



Stadt Bergisch Gladbach

Begründung

Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg –

zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB



Gliederung

1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Planungsanlass	3
3	Verfahrensablauf	4
4	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Regionalplan	5
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	5
4.3	Planungen im Umfeld des Plangebietes	5
5	Städtebauliche Situation / Bestand	5
5.1	Siedlungsstruktur	5
5.2	Verkehrerschließung / ruhender Verkehr	6
5.3	Ver- und Entsorgung	6
5.4	Aktuelles Planungsrecht	6
6	Umweltbelange	7
6.1	Pflanzen und Tiere	7
6.2	Hydrogeologie / Grundwasser	7
6.3	Bergbau	8
6.4	Altlasten	8
6.5	Artenschutzrechtliche Prüfung	8
6.6	Luftschadstoffe	9
6.7	Lärm	10
7	Allgemeine Planungsziele	10
8	Begründung der Inhalte des Bebauungsplans	10
8.1	Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB	10
8.2	Kennzeichnungen	13
8.3	Hinweise	13
9	Ver- und Entsorgung	13
10	Planverwirklichung / Kosten	13

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg – umfasst zum Verfahrensstand Offenlage derzeit gewerblich genutzte Grundstücke beiderseits des Industrieweges im Ortsteil Bergisch Gladbach – Kaule. Das Plangebiet befindet sich in städtebaulich integrierter Lage in ca. 1,5 km Entfernung zur Innenstadt von Bensberg. Es besteht eine direkte Verbindung zur Kölner Straße (L 136), die als Hauptverkehrsstraße die Ortsteile Bensberg und Refrath verbindet und über die ein Anschluss zur Autobahn A 4 besteht.

Der am 04.11.2008 gefasste Aufstellungsbeschluss umfasste zunächst neben den Grundstücken am Industrieweg auch die Reihenhaussiedlung an der Albert-Schweitzer-Straße, die Wohnbebauung auf der südlichen Seite des Neuenweges sowie die Mischbebauung entlang der Kölner Straße. Mit dem am 12.05.2011 gefassten erneuten Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit auf das eigentliche Kerngebiet am Industrieweg reduziert und auf der Grundlage der zur Offenlage erarbeiteten Straßenplanung um die Verkehrsfläche des Industrieweges bis zur Einmündung in die Kölner Straße (L 136) erweitert.

2 Planungsanlass

In dem seit Jahrzehnten gewerblich genutzten Gebiet am Industrieweg hat sich im Laufe der Jahre auf der Grundlage des § 34 BauGB (in Zusammenhang bebauten Ortsteile) eine planerisch nicht gesteuerte Gemengelage aus produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben und Verwaltungs- und Wohngebäuden entwickelt. Durch das räumliche Aufeinandertreffen der unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen entstand eine Konfliktsituation, die eines Eingreifens durch eine Bauleitplanung bedarf, um einer städtebaulichen Fehlentwicklung vorzubeugen.

Das Eindringen von Wohnnutzungen und Verdrängen der alteingesessenen Gewerbebetriebe zeichnete sich in den letzten Jahren insbesondere auf den Grundstücken entlang der nördlichen Seite des Industrieweges ab. Heute sind dort sowohl Brachen als auch leer stehende Gewerbegebäude vorzufinden. Weitere Betriebsaufgaben sind in naher Zukunft zu erwarten.

Der sich am Industrieweg allmählich vollziehende Nutzungswandel äußerte sich in den vergangenen Jahren insbesondere durch an die Stadt gerichtete Anfragen zur Errichtung von Wohnungsbau. Wie an anderen Stellen der Stadt zeigt sich auch hier, dass alte Gewerbegrundstücke aufgrund der fehlenden Nachfrage, hoher Kosten für die Freiräumung der Grundstücke und die Beseitigung von Altlasten u.a. schwerer zu vermarkten sind als Wohnbaugrundstücke und zudem Wohnungsbau für die Eigentümer in vielen Fällen die attraktivere Option darstellt.

