

## Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0247/2024  
**öffentlich**

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	06.06.2024	zur Kenntnis

### Tagesordnungspunkt

### **Information über die Entscheidung des VG Köln zu einem gewerblichen Bauvorhaben auf dem Grundstück Auf der Kaule 23 in Bergisch Gladbach-Refrath.**

#### **Inhalt der Mitteilung:**

Das VG Köln hat mit seinen Urteilen vom 28.11.2023 entschieden, dass der von der Stadt Bergisch Gladbach dem Beigeladenen erteilte Bauvorbescheid aufgehoben wird. Die Klage mehrerer Grundstückseigentümer richtete sich gegen den von der Bauaufsichtsbehörde erteilten Bauvorbescheid vom 26.02.2021. Mit diesem wurde dem Antragsteller die Errichtung bzw. Einrichtung eines Logistik-Gewerbebetriebes in einem bereits gewerblich genutzten Areal bauplanungsrechtlich genehmigt.

Das betroffene Baugrundstück Auf der Kaule 23 wird durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 89/1 - Hasselstraße, K27, Auf der Kaule –, bekannt gemacht am 21.04.1972, erfasst, der für den zur Neubebauung bzw. zur Umnutzung angedachten Grundstücksbereich „Gewerbegebiet (GE)“ festsetzt. Nach der Auseinandersetzung mit der einschlägigen Urteilsbegründung ist die Verwaltung zu dem Ergebnis gekommen, auf ein mögliches Beschwerdeverfahren vor dem OVG NRW zu verzichten.

Mit der vorgesehenen Nutzungsänderung bestehender Lagerhallen hatte der Antragsteller auch die Herstellung einer neuen Grundstückszufahrt sowie die Anlegung mehrerer LKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück beantragt.

Im Rahmen der Antragsprüfung wurde vor diesem Hintergrund ein Lärmschutzgutachten durch die Verwaltung gefordert. Bei der Lärmschutzprüfung stellte sich heraus, dass die vorgesehenen Zuwegungen und Stellplätze - insbesondere im Hinblick auf ihre Lage und Anordnung auf dem Baugrundstück – einer nachhaltigen Modifizierung bedurften. So wurde insbesondere den nachbarschaftlichen Belangen im Immissionsbereich durch die Positionierung von Stellplätzen für Elektrofahrzeuge und Besucher im Bereich der betroffenen Nachbargrenzen, die gegenüber des ursprünglichen Antrags um mehrere Meter abgerückt sowie durch die wesentliche Verbreiterung eines Grünstreifens als Pufferzone zu

den klägerischen Wohngebäuden Kochsgut 13 -31 hin, umfassend Rechnung getragen.

Die ursprüngliche Planung wurde aufgrund der Feststellungen der Bauaufsicht vom Entwurfsverfasser grundlegend überarbeitet. Erst nachdem die nachhaltigen Änderungen in den Antrag auf Vorbescheid eingeflossen sind, hatte die Bauaufsichtsbehörde ab Anfang Mai 2023 die Nachbarn über die Erteilung des Vorbescheides rechtsmittelfähig informiert.

Daraufhin wurden zum einen mehrere Beschwerden (TeilMe-Fälle) an den Bürgermeister herangetragen, zum anderen waren seit dem 02.06.2022 insgesamt 9 Nachbarklagen beim VG Köln anhängig.

Am 14.11.2022 hatte sich das Verwaltungsgericht Köln im Rahmen der 9 Nachbarklagen selbst einen Eindruck über die tatsächliche Situation vor Ort verschafft. Hieran anschließend ist es am 28.11.2023 zu der Entscheidung (Urteil) gekommen, dass die im Vorbescheid enthaltenen nachbarschützenden Regelungen im Hinblick auf die Betriebszeiten und die verkehrsmäßigen Auswirkungen des Vorhabens nicht hinreichend bestimmt genug und damit rechtsfehlerhaft seien, was letztlich zur Aufhebung des streitgegenständlichen Bescheides führte. Es wurde nicht darüber entschieden, ob eine tatsächliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch die Erteilung des Vorbescheides entsteht.

Herausgehoben wurde sinngemäß, dass die Regelungen im Vorbescheid den Schutz der Nachbarn nicht ausreichend sicherstellen würden. So sei nicht auszuschließen, dass durch die beantragte Nutzung keine nach dem öffentlich-rechtlichen Gebot der Rücksichtnahme unzumutbaren Verkehrs- und Erschließungsbeeinträchtigungen und Lärmemissionen von dem Vorhaben ausgingen.

Diese Rechtsprechung weicht nach Erfahrung der Verwaltung von der bisherigen Rechtsprechung in ähnlich gelagerten Fällen wesentlich ab, da nunmehr bereits im Rahmen der Bauvoranfrage eine Ausweitung des Prüfumfangs auf die private Erschließungsfläche inklusive Lärmprognose und Verkehrsgutachten von der Behörde verlangt wird, was bisher dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren bzw. der Schaffung von Planungsrecht durch die Bauleitplanung regelmäßig vorbehalten war.

Für die gewerbliche Nutzung des Standortes Auf der Kaule 23 hat dies zur Folge, dass nunmehr erhöhte Anforderungen bezogen auf Verkehr und Lärmschutz gelten, was auch dazu führt, dass wesentlich umfangreichere und kostenintensive Gutachten und Nachweise durch den Bauherrn zu erbringen sind. Aufgrund des Mangels an Gewerbeflächen im Stadtgebiet empfiehlt die Verwaltung aber dennoch, an diesem Gewerbestandort festzuhalten und die Festsetzung „Gewerbegebiet“ des genannten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes beizubehalten.

In Würdigung des Urteils fand am 27.02.2024 auch ein sehr konstruktives Gespräch zwischen den Vertretern der Kläger und Klägerinnen, Herrn Bürgermeister Frank Stein, Herrn Beigeordneten Ragnar Migenda und dem zuständigen Fachbereichsleiter Herrn Dr. Marc Höhmann statt.

Zur Herstellung von Transparenz im Rahmen der Bürgernähe ist vorgesehen, die zuständigen politischen Gremien zukünftig über angedachte potenzielle Gewerbeansiedlungen - unter Wahrung rechtlicher und datenschutzrechtlicher Belange – zu informieren. Interessierten Bürgerinnen und Bürgern wird durch das digitale Ratsinformationssystem ebenfalls die Möglichkeit eröffnet, sich über solche Vorhaben zu informieren. Offenbleiben muss an dieser Stelle allerdings die Frage, ob die Anträge mit der Erteilung eines Bauvorbescheides oder einer Baugenehmigung durch die Verwaltung abgeschlossen werden können.