

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0369/2014**  
**öffentlich**

| <b>Gremium</b>                           | <b>Sitzungsdatum</b> | <b>Art der Behandlung</b> |
|--|----------------------|---------------------------|
| Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss | 23.09.2014           | Entscheidung              |

### **Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 5423 - Industriefweg -**  
**- Beschluss zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren**  
**- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

### **Beschlussvorschlag:**

**I.** Der

**Bebauungsplan Nr. 5423 – Industriefweg –**

ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

**II.** Der Entwurf des

**Bebauungsplans Nr. 5423 – Industriefweg –**

ist unter Beifügung der Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

### **Zu 1. Beschluss zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren**

Der Anlass für die Wiederaufnahme des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist das Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 06.11.2013, in dem der Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – aufgrund der Verwendung des rechtlich unbestimmten Rechtsbegriffs der „deutlichen Unterordnung“ des Annexhandels für unwirksam erklärt wurde. Eine Revision vor dem Bundesverwaltungsgericht ließ das Oberverwaltungsgericht nicht zu.

Seit dem Urteil sind Bauvorhaben im ehemaligen Geltungsbereich des von der Verwaltung nicht mehr zu berücksichtigenden Bebauungsplans Industrieweg planungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der Gemengelage am Industrieweg und der Wohnumgebung am Neuenweg, der Albert-Schweitzer-Straße und der Kölner Straße sind sowohl gewerbliche als auch im Einzelfall Wohnnutzungen zulässig. Ein städtebaulich nicht gewünschtes Eindringen von Wohnnutzungen in das Gewerbegebiet lässt sich auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht verhindern.

Der Planungsausschuss fasste am 13.02.2014 mehrheitlich den Beschluss, den unwirksamen Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – erneut unter Beibehaltung der städtebaulichen Zielsetzungen – der Sicherung des Gewerbegebietes für produzierende und verarbeitende Gewerbe und Handwerksbetriebe – aufzustellen und zu heilen. Damit sprach sich der Planungsausschuss dafür aus, den in jüngster Zeit am Industrieweg zu beobachtenden Trend des Rückzuges und der Aufgabe gewerblicher Betriebe (zuletzt die Verlagerung des Standorts der Firma Homberg & Müller in das Gewerbegebiet Obereschbach) und zunehmender Anträge auf die Errichtung von Wohnungsbau aufzuhalten und die Grundstücke am Industrieweg auch zukünftig ausschließlich gewerblichen Betrieben vorzubehalten. Der Aufstellungsbeschluss ermöglichte es zugleich, die Instrumente der Sicherung der Bauleitplanung anzuwenden und zwei Bauvorhaben – die Umwandlung von Betriebswohnungen in Wohnungen ohne Bindung an Betriebe auf den Grundstücken Industrieweg 7 und 16a – für die Dauer von bis zu einem Jahr zurückzustellen.

#### *Verfahren*

##### Ergänzendes Verfahren

Das Baugesetzbuch ermöglicht es den Gemeinden, Bebauungspläne, die gerichtlich für unwirksam erklärt wurden, in einem verkürzten, sog. „ergänzenden“ Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB neu aufzustellen und rückwirkend zur Rechtskraft zu bringen. Das Bebauungsplanverfahren kann ab der Stelle neu aufgenommen werden, ab der der vom Gericht gerügte Fehler entstand. Da vorliegend die Formulierung eine textliche Festsetzung gerügt wurde, kann die Verwaltung auf die Ergebnisse der vom 23.05. bis zum 10.06.2011 durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der parallel dazu durchgeführten Beteiligung der Behörden zurückgreifen und mit der Offenlage beginnen.

##### Beschleunigtes Verfahren

Mit Beschluss des Planungsausschusses vom 12.05.2011 wurde der Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

(§ 13a BauGB) aufgestellt. Die Verwaltung schlägt vor, auch die Heilung des Bebauungsplans Industrieweg im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Das beschleunigte Verfahren stellt mittlerweile in der Praxis der Städte und Gemeinden NRWs das Standardverfahren dar.

Kennzeichen des beschleunigten Verfahrens sind:

- der Verzicht auf die Erstellung eines Umweltberichts,
- kein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft und
- die redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans an die Inhalte des Bebauungsplans.

