

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0339/2009**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Planungsausschuss	09.09.2009	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	29.09.2009	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Bebauungsplan Nr. 5423 - Industrieweg - - Erlass einer Veränderungssperre**

#### **Beschlussvorschlag:**

Für den Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans

#### **Nr. 5423 – Industrieweg –**

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

## **Sachdarstellung / Begründung:**

Der Planungsausschuss fasste in seiner Sitzung am 04.11.2008 den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – aufzustellen (Drucks.-Nr. 363/2008). Das Ziel des Bebauungsplans ist es, die sich auf den überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken am Industrieweg abzeichnende Gemengelageproblematik planerisch zu steuern. Der Konflikt entsteht aus dem räumlichen Aufeinandertreffen von Wohn- und gewerblichen Nutzungen mit unterschiedlichen Schutzansprüchen.

Der Auslöser des Bebauungsplanverfahrens war eine Bauvoranfrage für das ehemals durch die Firma Kronenberg genutzte, heute brach liegende Grundstück Industrieweg 18. Die Antragsteller, eine Bauherrengemeinschaft, beantragten die Erteilung eines Vorbescheides über die Errichtung von vier Doppelhäusern. Das Grundstück Industrieweg 18 grenzt auf der nördlichen Seite an eine Wohnbebauung an der Albert-Schweitzer-Straße und dem Neuenweg, auf der südlichen Seite an ein Betriebs- und Produktionsgelände (Industrieweg 13). Durch den Wechsel von gewerblicher zu Wohnnutzung würden nach Realisierung des beantragten Vorhabens Wohngebäude an einen produzierenden Betrieb heranrücken, so dass eine Einschränkung des Betriebs aus Immissionschutzgründen erforderlich werden könnte.

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg – konnte das Bauvorhaben auf der Grundlage des § 15 BauGB für die Dauer von einem Jahr zurückgestellt werden. Die im November 2008 erfolgte Zurückstellung läuft zum 06.11. dieses Jahres aus.

Der in der Vorlage (s. Drucks.-Nr 363/2008) zum Planungsausschuss am 04.11.2008 dargelegte Prüfauftrag an die Verwaltung umfasste unter anderem die folgenden Punkte:

- Die Verträglichkeit einer noch festzulegenden Nutzung des Industrieweges mit der geplanten Verkehrsanbindung der Bergisch Gladbacher Innenstadt an die Kölner Straße über den alten Bahndamm.
- Die Verträglichkeit der zukünftigen Nutzung mit den Ereignissen vom 05. Mai des vergangenen Jahres, an dem an sechs Stellen im Plangebiet Wasser unter erheblichen Druck aus dem Boden getreten ist.

In Bezug auf die Verkehrsanbindung ist das Prüfverfahren des Landes NRW derzeit noch nicht abgeschlossen. Die Ursachen der Wasseraustritte konnten durch im Auftrag des Rheinisch Bergischen Kreises erstellte Gutachten bislang noch nicht abschließend geklärt werden. Zur Zeit wird ein weiteres hydrogeologisches Gutachten vorbereitet, dessen Ergebnisse derzeit noch nicht vorliegen. Der Abschluss dieses Gutachtens ist abzuwarten, bevor mit der Erstellung von städtebaulichen Konzepten zur zukünftigen Nutzung fortgefahren werden kann.

Aufgrund der noch laufenden Untersuchungen ist zur Sicherung der Planung des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 5423 – Industrieweg – der Erlass einer **Veränderungssperre** erforderlich.

Nach Erlass der Veränderungssperre dürfen in dessen Geltungsbereich

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

Die Stadt kann Ausnahmen von der Veränderungssperre zulassen, wenn überwiegende

öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§ 14 Abs. 2 S. 1 BauGB).

Der Satzungstext der Veränderungssperre und ein Übersichtsplan sind der Vorlage beigelegt.

**Anlagen**

- Übersichtsplan
- Satzungstext der Veränderungssperre