Der konkrete Auslöser für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Areal des Industrieweges war eine im Jahr 2008 an die Stadt gerichtete Bauvoranfrage zur Errichtung von Doppelhäusern auf einem ehemals durch einen Metallverarbeitenden Betrieb gewerblich genutzten, heute brach liegenden Grundstück am Ende des Industrieweges. Das Grundstück grenzt unmittelbar an die Reihenhaussiedlung an der Albert-Schweitzer-Straße an. Die vorgeschlagene Wohnbebauung entsprach nicht einer städtebaulich geordneten Entwicklung, denn die nach der damaligen Rechtslage (§ 34 BauGB) der Eigenart der näheren Umgebung entsprechende und daher genehmigungsfähige Wohnbebauung hätte, am Übergang von Gewerbegebiet und Wohngebiet gelegen, die Emissionskonflikte gegenüber den bestehenden Unternehmen im Sinne einer heranrückenden Wohnbebauung verstärkt.

Nachdem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 04.11.2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg – mit einem erweiterten, die Wohnbebauung an der Albert-Schweitzer-Straße und am Neuenweg und die Bebauung entlang der Kölner Straße umfassenden Geltungsbereich gefasst hatte, stellte die Stadt die Bauvoranfrage zunächst zurück, bevor sie sie schließlich auf der Grundlage der vom Rat am 29.09.2009 zur Sicherung der Planung beschlossenen Veränderungssperre ablehnte.

Laut Beschluss des Planungsausschusses vom 04.11.2008 ist es vorrangiges Ziel des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg, eine zukunftsfähige gewerbliche Nutzungsstruktur unter Erwägung anderer Nutzungsalternativen zu sichern. Neben einer städtebaulichen Konfliktlösung der Gemengelage waren innerhalb des Bebauungsplanverfahrens insbesondere die folgenden Themenschwerpunkte zu berücksichtigen:

- die Anpassung der für ein Gewerbegebiet unzureichenden Verkehrserschließung,
- das Prüfergebnis des Landes NRW, über den westlich an das Plangebiet angrenzenden Alten Bahndamm eine neue Straßenverbindung Bergisch Gladbach-Gronau – Kölner Straße (L 136) – Autobahn A 4 herzustellen und
- die Ursachen und Konsequenzen der am 05.05.2008 an mehreren Stellen im Plangebiet beobachteten spontanen Grundwasseraustritte.

3 Verfahrensablauf

Laut Beschluss des Planungsausschusses vom 12.05.2011 wird der Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die gesetzlichen Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB dafür sind erfüllt:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung,
- die bebaubare Grundfläche beträgt weniger als 20.000m²,
- die Änderung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Mit Beschluss des Planungsausschusses vom 12.5.2011 wurde der räumliche Geltungsbereich auf das eigentliche Kerngebiet am Industrieweg reduziert. Zudem wurde in jener Sitzung der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan als einfachen, nicht qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Von der Möglichkeit, auf eine frühzeitige Erörterung und Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB), wurde abgesehen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Beschluss des Planungsausschusses vom 12.05.2011 durch den Aushang von zwei Planvarianten in der Zeit vom 23.05. bis zum 10.06.2011. Die zwei Planvarianten unterschieden sich allein in der räumlichen Abgrenzung der Geltungsbereiche. Die Variante 2 bezog das Grundstück Industrieweg 6-8 nicht in den Geltungsbereich mit ein. Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zur Planung Stellung zu nehmen.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Bebauungsplans, angesichts des bestehenden Mangels an Gewerbeflächen in Bergisch Gladbach gewerbliche Flächen am Industrieweg planungsrechtlich zu sichern, wird vorgeschlagen, für das weitere Bebauungsplanverfahren die Variante 1 zu verwenden.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan Köln – Teilabschnitt Köln – stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche sollen entsprechend dem Bedarf in der Bauleitplanung u. a. gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe festgesetzt werden (Regionalplan Köln, Teilabschnitt Köln, B.2.1). Die Stadt geht davon aus, dass der Bebauungsplan aufgrund seiner Zielsetzung, gewerbliche Bauflächen zu sichern, den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB entspricht.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

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.

4.3 Planungen im Umfeld des Plangebietes

Westlich an das Plangebiet grenzt der Alte Bahndamm an. Der Bahndamm wird in diesem Abschnitt nicht genutzt. Es wird seit längerem diskutiert, zur Entlastung der Hauptverkehrsstraßen Bensberger Straße und Refrather Weg / Dolmanstraße eine dritte Verkehrsverbindung zwischen Bergisch Gladbach-Gronau und den Ortsteilen Refrath / Frankenforst / Bensberg und darüber hinaus zur Autobahn A 4 zu schaffen. Diese Verkehrsverbindung soll über den Alten Bahndamm verlaufen.

