

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0410/2010
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	09.09.2010	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 5423 - Industrieweg - Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

Von der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg – beschlossenen Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre wird für das Vorhaben Gemarkung Bensberg, Flur 6, Flurstück 1366, Industrieweg 3 in Bergisch Gladbach - Aufstockung einer gewerblichen Halle zur Einrichtung einer Wohneinheit für den Betriebsinhaber - eine Ausnahme nach § 3 erteilt.

Sachdarstellung / Begründung:

Mit Bauvoranfrage vom 25.05.2010 wurde die Aufstockung der auf dem vorgenannten Grundstück aufstehenden gewerblichen Halle, in der sich u.a. eine Teppichwäscherei befindet, für die Errichtung einer Wohneinheit für den Betriebsinhaber derselben beantragt. Planungsrechtlich ist die Grundstückslage dem nicht beplanten Innenbereich zuzuordnen, so dass § 34 BauGB als Anwendungsgrundlage heranzuziehen ist.

Der Antragsteller hat im Verfahren dezidiert nachgewiesen, dass die Ablauforganisation des Betriebes seine ständige Anwesenheit erforderlich macht. Damit erfüllt die Betriebswohnung die Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 BauNVO, wonach in Gewerbegebieten ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden können.

Da der Rat der Stadt Bergisch Gladbach in seiner Sitzung am 04.11.2008 u.a. für den Bereich des Baugrundstückes den Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg aufgestellt und zur Sicherung der Planung am 29.09.2009 eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen hat, ist vor Erteilung der Genehmigung eine Ausnahme von der Veränderungssperre zu erteilen.

Nach § 14 Abs. 2 BauGB kann von der als Satzung beschlossenen Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Öffentliche Belange können nur diejenigen planungsrechtlichen Gründe sein, die den Erlass der Veränderungssperre legitimiert haben, also die Sicherung der Planung.

Ziel der Planung 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 Wohnen und gewerblichen Nutzungen mit unterschiedlichen Schutzansprüchen. Primär soll der B-Plan die gewerbliche Nutzung vor heranrückender, nicht der gewerblichen Nutzung zugeordneter Wohnbebauung, schützen. Dieses Planungsziel wird durch das beantragte Vorhaben auch ansatzweise nicht berührt. Vielmehr korrespondiert es mit der angedachten städtebaulichen Ordnung. Vor diesem Hintergrund stehen der Erteilung der Ausnahme von der Veränderungssperre öffentliche Belange nicht entgegen.