

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0015/2015
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	05.02.2015	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	12.03.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 5423 - Industriefweg - Erlass einer Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

Für den Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans

Nr. 5423 – Industriefweg –

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

Sachdarstellung / Begründung:

Der Planungsausschuss fasste am 13.02.2014 mehrheitlich den Beschluss, den vom Oberverwaltungsgericht NRW am 26.11.2013 für unwirksam erklärten Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – unter Beibehaltung der städtebaulichen Zielsetzungen erneut aufzustellen und zu heilen. Damit sprach sich der Planungsausschuss dafür aus, den in jüngster Zeit am Industrieweg zu beobachtenden Trend des Rückzuges gewerblicher Betriebe (zuletzt der Umzug der Firma Boehnke + Partner GmbH in das Gewerbegebiet Obereschbach) und zunehmender Anträge auf die Errichtung von Wohnungsbau aufzuhalten und die Grundstücke am Industrieweg auch zukünftig ausschließlich gewerblichen Betrieben vorzubehalten. Als städtebauliche Zielsetzungen wurden formuliert:

- die Sicherung von Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe und für Handwerksbetriebe an einem verkehrsgünstigen Standort,
- die Reduzierung des Bedarfs neuer Gewerbeflächen am Stadtrand und
- die Verringerung der bestehenden Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen.

Im Dezember 2013 wurden bei der Stadtverwaltung zwei Bauanträge eingereicht, die auf die Umwandlung von zwei Betriebswohnungen in Wohnungen ohne Bindung an einen gewerblichen Betrieb auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5423 liegenden Grundstücken Industrieweg 7 und 16a zielten. Da zu befürchten war, dass durch das Hinzutreten zwei weiterer Wohnungen ohne Betriebsbindung die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg – erheblich erschwert und konterkariert würden, setzte die Verwaltung die Entscheidung über die Bauanträge aus und stellte die Bauanträge auf der Grundlage des § 15 BauGB um ein Jahr zurück. Die Eigentümerin des Wohnhauses auf dem Grundstück Industrieweg 7 reichte gegen den Zurückstellungsbescheid Klage bei dem Verwaltungsgericht Köln ein, weil eine Nichtgenehmigung der Nutzungsänderung für sie den Auszug aus ihrem Wohnhaus bedeutet hätte. Das Verwaltungsgericht bestätigte in mündlicher Verhandlung die Rechtswirksamkeit des Zurückstellungsbescheides und wies die Klage ab.

Bebauungsplanverfahren

Das Verfahren zur Heilung des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg – im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB wurde nach dem Aufstellungsbeschluss mit der Offenlage und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Zeitraum 15.10. – 17.11.2014 fortgesetzt. Für den Bebauungsplanentwurf wurden der vom Oberverwaltungsgericht gerügte Fehler korrigiert und die im Urteil formulierten Hinweise in den Plan eingearbeitet. Darüber hinaus wurde das Lärmgutachten zum Bebauungsplan durch das Ingenieurbüro Stöcker (Burscheid) den damaligen Gegebenheiten angepasst und inhaltlich überarbeitet. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerte Ablehnung der Planung durch einen großen Teil der von der Planung Betroffenen führte dazu, dass sich die Ausarbeitung des Abwägungsvorschlages und die Vorbereitung des Satzungsbeschlusses zeitlich verzögerten.

Veränderungssperre

Um die mit dem Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen über den Zeitpunkt des 16.03.2015 hinaus zu sichern, ist der Erlass einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB) erforderlich.

Die Veränderungssperre betrifft sämtliche Bauvorhaben im Sinne des Planungsrechts im Gel-

tungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg. Die Dauer einer Veränderungssperre beträgt nach den gesetzlichen Vorschriften 2 Jahre (§ 17 Abs. 1 BauGB). Nach Rechtskraft der Veränderungssperre dürfen im Plangebiet

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

Durch eine Veränderungssperre wird die bauliche Entwicklung des Gewerbegebietes Industrieweg für 2 Jahre bzw. – bei vorherigem Satzungsbeschluss – bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans „eingefroren“. Die Verwaltung kann jedoch Ausnahmen von der Veränderungssperre zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§ 14 Abs. 2 S. 1 BauGB). So ist es möglich, während des Zeitraums der Veränderungssperre Vorhaben, die im Einklang mit den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet stehen, zu genehmigen.

Entschädigung

Eine Entschädigungspflicht wird durch den Erlass der Veränderungssperre nicht ausgelöst. Durch die im Baugesetzbuch vorgesehenen Instrumente der Sicherung der Planung, die Zurückstellung von Baugesuchen und die Veränderungssperre, können Planungen – falls erforderlich – über einen Zeitraum von insgesamt 3 Jahren abgesichert werden.

Die Verwaltung schlägt vor, zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg – eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen. Der Satzungstext ist dieser Vorlage beigelegt.

Anlage

- Übersichtsplan
- Satzungstext der Veränderungssperre