

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0415/2011**  
**öffentlich**

| <b>Gremium</b>                  | <b>Sitzungsdatum</b> | <b>Art der Behandlung</b> |
|---------------------------------|----------------------|---------------------------|
| Planungsausschuss               | 04.10.2011           | Beratung                  |
| Rat der Stadt Bergisch Gladbach | 18.10.2011           | Entscheidung              |

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Bebauungsplan Nr. 5423 - Industriegeweg -- Beschluss der Stellungnahmen- Beschluss als Satzung**

#### **Beschlussvorschlag:**

**I.** Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des

##### **Bebauungsplans Nr. 5423 – Industriegeweg –**

vorgebrachten Anregungen der Einwender

**B 1** werden nicht berücksichtigt,

**B 2** werden nicht berücksichtigt,

**B 3** werden nicht berücksichtigt,

**B 4** werden nicht berücksichtigt,

**B 5** werden nicht berücksichtigt,

**T 1** Rheinisch-Bergischer Kreis werden teilweise berücksichtigt.

**II.** Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß § 10 BauGB und der §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW den

##### **Bebauungsplan Nr. 5423 – Industriegeweg –**

als Satzung und die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dazu.



## **Sachdarstellung / Begründung:**

### **Zu I.**

Der Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – hat gemäß Beschluss des Planungsausschusses vom 07.07.2011 in der Zeit vom 19.07. bis zum 19.08.2011 öffentlich ausgelegen. 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 eines Trägers öffentlicher Belange ein. Nachfolgend werden die Inhalte der Schreiben in einer Kurzfassung aufgeführt und abgewogen. Die Schreiben sind den Fraktionen als Kopie zugegangen.

### **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, Halteverbotsschildern 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.
- Zu b) Dass Bereiche des Straßenraums des Industrieweges derzeit von Besuchern und Mitarbeitern der Unternehmen am Industrieweg als Privatparkplätze 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, ist zu prüfen, ob die Stadt verkehrsregelnde Maßnahmen (Aufstellen

von Halteverbotsschildern u.a.) einleiten wird. Die Entscheidung darüber wird jedoch nicht innerhalb des Bebauungsplanverfahrens, sondern erst nach Abschluss der Straßenbaumaßnahme durch die Straßenverkehrsbehörde 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, die sich aus dem räumlichen Aufeinandertreffen der Gewerbebetriebe und den Wohngebäuden an der Albert-Schweitzer-Straße und dem Neuenweg ergeben, abzuschwächen. Durch den Grünstreifen wird verhindert, dass die gewerblichen Bauten unmittelbar an die Grenze der Wohnbaugrundstücke heranreichen und aus dem Blickwinkel der Anwohner „optisch erdrückend“ wirken. Im Übrigen tragen die gesetzlichen Bestimmungen des § 6 Bauordnung NW in Bezug auf einzuhaltende Abstandsflächen dazu bei, dass die Wohngrundstücke durch die heranragenden Gewerbebauten nicht durch Verschattungen, Einschränkungen der Belüftung etc. wesentlich beeinträchtigt 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. Die Grundflächenzahl als Kennzahl für die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke am Industrieweg entspricht mit 0,8 der gesetzlichen Höchstgrenze für Gewerbegebiete (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, bestehen in Bezug auf den Ausbau und die Verbreiterung des Straßenraums enge Grenzen. Um den Eingriff in privaten Grund und Boden möglichst gering zu halten, wurde auf die Anlage von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum verzichtet.

Zu d) Für den im heutigen Zustand 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: <http://www.bergischgladbach.de/service/downloads.aspx?id=7630> 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 m<sup>2</sup> auf, weitere 75.000 m<sup>2</sup> 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. Dies entspricht nicht den Tatsachen. Das von der Stadt Bergisch Gladbach in Auftrag gegebene, in der abschließenden Entwurfsfassung vorliegende Gewerbeflächenkonzept kommt zu dem Ergebnis, dass im Stadtgebiet nach Berechnungen der Gutachter 11,8ha Gewerbeflächen neu bereit gestellt werden müssen, um die bis zum Jahr 2030 zu erwartende Gewerbeflächennachfrage zu decken und eine Abwanderung von Betrieben in andere Gemeinden zu verhindern. Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht ist es notwendig, neben einzelnen neu geschaffenen Gewerbegebieten am Stadtrand auch bestehende und städtebauliche integrierte Gewerbegebiete im Einzelfall 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 ehemaligem 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 und 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 sind Betriebswohnungen ausnahmsweise zulässig, nicht aber „normale“ Wohngebäude. Die Grundstücke südlich des Industrieweges entsprechen aktuell – 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 Industrieweg 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 Industrieweg zu sichern, kann der Bebauungsplan die Wohnnutzung auf dem Grundstück Industrieweg 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 in Gewerbegebieten sind allein noch kein Indiz für eine Gemengelage, da Wohngebäude als Betriebswohnungen planungsrechtlich nach § 8 Abs. 3 BauNVO Bestandteile von Gewerbegebieten sind. Die Wohngebäude Kölner Straße 82 und 92/94 gehören, da über die Kölner Straße erschlossen, nicht zum Gewerbegebiet Industrieweg dazu.
- 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 – Industrieweg – 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 konkreten 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 gewerbetypische 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 zunähmen. 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 (Industriegeweg 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 Einwenderin äußert Bedenken, ob der Bebauungsplan dem für Kommunen geltenden Ziel der Raumordnung, Gewerbeflächen „entsprechend dem Bedarf“ festzusetzen, angepasst ist. Der Bedarf sei am Industriegeweg 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 emissionstechnischer 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 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 Gewerbegrundstücken 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 ansässigen Firmen Böhnke & Partner (Steuerungssysteme für Aufzüge) oder Homberg & Müller (Türbeschläge etc.), Industrieweg 9-13 – 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 GG (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. Dass in der Stadt Bergisch Gladbach ein grundsätzlicher Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen vorhanden ist, weist das in der abschließenden Entwurfsfassung vorliegende Gewerbeflächenkonzept nach. Dementsprechend besteht nach den Berechnungsmethoden des Gutachterbüros

Planquadrat (Dortmund) für die Stadt Bergisch Gladbach ein Gewerbeflächendefizit von bis zu 8 ha bis zum Jahr 2030.

