

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0477/2015
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	24.11.2015	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	15.12.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 5423 - Industriefweg - - Verlängerung der Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt, die Satzung über die Veränderungssperre für den

Bebauungsplan Nr. 5423 – Industriefweg –

gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr zu verlängern.

Sachdarstellung / Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – wurde am 26.11.2013 vom Oberverwaltungsgericht NRW aufgrund eines Fehlers in den textlichen Festsetzungen für unwirksam erklärt. Der Planungsausschuss sprach sich am 13.02.2014 dafür aus, ihn unter Beibehaltung der städtebaulichen Zielsetzungen zu heilen und nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens erneut zur Rechtskraft zu setzen. Mit dem Beschluss zur Heilung des Bebauungsplans sprach sich der Planungsausschuss zugleich dafür aus, die Grundstücke am Industrieweg auch in Zukunft ausschließlich gewerblichen Nutzungen vorzubehalten. Als städtebauliche Zielsetzungen wurden für das Areal des Industrieweges 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 (s. a. BV 011/2014).

Heilungsverfahren

Im Verfahren zur Heilung des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg – wurde zuletzt im Zeitraum vom 15.10. bis zum 17.11.2014 die Öffentlichkeit durch Aushang beteiligt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Für den Bebauungsplan-Entwurf wurde der vom Oberverwaltungsgericht gerügte Fehler korrigiert und die im Gerichtsurteil aufgeführten Hinweise in den Bebauungsplan eingearbeitet. Darüber hinaus wurde das Lärmgutachten durch das Ingenieurbüro Stöcker (Burscheid) den Gegebenheiten angepasst und inhaltlich überarbeitet.

Veränderungssperre

Um die mit dem Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen zu sichern, erließ der Rat in seiner Sitzung am 12.03.2015 eine Veränderungssperre. Die Veränderungssperre trat am 14.03.2015 in Kraft und läuft zum 13.03.2017 nach der gesetzlich festgelegten Laufzeit von zwei Jahren aus. Aufgrund von zwei in der Verwaltung eingereichten Bauanträgen zur Nutzungsänderung von Betriebswohnungen in freie Wohnungen läuft die Veränderungssperre für die Grundstücke Industrieweg 7 und 16a bereits am 16.03.2016 aus.

Die Veränderungssperre betrifft sämtlich Bauvorhaben im Sinne des Planungsrechts im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg. Für den Zeitraum der Geltungsdauer der Veränderungssperre dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5423

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden und
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden (§ 14 Abs. 1 BauGB).

Verlängerung der Veränderungssperre

Die Stadt Bergisch Gladbach stellt zur Zeit den mehr 40 Jahre alten und damit inhaltlich überholten Flächennutzungsplan neu auf. Es ist vorgesehen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Herbst 2016 durchzuführen. Die Stadt beabsichtigt, die Entscheidung über die

städtebauliche Zielrichtung für das Areal am Industrieweg – die Sicherung des Gewerbegebietes oder die Neuausrichtung des Gebietes in Richtung eines Misch- oder eines Wohngebietes – in den Kontext der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zu verlagern.

Das Bedürfnis zur Sicherung der städtebaulichen Planung besteht also über den 16.03.2016, dem Zeitpunkt des Auslaufens der Veränderungssperre für die Grundstücke Industrieweg 7 und 16a, hinaus. Um ein Vordringen des Wohnungsbaus in das Gebiet am Industrieweg zu verhindern, ist es erforderlich, die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr zu verlängern.

Ausnahmen von der Veränderungssperre

Durch eine Veränderungssperre wird die bauliche Entwicklung des Gewerbegebietes Industrieweg für den Zeitraum von zwei Jahren bzw. – bei vorherigem Satzungsbeschluss bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans –,eingefroren“. Die Verwaltung kann 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 sowohl durch den Erlass als auch für die 1. Verlängerung der Veränderungssperre nicht ausgelöst.

Die Verwaltung schlägt vor, zur fortwährenden Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg – die laufende Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr zu verlängern. Der Satzungstext ist dieser Vorlage beigelegt.

Anlage

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Satzungstext der Veränderungssperre