## **Zu 2. Beschluss zur Offenlage**

### *Grundwasseraustritte*

Das an verschiedenen Stellen im Bereich des Industrieweges und der Albert-Schweitzer-Straße am 05.05.2008 mit hohem Druck ausgetretene, mit erzbezirkstypischen Metallen belastete Grundwasser prägte, was den Abstimmungsaufwand und letztendlich die Festsetzungen betrifft, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg – in entscheidender Weise. Trotz der insgesamt vier vom Rheinisch-Bergischen Kreis in Auftrag gegebenen bodenhydrogeologischen Gutachten gibt es bis heute keine plausible Erklärung für die Austrittsursache. Auch die von einzelnen Bürgern in der Öffentlichkeit geäußerten Hypothesen über die Austrittsursache (Leitungsbruch im städtischen Kanalisationsnetz, spontane Entladung eines früheren Bachlaufs) konnten weder durch Untersuchungen der Verwaltungen noch die Untere Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises oder die mit der Angelegenheit befassten Fachgutachter als plausibel bestätigt werden.

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

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

Durch die komplexe Grundwassersituation kann die zukünftige Bebaubarkeit der Grundstücke am Industrieweg nicht abschließend geklärt werden. Die Möglichkeiten der Stadt Bergisch Gladbach zur Aufstellung eines Bebauungsplans und zur Schaffung von Planungsrecht für gewerbliche Nutzungen sind daher beschränkt, da die Ausweisung eines Baugebietes den Grundstückseigentümern immer auch die grundsätzliche Bebaubarkeit vermittelt. Das zur Klärung der Frage, ob die Aufstellung eines Bebauungsplans angesichts der vorherrschenden Grundwasserverhältnisse möglich ist, beauftragte Rechtsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Stadt Bergisch Gladbach die Art der baulichen Nutzung (ein Gewerbegebiet) festsetzen kann, auf weitere Festsetzungen wie der überbaubaren Grundstücksfläche jedoch verzichten sollte.

## *Überplanung der Wohngebäude – Prüfauftrag der Verwaltung*

Die Normenkontrolle des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg – durch das Oberverwaltungsgericht NRW erfolgte auf Antrag von drei von den Festsetzungen des Bebauungsplans im besonderen Maße betroffenen Grundstückseigentümern.

Der für unwirksam erklärte Bebauungsplan setzte, der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend, ein Gewerbegebiet fest. In Gewerbegebieten sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO lediglich Wohnungen ausnahmsweise zulässig, die von Betriebsinhabern und Aufsichtspersonen bewohnt werden. Zwei Antragsteller der Normenkontrolle, die Bewohner der Wohngebäude Industrieweg 7 und 16a, können einen derartigen Bezug zur einem gewerblichen Betrieb nicht nachweisen und verstoßen damit gegen die von der Stadt Bergisch Gladbach erteilten Baugenehmigungen. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes für die Grundstücke am Industrieweg müssten die betreffenden Nutzungen durch die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Bergisch Gladbach untersagt werden. Auf Vorschlag der Verwaltung erteilte der Planungsausschuss am 13.02.2014 der Verwaltung den Auftrag zu prüfen, inwieweit das Wohnen im Gewerbegebiet unter Beibehaltung der städtebaulichen Zielsetzung, das Areal am Industrieweg auch zukünftig als Gewerbegebiet zu sichern, erhalten werden kann.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich insgesamt vier Wohngebäude sowie eine in ein im Übrigen gewerblich genutztes Gebäude integrierte Betriebswohnung.

Zur Prüfung der zukünftigen Zulässigkeit der Wohnnutzungen sind die folgenden Fälle zu unterscheiden:

- a) Gebäude, die als Wohngebäude ohne Beschränkung auf Betriebsinhaber durch die Stadt Bergisch Gladbach in den Jahren 1949 und 1950 genehmigt wurden,
- b) Betriebswohnungen, die in Übereinstimmung mit der von der Verwaltung erteilten Genehmigung genutzt werden und
- c) Wohnungen, die als Betriebswohnungen genehmigt wurden und zurzeit ohne Bezug zu einem Betrieb genutzt werden.

zu a) Unter die Kategorie a) fallen die beiden Wohngebäude Industrieweg 10 und Industrieweg 11. Beide Wohngebäude genießen aufgrund der erteilten Genehmigungen auch nach Rechtskraft eines Gewerbe-Bebauungsplans Bestandsschutz. Bauliche Erweiterungen oder der Ersatz der Gebäude durch Wohnungsneubauten sind nicht zulässig.