Die Planung der Verkehrsstrasse befindet sich derzeit im frühen Stadium des Linienbestimmungsverfahrens, innerhalb dessen bereits eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung durchgeführt wurde. Die Maßnahme ist in zwei Abschnitte aufgeteilt. Der erste, im Landesstraßenbedarfsplan als vordringlicher Bedarf eingestufte Abschnitt tangiert das Plangebiet an der westlichen Grenze des Gewerbegrundstücks Industrieweg 9-15 und soll in die Kölner Straße (L 136) münden. Eine zusätzliche Abfahrt durch das Plangebiet ist nicht vorgesehen. Da die Verkehrsstrasse durch zum Teil dicht besiedelte Wohngebiete verläuft, sind eigene Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Ob und in welchem Zeitraum die Verkehrsstrasse realisiert wird, ist derzeit noch ungewiss.

Es ist möglich, dass im Zuge einer Baumaßnahme einer mehrspurigen Bundesstraße die Trasse verbreitert werden muss und damit Teile des Gewerbegrundstücks Industrieweg 9-15 in Anspruch genommen werden.

5 Städtebauliche Situation / Bestand

5.1 Siedlungsstruktur

Das traditionell gewerbliche genutzte Gebiet am Industriegeweg ist derzeit durch eine Gemengelage aus produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben der Branchen Signalagententechnik, Werkzeuge, Oberflächenveredelung u.a., sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe und vereinzelt Wohngebäuden geprägt.

Zeitlich betrachtet, besteht der Trend der Verdrängung von gewerblichen Nutzungen. Insbesondere auf der nördlichen Erschließungsseite des Industriegeweges sind Betriebsverlagerungen und –aufgaben in den letzten Jahren zu beobachten. Als Folge davon liegen derzeit einzelne Grundstücke Brach bzw. werden in absehbarer Zeit voraussichtlich brach fallen. Darüber hinaus befinden sich ein als Behelfsheim genehmigtes Wohngebäude sowie zwei selbständige Betriebswohngebäude im Plangebiet.

Der Grünflächenanteil des Plangebietes ist sehr gering, lediglich an den Rändern einzelner Grundstücke hat sich eine rudimentäre Begleitvegetation ausgebildet.

Das räumliche Umfeld des Plangebietes ist einheitlich geprägt. In nördlicher Richtung grenzen Wohngrundstücke der Albert-Schweitzer-Straße und des Neuenweges an das Plangebiet an. In südlicher Richtung schließt entlang der Kölner Straße eine Mischbebauung an, bestehend aus reinen Wohngebäuden (Industriegeweg 92-24 im Einmündungsbereich zur Kölner Straße) sowie überwiegend vertikal mischgenutzten Gebäuden (zumeist Einzelhandels- und Dienstleistungen in den Erdgeschossen und Wohnungen in den Obergeschossen).

5.2 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit über den Industriegeweg, der im Mischprinzip ohne eine Trennung von Fahrbahn und Bürgersteig angelegt ist. Der Industriegeweg mündet an der westlichen Plangebietsgrenze in einer Sackgasse. Eine Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge (LKWs, dreiachsige Müllfahrzeuge) ist aktuell nicht vorhanden. Die Verkehrsfläche des Industriegeweges wird derzeit vereinzelt von den Beschäftigten und Kunden der gewerblichen Betriebe und Dienstleistungsbetriebe als öffentlicher Parkraum genutzt.

5.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit Gas, Wasser und Strom ausreichend versorgt. Darüber hinaus befindet sich am westlichen Rand des Plangebietes am Fuß des Alten Bahndamms eine Gasfernleitung, die jedoch nicht der Versorgung des Gebietes dient. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt derzeit über einen städtischen Regen- und Schmutzwasserkanal. Da der Regenwasserkanal einen hohen Fremdwasseranteil aufweist, besteht Sanierungsbedarf. Versickerungen im Plangebiet sind angesichts des vorherrschenden teilweise sehr geringen Grundwasserflurabstandes ausgeschlossen.

5.4 Aktuelles Planungsrecht

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bisher ungeplantes Gebiet, in dem sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben aus planungsrechtlicher Sicht in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Überbaubarkeit der Grundstücke nach den Bestimmungen des § 34 BauGB (in Zusammenhang bebaute Ortsteile) richtet. Die Flächen südlich des Industriegeweges entsprechen aktuell einem Baugebiet nach § 8 BauNVO (Gewerbegebiet), die Flächen nördlich des Industriegeweges einer Gemengelage.

6 Umweltbelange

6.1 Pflanzen und Tiere

Im Plangebiet ist aufgrund der gewerblichen Vornutzung keine nennenswerte und schützenswerte Vegetation vorhanden. Die Betrachtung der im Plangebiet vorkommenden Tierarten erfolgt im Abschnitt „Artenschutzrechtliche Prüfung“.

6.2 Hydrogeologie / Grundwasser

Im Plangebiet treffen zwei geologische Schichten aufeinander. Das Grundwasser bewegt sich im Plangebiet in zumindest zwei unterschiedlichen Grundwasserleitern mit unterschiedlichen Druckhöhen. Der tiefere Untergrund ist aus mitteldevonischen Festgesteinsschichten der so genannten Paffrather Kalkmulde aufgebaut. In den Bodenhorizonten der Torringer und Weyer Schicht liegen Mergel- und Tonsteinschichten, die eine geringe Durchlässigkeit für Grundwasser besitzen. Zusammen mit dem Faltenbau und zahlreichen Verwerfungen (Verkarstungserscheinungen) bedingen Sie einen komplizierten Grundwasserstockwerksbau. Darüber hinaus stellt das Plangebiet eine ehemalige Bachtalung dar, in der die Morphologie durch Auffüllungen mit unterschiedlichem Material nivelliert wurde. Der Grundwasserflurabstand reicht im Plangebiet zum Teil bis auf wenige Dezimeter an die Erdoberfläche heran.

Spontane Grundwasseraustritte

Im Bereich des Industrieweges und auf Grundstücken der außerhalb des Plangebietes liegenden Albert-Schweitzer-Straße kam es am 05.05.2008 an insgesamt sechs Stellen zu spontanen, zum Teil mit explosionsartigem Druck hervorschießenden Grundwasseraustritten. Zudem bildeten sich zum Teil mehrere m³ große Hohlräume im Untergrund. Das ausgetretene Wasser wies eine sehr hohe Konzentration an Eisen und anderen erdbezirks-typischen Metallen (Arsen, Blei, Zink u.a.) auf. An den meisten Austrittsstellen versiegten die Wasserquellen innerhalb weniger Stunden und Tage. An einer Stelle im Plangebiet, auf dem Grundstück Industrieweg 12-16, tritt schwermetallbelastetes Grundwasser auch derzeit noch an die Geländeoberfläche.

Auch nach Abschluss von vier im Auftrag des Rheinisch-Bergischen Kreises erstellten Gutachten zur Hydrogeologie und zur Tragfähigkeit des Untergrundes wurde bis heute keine zufrieden stellende und abschließende Erklärung für die Grundwasseraustritte gefunden. Ein Grund dafür sind die vorab beschriebenen komplexen Grundwasserverhältnisse am Industrieweg und der näheren Umgebung, die die Beschreibung des Grundwasserwegsamkeiten sowie eine Prognose der Grundwasserveränderungen bei zukünftigen Eingriffen in den Boden infolge von baulichen Tätigkeiten erheblich erschweren.

Über die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung 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. Auf eine Festsetzung im Bebauungsplan, in dem vorab genannten Korridor auf einer Breite von 20m sämtliche Eingriffe in den Boden auszuschließen, wurde hier mangels gesicherter Erkenntnisse über die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet verzichtet. Zudem hätte eine solche Festsetzung tief in das grundgesetzlich garantierte Recht auf Eigentum an Grund und Boden (Art. 14 Grundgesetz) eingegriffen.

Aktuelle und zukünftige Gefährdungslage im Plangebiet

In Bezug auf die zukünftige Bebaubarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg – können die folgenden Schlussfolgerungen gezogen werden:

1. Die bisher durchgeführten Untersuchungen 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 können und spontane Veränderungen der Grundwassersituation im Plangebiet und darüber hinaus verursachen können. Neben der Gefahr der Hohlrumbauelemente im Untergrund und weiterer unkontrollierbarer Wasseraustritte kann ein solcher hydraulischer Kurzschluss die Grundwassersituation nachteilig beeinflussen. Dies kann sich auch negativ auf die Tragfähigkeit des Untergrundes auswirken.

2. Die Gefährdung eines hydraulischen Kurzschlusses wird im direkten Umfeld der Wasseraustrittsstelle vom 05.05.2008 als größer eingeschätzt als im übrigen Bereich des Plangebietes. Eine genaue Austrittsursache konnte jedoch auch nach Abschluss der vier hydrogeologischen Gutachten nicht gefunden werden.

