



Stadt Bergisch Gladbach

Begründung

Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – Ergänzendes Verfahren

zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Gliederung

1	Planungsanlass	3
2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3	Verfahrensablauf	4
4	Übergeordnete Planungen.....	5
4.1	Regionalplan.....	5
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	5
4.3	Gewerbeflächenkonzept	5
4.4	Planungen im Umfeld des Plangebietes	6
5	Städtebauliche Situation / Bestand	7
5.1	Siedlungsstruktur	7
5.2	Verkehrerschließung / ruhender Verkehr	7
5.3	Ver- und Entsorgung.....	8
5.4	Aktuelles Planungsrecht	8
6	Umweltbelange.....	8
6.1	Pflanzen und Tiere.....	8
6.2	Hydrogeologie / Grundwasser	8
6.3	Bergbau	9
6.4	Altlasten	9
6.5	Artenschutzrechtliche Prüfung	9
6.6	Luftschadstoffe	10
6.7	Lärm.....	11
7	Allgemeine Planungsziele.....	12
8	Begründung der Inhalte des Bebauungsplans	12
8.1	Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB.....	12
8.2	Kennzeichnungen	18
8.3	Hinweise	19
9	Ver- und Entsorgung	19
10	Planverwirklichung / Kosten.....	19
11	Monitoring.....	20

1 Planungsanlass

Anlass und Ziel der Planung

Das ca. 2,7 ha große Areal am Industrieweg im Stadtteil Kaule hat eine lange Entwicklung als Gewerbegebiet durchlaufen. Seit einigen Jahren jedoch befindet sich das Gewerbe auf dem Rückzug. Die Aufgabe der zum Teil alteingesessenen Firmen erfolgt hauptsächlich auf den Grundstücken der nördlichen Seite des Industrieweges, die mittlerweile durch Gebäudeleerstand und Brachen geprägt ist. Wie an anderen Stellen im Stadtgebiet zeigt sich auch hier, dass alte Gewerbegrundstücke aufgrund ihrer Restriktionen (Kosten für die Freiräumung des Grundstücks, Altlastenverdacht u.a.) trotz der städtebaulichen Vorzüge einer vorhandenen Infrastruktur überwiegend schwer zu vermarkten sind. Auf der südlichen Seite des Industrieweges sind überwiegend kleinere mittelständische Betriebe anzutreffen.

Die Stadt Bergisch Gladbach hat bislang die städtebauliche Entwicklung am Industrieweg sich selbst überlassen und nicht durch eine Bauleitplanung steuernd eingegriffen. Dies führte dazu, dass neben den bereits in den 50er Jahren errichteten, teils als temporär angelegten Wohngebäuden zwei weitere Wohngebäude entstanden. Es bildete sich eine städtebauliche Gemengelage aus produzierenden und verarbeitenden Betrieben, Handwerksbetrieben und Wohngebäuden heraus.

Der konkrete Auslöser für das vorliegende Bauleitplanverfahren war eine im Jahr 2008 bei der Stadt eingereichte Bauvoranfrage zur Errichtung von mehreren Doppelhäusern Grundstück Industrieweg 18. Das betreffende Grundstück wurde früher durch einen Metall verarbeitenden Betrieb genutzt und lag seitdem brach. An das Grundstück grenzt westlich die Reihenhaussiedlung der Albert-Schweitzer-Straße sowie nördlich die Wohnbebauung am Neuenweg an. Das geplante Bauvorhaben war genehmigungsfähig, entsprach jedoch keiner geordneten städtebaulichen Entwicklung, da es, am Übergang von Gewerbe- und Wohngebiet gelegen, die Immissionskonflikte gegenüber den bestehenden Unternehmen verschärft hätte.

Um die Baugrundstücke am Industrieweg auch zukünftig für gewerbliche Betriebe zu sichern und das Eindringen von Wohngebäuden in das Gewerbegebiet Industrieweg aufzuhalten, leitete die Stadt Bergisch Gladbach mit dem Beschluss des Planungsausschusses am 04.11.2008 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg – ein. Das Bauleitplanverfahren wurde mit dem Satzungsbeschluss des Rates am 18.10.2011 und der anschließenden Bekanntmachung, durch die der Bebauungsplan am 30.10.2011 rechtskräftig wurde, abgeschlossen.

Innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft reichten drei von der Planung betroffene Grundstückseigentümer beim zuständigen Oberverwaltungsgericht NRW Anträge auf eine Normenkontrolle des Bebauungsplans ein. Das Gericht erklärte den Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – mit Urteil vom 06.11.2013 aufgrund der Verwendung des unbestimmten und nicht auslegbaren Rechtsbegriffes der „deutlichen Unterordnung“ in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 zur Begrenzung des Annexhandels im Plangebiet für unwirksam. Eine Revision vor dem Bundesverwaltungsgericht ließ das Oberverwaltungsgericht nicht zu. Seitdem 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 zurzeit sowohl gewerbliche als auch im Einzelfall Wohnnutzungen zulässig. Ein städtebaulich nicht gewünschtes Eindringen von Wohnnutzungen in das Gewerbegebiet Industrieweg lässt sich auf dieser Grundlage nicht verhindern. Trotz der

bestehenden städtebaulichen Restriktionen weist das Gebiet am Industrieweg gute Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben auf, die vor allem durch die Nähe zur Kölner Straße und zur Anschlussstelle Bensberg der Bundesautobahn A 4 begründet ist.

Um das Gewerbegebiet am Industrieweg auch zukünftig für gewerbliche Nutzungen zu sichern, fasste der Planungsausschuss am 13.02.2014 aus Anlass von zwei Bauanträgen zur Genehmigung von Wohnnutzungen ohne Bindungen für Betriebsinhaber erneut den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg.

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss hat der Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – die folgenden städtebaulichen Zielsetzungen:

- die Sicherung von Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe und für Handwerksbetriebe,
- die Verringerung der bestehenden Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen und
- die Reduzierung des Bedarfs neuer Gewerbeflächen am Stadtrand.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg – umfasst überwiegend gewerblich, über den Industrieweg erschlossene Grundstücke auf einer Fläche von ca. 2,7 ha. Das Plangebiet ist ca. 1,5 km von der Innenstadt von Bensberg entfernt und liegt in städtebaulich integrierter Lage. Über den Industrieweg besteht eine direkte Anbindung an die Kölner Straße (L 136), die als Hauptverkehrsstraße die Stadtteile Bensberg und Refrath verbindet und über die an der Auffahrt Bensberg eine Anbindung an die Bundesautobahn A 4 besteht.

Der am 04.11.2008 gefasste Aufstellungsbeschluss des für unwirksam erklärten Bebauungsplans Industrieweg 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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg – gemäß Aufstellungsbeschluss vom 13.02.2014 ist demgegenüber unverändert.