Zu g) Um die Ursache der nach wie vor zu beobachtenden Grundwasseraustritte zu ermitteln, sind bis heute 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 gewisse 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 Industriegeweges 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 emissionstechnischer Sicht zu verbessern. Die Stadt geht davon aus, dass sich aufgrund der ansonsten günstigen Standortbedingungen des Industriegeweges für Gewerbe, insbesondere der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und Anbindung an die Kölner Straße, der Leerstand am Industriegeweg keine dauerhafte Erscheinung sein wird und dass sich gewerbliche Käufer für die Grundstücke am Industriegeweg 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 Industriegeweg-Flächen umgebenden Ring als Mischgebiet festzusetzen, entspricht jedoch nicht den dem Bebauungsplan Nr. 5423 – Industriegeweg – 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 Industriegeweges 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 Industriegeweges 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 Industriegeweg 6-8 räumlich als nicht zu trennender Bestandteil des Gewerbegebietes Industriegeweg aufgefasst wird, da es über ein gemeinsame Erschließungsstraße verfügt und das Grundstück die gleiche Problemlage wird die übrigen Grundstücke am Industriegeweg aufweist (Grundwasserproblematik, Bestandteil einer Gemengelage). Das Grundstück Industriegeweg 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 Industriegeweg 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 ansässigen Firmen Böhnke & Partner (Steuerungssysteme für Aufzüge) oder Homberg & Müller (Türenbeschläge etc.), Industrieweg 9-13 – 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 GG (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. Dass in der Stadt Bergisch Gladbach ein grundsätzlicher Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen vorhanden ist, weist das in der abschließenden Entwurfsfassung vorliegende Gewerbeflächenkonzept nach. Dementsprechend besteht nach den Berechnungsmethoden des Gutachterbüros Planquadrat (Dortmund) für die Stadt Bergisch Gladbach ein Gewerbeflächenfazit von bis zu 8 ha bis zum Jahr 2030.
- Zu f) Um die Ursache der nach wie vor zu beobachtenden Grundwasseraustritte zu ermitteln, sind bis heute 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 wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet seit mehr als 50 Jahren gewerblich genutzt wird und dass nun erstmals eine derartige Problemlage aufgetaucht ist. Die Gefahr eine 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 Industrierweges 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 Gefahrenabwehr 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 Minstdurchmesser 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. Die Aussagekraft einer Kennzeichnung ist 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 und zum Teil bis heute noch austritt, konnte durch die durchgeführten hydrogeologischen Gutachten nicht abschließend und einwandfrei geklärt werden. Zudem ist ein Bebauungsplan statisch und nur eine Momentaufnahme des Ist-

Zustandes zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Die Grundwassersaustritte jedoch sind spontane Ereignisse, bei denen eine Prognose, wie lange sie fort dauern und ob bzw. wo sie zukünftig auftreten werden, nach derzeitiger Kenntnis schwer fällt. Die Lösung der Grundwassersaustritte muss im Zusammenspiel mit Kreis und der betroffenen Eigentümern erfolgen. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die einer solchen Lösung zuwider laufen.

Das derzeit auf dem Grundstück Industrieweg 12-16 aus dem Boden tretende Quellwasser wird derzeit über einen privaten Kanal in den öffentlichen Schmutzwasserkanal abgeleitet. Dieses entspricht nicht dem Stand der Technik. Um die Mischung des Quellwassers mit dem häuslichen und gewerblichen Schmutzwasser im Kanal zu verhindern, müsste ein zweiter technisch und finanziell aufwändiger Schmutzwasserkanal angelegt werden. Die Stadt wird demgegenüber geeignete Maßnahmen ergreifen, um sicherzustellen, dass das von dem Grundstück Industrieweg 12-16 anfallende Quellwasser nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet wird.

Zu c) Den Anregungen wird zum Teil gefolgt. Die Stadt hält es im vorliegenden Fall für sachgerecht, Georisiken dem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu überlassen. Wie in der Begründung zur Offenlage des Bebauungsplans sowie in der Vorlage zum Beschluss des Planungsausschusses über die Offenlage ausgeführt, ist ein weiteres vertiefendes hydrogeologisches Gutachten 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 Grundwassersaustritten kam. Der Bebauungsplan setzt zudem keine überbaubaren Grundstücksflächen und damit keine konkreten Standorte für Gewerbegebäude fest.

Im Bezug auf das von der Umweltschutzbehörde geforderte Verbot von Eingriffen mit Tiefen von mehr als einem Meter in den Bodenuntergrund folgt der Bebauungsplan der Anregung.

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

rechtsverbindlich, 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 (Gemengelage), 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 – 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.**

Nach Abwägung aller eingegangenen Anregungen kann der Bebauungsplan Nr. 5423 – Industriegeweg – als Satzung beschlossen werden.

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

## **Anlagen**

- Übersichtsplan
- Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans
- Textliche Festsetzungen
- Übersichtsplan Lärmemissionskontingente
- Begründung