

Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen		Vorlage	Datum
III / 61.21.01	öffentlich	2016/158	27.10.2016

BERATUNGSFOLGE		Beratungsergebnis			
Gremium	Termin	EST	Ja	Nein	Enth.
Gemeinderat	27.10.2016				

- 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 "Wischhausstraße"**
- **Rückholrecht**
 - **Aufstellungsbeschluss**
 - **Beschluss einer Veränderungssperre**

Beschlussvorschlag:

Rückholrecht

Der Rat macht von seinem Rückholrecht gem. § 1 Abs. 6 Satz 2 der Zuständigkeitsordnung für die Ausschüsse des Rates der Gemeinde Ostbevern Gebrauch.

Aufstellungsbeschluss

Für die Grundstücke Flur 22, Flurstücke 7, 10, 207-2015 ist ein Änderungsbebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, letzte Fassung) aufzustellen.

Der beigefügte Kartenauszug (Anlage 1), in dem die Grenzen des Änderungsbebauungsplanes durch Umrandung gekennzeichnet sind, ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Veränderungssperre

Die Satzung über die Veränderungssperre der Gemeinde Ostbevern (Anlage 2) für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 „Wischhausstraße“ wird beschlossen. Die als Anlage 2 beigefügte Satzung ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Bei dem Produkt 09.01.01 stehen aus dem laufenden Haushaltsjahr Mittel zur Begleichung des Planerhonorars zur Verfügung.

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert. ja [] nein [**X**]

Sachdarstellung:

Der Bebauungsplan Nr. 54.1 „Wischhausstraße“ ist seit dem 21.06.2013 rechtskräftig. Für den Bereich nördlich der Wischhausstraße, zwischen dem Lienener Damm und der Christenkirche, wurde ein Mischgebiet ausgewiesen. Dieses Gebiet soll kleinen bestehenden Betrieben ermöglichen, sich dort anzusiedeln. Anders als bei einer Ansiedlung im Gewerbegebiet, ist die Notwendigkeit einer Betriebsleiterwohnung nicht gesondert nachzuweisen. Hierdurch soll auch kleineren Betrieben ermöglicht werden, eine Wohneinheit am Betrieb realisieren zu können.

Dieses Mischgebiet schließt die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aus. Somit ist für jeden Gewerbebetrieb, der dort auch einen Verkauf errichten will, die Zulässigkeit zu prüfen und bei einer Unbedenklichkeit der Bebauungsplan entsprechend anzupassen. Die Zulässigkeit eines Getränkemarktes wurde bereits durch die durchgeführte 2. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht.

Aktuell liegen verschiedene Bewerbungen / Anfragen für die Grundstücke in diesem Mischgebiet vor. Einige der Bewerber planen die Ansiedlung von (Lager-)Verkaufsflächen. Hier ist im Einzelfall die jetzt schon mögliche Zulässigkeit zu prüfen bzw. eine Änderung des Bebauungsplanes entsprechend zu planen.

Um nicht einzelne Änderungen mit kleinen Geltungsbereichen durchführen zu müssen, soll anhand der aktuell vorliegenden Anfragen bzw. den Rückmeldungen eine Änderung für das gesamte Mischgebiet durchgeführt werden.

Um die Zulässigkeit der einzelnen Betriebe der Antragsteller zu prüfen, wurden sämtliche Bewerber aufgefordert, ein Wunschgrundstück sowie das Sortiment der geplanten Verkaufsflächen bis zum 10.11.2016 anzugeben.

Insgesamt stehen von der Gemeinde sechs Grundstücke zur Veräußerung. Zudem gibt es zwei Grundstücke eines privaten Eigentümers. Hierfür liegen auch zwei Kaufangebote vor, die dem Eigentümer übermittelt worden sind. Eine Abfrage der Notwendigkeit zur Ausweisung von Verkaufsflächen soll hier parallel erfolgen.

Seitens einiger Gewerbetreibender wurde nun der Wunsch geäußert, über eine Bebauungsplanfestsetzung die Zulässigkeit der Wohneinheiten zu steuern, damit keine „Pseudo“-Gewerbetreibenden sich dort ansiedeln können und das Gebiet auch tatsächlich den Gewerbetreibenden vorbehalten wird.

Da das ursprüngliche Konzept der Gemeinde Ostbevern und auch die Begründung zum Bebauungsplan auf die vorrangige Möglichkeit der Nutzung durch nichtstörende Handwerks- und Gewerbebetrieben abzielt, unterstützt die Verwaltung den Wunsch.

Da eine Beschränkung der Wohneinheiten nicht realistisch erscheint, wird vorgeschlagen, die Lage der Wohnungen auf das Obergeschoss zu reduzieren. Lediglich Betriebsleiterwohnungen sollten im Erdgeschoss ermöglicht werden. Somit könnte z. B. auch ein für eine spätere Erweiterung geplante Nutzung im Obergeschoss vorerst einer Mietnutzung zugeführt werden.

Da die Abstimmung der oben genannten Aspekte einige Zeit in Anspruch nehmen wird, wird vorgeschlagen, zur Sicherung der Planung für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wischhausstraße“ I. Bauabschnitt der Gemeinde Ostbevern eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB mit dem Inhalt beschlossen werden, dass

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

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann gemäß § 14 Absatz 2 BauGB eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ostbevern und nach Zustimmung des Umwelt- und Planungsausschusses.

Die Veränderungssperre ist ein Sicherungsinstrument der Bauleitplanung. Als Satzung beschlossen und verkündet – und damit als Gesetz im materiellen Sinne auf kommunaler Ebene – gehört die Veränderungssperre zu den von der Bauaufsichtsbehörde im bauaufsichtlichen Verfahren zu beachtenden Rechtsnormen.

Der Erlass einer Veränderungssperre ist gemäß § 14 Absatz 1 BauGB an restriktive Voraussetzungen geknüpft. Er setzt zunächst einen förmlichen und rechtswirksamen Beschluss der Gemeinde zur Änderung des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung des Rates voraus, der ortsüblich bekannt gemacht sein muss. Darüber hinaus knüpft die Rechtsprechung an den Erlass einer Veränderungssperre die Voraussetzung, dass der künftige Planbereich des Bebauungsplanes erkennbar sein muss und die Planungsziele wenigstens in den Grundzügen vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bereich des Mischgebietes vor.

Da die Bebauungsplanänderung erst Bindungswirkung ab der Rechtskraft entfaltet, besteht die Gefahr, dass die Bauaufsichtsbehörde auch solche Vorhaben zwischenzeitlich zulassen muss, die im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes bzw. der aktuellen Planung stehen. Die Zweckbestimmung einer Veränderungssperre liegt in der Sicherung solcher städtebaulicher Zielvorstellung, die Gegenstand eines Bebauungsplans sind, dessen Änderung zwar beschlossen, der aber noch nicht rechtskräftig ist. Insofern ist der Erlass der Veränderungssperre als Mittel zur Sicherung der Bauleitplanung zur Erreichung des mit ihr angestrebten Sicherungszweckes erforderlich.

Da mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit die Bebauungsplanänderung nicht innerhalb der Zurückstellungsfrist zur Rechtskraft geführt werden kann, ist der Erlass der Veränderungssperre zur Sicherung der Bauleitplanung erforderlich; ansonsten ist zu befürchten, dass die Planungsziele der Bebauungsplanänderung nicht realisiert werden können.

Aus diesem Grund reicht eine einfache Zurückstellung von Bauanträgen und Anträgen auf Vorbescheid gemäß § 15 BauGB nicht aus. Der Erlass der Veränderungssperre ist somit mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit vereinbar.

Für den Aufstellungsbeschluss muss der Rat von seinem Rückholrecht Gebrauch machen.

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss und zeitgleich die Veränderungssperre zu beschließen.

Wolfgang Annen
Bürgermeister

Klaus Hüttmann
Fachbereichsleiter

Marion Große Vogelsang
Sachbearbeiterin