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

zu c) Die frei stehenden Wohnhäuser auf den Grundstücken Industrieweg 7 und 16a werden bewohnt, obwohl die Bewohner aktuell keinem gewerblichen Betrieb zugehören. Diese ausgeübte Nutzung steht nicht im Einklang mit den von der Verwaltung erteilten Baugenehmigungen. Die Aufrechterhaltung der derzeitigen Wohnnutzungen auf den Grundstücken Industrieweg 7 und Industrieweg 16a ist unter Beibehaltung der städtebaulichen Zielsetzungen nur bei einer Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg – möglich.

## *Überarbeitung des Bebauungsplans*

Aufgrund des Urteils des Oberverwaltungsgerichts NRW wurde der Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – in einzelnen Punkten den Forderungen des Gerichts entsprechend überarbei-

tet. Der Entwurf zur Offenlage enthält gegenüber dem vom Rat am 18.10.2011 beschlossenen Satzungsplan die im Folgenden aufgeführten Änderungen.

#### Annexhandel

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

Die Verwaltung ersetzt im vorliegenden Bebauungsplanentwurf den Begriff der „deutlichen Unterordnung“ der Verkaufsfläche in Bezug auf den jeweiligen Hauptbetrieb durch eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 20% der Geschossfläche des Hauptbetriebes. Das Oberverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 06.11.2013 selbst vorgeschlagen, dass der Annexhandel vorliegend auf 10 bis 33% der Geschossfläche des Hauptbetriebes beschränkt werden kann.

Die zweite zusätzliche Begrenzung des Annexhandels auf eine Verkaufsfläche von jeweils max. 400m<sup>2</sup> wurde aus dem Festsetzungskatalog herausgestrichen, da in der jüngeren Rechtsprechung zunehmend der Bezug zu einem Betriebstyp gefordert wird und die Verkaufsfläche von 400m<sup>2</sup> in der Praxis keine Grenze zweier Betriebstypen definiert. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklung der Zentren Bergisch Gladbachs (insb. die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche in Refrath und Bensberg) können vorliegend nahezu ausgeschlossen werden.

#### Lärmschutzmaßnahmen

Der Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – sah zum Schutz der Wohnbevölkerung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes auf der Grundlage eines durch das Ingenieurbüro Stöcker (Burscheid) erstellten Lärmgutachtens über die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten eine Begrenzung des Lärms vor. Um zu verhindern, dass zuerst angesiedelte Betriebe die Kontingente ausschöpfen und zeitlich nachfolgenden Betrieben eine gewerbliche Produktion unmöglich machen (sog. „Windhundprinzip“), erfolgt die Vergabe von Lärmemissionsrechten flächenbezogen pro m<sup>2</sup> Baufläche. Damit wird gewährleistet, dass die neuen gewerblichen Betriebe am Industrieweg unabhängig von ihrer Größe ein bestimmtes Lärmkontingent ausnutzen und entsprechend ihrer Bedürfnisse produzieren können.

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

Im Gegensatz zu dem früheren Bebauungsplan Nr. 5423 sieht der neue Bebauungsplanentwurf eine Unterteilung der Lärmkontingente in 20 Teilflächen vor. Das Urteil des Oberverwaltungsgerichts zu dem Bebauungsplan Nr. 2433 – Tannenbergsstraße – wurde dabei berücksichtigt. Auf Hinweis des Oberverwaltungsgerichts vom 06.11.2013 wurde zudem ein Wohn-

haus auf dem Grundstück Industrieweg 11 in der Lärmberechnung neu aufgenommen und die Lärmkontingente zwecks besserer Lesbarkeit in der Hauptkarte dargestellt. Sämtliche Festsetzungen zum Lärmschutz basieren auf den Ergebnissen des aktualisierten und überarbeiteten Lärmgutachtens des Ingenieurbüros Stöcker (Burscheid).

Die Verwaltung schlägt vor, das **Verfahren** zur Heilung des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg – mit der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB **fortzusetzen**.

### **Anlagen**

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5423 - Industrieweg – ergänzendes Verfahren
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen
- Anlage 4: Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB