

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0153/2024
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	06.03.2024	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	19.03.2024	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 6541 – Ortseingang Lustheide – - Erlass einer Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

Für den Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans

Nr. 6541 – Ortseingang Lustheide –

wird eine Veränderungssperre erlassen. Die beigefügte Satzung über die Veränderungssperre ist Teil dieses Beschlusses.

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
	X	

Weitere notwendige Erläuterungen:

Die Klimaauswirkungen sind im Zusammenhang zu sehen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6541. Dazu s. BV 23/2024.

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:	X				
investiv:	X				
planmäßig:	X				
außerplanmäßig:	X				

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
planmäßig	X		
außerplanmäßig:			
kurzfristig:			
mittelfristig:			
langfristig:			

Weitere notwendige Erläuterungen:

Der Erlass der Veränderungssperre erfolgt durch einen einfachen Beschluss im Rat. Die Veränderungssperre tritt mit Bekanntmachung des Ratsbeschlusses in Kraft. Damit ist das Verfahren abgeschlossen. Davon abgesehen entsteht durch den Erlass kein zusätzlicher Personalaufwand.

Sachdarstellung/Begründung:

Die Verwaltung befasst den Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss unter dem Tagesordnungspunkt 14 (Beschlussvorlage (BV) Nr. 23/2024) im öffentlichen Teil dieser Sitzung mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6541 – Ortsteingang Lustheide. Der Bebauungsplan verfolgt die städtebaulichen Ziele, in Übereinstimmung mit dem städtischen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept den zentralen Versorgungsbereich von Refrath zu erhalten und zu entwickeln sowie zu verhindern, dass sich am Ortsausgang von Lustheide

weitere Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Bergisch Gladbacher Sortimentsliste ansiedeln.

Wie in der BV Nr. 23/2024 erläutert, wird das Planverfahren ausgelöst durch die Absicht des Lebensmittel-Discounters Lidl, die bestehende Filiale am Ortsausgang von Lustheide, die mit einer Verkaufsfläche von 799 m² genehmigt ist, abzureißen und durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² zu ersetzen, wodurch planungsrechtlich erstmalig ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entstehen würde. Lidl stellte dazu am 5.9.2019 einen Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides. Die Stadt stufte den Antrag als nicht genehmigungsfähig ein und lehnte ihn am 2.1.2020 ab. Lidl erhob daraufhin beim Verwaltungsgericht Köln Klage. Das Verwaltungsgericht hat nun aktuell mit Urteil vom 20.2.2024 die Stadt Bergisch Gladbach dazu verpflichtet, der Klägerin den Bauvorbescheid zu erteilen. Die Stadt Bergisch Gladbach beabsichtigt, beim Oberverwaltungsgericht einen Antrag auf Zulassung zur Berufung zu stellen, mit dem Ziel, das in voriger Instanz gefällte Urteil gerichtlich überprüfen zu lassen.

Da der Neubau im Zusammenhang mit einer deutlichen Ausdehnung der Verkaufsfläche den städtebaulichen Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 6541 widerspricht, ergibt sich nun die Notwendigkeit, die mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzungen für die Zeitdauer des Planverfahrens abzusichern.

Erlas einer Veränderungssperre

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches stehen einer Gemeinde hierzu zwei Instrumente zur Verfügung:

- die – auf ein individuelles Bauvorhaben bezogene – Zurückstellung (§ 15 BauGB) und
- der Erlass einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB).

Im Gegensatz zur Zurückstellung betrifft die Veränderungssperre sämtliche Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB wie die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Es ist vorliegend städtebaulich erforderlich, mit der Veränderungssperre den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplans abzudecken.

Inhalt

Es ist gesetzlich möglich, mit der Veränderungssperre neben Vorhaben nach § 29 BauGB auch

- die Beseitigung von baulichen Anlagen und
- erheblich oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind,

auszuschließen. Dies ist im folgenden Fall nicht notwendig.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Baugenehmigungsbehörde entscheidet über Ausnahmen im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 14 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)) mit einer Entscheidung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses (§ 15 Abs. 2 Nr. 3 der Zuständigkeitsordnung der Stadt Bergisch Gladbach).

Geltungsdauer

Nach den gesetzlichen Vorschriften tritt die Veränderungssperre mit Rechtskraft des Bebauungsplans, in jedem Fall aber spätestens nach zwei Jahren außer Kraft (§ 17 Abs. 1 und 5 BauGB). Nach Einschätzung der Verwaltung kann das Bebauungsplanverfahren Nr. 6541 – Ortseingang Lustheide – aufgrund der Durchführung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und der Beschränkung auf einen einzigen Regelungsinhalt (= der Ausschluss des Einzelhandels) innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren abgeschlossen werden. Die Veränderungssperre kann auch vorher wieder außer Kraft gesetzt werden, sollte sie nicht mehr erforderlich sein (§ 17 Abs. 5 BauGB).

Beratungsfolge

Die Veränderungssperre wird als Satzung erlassen (§ 16 BauGB). Als Beratungsfolge ist zudem, neben der Beratung durch den Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss, die Beschlussfassung durch den Rat in der Sitzung am 19.3.2024 vorgesehen.

Der Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre sowie der Satzungstext sind der Vorlage beigelegt.

Anlagen

1. Übersichtsplan
2. Satzungstext der Veränderungssperre