

Amt:
Stadtbauamt 31

Amtsleiter/in: Herr Günther

Sachbearbeiter/in:
Carina Gloerfeld

Bürgermeister Dirk Oestringer

Bebauungsplan "Dieselstraße II, 1. Änderung" - Aufstellungsbeschluss und Beschluss über eine Veränderungssperre

Info: Für den bestehenden Bebauungsplan „Dieselstraße II“ soll eine den gesamten Geltungsbereich umfassende Bebauungsplanänderung erfolgen. Immissions- und Nutzungskonflikten soll vorgebeugt und eine langfristige planungsrechtliche Sicherheit gewährleistet werden.

I. Beratungsfolge der Gemeinderatsvorlage

Gremium	zur	am	
Technischer Ausschuss	Vorberatung	22.09.2025	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	15.10.2025	öffentlich

II. Antrag

1. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird beschlossen, den Bebauungsplan „Dieselstraße II, 1. Änderung“, in Gerlingen aufzustellen. Diesem Aufstellungsbeschluss liegt der im beigefügten Lageplan vom 27.08.2025 dargestellte Geltungsbereich zu Grunde. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wird darauf hingewiesen, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird (§ 13 a Abs. 3 Ziffer 2 BauGB).

2. Zudem wird gleichzeitig gemäß §§ 14, 16 und 17 Abs. 1 BauGB eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Dieselstraße II, 1. Änderung“ beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

III. Finanzielle Auswirkung

Finanzielle Auswirkungen		☐ Ja ☒ Nein
Veranschlagung der Maßnahme		
☐ im Ergebnishaushalt bei Kostenstelle/ Sachkonto	/	i. H. v. 0,00 €
☐ im Finanzhaushalt bei Investitionsauftrag		i. H. v. 0,00 €
davon Ermächtigungsüberträge		i. H. v. 0,00 €
Projektkosten		i. H. v. 0,00 €
Kosten liegen im Rahmen der vorgesehenen Gesamtkosten lt. Haushaltsplan		☐ Ja ☐ Nein
Bei Kostenüberschreitung gegenüber Haushaltsplan		
Über- oder außerplanmäßig?		☐ Ja ☐ Nein
Deckungsvorschlag:		
☐ im Ergebnishaushalt bei Kostenstelle/Sachkonto	/	i. H. v. 0,00 €
☐ im Finanzhaushalt bei Investitionsauftrag		i. H. v. 0,00 €
☐ kein Deckungsvorschlag möglich		
Jährliche Folgekosten:		☐ Ja ☐ Nein
Ausgabe bei Kostenstelle/Sachkonto:	/	i. H. v. 0,00 €
davon Abschreibungen		i. H. v. 0,00 €
Einnahme bei Kostenstelle/Sachkonto	/	i. H. v. 0,00 €
Nettoaufwand jährlich ca.		0,00 €
Anmerkung	Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die Veränderungssperre entstehen keine Kosten.	

Mitzeichnung Kämmerei

IV. Begründung

Ausgangslage

Die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Dieselstraße II“ aus dem Jahr 1976 festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet (GI) stimmt mit der tatsächlichen Nutzung nicht überein. Zudem soll die Planung westlich des Geltungsbereichs im Bruhweg Berücksichtigung finden. Daher soll für das ca. 1,8 ha große Plangebiet eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Das Plangebiet wird im Nordosten durch die Dieselstraße, im Westen durch die Dengelwiesenstraße und im Süden durch die Siemensstraße abgegrenzt.

Ziel und Zweck

Die derzeitige tatsächliche Nutzung entspricht von ihrem Störniveau nicht den in Industriegebieten (GI) anzusiedelnden Betrieben. Sie entspricht vielmehr den typisch in eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) vorzufindenden Betrieben. Hinzu kommen bestehende, genehmigte Wohnnutzungen im Gebiet, die eine Ansiedlung von weiteren Industriegebiet entsprechenden Gewerbebetrieben verhindern. Daher soll das Plangebiet in seiner Art der Nutzung angepasst werden. Zusätzlich ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Bruhweg II“ und dessen angedachter Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) und eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) im Westen des Geltungsbereichs „Dieselstraße II“ eine Änderung des Bebauungsplans im Hinblick auf die Verträglichkeit, Vermeidung von Immissionskonflikten und einer langfristigen planungsrechtlichen Sicherheit notwendig.

Die Ziele und Zwecke sind samt Lageplan nochmals konkreter als Anlage 1 und 2 zu finden.

Wesentliche Festsetzungen

- Die Art der baulichen Nutzung soll als Eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. *
- Das Maß der baulichen Nutzung soll unter anderem durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt werden. **
- Die überbaubare Grundstücksfläche soll durch Baugrenzen festgesetzt werden.