3. Ob ein konkretes Bauvorhaben mit den Belangen des Boden- und Grundwasserschutzes in Einklang steht, ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren bei Kenntnis der durch die jeweilige Baumaßnahme verursachten Eingriffe in den Boden zu klären.

In dem Bebauungsplan sind entsprechende Hinweise enthalten.

Von der Erstellung eines weitergehenden Gutachtens wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aus Kostengründen und Gründen der Verhältnismäßigkeit abgesehen.

6.3 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem bestehenden auf Blei-, Kupfer- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidierte Galilei“ sowie über bereits erloschenen Bergwerksfeldern. Nach Auswertung der der Eigentümerin des Bergwerksfeldes vorliegenden Grubenpläne wurden jedoch keine bergbaulichen Tätigkeiten im Plangebiet durchgeführt.

6.4 Altlasten

Das Plangebiet umfasst die beiden im Altlastenkataster des Rheinisch-Bergischen Kreises registrierten Verdachtsflächen Nr. 205 „Druckerei Hansen“ und Nr. 211 „Firma Herpers Metallverarbeitung“. Die Verdachtsflächen befinden sich auf den Grundstücken Industrieweg 3 und Industrieweg 18. Der für das Grundstück Industrieweg 18 bestehende Altlastenverdacht begründet sich durch den dort ehemals Metall verarbeitenden Betrieb. Es wird davon ausgegangen, dass die in den Gebäuden und der oberen Bodenschicht vermuteten Altlasten mit Abriss der baulichen Anlagen und der Freiräumung des Geländes beseitigt wurden. Für das Grundstück Industrieweg 3 besteht aufgrund der Vornutzung durch eine Druckerei ein Altlastenverdacht. Ein zwingend erhöhter Aufwand zur Herrichtung der Fläche besteht angesichts der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung als Gewerbegebiet nicht. Die vermuteten Belastungen des Untergrundes werden als nicht erheblich im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB angesehen, so dass eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan nicht erfolgt.

6.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans wurde im Mai 2011 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Entsprechend der vom Land NRW den Gemeinden zur Verfügung gestellten Liste planungsrelevanter geschützter Arten wurde das Plangebiet auf das Vorkommen der dort genannten, im Messtischblatt 5008 Köln-Mühlheim aufgeführten geschützten Pflanzen- und Tierarten anhand von zwei im Mai 2011 durchgeführten Ortsbesichtigungen insbesondere nach wandernden Amphibien, Reptilien und Vögeln

untersucht und mit den Ergebnissen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung, die für die Verkehrsanbindung über den Alten Bahndamm durchgeführt wurde, abgeglichen.

Fledermäuse: Im Rahmen der eingangs genannten Umweltverträglichkeitsuntersuchung wurden im Bereich des Neuenweges Fledermausquartiere ausfindig gemacht. Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg – befinden sich hingegen keine geeigneten Quartiere für Fledermäuse. Auch im Rahmen der durchgeführten Ortsbegehungen konnten keine jagenden Fledermäuse beobachtet werden.

Vögel: Im Umfeld des Plangebietes – entlang des Alten Bahndamms und im benachbarten Villenviertel Alt-Frankenforst – wurde in der vorab genannten Umweltverträglichkeitsuntersuchung die planungsrelevante Art Mehlschwalben beobachtet. Im Plangebiet selbst wurden jedoch keine Brut- oder Revier- der hier potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten festgestellt. Beobachtet wurden lediglich sog. Allerweltsarten (Kohl- und Blaumeisen, Buchfinken u.a.). Eine Beeinträchtigung von planungsrelevanten Vogelarten durch den Bebauungsplan ist daher nicht erkennbar.

Amphibien, Reptilien: Das Plangebiet stellt keinen Lebensraum für planungsrelevanten Amphibien und Reptilien dar. Eine Beeinträchtigung dieser Arten durch den Bebauungsplan kann ausgeschlossen werden.

Nicht planungsrelevante Arten (Anhang II der FFH-Richtlinie): Entsprechend dem Umweltschadengesetz (USchadG) müssen auch bestimmte nicht planungsrelevante Arten in einem Bebauungsplanverfahren betrachtet werden. Keine der in Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführten, in NRW vorkommenden Arten wurde im Untersuchungsgebiet nachgewiesen.

Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, Arten der Vogelschutz-Richtlinie: Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf ein Vorkommen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie aufgeführten Arten vor. Eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung ist vorliegend nicht erforderlich.

