

**Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich Planung		Drucksachen-Nr. 553/2003
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	20.11.2003	Beratung
Rat	16.12.2003	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 2432 - Am Kuhlerbusch -
- Erlass einer Veränderungssperre**

Beschlussvorschlag:

Für den Bereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans

Nr. 2432 - Kuhlerbusch -

wird eine Veränderungssperre beschlossen.

Die beigelegte Satzung über die Veränderungssperre ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Sachdarstellung / Begründung:

Südlich der Gleisverbindung Köln – Berg. Gladbach befindet sich im sog. „Gleisdreieck“ das Gewerbegrundstück der Fa. Hebborn, erschlossen über die Straße Am Kuhlerbusch. Das Unternehmen hat in der jüngeren Vergangenheit Bauanträge gestellt, auf dem Grundstück eine Zelthalle als Lagerhalle sowie einen offenen Lagerplatz zu errichten. Das Gewerbegrundstück wird zurzeit mit drei verschiedenen Verkehrsprojekten überplant.

1. Reaktivierung der Gleisstrecke Köln - Bensberg
2. Straßenplanung als Ersatz für den "Bahnübergang Tannenbergstraße"
3. Netzergänzung westliche Innenstadt

Die aufgeführten Verkehrsplanungen liegen im öffentlichen Interesse und sind gegenüber der zurzeit vorhandenen gewerblichen Nutzung als höherrangig zu bewerten. Zielsetzung der verschiedenen Verkehrsprojekte wird es sein, die verbleibenden "Restflächen" des "Gleisdreiecks" einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für gewerbliche Nutzungen zuzuführen. Dies bedeutet jedoch in der Konsequenz, dass überwiegende Teilbereiche der zurzeit gewerblichen Nutzung zugunsten der Verkehrsplanungen aufgegeben werden müssen.

Auf Grund der genannten Verkehrsplanungen hat der Rat am 14.05.1998 eine Satzung über ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB für den Bereich S-Bahnhof, des "Gleisdreiecks" und der Trasse der stillgelegten Güterzugstrecke bis zum Anschluss des Stammgleises Zinkhütte beschlossen. Der Planungsausschuss hat zur Sicherung der Planung am 26.03.03 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2432 – Kuhlerbusch – gefasst.

Auf der Grundlage des bekannt gemachten Aufstellungsbeschlusses wurden Entscheidung über Bauanträge gem. § 15 BauGB bis zum 18.02.04 bzw. 26.05.04 zurückgestellt. Da dieser Zeitraum für die Fertigstellung der Planung nicht ausreicht, sollte eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen werden.

Eine Übersichtskarte und der Text der Satzung über die Veränderungssperre sind beigelegt.

Satzung über den Erlass einer

Veränderungssperre

für den Bereich des Bebauungsplans

Nr. 2432 - Kuhlerbusch -

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.97 (BGBl. I S. 2081) in Verbindung mit §§ 7 und 41 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. 2432 - Kuhlerbusch -

wird eine Veränderungssperre erlassen

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

Gemarkung Gronau, Flur 1, Flurstücke 4432, 4405, 4406, 4409, 4389 teilweise und 4568.

Die Bereichsbegrenzung der Satzung ist in eine Karte im Maßstab 1: 1000 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, spätestens jedoch am 18.02.05.

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,

Maria Theresia Opladen

Finanzielle Auswirkungen:	
1. Gesamtkosten der Maßnahme:	
2. Jährliche Folgekosten:	
3. Finanzierung:	
- Eigenanteil:	
- objektbezogene Einnahmen:	
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:	
5. Haushaltsstelle: -	