3 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB sind erfüllt:

- die voraussichtlich versiegelte Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt weniger als 20.000m²,
- die Aufstellung 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 aufgeführten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Das Verfahren zur Heilung des unwirksamen Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg – wird ab der Stufe, ab der der Fehler entstand, neu aufgenommen. Das Oberverwaltungsgericht NRW

erkannte in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 zur Begrenzung des Annexhandels einen durchgreifenden, die Unwirksamkeit des Bebauungsplans begründenden Fehler.

Im vorliegenden Verfahren zur Heilung des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg – werden inhaltlich die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die in der Zeit vom 23.05. bis zum 10.06.2011 durchgeführt wurde, berücksichtigt. Aufgegriffen und wiederholt wird das alte Bebauungsplanverfahren ab der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan Köln – Teilabschnitt Köln – stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Innerhalb eines ASBs sollen entsprechend dem Bedarf in der Bauleitplanung u.a. gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und die Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe festgesetzt werden (B 2.1, Regionalplan Köln).

Mit Schreiben vom 21.06.2011 bestätigte die Bezirksregierung Köln, dass die im Anschluss an das alte Bebauungsplanverfahren durchgeführte redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans für das Grundstück Industrieweg 18 – die Änderung von „Mischbaufläche“ in „gewerbliche Baufläche“ – den Zielen der Raumordnung entspricht (sog. Anpassungsbestätigung gemäß § 24 Landesplanungsgesetz NRW).

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen, für das Grundstück Industrieweg 18 eine Mischbaufläche sowie für die rückwärtigen Bereiche der über die Kölner Straße erschlossenen Grundstücke 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.

Zwar wurde die Darstellung einer Mischbaufläche für das Grundstück Industrieweg 18 im Anschluss an das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 5423 bereits redaktionell in „gewerbliche Baufläche“ geändert. Da diese nachträgliche Berichtigung untrennbar mit dem Bebauungsplan Nr. 5423 verbunden ist, ist mit Unwirksamkeit der Bebauungsplans Nr. 5423 auch die Berichtigung formell unwirksam, so dass die ursprüngliche Darstellung des FNP der „Mischbaufläche“ nach Abschluss des Heilungsverfahrens erneut nachrichtlich dem Bebauungsplan angepasst und in „gewerbliche Baufläche“ geändert werden muss.

4.3 Gewerbeflächenkonzept

Im Gewerbeflächenkonzept für den Rheinisch-Bergischen Kreis wurde für Bergisch Gladbach Defizite im Bereich des Angebotes an Gewerbeflächen festgestellt. Seit Jahren wandern Unternehmen wegen des fehlenden Angebotes an Gewerbeflächen in Nachbarkommunen ab. Die Ausweisung neuer Gewerbegebiete ist angesichts der geringen Flächenverfügbarkeit im westlichen Teil des Stadtgebietes aufgrund der hohen Siedlungsdichte und dem hohen Forstanteil

kaum noch möglich, im östlichen Teil angesichts der bewegten Topographie des Bergischen Landes nur mit hohem finanziellen und Erschließungsaufwand möglich.

Auch das Gutachterbüro Planquadrat (Dortmund) kommt im Rahmen des am 26.01.2012 vom Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Bergisch Gladbach beschlossenen Gewerbeflächenkonzepts nach einer umfassenden Bestandsaufnahme der gewerblichen Flächen zu dem Ergebnis, dass das Potenzial an ungenutzten Flächen in erschlossenen Gewerbegebieten in Bergisch Gladbach begrenzt ist und nur zu einem sehr geringen Anteil aus verfügbaren Flächen besteht. Nur durch eine Bereitstellung von Gewerbeflächen in ausreichender Menge und Qualität könne die Stadt Bergisch Gladbach gegenüber den konkurrierenden Gemeinden und die Betriebe gegenüber ihren Wettbewerbern bestehen. Neben der Neuausweisung von Gewerbeflächen im Außenbereich gehöre die Sicherung vorhandener, im Umstrukturierungsprozess befindlicher Gewerbegebiete, wie es das Gewerbegebiet Industrieweg darstellt, zu den Instrumenten einer städtischen Gewerbeflächenpolitik. Ziel der Stadt ist es demgemäß, geeignete Flächen für Betriebserweiterungen und –verlagerungen sowie für Neuansiedlungen auswärtiger Unternehmen in ausreichender Menge den Gewerbetreibenden zur Verfügung zu stellen.

Ein wesentlicher Standortnachteil der großen städtebaulich integrierten Gewerbegebiete in der Stadtmitte von Bergisch Gladbach (Gewerbegebiete West, Zinkhütte und Gohrsmühle) stellt die schlechte verkehrliche Erreichbarkeit dar, da die Anbindung an die südlichen Stadtteile sowie an die Bundesautobahn A 4 über den Refrather Weg / Dolmanstraße sowie über die Bensberger Straße / Bergisch Gladbacher Straße erfolgt, die als lediglich einspurige innerörtliche Hauptverkehrsstraßen insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten chronisch überlastet sind. Das Gewerbegebiet am Industrieweg weist diesbezüglich Standortvorteile auf, da die Bundesautobahn A 4 über die Anschlussstelle Bensberg in wenigen Fahrminuten erreicht werden kann.

4.4 Planungen im Umfeld des Plangebietes

Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft die früher für Personen- und Güterverkehr zwischen Köln-Mülheim und dem Bergischen Land über das Stadtgebiet von Bergisch Gladbach verlaufende Bahntrasse. Die Bahntrasse wird seit 1966 nicht mehr für den Bahnverkehr genutzt und liegt heute brach. Im Abschnitt des Plangebietes trennt die in der öffentlichen Diskussion als „alter Bahndamm“ bezeichnete Trasse das Gewerbegebiet Industrieweg von dem Villenviertel Alt-Frankenforst.

In den vergangenen Jahren stand der alte Bahndamm in der öffentlichen Diskussion als mögliche Option für eine neue Straßenverbindung zwischen den Stadtteilen Gronau und Frankenforst, um die Hauptverkehrsstraßen Bensberger Straße sowie Refrather Weg / Dolmanstraße zu entlasten und als Ortsumgehung eine dritte Verkehrsverbindung zwischen den nördlichen und den südlichen Stadtteilen Bergisch Gladbachs bzw. darüber hinaus zur Bundesautobahn A 4 zu schaffen.

Die Planung der Ortsumgehung OU Bergisch Gladbach / Refrath auf dem alten Bahndamm ist als Neubaumaßnahme Landesstraße L 286 im Landesstraßenbedarfsplan NRW verzeichnet. Die Maßnahme ist dort in zwei Abschnitte aufgeteilt. Der erste, im Landesstraßenbedarfsplan als vordringlicher Bedarf eingestufte Abschnitt tangiert das Plangebiet an der westlichen Grenze des Grundstücks Industrieweg 9-15 und soll in die Kölner Straße (L 136) münden. Sollte die L 286 – als Verbindung zur Kölner Straße oder als Autobahnzubringer über die Kölner Straße hinaus – realisiert werden, müsste der bestehende Bahndamm im Querschnitt verbreitert werden und ein Randstreifen des Grundstücks Industrieweg 9-15 für den Straßenkörper in Anspruch genommen werden. Aufgrund des frühen Planungsstadiums ist der letztendliche Flä-

chenbedarf noch nicht absehbar. Eine Zufahrt zur Verkehrsstrasse von dem Plangebiet aus ist derzeit nicht vorgesehen.