Zusammengefasst bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen das Bebauungsplanverfahren Nr. 5423 – Industrieweg. Es liegt zudem kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor.

6.6 Luftschadstoffe

Zur Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die zukünftige Luftschadstoff-situation 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. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) wurden die Konzentrationen von Stickstoffdioxid (NO₂), Feinstaub PM_{2,5} und PM₁₀ 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 (NO₂) 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.

6.7 Lärm

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 Verkehrsgeräusche. 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.

7 Allgemeine Planungsziele

Die allgemeinen Ziele des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg – lassen sich wie folgt definieren:

- Sicherung des Plangebietes für gewerbliche zukunftsfähige Nutzungen,
- Verbesserung der durch das räumliche Aufeinandertreffen von Wohn- und gewerblicher Nutzung entstehenden Konfliktsituation.

8 Begründung der Inhalte des Bebauungsplans

8.1 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Der Bebauungsplanentwurf setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) fest. Diese Festsetzung entspricht der traditionell am Industrieweg ausgeübten Nutzung und erfolgt unter der Zielsetzung, auch zukünftig Flächen für gewerbliche Nutzungen am Industrieweg zu sichern. Berücksichtigt wird dabei der quantitative und qualitative Engpass an Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Bergisch Gladbach und die im Vergleich zu den nördlichen Ortsteilen (Stadtmitte, Gronau, Schildgen) gute überregionale verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes Industrieweg.

Festsetzung von Lärmemissionskontingenten

Der Bebauungsplan sieht hinsichtlich des Lärmemissionsverhaltens der Betriebe eine räumliche Feingliederung vor. Die Feingliederung basiert auf den Lärmemissionsberechnungen

des damit beauftragten Ingenieurbüros Stöcker (Burscheid). Die pro m² Grundstücksfläche festgesetzten Emissionswerte gewährleisten, dass auf den Nachbarwohngrundstücken an der Albert-Schweitzer-Straße und dem Neuenweg die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden und damit eine vergleichsweise ruhige Wohnumgebung weiterhin gewährleistet ist. Die Festsetzung der Emissionswerte pro Fläche verhindert, dass zuerst angesiedelte Betriebe die Emissionskontingente ausschöpfen (sog. Windhundprinzip) und die Grundstücke für spätere Betriebe damit unnutzbar werden.

Auf andere planerische Instrumente des vorbeugenden Immissionsschutzes – wie etwa die Abstufung von Baugebieten (GE – MI – WA), die Planung von Grünflächen als Pufferzonen u.a. – wird angesichts der räumlichen Beengtheit des Areals Industrieweg verzichtet, da die bereits in ihren räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten beschränkten Unternehmen noch stärker einschränkt würden bzw. eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke unmöglich gemacht würde.

Die bestehenden bzw. zukünftig im Plangebiet sich niederlassenden Unternehmen haben die festgesetzten Lärmkontingente einzuhalten. Den Betrieben bleibt es überlassen, welche Maßnahmen zur Lärmreduzierung sie im Einzelnen treffen, etwa durch eine zeitliche Begrenzung der Produktion oder des Lieferverkehrs, durch eine Änderung der räumlichen und zeitlichen Organisation der Betriebsabläufe (z.B. die Verlagerung ruhiger Tätigkeiten (Verwaltung, Lagerung u.a.) in die rückwärtigen Grundstücksbereiche) oder etwa die Verwendung von geschlossenen Außenwänden.

Überplanung von Wohngebäuden

Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet werden die im Plangebiet vorzufindenden Wohnhäuser überplant. Bei den Wohngebäuden auf den Grundstücken Industrieweg 7 und 16a handelt es sich um Wohngebäude, die in räumlichen Zusammenhang mit Betrieben stehen und die nur einem begrenzten Personenkreis (Betriebsinhaber, Aufsichtspersonen) zur Verfügung stehen. Diese so genannten Betriebswohnungen sind Bestandteile eines Gewerbegebietes und dort ausnahmsweise zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Bei dem Wohngebäude auf dem Grundstück Industrieweg 10 handelt es sich um ein in der Nachkriegszeit als Behelfsheim genutztes „normales“ Wohnhaus. Das Gebäude besitzt Bestandsschutz. Eine Erweiterung des Bestandsschutzes – etwa durch eine sog. Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO – wurde nicht vorgenommen, da dies zu einer Verfestigung der Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe führen würde und nicht dem Ziel der Sicherung von gewerblichen Nutzungen entspricht.

