

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Planung		Drucksachen-Nr. 474/2005
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nichtöffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	22.09.2005	Beratung
Rat	29.09.2005	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 2148 - Höhenweg -
- Beschluss einer Veränderungssperre**

Beschlussvorschlag:

@->

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.2148 -Höhenweg- wird eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.10.00 für den Bebauungsplan (BP) Nr. 2148 - Höhenweg- einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieser wurde am 08.11.00 bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 16.06.05 stellte die CDU den Antrag für das Plangebiet des BP Nr. 2148 - Höhenweg- eine Veränderungssperre zu erlassen. Nachdem die Verwaltung das Instrument der Veränderungssperre ausführlich erläutert hatte, wurde diese für das gesamte Plangebiet in der Sitzung des Planungsausschusses am 30.06.05 einstimmig beschlossen.

Der Bereich der Veränderungssperre weicht südlich des Seniorenheims vom Plangebiet des Aufstellungsbeschlusses geringfügig ab. Hier wurde die Grenze der Veränderungssperre so gewählt, dass nur komplette Grundstücke von der Satzung betroffen sind und damit an den Vorentwurf zum Bebauungsplan angepasst.

Die Planungsziele wurden im Vorentwurf vom März 2005 dargestellt und den Bürgern in einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 22.08. - 07.09.05 vorgestellt. Das Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird im nächsten Planungsausschuss vorgestellt.

Die Satzung über die Veränderungssperre und eine Übersichtskarte sind der Vorlage beigelegt.

Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte

Das Gebiet des Bebauungsplans wird von Westen über die Max-Bruch-Str. von Norden über den Straßenzug Rommerscheider Str./Bergstr./Höhenweg. und von Nord/Osten über die Margaretenhöhe erschlossen, wobei die Max-Bruch-Str. und die Margaretenhöhe nur bedingt als Erschließungsstraßen bezeichnet werden können. Die Max-Bruch-Str. dient als Einbahnstraße in Richtung Plangebiet nur dem Zielverkehr und die Straße Margaretenhöhe bildet mit der Rommerscheider Str. einen Erschließungsring. Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt daher in erster Linie über den Straßenzug Rommerscheider Str./Bergstr./Höhenweg. Bis auf die Rommerscheider Str. sind alle Straßen in ihrer Dimensionierung und ihrem Ausbau als reine Anliegerstraßen zu bewerten.

Das Plangebiet stellt sich als reines Wohngebiet (WR) dar. Es wird im westlichen Teil durch eine lockere villenartige Bebauung auf großen Grundstücken geprägt. Nach Osten hin verdichtet sich die Bebauung zu Mehrfamilienhäusern. Hieran schließt sich ein Seniorenheim in einer großen Parkanlage an.

Anlass für die Planung sind – oft durch Änderung der Eigentumsverhältnisse ausgelöste – Bauwünsche, die bedingt durch relativ große Grundstücke zu einer deutlichen Verdichtung des Plangebietes führen würden. Obwohl das Plangebiet nach §34 BauGB weitgehend bebaubar ist, kann eine mögliche Verdichtung insbesondere im Hinblick auf die Erschließungssituation nicht ungeprüft zugelassen werden. Planungsziel ist eine lockere Bebauung entlang der Straßen unter Freihaltung grüner Innenbereiche. Für das Grundstück des Seniorenheims besteht das städtebauliche Ziel einer weitgehenden Erhaltung und Sicherung der Freiflächen und Parkanlagen bei moderaten baulichen Erweiterungsmöglichkeiten für die Heimmutzung.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Satzungstext der Veränderungssperre

Satzung über den Erlass einer

**Veränderungssperre
für einen Teilbereich des
Bebauungsplans (BP) Nr. 2148 -Höhenweg-**

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.97 (BGBI. I S. 2081) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.98 (GV NW S. 762) hat der Rat der Stadt Bergisch Gladbach am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zur Sicherung der Planung im Bereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans

Nr. 2148 -Höhenweg-

wird eine Veränderungssperre erlassen

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre erfasst folgende Flurstücke oder deren katastermäßige Fortschreibungen:

Gemarkung Gladbach, Flur 19, Flurstücke 97, 98, 100, 101, 102, 103, 104, 158, 159, 161, 162, 163, 164, 165, 168, 169, 170, 172, 173, 174, 177, 181, 182, 296, 297, 404, 405, 410, 431, 437, 438, 440, 441, 442, 443, tlw. 511, tlw. 512, 528, 535, 541, 542, 548, 549, 656, 657, 658, 670, 671, 672, tlw. 674, 690, 691, und 692.

Die Bereichsbegrenzung ist in der beigegeführten Karte im Maßstab 1:5000 eingezeichnet. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung. Die Satzung kann beim Fachbereich 6 - Planen und Bauen Zi. 512 oder 514 im Rathaus Bensberg, Wilhelm-Wagener-Platz während der Dienststunden eingesehen werden. Die Dienststunden sind in der Bekanntmachung angegeben.

§ 2

Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind nicht vorgenommen werden.

§ 3

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 5

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren seit dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens außer Kraft. Die Veränderungssperre tritt in jedem Falle außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 1 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Die Möglichkeit einer Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1, Satz 3 und Abs. 2 sowie einer erneuten Inkraftsetzung gemäß § 17 Abs. 3 BauGB bleiben davon unberührt.

Bergisch Gladbach, den

Klaus Orth

<-@