Wann und ob überhaupt die Landesstraße L 286 gebaut wird, ist zurzeit noch nicht absehbar. Da sie bislang weder im Landesentwicklungsplan noch im Regionalplan festgesetzt wurde, hat sie bislang noch nicht den Status eines in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Zieles der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 2 Nr. 2 Raumordnungsgesetz.

Unabhängig von der Frage des rechtlichen Stellenwertes der Verkehrsstrasse steht der Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – nicht in Widerspruch zur Planung, da durch ihn lediglich die Art der baulichen Nutzung festgelegt wird und über die bereits heute nach § 34 BauGB bestehenden Baurechte hinaus keine neuen Baurechte geschaffen werden. Es findet also durch den Bebauungsplan Nr. 5423 keine erhebliche Wertsteigerung im Sinne des § 42 Abs. 1 BauGB statt.

5 Städtebauliche Situation / Bestand

5.1 Siedlungsstruktur

Das seit mehr als 50 Jahren gewerbliche genutzte Gebiet am Industrieweg ist durch eine Gemengelage aus produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben, durch Handwerksbetriebe und vereinzelte Wohngebäude geprägt. In den vergangenen Jahren ist verstärkt der Trend zu einer Aufgabe gewerblicher Betriebe zu erkennen. Sämtliche größeren Firmen auf der nördlichen Seite des Industriewegs haben ihren Betrieb eingestellt, so dass dieser Abschnitt von leer stehenden Gewerbehallen, früheren Verwaltungsgebäuden und Brachen geprägt ist. Auf der südlichen Seite des Industrieweges befinden sich mehrere kleinere mittelständische Gewerbebetriebe sowie mit der Firma Homberg & Müller der einzig verbleibende beschäftigungsintensive Betrieb. Der zweite größere Betrieb, die Firma Boehnke & Partner, steht unmittelbar vor einer Aufgabe und Verlagerung des Standortes in das Gewerbegebiet Obereschbach.

Neben den planungsrechtlich auf ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO angewiesenen Gewerbebetrieben befinden sich insgesamt vier zum Teil frei stehende Wohnhäuser im Plangebiet, von denen zwei als uneingeschränkte Wohnungen und zwei als Betriebswohnungen durch die Stadt Bergisch Gladbach bzw. die ehemalige Stadt Bensberg genehmigt wurden. Eine weitere Betriebswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des ansonsten gewerblichen genutzten Gebäudes Industrieweg 3.

Der Grünflächenanteil des Plangebietes ist sehr gering. Lediglich an den Rändern einzelner Grundstücke ist eine rudimentäre Strauch- und Baumvegetation vorzufinden.

Das unmittelbare räumliche Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. In nördlicher Richtung grenzen die Wohngebiete der Albert-Schweitzer-Straße und des Neuenweges an das Plangebiet an. Südlich des Plangebietes grenzen Wohngebäude an, die überwiegend vertikal mischgenutzt sind und in den Erdgeschossen Einzelhandel bzw. Dienstleistungen und in den Obergeschossen Wohnungen aufweisen. Eine Ausnahme davon bildet das viergeschossige Mehrfamilienhaus Kölner Straße 92-94, das im rückwärtigen Grundstücksbereich nach dem derzeitigen Planungsstand durch Stadtvillen ergänzt werden soll.

5.2 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird über den Industrieweg erschlossen. Der Industrieweg mündet in die Kölner Straße, die die Stadtteile Refrath / Frankenforst mit Bensberg verbindet. Der Industrieweg ist für

größere Lastfahrzeuge nur bedingt geeignet, da er im derzeitigen Ausbauzustand einen schmalen Querschnitt und keine Wendeanlage aufweist. Zudem reichen für größere, mehrachsige LKWs die Schleppkurven im Einmündungsbereich zur Kölner Straße nicht aus, so dass die jeweilige Gegenfahrbahn in Anspruch genommen werden muss. Beschäftigte und Kunden der am Industrieweg ansässigen Gewerbebetriebe nutzen z.Zt. die Verkehrsfläche des Industrieweges zeitweise als Parkplatz.

5.3 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Grundstücke des Plangebietes sind an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Parallel zum Bahndamm am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine unterirdisch verlaufende Gasfernleitung, die jedoch nicht der Versorgung des Gebietes dient. Das Gewerbegebiet Industrieweg wird aktuell über einen städtischen Regen- und Schmutzwasserkanal entwässert. Da der Regenwasserkanal einen hohen Fremdwasseranteil aufweist, besteht Sanierungsbedarf. Eine Versickerung der im Plangebiet anfallenden Niederschläge ist aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und des bestehenden Altlastenverdachts nicht möglich.

5.4 Aktuelles Planungsrecht

Durch das Urteil vom 06.11.2013 des Oberverwaltungsgerichts NRW wurde der Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – für unwirksam erklärt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben im Sinne des § 29 BauGB richtet sich momentan nach den Regelungen des § 34 BauGB (in Zusammenhang bebauter Ortsteile). Grundsätzlich sind – unter dem Vorbehalt der notwendigen Einzelfallbetrachtung – hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung überwiegend gewerbliche Nutzungen sowie teilweise auch Wohnnutzungen zulässig.

6 Umweltbelange

6.1 Pflanzen und Tiere

Im Plangebiet ist aufgrund der gewerblichen Nutzung keine nennenswerte und schützenswerte Vegetation vorhanden. Die Prüfung des Artenschutzes erfolgt im Kap. 6.5.

6.2 Hydrogeologie / Grundwasser

Geologische Situation im Plangebiet

Im Plangebiet treffen zwei geologische Schichten aufeinander. Der tiefere Untergrund ist aus mitteldevonischen Festgesteinsschichten der Paffrather Kalkmulde aufgebaut. In den Bodenhorizonten der Torringer und Weyer Schichten liegen Mergel- und Tonsteinschichten, die für Grundwasser gering durchlässig sind und durch den Faltenbau und zahlreiche Verwerfungen einen komplizierten Grundwasserstockwerksbau aufweisen. Das Plangebiet war zudem früher eine Bachtalung. Die Morphologie ist heute durch Auffüllungen unterschiedlichen Materials nivelliert. Auch der niedrige Grundwasserflurabstand von teilweise wenigen Dezimetern trägt dazu bei, dass ein in Bezug auf die Hydrogeologie schwieriger Baugrund im Plangebiet vorliegt.

