

## Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen		Vorlage	Datum
III / 61.21.01	öffentlich	2017/040	22.03.2017

BERATUNGSFOLGE		Beratungsergebnis			
Gremium	Termin	EST	Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Planungsausschuss	04.04.2017				
Gemeinderat	06.04.2017				

**7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbegebiet Nord" Teil I**  
**- Aufstellungsbeschluss**  
**- Beschluss einer Veränderungssperre**

### **Beschlussvorschlag:**

#### Aufstellungsbeschluss

Für die Grundstücke Flur 22, Flurstücke 14, 15, 16, 18, 65 und 66 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord“ Teil I wird beschlossen. Die als Anlage 2 beigefügte Satzung ist Bestandteil dieses Beschlusses.

---

### **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

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

---

### **Gleichstellung:**

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

---

### **Sachdarstellung:**

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord“ Teil I, in dessen Geltungsbereich die Grundstückszeile zwischen der Christengemeinde und dem Breedewiesenbach nördlich der Wischhausstraße liegt, ist seit dem 20.10.2000 rechtskräftig. Für den Bereich nördlich der Wischhausstraße, zwischen der Christenkirche und dem Breedewiesenbach, wurde seinerzeit ein Wohngebiet mit Vervollständigung der Bauzeile entlang der Wischhausstraße ausgewiesen.

Bislang sind keine Bautätigkeiten erfolgt. In Abstimmung mit den Eigentümern soll die Bebaubarkeit analog der Bebauung südlich der Wischhausstraße an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden. So wird z. B. die Ausweitung der Baugrenze angestrebt, um auch eine mehrzeilige Bebauung zu ermöglichen.

Die Überarbeitung soll im Zusammenhang mit der Realisierung des II. Bauabschnittes an der Wischhausstraße stattfinden. Somit wird es als sinnvoll erachtet, diesen Bereich aus dem Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord“ Teil I auszugliedern und in den Bebauungsplan Nr. 54 „Wischhausstraße“ II. Bauabschnitt zu integrieren. Siehe hierzu auch Vorlage 2017/039.

Für den Bereich des II. Bauabschnittes des Bebauungsplanes Nr. 54 „Wischhausstraße“ hat der Rat der Gemeinde Ostbevern bereits am 21.08.2014 das Umlegungsverfahren angeordnet. Zur Sicherung des Verfahrens, zur gemeinsamen Abstimmung der möglichen Bebauung und da die Abstimmung der Einzelheiten zur gewünschten Bebauung mit den Eigentümern noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, wird vorgeschlagen, zur Sicherung der Planung für den Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord“ Teil I der Gemeinde Ostbevern eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB mit dem Inhalt zu beschließen, 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 bzw. der Änderung erkennbar sein muss und die Planungsziele wenigstens in den Grundzügen vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bereich des zukünftigen Wohngebietes zu.

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 Zielvorstellungen sowie die der einzelnen Eigentümer, 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.

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss und zeitgleich die Veränderungssperre zu beschließen. Auf die Sitzungsvorlage 2017/039 zur Einbeziehung des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord“ Teil I in den Bebauungsplan Nr. 54 „Wischhausstraße“ II. Bauabschnitt wird verwiesen.

---

Wolfgang Annen  
Bürgermeister

Klaus Hüttmann  
Fachbereichsleiter

Marion Große Vogelsang  
Sachbearbeiter

---