Ausschluss von Einzelhandel

Der Bebauungsplanentwurf sieht einen Ausschluss von Einzelhandel vor. Die Festsetzung erfolgt mit Bezug auf die Zielsetzung, angesichts der Knappheit an Gewerbeflächen im Stadtgebiet Flächen für gewerbliche Nutzungen am Industrieweg langfristig zu sichern und ein Eindringen von Einzelhandelsnutzungen in das Gebiet zu verhindern. Einzelhandelsnutzungen sind am Industrieweg grundsätzlich städtebaulich nicht erwünscht, da sie in der Regel mit einem regen Kfz-Besucherverkehr verbunden sind und die bestehenden Straßen, über die das Gebiet an des allgemeine Verkehrsnetz angebunden sind (Kölner Straße, Industrieweg) in Ihren Kapazitäten beschränkt bzw. zeitweise, zu Berufsverkehrsspitzenzeiten, bereits überlastet sind.

Zur Sicherung des Verkaufs von Waren, die vor Ort hergestellt oder verarbeitet werden, wurde im Bebauungsplanentwurf eine entsprechende Ausnahmeregelung aufgenommen. Die Begrenzung auf eine Verkaufsfläche von max. 400m² dient der Klarstellung, dass der Verkauf tatsächlich untergeordnet stattfindet.

Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben

Bei der Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben am Industriegeweg sind angesichts des unmittelbaren Wohnumfeldes und den dortigen Ansprüchen der Wohnbevölkerung städtebauliche Fehlentwicklungen zu befürchten, da anzunehmen ist, dass die aufgeführten Betriebe aufgrund Ihrer Nutzungszeiten und des damit einhergehenden nächtlichen Zu- und Abgangsverkehrs von der dortigen Wohnbevölkerung als Unruhe wahrgenommen werden.

Zudem besteht die Gefahr, dass die genannten Betriebe negativ auf die vorhandenen Betriebe ausstrahlen und das Image des Gewerbegebietes Industriegeweg maßgeblich verschlechtern. Das Bundesverwaltungsgericht sieht in einem Urteil vom 25.11.1983 daher Bordellbetriebe eher an Standorten außerhalb oder allenfalls am Rand des Blickpunktes und der Treffpunkte einer größeren oder allgemeinen Öffentlichkeit und nicht in der Nachbarschaft von Wohnungen. Es begründet dies mit den sich aus dem Milieu ergebenden Begleiterscheinungen und der sozioethischen Bewertung einer solchen Nutzung.

Verkehrstrasse über den Alten Bahndamm

Es ist nicht auszuschließen, dass bei einer Realisierung des Autobahnzubringers über den Alten Bahndamm Teile des Grundstücks Industriegeweg 9-15 in Anspruch genommen und der betroffene Eigentümer für den entstandenen Wertverlust entschädigt wird. Der Bebauungsplan trifft an dieser Stelle keine qualifizierten Festsetzungen – er weitet keine Baurechte durch die Festsetzung neuer überbaubarer Grundstücksflächen aus – sondern legt lediglich entsprechend der aktuellen Nutzung die Art der baulichen Nutzung fest. Die Planung der Verkehrstrasse hat keinen Einfluss auf die Bewertung der Lärmsituation im Plangebiet, da zu erwarten ist, dass parallel zur Verkehrstrasse angesichts der Innerortslage und der teilweise dichten Wohnbebauung eigene Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

8.1.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Obwohl traditionell gewerblich genutzt, ist das Plangebiet derzeit nur unzureichend verkehrlich erschlossen. Straßenquerschnitt, Einmündungssituation des Industriegeweges in die Kölner Straße (L 136) sowie fehlende Wendemöglichkeit für LKWs und Pkws erfordern bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes den Ausbau des Industriegeweges.