Grundwasseraustritte

Am 05.05.2008 trat im Bereich des Industrieweges und der Albert-Schweitzer Straße an sechs Stellen spontan und mit einem explosionsartigen Druck Grundwasser aus dem Boden. Im Bodenuntergrund wurden zum Teil mehrere Kubikmeter große Hohlräume festgestellt, so etwa auf

dem Grundstück Industrieweg 12-16. In dem ausgetretenen Wasser wurde eine sehr hohe Konzentration an Eisen und anderen erzbezirkstypischen Metallen (Arsen, Blei, Zink u.a.) nachgewiesen. An den meisten Austrittsstellen versiegt 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 genannte Grundstück aus.

Trotz der insgesamt vier vom Rheinisch-Bergischen Kreis in Auftrag gegebenen Bodengutachten wurde bis heute keine plausible Erklärung für die Grundwasseraustritte gefunden. Die von einzelnen Bürgern der Stadt geäußerten Hypothesen über die Austrittsursache (Leitungsbruch im städtischen Kanalisationsnetz, spontane Entladung eines früheren Bachlaufs) konnten weder durch die Untere Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises noch durch die beauftragten Fachgutachter als plausibel bestätigt werden. Eine Hauptursache dafür liegt, wie vorab beschrieben, in dem im Plangebiet anzutreffenden verkarsteten Grundwasserstockwerksbau, der eine Analyse der Grundwasserwegsamkeiten erschwert.

Die bisher durchgeführten Untersuchungen weisen darauf hin, dass sich das Grundwasser im Plangebiet in mindestens zwei Grundwasserleitern mit deutlich unterschiedlichen Druckhöhen bewegt, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand die Gefahr besteht, dass Baumaßnahmen hydraulische Kurzschlüsse hervorrufen, erneut unkontrollierbar Wasser aus dem Boden tritt und neue Hohlräume im Untergrund die Tragfähigkeit des Baugrundes im Umfeld der Wasseraustritte nachteilig verändern.

6.3 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem bestehenden, auf Blei-, Kupfer- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidirte Galilei“ sowie über weiteren Bergwerksfeldern, die bereits erloschen sind. Die Schürfrechte in den Bergwerksfeldern wurden nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nie ausgenutzt, so dass im Plangebiet hoher Wahrscheinlichkeit nach kein Bergbau stattfand.

6.4 Altlasten

Auf den Grundstücken Industrieweg 3 und 18 befinden sich zwei Flächen, die aufgrund der dort früher ausgeübten gewerblichen Nutzungen als Altlastenverdachtsflächen verzeichnet sind. Entsprechend dem Altlastenkataster des Rheinisch-Bergischen Kreises handelt es sich dabei um die beiden Verdachtsflächen Nr. 205 „Druckerei Hansen“ und Nr. 211 „Firma Herpers Metallverarbeitung“. Die Stadt Bergisch Gladbach geht davon aus, dass mit dem Abriss der baulichen Anlagen und der Freiräumung des Geländes die in den Gebäuden und der oberen Bodenschicht vermuteten Altlasten auf dem Grundstück Industrieweg 18 beseitigt wurden. Für das Grundstück Industrieweg 3 hingegen besteht aufgrund der Vornutzung durch die Druckerei Hansen weiterhin ein Verdacht auf Altlasten. Angesichts der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung des Grundstücks als Gewerbegebiet besteht jedoch kein zwingend erhöhter Aufwand zur Herrichtung der Fläche. Die vermuteten Bodenbelastungen werden als nicht erheblich eingeschätzt, sodass eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erfolgt.

6.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für den Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Entsprechend der vom Land NRW den Gemeinden zur Verfügung gestellten Liste planungsrelevanter geschützter Arten wurde das Plangebiet auf das Vorkommen der im Messtischblatt 5008 Köln-

Mülheim aufgeführten geschützten Pflanzen- und Tierarten untersucht. Dazu wurden im Mai 2011 Ortsbesichtigungen durchgeführt und das Plangebiet insbesondere nach Amphibien, Reptilien und Vögeln untersucht. Die Ergebnisse wurden mit den bereits vorliegenden Erkenntnissen aus der Umweltverträglichkeitsuntersuchung für die Ortsumgehung L 286 Bergisch Gladbach / Refrath¹ abgeglichen.

Die Untersuchungen ergaben die folgenden Ergebnisse:

- Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung wurden in der Nachbarschaft zum Plangebiet im Bereich des Neuenweges Fledermausquartiere beobachtet. Aus dieser Beobachtung bestand ein Anfangsverdacht, dass auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5423 Fledermausquartiere vorzufinden sind. Durch die Stadt Bergisch Gladbach konnten jedoch keine Quartiere festgestellt werden.
- In der Umweltverträglichkeitsuntersuchung wurden entlang des alten Bahndamms und im benachbarten Villenviertel Alt-Frankenforst im Umfeld des Plangebietes Mehlschwalben beobachtet. Mehlschwalben werden als planungsrelevante Art eingestuft. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde das Plangebiet auf sämtliche potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten untersucht. Lediglich sog. Allerweltsarten (Kohl- und Blaumeisen, Buchfinken u.a.) konnten festgestellt werden. Eine Beeinträchtigung von planungsrelevanten Vogelarten durch den Bebauungsplan ist daher nicht erkennbar.
- Das Plangebiet ist kein geeigneter Lebensraum für planungsrelevante Amphibien und Reptilien.
- Keine der im Anhang II der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) aufgeführten, in NRW vorkommenden nicht planungsrelevanten Arten wurden im Plangebiet nachgewiesen.
- Es liegen zudem keine ernst zu nehmenden Hinweise auf Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der Vogelschutz-Richtlinie für das Plangebiet vor. Eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung ist nicht erforderlich.

Zusammengefasst bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 5423. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) liegt nicht vor.

6.6 Luftschadstoffe

Die Stadt Bergisch Gladbach beauftragte das Gutachterbüro iMA cologne (Köln) mit der Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Luftschadstoffkonzentration im Plangebiet und im näheren Umfeld. Der Gutachter untersuchte die Luftschadstoff-Hintergrundkonzentration, schätzte die bebauungsplanbedingte Zusatzbelastung ab und führte eine Immissionssimulation der Kfz-bedingten Luftschadstoffe durch. In Anlehnung an die 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung (39. BImSchV) wurde der Stickstoffdioxid (NO₂)-, Feinstaub PM_{2,5} und PM₁₀-Gehalt der Luft innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes gemessen.