* Wohnen im Gewerbegebiet

Es stellt sich im Geltungsbereich „Dieselstraße II“ die Problematik, dass entgegen der für ein Industriegebiet ausnahmsweise zugelassenen Festsetzung nicht nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bestehen, sondern auch genehmigte und nicht genehmigte allgemeine Wohnnutzungen vorliegen.

Wohnnutzungen sollen durch die Änderung des Bebauungsplans zukünftig gänzlich ausgeschlossen werden. Damit sollen Nutzungskonflikte unterbunden werden, die durch eine generell höhere Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung, als die der Gewerbenutzungen, entstehen würden.

Insgesamt gibt es 9 genehmigte Wohneinheiten ohne Beschränkung und 2 genehmigte Wohneinheiten mit Beschränkung (Betriebsleiterwohnung). Diese genießen bis zu ihrem Abriss oder einer Nutzungsänderung Bestandsschutz.

** Höhenentwicklung

Zusätzlich soll die Änderung des Bebauungsplans genutzt werden, um eine zukunftsgerichtete Höhenentwicklung zu ermöglichen. Gerlingen verfügt über eine geringe Flächenverfügbarkeit für Siedlungserweiterungen, wodurch die Stadt einem hohen Entwicklungsdruck im Innenbereich gerecht werden muss. Um dieser Ressourcenknappheit entgegen zu wirken und gleichzeitig örtlich ansässige und auch neue Gewerbebetriebe stärken und halten zu können, bietet sich eine zukunftsgerichtete Entwicklung des Gewerbegebiets in die Höhe an. Neben entstehenden Vorteilen für Gewerbetreibende und der Stadt Gerlingen durch mehr nutzbarer Fläche in der Höhe, mögliche neue Arbeitsplätze und ein erhöhtes Aufkommen der Gewerbesteuer, kann auch das Stadtklima durch Dachbegrünungen und entstehende

Verschattung profitieren.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt besteht eine Häufigkeit von Anfragen ortsansässiger Unternehmen nach der Möglichkeit der Aufstockung oder Gebäudeerhöhung im nördlichen Gewerbegebiet Gerlingens. Eine Studie der IHK Köln von 2021 beschreibt das Stapeln von Gewerbe-, Industrie- und Logistikflächen zudem als eminent wichtig. Eine Höhenentwicklung kann daher auch in den Gewerbegebieten Gerlingens einen zukunftsweisenden Wert bieten. Zudem wird gleichzeitig das Ziel „die Stärkung des Gewerbebestandes“ des Integrierten Stadtentwicklungskonzept Gerlingens 2030 (ISEK) durch eine Höhenentwicklung im Gewerbegebiet umgesetzt.

Somit kann eine Änderung des Bebauungsplans „Dieselstraße II“ Immissions- sowie Nutzungskonflikten außerhalb wie auch innerhalb des Geltungsbereichs entgegenwirken und eine zukunftsorientierte Höhenentwicklung und eine langfristige planungsrechtliche Sicherheit gewährleisten.

Veränderungssperre

Um die eben genannten Ziele des Bebauungsplans „Dieselstraße II, 1. Änderung“ sichern zu können, ist eine Veränderungssperre erforderlich. Zum jetzigen Zeitpunkt liegt eine informelle Anfrage für die Dieselstraße 31 zu einer Nutzungsänderung des Gebäudes zu einer Spielhalle vor. Momentan befindet sich in dem Gebäude ein Hotel mit Restaurant und Tagungsräumen. Nach dem derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan „Dieselstraße II“ (Rechtskraft: 21.05.1976) würde die Nutzung als Spielhalle nach der BauNVO von 1968 zulässig sein. Gleichzeitig steht diese aber den Zielen der Bebauungsplanänderung „Dieselstraße II, 1. Änderung“, welche Vergnügungsstätten ausschließen soll, entgegen.

Die Veränderungssperre gewährleistet, dass während der Aufstellung des Bebauungsplans „Dieselstraße II, 1. Änderung“ keine Veränderungen stattfinden, die dessen Planungszielen widersprechen. Die Veränderungssperre hat gemäß § 17 BauGB zunächst eine Geltungsdauer von 2 Jahren, wobei die Frist bei besonderen Umständen um ein weiteres Jahr verlängert werden kann.

Die Satzung über die Veränderungssperre ist samt Abgrenzungsplan als Anlage 3 zu finden.

Anlagen

Anlage 1_Ziele und Zwecke mit Lageplan

Anlage 2_Lageplan

Anlage 3_Satzung Veränderungssperre