

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Bauaufsicht		Drucksachen-Nr. 356/2006
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nichtöffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	17.08.2006	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Ausnahme von der Veränderungssperre des Bebauungsplanes Nr. 2148 - Höhenweg -

Beschlussvorschlag:

@->

Der Erteilung der Ausnahme von der Veränderungssperre bezogen auf die Nutzungsänderung wird zugestimmt.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Für das Grundstück Gemarkung Gladbach, Flur 19, Flurstück 690, Höhenweg 10, liegt ein Bauantrag auf Nutzungsänderung des 2. OG in eine freiberufliche Nutzung vor.

Diese hat die Erstellung von Konzepten für die Einführung, die Steuerung und das Marketing von Marken, insbesondere von Marken im Kosmetiksektor zum Inhalt.

Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet vorliegend § 34 Abs. 2 BauGB. Das Grundstück liegt aber im Bereich des zur Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 2148 Höhenweg, für den eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen wurde.

Für den Bereich in dem das Grundstück liegt, hat der Rat der Stadt Bergisch Gladbach den Bebauungsplan Nr. 2148 – Höhenweg – beschlossen.

Ziel der Planung ist eine lockere Bebauung entlang der Straßen unter Freihaltung grüner Innenbereiche.

Zur Sicherung dieses Planungszieles wurde eine Veränderungssperre erlassen, nach der Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen.

Bei der beantragten Nutzungsänderung handelt es sich um ein Vorhaben nach § 29 BauGB.

Nach § 3 dieser Veränderungssperre kann von diesem „Genehmigungsverbot“ eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Ob der Zulassung einer Ausnahme überwiegende öffentliche Belange entgegenstehen, ist auf Grund einer Interessenabwägung der öffentlichen und der privaten Belange festzustellen.

Vorliegend soll in einem bestehenden Wohnhaus ein Teil der wohnlichen Nutzung durch eine solche der freiberuflichen Tätigkeit im Sinne des § 13 BauNVO ersetzt werden.

Da hierdurch das vorstehende Planungsziel auch ansatzweise nicht tangiert wird einerseits und andererseits nach § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger in reinen (WR) und allgemeinen Wohngebieten (WA) nur Räume zulässig sind, wobei die wohnliche Nutzung nach wie vor vorherrschen muss, wird nicht in die Art der baulichen Nutzung eingegriffen; die allgemeine Zweckbestimmung des Wohngebietes bleibt erhalten.

Da somit die Ausnahmetatbestände erfüllt sind, ist die Ausnahme von der Veränderungssperre zu erteilen.

<-@