Die Simulationen zeigen, dass nach Umsetzung der Planung die Jahresmittelwerte und die zulässigen Überschreitungshäufigkeiten der betrachteten potenziell gesundheitsgefährdenden Stoffe eingehalten werden. Die höchste Belastung wurde bei den Stickstoffdioxiden (NO₂) ermittelt. Bei NO₂ werden die zulässigen Grenzwerte am Immissionsort AP03 im Kreuzungsbereich Kölner Straße / Neuenweg außerhalb des Plangebietes je nach Rechnungsansatz mit 92% bzw. 95% nahezu erreicht. Der Gutachter schließt eine Überschreitung der Grenzwerte bei NO₂ für Jahresmittelwerte an einzelnen Fassaden nicht aus. Er empfiehlt die folgenden Maßnahmen für eine Überwachung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans nach dessen Rechtskraft (Monitoring nach § 4a Abs. 1 BauGB):

¹ geplanter Autobahnzubringer über den alten Bahndamm

- die Einrichtung eines NO₂-Monitorings in unmittelbarer Umgebung des Belastungsschwerpunktes,
- stichprobenartige repräsentative Verkehrszählungen,
- eine Überprüfung der Wirksamkeit zur Begrenzung und Verstetigung des Verkehrsflusses,
- die weitgehende Erhaltung bzw. Verbesserung des Zustands der Straßenrandbebauung mit einem derzeit relativ hohen Baulückenanteil,
- die Vermeidung eines Straßenschlucht-Charakters und
- die Begrenzung der Emissionen zukünftiger Gewerbebetriebe im Plangebiet.

6.7 Lärm

Die Stadt Bergisch Gladbach beauftragte das Ingenieurbüro Stöcker (Burscheid) mit der Untersuchung der Lärmbelastungen. Das Lärmgutachten wurde im Juni 2011 fertiggestellt. Im Rahmen des vorliegenden ergänzenden Verfahrens zur Heilung des unwirksamen Bebauungsplans wurde das Ingenieurbüro Stöcker erneut mit der Untersuchung der Lärmbelastungen beauftragt.

In einem ersten Schritt wurde untersucht, welche Lärmquellen in Bezug auf die Bauleitplanung relevant sind. Eingehender betrachtet wurden die Lärmemissionen des Straßen- und Schienenverkehrs, des Luftverkehrs des Flughafens Köln/Bonn und des Gewerbes im Plangebiet.

Um die Auswirkungen der Planung auf das Umfeld einschätzen zu können, wurden den insgesamt 14 nächstgelegenen und den Schallemissionen besonders ausgesetzten Immissionsorten in der Nachbarschaft sowie zwei weiteren Immissionsorten innerhalb des Plangebietes (Industrieweg 10 und 11) die entsprechenden Richtwerte gemäß der Technischen Anleitung Lärm zugeordnet. Berücksichtigt wurde zudem die Planung eines Wohnbauvorhabens im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Kölner Straße 92-94. Aufgrund der Lärmvorbelastung und der bestehenden Gemengelage zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung wurden den Immissionsorten überwiegend ein Schutzanspruch eines Mischgebietes (60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) zugewiesen.

Auf den Grundstücken Industrieweg 10 und 11 befinden sich Wohnhäuser, denen als genehmigte Wohnnutzungen ohne Bindung an einen Betrieb ein hoher Schutzanspruch zuzuordnen ist. Innerhalb des überarbeiteten Gutachtens beide Gebäude in der Variante 1 als Wohngebäude, in der Variante 2 als eine den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechende gewerbliche Nutzung betrachtet. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Lärmemissionskontingente basieren auf der Variante 1, also der durch die Stadt Bergisch Gladbach genehmigten Wohnnutzungen.

Lärmemissionskontingente (LEK)

Um sicherzustellen, dass die im Plangebiet vorgesehenen Gewerbebetriebe die Orientierungswerte der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) einhalten, empfiehlt der Gutachter, die gewerblich nutzbaren Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans in 20 Teilflächen zu unterteilen und mit Lärmemissionskontingenten (LEKs) zu belegen. Mit ihrer Bezugsgröße m² Grundstücksfläche und der Untergliederung in mögliche betriebliche Einheiten weisen die Kontingente sowohl einen Flächen- als auch einen Anlagenbezug auf. Unter Einhaltung der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Emissionswerte ist sowohl für das Plangebiet als auch für die durch Wohngebäude geprägte Umgebung ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet.

Lärmpegelbereiche

Im Gegensatz zu Lärmemissionskontingenten zielt die Festsetzung von Lärmpegelbereichen vorrangig auf ruhige Wohn- und Arbeitsbedingungen innerhalb des Plangebietes. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5423 befinden sich zwei Wohngebäude, die als Wohnnutzungen ohne Bindung an einen Betrieb genehmigt wurden und denen als lärmempfindliche Nutzungen ein hoher Schutzanspruch zugemessen wird. Die Festsetzung von Lärmpegelbereichen ist hier dennoch nicht erforderlich, da die Orientierungswerte der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) für den Straßen- und den Schienenverkehrslärm lt. Gutachten um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden und damit keine wesentliche diesbezügliche Lärmvorbelastung im Plangebiet vorliegt.

7 Allgemeine Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die folgenden städtebaulichen Zielsetzungen:

- Sicherung von Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie für Handwerksbetriebe bei gleichzeitiger
- Verringerung der bestehenden Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen.

Der Bebauungsplan entspricht der Zielsetzung des Baugesetzbuchs, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB). Die Planung steht im Einklang mit der gesetzlichen Forderung, zur „Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken“ (§ 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Durch die Entwicklung eines voll erschlossenen Gebietes in städtebaulich integrierter Lage leistet der Bebauungsplan einen Beitrag zur Reduzierung des Bedarfs an neuen Gewerbeflächen im baulichen Außenbereich.

8 Begründung der Inhalte des Bebauungsplans

8.1 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Der Entwurf des Bebauungsplans setzt entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, gewerbliche Flächen für produzierende und verarbeitende Betriebe sowie Handwerksbetriebe zu sichern, für das Plangebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Es dient damit vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (allgemeine Zweckbestimmung gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO). Begründet wird die Festsetzung mit dem quantitativen und qualitativen Engpass gewerblicher Flächen im Stadtgebiet von Bergisch Gladbach, dem fehlenden Potenzial leicht erschließbarer und verkehrlich günstig gelegener möglicher neuer Gewerbeflächen und der vergleichsweise guten überregionalen Erreichbarkeit des Gewerbegebietes Industrieweg.

Lärmemissionskontingente (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Das Plangebiet ist von einem Ring aus Wohngebäuden der Albert-Schweitzer-Straße, des Neuenweges und der Kölner Straße umgeben. Einzelne Wohngebäude rücken bis auf wenige Meter an die Gewerbegrundstücke im Plangebiet heran (insb. Neuenweg 11a und 13a). Der hieraus resultierende verfestigte Immissionskonflikt ist im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen und mit den Instrumenten des Planungsrechts zu bewältigen bzw. zu mindern.

