dass auf einer Linie, die die Standorte der Wasseraustritte vom 05.05.2008 miteinander verbindet, innerhalb eines 20m breiten Korridors die Bodenverhältnisse instabil sind und weitere hydraulische Wegsamkeiten entstehen könnten, so dass innerhalb dieses Korridors bauliche Eingriffe in den Boden unterbleiben sollten. Diese Einzelauffassung wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung jedoch weder von dem Geologischen Dienst NRW noch von der Unteren Wasserbehörde selbst wiederholt und inhaltlich bekräftigt, so dass der Bebauungsplan aus Mangel an gesicherten Erkenntnissen keine entsprechende Festsetzungen enthält.

## **3. Bergbau**

### **Kurzfassung**

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, weist mit Schreiben vom 06.06.2011 darauf hin, dass das Plangebiet über dem bestehenden, auf Blei-, Kupfer- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidirte Galilei“ sowie über bereits erloschenen Bergwerksfeldern liegt. Nach den Aussagen der Firma Umicore, Eigentümerin des Bergwerksfeldes, vom 07.06.2011 wurden entsprechend der ausgewerteten Grubenpläne keine bergbaulichen Tätigkeiten unterhalb des Plangebietes durchgeführt.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Der Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **4. Altlasten**

## **Kurzfassung**

Die Untere Umweltschutzbehörde weist darauf hin, dass es auf dem Grundstück Industrieweg 18 zur Ablagerung schwermetallhaltiger Sedimente auf der Geländeoberfläche kam. Zudem wurden bei Untersuchungen des Grundwassers an einem Pegel auf dem Grundstück Industrieweg 6-8 eine erhebliche Belastung des Grundwassers mit Schwermetallen festgestellt. Die Umweltschutzbehörde hält aus diesem Grund eine Untersuchung der Bodenbeschaffenheit und Bewertung im Hinblick auf die geplante Nutzung auf den genannten Grundstücken sowie die Darstellung eventuell erforderlicher Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen für erforderlich.

## **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Der für das Grundstück Industrieweg 18 bestehende Altlastenverdacht begründet sich durch den dort ehemals bestehenden Metall verarbeitenden Betrieb. Es wird davon ausgegangen, dass die in den Gebäuden und den oberen Schichten vermuteten Altlasten mit Abriss der baulichen Anlagen beseitigt wurden. Für das Grundstück Industrieweg 3 besteht angesichts der Vornutzung durch eine Druckerei Altlastenverdacht. Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung (Gewerbe) ist gegenüber den im Boden evtl. vorhandenen Verunreinigungen als unempfindlich einzuschätzen, da die Wahrscheinlichkeit, in Kontakt mit verunreinigtem Material zu kommen, durch eine zu erwartende weitestgehende Versiegelung des Bodens durch gewerbliche Betriebsflächen sehr gering ist. Eine Auswaschung von Bodenschadstoffen in tiefere Bodenschichten wird dadurch ebenfalls verhindert. Angesichts der gewerblichen, gegenüber Bodenaltlasten unempfindlichen gewerblichen Nutzung des Plangebietes und des Bestandsgebietes sieht die Verwaltung keine Notwendigkeit eingehenderer Untersuchungen.

## **5. Lärm**

### **Kurzfassung**

Aus Sicht der Unteren Umweltschutzbehörde sollte, um ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Gewerbe zu sichern, eine konkrete Steuerungsplanung in Bezug auf Lärmemissionen vorgelegt werden.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens des Ingenieurbüros Stöcker (Burscheid) fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs ein.

## **6. Vegetation**

### **Kurzfassung**

Die Untere Landschaftsbehörde weist auf den Gehölz- und Baumbestand im Plangebiet hin und regt an, diesen im weiteren Planverfahren zu bewerten und für die Durchgrünung des Gewerbegebietes planungsrechtlich zu sichern.

## **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Der von der Landschaftsbehörde angesprochene Gehölz- und Baumbestand im Plangebiet ist angesichts der bestehenden gewerblichen Nutzung der Grundstücke lediglich rudimentär, oder, im Fall brach liegender bzw. in Zukunft voraussichtlich brach fallender Grundstücke, als Sukzessionsflächen vorhanden. Dem Bebauungsplan liegt keine qualifizierte städtebauliche Entwurfsplanung zu Grunde, innerhalb derer eine Grünplanung erfolgen könnte, sondern beschränkt die Festsetzung lediglich auf die Art der baulichen Nutzung. Eine Festsetzung des Erhaltes und des Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern oder Sicherung von Grünflächen erfolgt im Bebauungsplan daher nicht. Zu beachten ist ferner, dass die räumlichen Verhältnisse am Industriegeweg für die bestehenden Unternehmen beengt sind und das nähere Umfeld zum Teil hohe Grünanteile aufweist (Alter Bahndamm, Grundstück Kölner Straße 92-94).