Die dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende Straßenplanung basiert auf dem Grundsatz, einen reibungslosen, gewerbegebietstypischen Verkehrsablauf zu gewährleisten und zugleich den Eingriff in privates Eigentum an Grund und Boden gering zu halten. Die Straßenplanung sieht eine Verbreiterung des Straßenraumes von aktuell ca. 8m auf 9m vor. Die Verbreiterung des Straßenraumes ermöglicht die Anlage eines einseitigen, von der Fahrbahn abgetrennten Bürgersteiges sowie eine Verbreiterung der Fahrbahn auf 6,5m, wodurch Begegnungsverkehre LKW – LKW bei reduzierter Fahrgeschwindigkeit ermöglicht werden. Die Einmündung des Industriegeweges in die Kölner Straße soll, unter Berücksichtigung der von LKWs in Anspruch genommenen Schleppkurven, geringfügig erweitert werden. Die Straßenplanung sieht im Bereich der Grundstücke Industriegeweg 9-13 bzw. 18 eine Wendeanlage vor. Bemessungsfahrzeuge sind LKWs bzw. dreiachsige Müllfahrzeuge. Auf die Anlage einer Wendemöglichkeit für LKW mit Anhängern wurde angesichts der eingeschränkten Nutzbarkeit der Gewerbegrundstücke verzichtet.

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 Betriebser-

weiterungen, lärmempfindliches Umfeld, Zufahrt über die in Spitzenlastzeiten stark verkehrsbelastete Kölner Straße – eingeschränkt nutzbar bzw. für Betriebe, die auf größere Fahrzeuge dringend angewiesen sind (z.B. Logistikbetriebe), nicht nutzbar ist.

Der momentan als Mischverkehrsfläche angelegte Industriegeweg wird von einigen Anliegern als öffentliche Parkfläche genutzt. Angesichts der beengten Verhältnisse am Industriegeweg würde etwa die Anlage von Stellplätzen im öffentlichen Raum in Queraufstellung den Flächenbedarf für die Verkehrsfläche Industriegeweg um mind. 2m erhöhen, wodurch erheblich in die Bestandsgrundstücke eingegriffen werden müsste. Fahrbahnbegleitende öffentliche Parkplätze kollidieren zudem angesichts der zurzeit schmalen Grundstücksbreiten mit Ein- und Ausfahrten der Gewerbestandstücke. Da der Bebauungsplanentwurf die Lage der Baukörper nicht festsetzt, sind auch die Lage der Ein- und Ausfahrten zukünftiger gewerblicher Betriebe nicht bekannt. Auf die Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen wurde daher verzichtet.

8.2 Kennzeichnungen

Gasfernleitung

Durch das Plangebiet verläuft am Fuß des Alten Bahndamms in etwa 1m Tiefe eine Gasfernleitung, auf die der zuständige Energieversorgungsanbieter 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 Versorgungsanbieter abzustimmen. Die Gasfernleitung einschließlich des Korridors ist im Bebauungsplanentwurf kennzeichnet.

8.3 Hinweise

Ausschluss von Keller

Der teilweise hoch anstehende Grundwasserspiegel und die Gefährdungssituation durch Eingriffe in tiefere Bodenschichten legen nahe, im näheren Umgebungsbereich der Wassertrittstellen vom 05.05.2008, in dem die Bodenverhältnisse labil sind, Keller auszuschließen. Der Bebauungsplanentwurf enthält einen entsprechenden Hinweis.

Der Bebauungsplan enthält weiterhin Hinweise zu den Themen Grundwasserverhältnisse (Kap. 6.2), Bergbautätigkeiten (Kap. 6.3) und zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Kap. 9).

9 Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt durch einen städtischen, unter der Verkehrsfläche des Industriegeweges verlaufenden Regen- und Schmutzwasserkanal. Sanierungsbedarf besteht derzeit bei dem Regenwasserkanal, da dieser zurzeit einen hohen Fremdwasseranteil aufweist. Versickerungen im Plangebiet sind angesichts der vor Ort herrschenden Grundwasser- und Bodenverhältnisse ausgeschlossen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in die städtische Kanalisation abzuleiten.

10 Planverwirklichung / Kosten

Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist kein gesetzliches Umlegungsverfahren erforderlich. Für die Umsetzung der Straßenplanung bedarf es des Erwerbs privater Grundstücksflächen durch die Stadt.



Baulandmanagement

Laut Beschluss des Rates vom 17.03.2005 ist das städtische Baulandmanagement nur in den Fällen anzuwenden, in denen durch eine Planung neues Wohnbauland geschaffen wird. Dies ist hier nicht der Fall. Der Bebauungsplan unterliegt damit nicht den Regelungen des Baulandmanagements.

Kosten

Der Stadt entstehen im Zuge der Umsetzung der Straßenplanung und des Erwerbs der dafür benötigten privaten Grundstücksflächen Kosten. Die Kosten werden gemäß § 127 ff BauGB über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen zu 90% refinanziert.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den

Stephan Schmickler
Stadtbaurat