Als Beitrag des vorbeugenden Immissionsschutzes können über die Bauleitplanung u.a. festgesetzt werden:

- a) Abstandsflächen als „Puffer“ zwischen Gewerbe- und Wohngebieten,
- b) in Bezug auf die Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit ihrer Nutzungen abgestufte Baugebiete,
- c) aktive und passive Schallschutzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Lärmemissionskontingente, Schallschutzwände, Vorgaben über Dämmeigenschaften von Bauteilen etc.).

zu a) Abstandsflächen

Der Bebauungsplanentwurf sieht am nördlichen Rand des Plangebietes eine 3m breite private Grünfläche vor. Die Grünfläche hat aufgrund der geringen Flächengröße keine schallschützende Funktion. Auf eine Verbreiterung der Grünfläche aus Gründen des Immissionsschutzes wurde verzichtet, um die bereits kleinflächigen, knapp dimensionierten gewerblichen Grundstücke nicht weiter zu verkleinern.

zu b) Abstufung von Baugebieten

Von der Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO als Ring um das Gewerbegebiet wurde aus Gründen der Kleinflächigkeit des Gewerbegebietes Industrieweg und der städtebaulichen Zielsetzung, Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe und Handwerksbetriebe zu sichern, verzichtet.

zu c) Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen

Als Maßnahme des aktiven Schallschutzes sieht der Bebauungsplanentwurf die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten vor. Hierdurch erfolgt eine Feingliederung des Gewerbegebietes in Bezug auf das Lärmemissionsverhalten der gewerblichen Betriebe. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO, nach der ein Baugebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften gegliedert werden kann. Das Emissionsverhalten von Gewerbebetrieben zählt anerkannt zu den besonderen Eigenschaften von Betrieben und Anlagen. Die vorgenommene Untergliederung basiert auf den Berechnungen, die das Ingenieurbüro Stöcker (Burscheid) im Rahmen eines Schallgutachtens durchgeführt hat. Grundlage für die Festsetzung der Lärmemissionskontingente sind die gutachterlichen Berechnungen der Variante 1. Dabei wurde dem Wohngebäude auf dem Grundstück Industrieweg 11 ein Schutzanspruch zugewiesen, der die durch die Stadt Bergisch Gladbach erteilte Baugenehmigung als Wohngebäude ohne Bindung an einen Betrieb berücksichtigt.

Die festgesetzten maximalen Schalleistungspegel gewährleisten, dass an den Außenfassaden der umliegenden Wohngebäude in der Umgebung des Plangebietes sowie an zwei Standorten innerhalb des Plangebietes die jeweils geltenden, in der Abwägung zu berücksichtigenden Orientierungswerte der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) eingehalten werden. Bezugsgröße der Emissionskontingente ist jeweils eine Fläche von einem m². Der Flächenbezug verhin-

dert, dass zuerst angesiedelte gewerbliche Betriebe die Emissionskontingente ausschöpfen (sog. Windhundprinzip) und damit die übrigen Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung nicht mehr zur Verfügung stehen.

Das im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Gewerbegebiet wurde in 20 Teilflächen (TF) aufgeteilt. Die Abgrenzung erfolgte auf Grundlage der folgenden Kriterien:

- die bestehenden Flurstücksgrenzen und Grundstückszuschnitten,
- die Bildung von sinnvollen gewerblich nutzbaren Einheiten in Fällen, in denen Gebäude auf mehreren Grundstücken liegen und
- die Unterteilung in kleinere Einheiten bei großen Grundstücken (Industrieweg 6-8, 11-15 und 18), damit diese im Einzelfall entsprechend der Flächenbedarfe zukünftiger Betriebe individuell zugeteilt werden können.

Die Höhe der festgesetzten Emissionskontingente beträgt je nach Teilfläche 62/47 dB(A) bzw. 60/45 dB(A) (tags/nachts). Die Schalleistungspegel entsprechen in etwa mischgebietstypischen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Verteilung der Emissionskontingente erfolgte nach dem Grundsatz, die Nutzbarkeit der Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung möglichst zu maximieren sowie die in der Umgebung ankommenden Lärmemissionen möglichst zu minimieren. Die Bestandsbetriebe sind mit den jeweils erteilten Baugenehmigungen bei der Festsetzung der Emissionskontingente erfasst und berücksichtigt worden, so dass Einschränkungen der betrieblichen Tätigkeiten und Abläufe ausgeschlossen sind.

Die getroffene Festsetzung der Lärmemissionskontingente lässt grundsätzlich zukünftige Ansiedlungen von „leisen“ Betrieben (z.B. Verwaltungen, verarbeitende Betriebe) zu. Darüber hinaus sind stärker emittierende Betriebe zulässig, wenn sie bestimmte Maßnahmen zur Lärmsenkung durchführen, wie z.B. eine zeitliche Begrenzung der Produktion, die gezielte Planung von Bürogebäuden als schallschützende Baukörper oder der Verzicht auf Fensteröffnungen bei Produktionsgebäuden.

Schutzansprüche der Nachbarschaft

Im Rahmen des Gutachtens wurden den schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes Beurteilungspegel entsprechend der TA-Lärm zugeordnet. Die jeweils vergebenen Beurteilungspegel orientieren sich an der Art der Baugebietes gemäß § 34 Abs. 2 BauGB sowie, falls ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden, gemäß § 30 BauGB.

Hinsichtlich der Richtwerte enthält die TA-Lärm eine Sonderregelung für Gemengelagen, demgemäß es bei dem „Aneinandergrenzen von gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschwirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete möglich ist, die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte zu erhöhen, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist“.² Den Wohngebäuden am Neuenweg und an der Albert-Schweitzer-Straße (Immissionsorte IO 01-13) wurde aus diesem Grund, trotz ihrer Lage in einem Wohngebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB, der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugeordnet.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Wohngebäude Industrieweg 10 und 11 (IO 15 und 16) wurden aufgrund der Bestandsgenehmigungen als Wohngebäude ohne Bindung an einen Betrieb im Rahmen der Festlegung der Lärmemissionskontingente als schutzwürdige Nutzun-

² s. Kap. 6.7 der TA-Lärm i.d.F. vom 26.08.1998

gen gesondert betrachtet. Auch ihnen wurde innerhalb der bestehenden Gemengelage die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes (60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts) zugemessen.

Überplanung von Wohngebäuden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mehrere eigenständige Wohngebäude sowie eine in einem Gewerbegebäude integrierte Betriebswohnung. Bei den Wohngebäuden handelt es sich um:

- a) zwei Wohngebäude, die durch die Stadt Bergisch Gladbach im Jahr 1949 bzw. 1950 genehmigt wurden (Industrieweg 10 und 11), ohne Bindung an einen gewerblichen Betrieb und
- b) zwei Wohngebäude, die als Betriebswohnungen genehmigt wurden und deren Bewohner nicht dem Personenkreis der Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen angehören (Industrieweg 7 und 16a).