## **7. Gasfernleitung**

### **Kurzfassung**

Durch das Plangebiet verläuft am Fuß des Alten Bahndamms in etwa 1m Tiefe eine Gasfernleitung, auf die der zuständige Energieversorgungsträger Thyssengas mit Schreiben vom 31.05.2011 hinweist. Um eine Zugänglichkeit zur Leitung zu gewährleisten und Schädigungen an der Leitung auszuschließen, wird gefordert, innerhalb eines 8m breiten Korridors entlang der Gasleitung bauliche Eingriffe zu unterlassen sowie darüber hinaus Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Vorfeld mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

## **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan übernommen.

## **8. Verkehrserschließung**

### **Kurzfassung**

Aus Sicht des Rheinisch-Bergischen Kreises – Kreisstraßen und Verkehr – sollte der Industriegeweg so gestaltet werden, dass mindestens ein Begegnungsverkehr LKW – PKW möglich ist. Zudem sollten ausreichend öffentliche Stellplätze angelegt werden. Im Einmündungsbereich zur Kölner Straße sei eine ausreichende Breite für Begegnungsverkehre erforderlich, um einen Rückstau auf der Kölner Straße zu vermeiden. Die am Ende des Industriegeweges vorgesehene Wendeanlage sollte einen Durchmesser von mindestens 22m aufweisen.

## **Stellungnahme des Bürgermeisters**

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 vom Kreis 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 mind. 2m erhöhen, wodurch erheblich in die Bestandsgrundstücke eingegriffen werden müsste. Fahrbahnbegleitende öffentliche Parkplätze kollidieren angesichts der schmalen Grundstücksbreiten mit Ein- und Ausfahrten der Gewerbegrundstücke.

Die dem 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 – kleine Grundstücke, kaum Spielraum für Betriebserweiterungen, lärmempfindliches Umfeld, Zufahrt über die in Spitzenzeiten stark verkehrsbelastete Kölner Straße – nur eingeschränkt nutzbar ist. Es ist nicht zu erwarten, dass sich Betriebe, die auf größere Fahrzeuge angewiesen sind (z. B. Logistikbetriebe), am Industriegeweg niederlassen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht einen auf dreiaxige Müllfahrzeuge ausgelegten Wendekreis mit einem ausreichenden Durchmesser von 22,5m vor.

## **II. Bebauungsplanentwurf Nr. 5423 – Industriegeweg –**

### **Ergebnisse des Lärmgutachtens**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Juni 2011 durch das Ingenieurbüro Stöcker (Burscheid) ein schallimmissionstechnisches Gutachten erstellt. Das Gutachterbüro untersuchte darin anhand von 14 ausgewählten Immissionsorten die aktuelle Geräuschsituation in der Nachbarschaft des Plangebietes und die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgereusche. Zur Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) schlägt der Gutachter vor, die Gewerbegrundstücke im Plangebiet in zwölf Teilflächen zu unterteilen und sie mit sog. Lärmemissionskontingenten zu belegen, die von den Unternehmen sowohl tags als auch nachts einzuhalten sind. Unter Einhaltung der Emissionskontingente kann sowohl für das Plangebiet selbst als auch für die umliegenden Wohn- und Mischgebiete ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet werden. Eine Festlegung von Lärmpegelbereichen ist nicht erforderlich. Hinsichtlich des Lärms aus dem öffentlichen Straßenverkehr wird das Plangebiet nicht wesentlich vorbelastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden eingehalten. Die Empfehlungen des Gutachters wurden in den Bebauungsplan übernommen.

### **Ergebnisse des Luftschadstoffgutachtens**

Zur Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die zukünftige Luftschadstoffsituation im Plangebiet und das nähere Umfeld wurde das Gutachterbüro iMA cologne (Köln) beauftragt. Das Gutachterbüro untersuchte die Luftschadstoff-Hintergrundkonzentration, schätzte die bebauungsplanbedingte Zusatzbelastung ab und führte eine Immissionssimulation über KFZ-bedingte Luftschadstoffe durch. In Anlehnung an die 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) wurden die Konzentrationen von Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), Feinstaub PM<sub>2,5</sub> und PM<sub>10</sub> innerhalb des Plangebietes sowie in der Umgebung des Plangebietes gemessen.

Die Simulationsberechnungen zeigen auf, dass auch nach Umsetzung der Planung sämtliche

Jahresmittelwerte und zulässigen Überschreitungshäufigkeiten der betrachteten potenziell gesundheitsgefährdenden Stoffe eingehalten werden. Die höchste Belastung wurde im Bereich der Stickstoffdioxide (NO<sub>2</sub>) festgestellt. Hier werden die zulässigen Grenzwerte am außerhalb des Plangebietes liegenden Immissionsort AP03 (Kreuzungsbereich Kölner Straße / Neuenweg / Dariusstraße) je nach Rechnungsansatz mit 92% bzw. 95% nahezu erreicht.

