

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	02.06.2015
Haupt- und Finanzausschuss	09.06.2015
Rat	16.06.2015

Bebauungsplan Nr. 143 "Windhövel"

hier: Beschluss einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Veränderungssperre Nr. 22 für ein Teilgebiet des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 143 „Windhövel“ wird beschlossen.

Das Gebiet der Veränderungssperre Nr. 22 „Windhövel“ befindet sich in Haan-Mitte, westlich des Neuen Markt, nördlich der Kaiserstraße, östlich der Schillerstraße und südlich des Schillerparks. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt durch die zeichnerische Darstellung.

Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan hat am 15.02.2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 „Windhövel“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am 24.02.2012 gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 143 umfasst die Fläche zwischen dem Neuen Markt, einschließlich seiner Platzfläche, der Kaiserstraße, der Schillerstraße und dem Schillerpark. Mit dem Bebauungsplan Nr. 143 soll im Wesentlichen der erforderliche Rahmen für eine Innenstadterweiterung geschaffen werden, bei der zwar die Einzelhandelsnutzung im Vordergrund stehen soll, die aber auch weitere, innenstadtypische Nutzungen aufweisen kann.

Die Stadt Haan ist Eigentümerin von wichtigen Grundstücksflächen der für den Bau der Einzelhandelsnutzung benötigten Grundstücke. Sie verfügt somit über ein geeignetes Steuerungsmittel, um das Projekt über weiter gehende städtebauliche Regelungen in ihrem Sinne zu beeinflussen. Dies gilt z. B. für die Ausgestaltung der fußläufigen Verbindung zwischen dem Neuen Markt und dem Windhövel.

Die Planungen zur Ansiedlung einer Einzelhandelsnutzung zwischen Neuer Markt und Windhövel sind seit 2012 weiter konkretisiert, in der Flächenausdehnung aber inzwischen verkleinert worden. So ist beabsichtigt, die vorhandene Tiefgarage nicht mehr abzurechen und zu überbauen. Außerdem ist vorgesehen - entgegen der Absicht im Jahre 2012 - die Zulässigkeit der Wohnnutzung im betroffenen Bereich des Plangebietes noch restriktiver zu regeln als im Aufstellungsbeschluss und sie gegebenenfalls ganz auszuschließen. Die planerische Absicht, den Standort „Windhövel“ mit einer Einzelhandelsnutzung zu entwickeln, besteht jedoch weiterhin fort, damit der Standort aus handelswirtschaftlicher Sicht einen Impuls für die Haaner Innenstadt liefern kann. Diese Planungsabsicht wird auch durch die Vorstudie zum Integrierten Handlungskonzept Innenstadt Haan (2014) gestützt.

Erfordernis der Veränderungssperre

Mit Eingangsdatum vom 24.07.2014 ist der Verwaltung ein Antrag auf Vorbescheid für ein Grundstück am westlichen Neuen Markt vorgelegt worden. Nach Prüfung hat die Verwaltung am 02.09.2014 den Antrag gem. § 15 (1) BauGB für die Dauer von max. 12 Monaten zurückgestellt. Da zu befürchten war, dass die Durchführung der zuvor beschriebenen Planungsabsicht der Stadt Haan durch das beantragte Vorhaben zumindest erheblich erschwert würde, war der Antrag aufgrund konkreter Gefährdung der Planung zurückzustellen. Zum Zwecke der Planungssicherung ist nunmehr der Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB notwendig, da ansonsten der Antragsteller einen Anspruch gem. Bebauungsplan Nr. 41d, auf Erteilung eines Vorbescheides hätte. Zwischenzeitlich hat der Antragsteller Klage vor dem Verwaltungsgericht Düsseldorf gegen die Zurückstellung erhoben, die gegenwärtig zur Entscheidung ansteht.

Um die städtebauliche Planung im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 143 zu sichern, ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich, u. a. mit dem Inhalt, dass Vorhaben, die die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, nicht durchgeführt werden dürfen. Die Veränderungssperre ist von der Stadt Haan als Satzung zu beschließen und ortsüblich bekannt zu machen.

Sollte die Veränderungssperre nicht beschlossen werden, müsste der Vorbescheid nach Auslaufen der Zurückstellung auf Basis des bisher noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 d beschieden werden.

Die Verwaltung empfiehlt, den Geltungsbereich der Veränderungssperre nur auf einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 143 „Windhövel“ zu beziehen, für den zukünftig eine Einzelhandelsnutzung gesteuert werden soll. Sollten zukünftig Vorhaben im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 143 gestellt werden, die den planerischen Zielen zuwider laufen, kann der entsprechende Antrag ebenfalls zunächst zurückgestellt und zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Veränderungssperre (außerhalb des Geltungsbereichs der Veränderungssperre Nr. 22) erlassen werden.

Die Veränderungssperre Nr. 22 tritt mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 143 „Windhövel“, spätestens jedoch nach Ablauf von 2 Jahren, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 (1) BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern, wenn die Voraussetzung für den Erlass der Veränderungssperre weiterhin gegeben ist. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern.

Beschlussempfehlung und nächste Schritte

Die Verwaltung empfiehlt, zur Sicherung der Planung, die Veränderungssperre Nr. 22 für ein Teilgebiet des Plangebiets aufzustellen.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

- Anlage 1: Satzungstext der Veränderungssperre Nr. 22 "Windhövel" einschließlich des Geltungsbereichs
- Anlage 2: Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 143 "Windhövel" vom 15.02.2012