Zu a) Die Wohnnutzungen auf den Grundstücken Industrieweg 10 und 11 sind angesichts der ausgeübten, mit den jeweiligen Baugenehmigungen übereinstimmenden Nutzungen legal und besitzen Bestandsschutz. Die Vergrößerung der Wohnflächen durch Anbauten, Aufstockungen etc. ist nach Rechtskraft des Bebauungsplans nicht zulässig. Eine Erweiterung des Bestandsschutzes – etwa durch eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO – wurde nicht vorgenommen, da dies zu einer Verfestigung der Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe führen und nicht mit dem Ziel der Sicherung von gewerblichen Nutzungen übereinstimmen würde.

Zu b) Die Eigentümer und zugleich Bewohner der Wohngebäude Industrieweg 7 und 16a üben derzeit eine Nutzung aus, die nicht durch die jeweiligen Baugenehmigungen abgedeckt ist. Beide in der Vergangenheit erfolgten Nutzungsänderungen (Betriebswohnung in „normale Wohnung“) bedürfen einer neuen Baugenehmigung. Diese kann auf der Grundlage eines rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg – nicht erteilt werden, da freie Wohnungen der Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO widersprechen, auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden können und keiner Befreiung nach § 31 BauGB zugänglich sind. Mit der Festsetzung des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO beschränkt der Bebauungsplan Nr. 5423 die zukünftig planungsrechtlich zulässige Nutzung auf gewerbliche Nutzungen. Die Festsetzung greift jedoch nicht in bestehende Nutzungsrechte ein, da die erteilten Baugenehmigungen für die Gebäude Industrieweg 7 und 16a ausdrücklich für Betriebswohnungen erteilt wurden. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielvorstellungen – der Sicherung eines Gewerbegebietes für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie Handwerksbetriebes – ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes städtebaulich erforderlich.

Ausschluss von Einzelhandel

Der Bebauungsplanentwurf schließt mit Ausnahme des Annexhandels sämtliche Formen des Einzelhandels aus. Der Einzelhandel im Gewerbegebiet Industrieweg ist städtebaulich nicht erwünscht, da er in direkte Flächenkonkurrenz mit den städtebaulich angestrebten produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben tritt, aufgrund der überwiegend hohen Besucherfrequenz ein Verkehrsaufkommen auslöst, das im Einzelfall durch den Industrieweg wg. des schmalen Querschnitts und der unübersichtlichen Einmündung in die Kölner Straße kaum bewältigt werden kann und lt. Entwurf des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes³ der Stadt Bergisch Gladbach primär in den Zentren (Stadtmitte, Bensberg, Refrath u.a.) untergebracht werden soll, um diese zu stärken.

³ Stadt und Handel (2011): Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Stadt Bergisch Gladbach, in der Fassung der Überarbeitung durch Fachbereich VVII-2 Stadtentwicklung / Kommunale Verkehrsplanung der Stadt Bergisch Gladbach. Stand: Entwurf Juli 2014

Annexhandel

Der Begriff Annexhandel bezeichnet den Verkauf von selbst hergestellten und verarbeiteten Produkten im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem produzierenden oder verarbeitenden Betrieb oder Handwerksbetrieb.

Das Oberverwaltungsgericht NRW hat am 06.11.2013 in dem Urteil zum Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – klargestellt, dass bei einer Begrenzung der Verkaufsflächen des Annexhandels und der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Zielsetzung von einem Annexhandel ausgegangen werden kann, wenn er sich im Rahmen zwischen 10% und 33% der Geschossfläche des Hauptbetriebes bewegt. Die weitere Bestimmung, was im Rahmen dieser Bandbreite zulässig sein soll, hat das Gericht der Stadt Bergisch Gladbach als Satzungsgeber überlassen.

Der Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – begrenzt die Verkaufsfläche des ausnahmsweise zulässigen Annexhandels auf max. 20% der Geschossfläche des jeweiligen Hauptbetriebes. Der festgesetzte Wert bewegt sich im mittleren Rahmen der von dem Oberverwaltungsgericht vorgegebenen Bandbreite. Er berücksichtigt sowohl die Bedürfnisse der auf Annexhandel angewiesenen, an einer Niederlassung am Standort Industrieweg interessierten Gewerbetreibenden als auch die städtebauliche Zielsetzung, Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe und Handwerksbetriebe zu sichern.

Die Stadt Bergisch Gladbach sieht in der vorgenommenen Flächenbeschränkung keinen Widerspruch zur städtebaulichen Zielsetzung, das Gebiet am Industrieweg primär produzierenden und verarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben vorzubehalten, da aufgrund der Beschränkung des Verkaufs auf Produkte aus eigener Herstellung oder Verarbeitung und der Kleinflächigkeit des Plangebietes ausgeschlossen ist, dass der Annexhandel die von der Stadt Bergisch Gladbach angestrebte Entwicklung der Zentren substantiell beeinträchtigt.

Von einer weiteren Eingrenzung – etwa durch die Begrenzung auf eine absolute Verkaufsfläche – wird auch aufgrund des notwendigen Bezugs der Festsetzung zu einem Betriebstyp abgesehen.

Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben

Bei der Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben am Industrieweg sind angesichts des unmittelbaren Wohnumfeldes 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 Störung wahrgenommen werden. Zudem besteht die Gefahr, dass die genannten Betriebe negativ auf die vorhandenen Betriebe ausstrahlen und das z.Zt. wenig ausgeprägte Image des Gewerbegebietes Industrieweg maßgeblich verschlechtern.⁴

Verkehrstrasse über den Alten Bahndamm

Die Planung der Straße auf dem alten Bahndamm ist als Neubaumaßnahme Landesstraße L 286 (Ortsumgehung OU Bergisch Gladbach-Refrath, in der öffentlichen Berichterstattung als

⁴ So sieht das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 25.11.1983 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. Das Gericht begründet dies mit den sich aus dem Milieu ergebenden Begleiterscheinungen und der sozialetischen Bewertung einer solchen Nutzung.

Autobahnzubringer bezeichnet) im Landesstraßenbedarfsplan NRW verzeichnet. Die Maßnahme ist dort in zwei Abschnitte aufgeteilt. Der erste, im Landesstraßenbedarfsplan als vordringlicher Bedarf eingestufte Abschnitt tangiert das Plangebiet an der westlichen Grenze des Grundstücks Industrieweg 9-15 und soll in die Kölner Straße (L 136) münden. Sollte die L 286 – als Verbindung zur Kölner Straße oder als Autobahnzubringer über die Kölner Straße hinaus – realisiert werden, müsste der bestehende Bahndamm im Querschnitt verbreitert werden und ein Randstreifen des Grundstücks Industrieweg 9-15 für den Straßenkörper in Anspruch genommen werden. Aufgrund des frühen Planungsstadiums ist der letztendliche Flächenbedarf noch nicht absehbar. Eine Zufahrt zur Verkehrsstrasse von dem Plangebiet aus ist derzeit nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan bestimmt auf den Flächen, die möglicherweise für den Ausbau des alten Bahndamms als Autobahnzubringer benötigt werden, lediglich die Art der baulichen Nutzung, ohne über die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen neue Baurechte zu schaffen. Etwaige Entschädigungsansprüche für Wertverluste der betroffenen Grundstückseigentümer sind im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Straßenbau zu prüfen. Ein Vertrauensschaden im Sinne des § 39 BauGB löst der vorliegende Bebauungsplan nicht aus.

8.1.2 Private Grünflächen

Um die Konflikte, die aus dem räumlichen Aufeinandertreffen der Wohngrundstücke (Albert-Schweitzer-Straße, Neuenweg) und der Gewerbegrundstücke am Industrieweg resultieren, abzumildern, sieht der Bebauungsplanentwurf an der nördlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze einen durchgängigen 3m breiten Grünstreifen vor. Die private Grünfläche dient der städtebaulichen Eingrünung des Plangebietes aus Sicht der angrenzenden Wohnbevölkerung. Eine schallschützende Funktion kommt der Grünfläche wegen ihrer Kleinflächigkeit nicht zu. Die Festsetzung erfolgt als private, der allgemeinen Öffentlichkeit nicht zugängliche Grünfläche. Auf weitergehende Festsetzungen – etwa auf ein Gebot zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder natürlichen Einfriedungen – wird verzichtet, da es in erster Linie um einen räumlichen Abstand zwischen Wohn- und Gewerbegebäuden und weniger um andere ökologische Funktionen (Kleinklima, Biotopvernetzung, Lebensraum für Tiere u.a.) geht. Pflege und Unterhaltung der Grünflächen obliegt den Grundstückseigentümern.

8.1.3 Öffentliche Verkehrsflächen

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

Die dem Bebauungsplan zu Grunde 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 Industrieweges in die Kölner Straße soll, unter Berücksichtigung der von LKWs in Anspruch genommenen Schleppkurven, geringfügig erweitert werden. Die Straßenplanung sieht im Bereich der Grundstücke Industrieweg 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 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 dar zwischen den Interessen der Grundeigentümer und den Belangen der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses. Berücksichtigt wurde, dass das Gewerbegebiet am Industriegeweg aufgrund der Rahmenbedingungen – kleine Grundstücke, kaum Spielraum für Betriebserweiterungen, lärmempfindliches Umfeld, Zufahrt über die in Hauptverkehrszeiten stark belastete Kölner Straße – eingeschränkt 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 Parkplätze genutzt. Angesichts der beengten Verhältnisse am Industriegeweg würde etwa die Anlage von Stellplätzen im öffentlichen Raum in Längsaufstellung 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 Gewerbegrundstücke. 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.

Der Bebauungsplan sieht zwischen der Wendeanlage der Albert-Schweitzer-Straße und dem Industriegeweg die Neuanlage eines öffentlichen Fuß-/Radweges vor. Aktuell müssen Fußgänger und Radfahrer aus den Baugebieten am Industriegeweg und der Albert-Schweitzer Straße zu den Zielen des Naherholungsgebietes Saaler Mühle und der Geschäftslage an der Kölner Straße Umwege über den Neuenweg in Kauf nehmen. Durch die Einrichtung eines kombinierten Fuß-/Radweges werden die Albert-Schweitzer-Straße und der Industriegeweg miteinander verknüpft und durchgängig gemacht.

Um den Eingriff in privaten Grund und Boden möglichst gering zu halten, verläuft der Fuß- und Radweg nicht in direkter Verlängerung des auf der nördlichen Straßenseite des Industriegeweges geplanten Bürgersteiges, sondern entlang des eingeschossigen Laborgebäudes Industriegeweg 13 im Bereich einer Fläche, unterhalb derer sich Leitungen der städtischen Kanalisation befinden und die für den Eigentümer bereits heute eingeschränkt nutzbar ist und nicht bebaut werden darf. Der Fuß-/Radweg ist mit einer Breite von 3,5m für eine Begegnung von Fußgängern bzw. Fußgängern mit Kinderwagen ausreichend dimensioniert.

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 gekennzeichnet.

8.3 Hinweise

In Bezug auf die Interpretation der Grundwasseraustritte vom 05.05.2008 und die Konsequenzen für die Bebauung der Grundstücke im Plangebiet wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens insbesondere zwei im Folgenden erläuterte konkrete Anregungen diskutiert.

1. Der Verwaltung liegt eine Zusammenfassung und Interpretation der hydrogeologischen Gutachten durch einen Sachbearbeiter der für Grundwasser zuständigen Unteren Wasserbehörde vom 1.12.2009 vor. Der Gutachter vertritt darin die Auffassung, dass entlang einer geraden 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 und der Offenlage jedoch weder von dem Geologischen Dienst NRW noch von der Unteren Wasserbehörde selbst wiederholt und noch 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.

2. Im Rahmen der Offenlage wurde von Seiten der Unteren Umweltschutzbehörde gefordert, im Bereich des Plangebietes Eingriffe, die tiefer als einen Meter unterhalb der Geländeoberfläche in den Boden eindringen, verbindlich auszuschließen. Der Bebauungsplan nimmt diese Anregung nicht als Festsetzung, sondern als allgemeinen Gefährdungshinweis auf, da angesichts der komplizierten Bodenverhältnisse im Plangebiet Rückschlüsse über die Beschaffenheit des Untergrundes nur sehr kleinräumig möglich sind. Es ist wahrscheinlich, dass aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet die Gebäude ohne Keller zu bauen sind und eine von der herkömmlichen Gründung abweichende Gründungsart (z.B. Plattenfundament) vorzusehen ist. Die Entscheidung darüber ist jedoch in Kenntnis des konkreten Eingriffs im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu treffen.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise zur Gefährdungslage, zu den möglichen Folgen des Bodeneingriffs, zum Baugenehmigungsverfahren und zur Möglichkeit für den Bauherrn, weiterführende Informationen zu erhalten. Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus noch Hinweise zu den Themen Bergbautätigkeiten (Kap. 6.3), Lärm (Kap. 6.7) und Beseitigung des Niederschlagswassers (Kap. 9).

9 Ver- und Entsorgung

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.

11 Monitoring

Das Gutachterbüro ImA cologne GmbH empfiehlt in seiner Luftschadstoffprognose zu den Kfz-bedingten Immissionen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg –, ein Monitoring zur laufenden Messung der lokalen NO₂-Belastung durchzuführen. Die Stadt beabsichtigt, dem Vorschlag zu folgen und an einem dafür geeigneten Standort eine entsprechende Messstelle (z.B. ein sog. NO₂-Passivsammler) einzurichten.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 02.09.2014

Stephan Schmickler
Stadtbaurat