Der Gutachter hält eine Überschreitung der Grenzwerte für Jahresmittelwerte an einzelnen Fassaden jedoch nicht für ausgeschlossen und empfiehlt die folgenden Maßnahmen:

- die Einrichtung eines Monitorings der lokalen Stickstoffdioxid-Belastung in unmittelbarer Umgebung des Belastungsschwerpunktes,
- stichprobenartige repräsentative Verkehrszählungen,
- die Überprüfung der Wirksamkeit zur Begrenzung und Verstetigung des Verkehrsflusses,
- die weitgehende Erhaltung bzw. Verbesserung des Zustandes der Straßenrandbebauung mit derzeit relativ hohen Baulückenanteil und die Vermeidung eines Straßenschluchtcharakters und
- die Begrenzung der Emissionen zukünftiger Gewerbebetriebe im Plangebiet.

Die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen sind zwar sinnvoll und begründet, lassen sich jedoch nicht durch das Instrument des Bebauungsplans umsetzen.

### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Um die Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, wurde im Mai 2011 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Plangebiet wurde hinsichtlich des Vorkommens geschützter Pflanzen- und Tierarten sowie insbesondere nach Amphibien, Reptilien und Vögeln untersucht. Es wurden keine schützenswerten Arten vorgefunden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg – keine Bedenken.

### **Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Der Regionalplan Köln – Teilabschnitt Köln – stellt das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar. Bei der Bezirksregierung Köln wurde nachgefragt, ob der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB entspricht. Die Verwaltung geht zwar davon aus, dass die Bezirksregierung eine Anpassungsbestätigung erteilt, diese steht aber noch aus.

### **Inhalte des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 5423 – Industrieweg – wurde nach Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung überarbeitet und konkretisiert.

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, ein Gewerbegebiet zu sichern, wurden sämtliche Gewerbegrundstücke in den Geltungsbereich mit einbezogen. Der Entwurf zur Offenlage übernimmt also die räumliche Abgrenzung der Planvariante 1 der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Der Geltungsbereich des Offenlageentwurfs umfasst zudem, aufbauend auf der erstellten Straßenplanung, die Verkehrsfläche des Industrieweges bis zur Einmündung in die Kölner Straße.

Der zur Offenlage vorgeschlagene Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg –

beschränkt sich in seinen Inhalten auf die Grundzüge der Planung (die Art der baulichen Nutzung). Er stellt einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB dar. Die Zulässigkeit von zukünftigen Vorhaben im Plangebiet hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, richtet sich auch zukünftig nach den Bestimmungen des § 34 BauGB (in Zusammenhang bebaute Ortsteile).

Im Bebauungsplanentwurf wurden zudem einzelne Nutzungsarten, die in Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen. Es handelt sich hierbei zum einen um Einzelhandelsbetriebe. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans, gewerbliche Flächen zu sichern, soll dadurch eine Verdrängung gewerblicher Nutzungen durch Einzelhandel verhindert werden. Zur Sicherung des Verkaufs von Artikeln, die im Plangebiet hergestellt oder verarbeitet werden, wurde im Bebauungsplanentwurf eine entsprechende Ausnahmeregelung aufgenommen. Darüber hinaus werden Bordelle und bordellähnliche Betriebe am Industrieweg aus Gründen des Schutzes der umliegenden Wohnbevölkerung ausgeschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg – befinden sich Wohngebäude, die als Betriebswohnungen genehmigt wurden (Industrieweg 7 und 16a) und in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO auch nur als solche genutzt werden dürfen. Sie bleiben auch nach Rechtskraft eines Bebauungsplans weiterhin ausnahmsweise zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Einer Umwandlung in „normale“ Wohnungen wird seitens der Stadt nicht zugestimmt.

Das Wohnhaus auf dem Grundstück Industrieweg 10 wurde 1949 als Behelfsheim von der Stadt genehmigt und ist heute in einem Gewerbegebiet als „normales“ Wohngebäude ein städtebaulicher Fremdkörper. Der Bebauungsplan überplant das betreffende Gebäude mit einem Gewerbegebiet. Das Gebäude besitzt aufgrund der erteilten Baugenehmigung Bestandsschutz.

Die Verwaltung schlägt vor, nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung das Bebauungsplanverfahren Nr. 5423 – Industrieweg – mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des auf der Planvariante 1 basierenden Bebauungsplanentwurfs, erweitert um die Fläche des Industrieweges bis zur Einmündung in die Kölner Straße, fortzuführen.

### **Anlagen**

- Übersichtsplan
- Entwurf des Bebauungsplanes
- Übersichtsplan Lärmemissionskontingente
- Textliche Festsetzungen
- Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB