

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich PG/6-611		Drucksachen-Nr. 641/2008
Beschlussvorlage		☒ Öffentlich
		☐ Nichtöffentlich
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	04.11.2008	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 5423 - Industrieweg -
 - Beschluss zur Aufstellung**

Beschlussvorschlag:

@->

Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Im Umfeld des Industrieweges im Ortsteil Bensberg hat sich im Laufe der Jahre auf der Grundlage des § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) eine Gemengelage aus gewerblichen Produktions- und Handwerksbetrieben, Verwaltungs- und Wohngebäuden entwickelt. Durch das räumliche Aufeinandertreffen der Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstehen insbesondere aus Sicht des Immissionsschutzes Konfliktsituationen, die einer planerischen Regelung bedürfen.

Seit kurzem liegt der Verwaltung eine Bauvoranfrage zur Errichtung von vier Doppelhäusern auf dem ehemaligen Bezirksgrundstück der Fa. Kronenberg (Industrieweg 18) vor. Sollte das Vorhaben realisiert werden, würde eine Wohnbebauung an mehrere bestehende Gewerbebetriebe (Industrieweg 11-15) heranrücken. Damit würde eine Konfliktsituation geschaffen werden, die Einschränkungen der Gewerbebetriebe erforderlich werden lassen könnten. Nach derzeitigem Planungsrecht ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB genehmigungsfähig, da es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. In nördlicher Richtung grenzt eine Reihenhausbauung (Albert-Schweitzer-Straße) an das Grundstück an.

Wie an anderen Stellen der Stadt zeigt sich auch hier, dass alte Gewerbegrundstücke schwerer zu vermarkten sind als Wohnbaugrundstücke (Gebäudebestand, ggf. Altlasten) und eine Wohnnutzung für den Eigentümer die wirtschaftlich interessantere Option darstellt.

Es ist absehbar, dass sich die Tendenz des allmählich vollziehenden Nutzungswandels am Industrieweg auf der Grundlage einer Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB fortsetzt und sich damit die Gemengelagenproblematik verschärft. Um dem entgegen zu wirken, schlägt die Verwaltung vor, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. In diesem Verfahren sind insbesondere folgende Themenbereiche zu untersuchen:

- Das Plangebiet ist auf die Eignung der Grundstücke am Industrieweg für Wohnnutzung, Mischnutzung und gewerbliche Nutzung zu prüfen. Dabei steht die Sicherung einer zukunftsfähigen gewerblichen Nutzungsstruktur im Vordergrund. Bestehende und zukünftige Betriebe haben bei Einhaltung der erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Auflagen (z.B. Abstandsflächen) nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten.
- In Abhängigkeit von der künftig geplanten Nutzungsstruktur ist ggf. das Erschließungssystem anzupassen. Dies gilt insbesondere für die teilweise sehr tiefen Grundstücke. Eine fußläufige Verbindung vom Industrieweg zur Albert-Schweitzer-Straße ist zu prüfen.
- Das Land NRW prüft derzeit eine Straßenanbindung über den ehemaligen Bahndamm, der das Plangebiet im Westen begrenzt. Im Bebauungsplanverfahren ist zu klären, welche Nutzungen in diesem Bereich des Plangebiets aus immissionsschutzrechtlicher Sicht möglich bzw. zulässig wären.
- Weiterer Klärungsbedarf besteht im Hinblick auf den Wasseraustritt am Industrieweg im Frühjahr dieses Jahres. Ergebnisse des seitens der Unteren Wasserbehörde des Kreises zur Erforschung der Ursache in Auftrag gegebenen Gutachtens liegen aktuell noch nicht vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst, dem Grundsatz des Konfliktbewältigungsgebotes entsprechend, den gesamten Bereich zwischen Neuenweg, Kölner Straße, Bahndamm und der Trasse der KVB-Linie 1.

Anlage

- Übersichtsplan

<-@