

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	09.06.2009
Haupt- und Finanzausschuss	16.06.2009
Rat	23.06.2009

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Altes Krankenhaus"
hier: Beschluss einer Veränderungssperre, § 16 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Veränderungssperre Nr. 19 für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Altes Krankenhaus“ wird entsprechend der Anlage zu dieser Sitzungsvorlage gemäß § 16 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Das Gebiet der Veränderungssperre Nr. 19 befindet sich in Haan-Mitte. Der räumliche Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise die Flurstücke Gemarkung Haan, Flur 22, Nrn. 132, 137, 138, 139, 151, 156, 157, 158, 159, 164, 169, 209, 210. Die genaue Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt durch die zeichnerische Darstellung.

Sachverhalt:

Bisheriges Verfahren

Der Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt Haan hat in seiner Sitzung am 06.09.2005 den Aufstellungsbeschluss des Rates der Stadt Haan vom 11.06.1985 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Altes Krankenhaus“ unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen bestätigt. Anlass hierfür war die mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50a verbundene Notwendigkeit, die Plangebiete südlich der Kaiserstraße an die aktuelle Bauleitplanung anzupassen.

Städtebauliches Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 ist, diesen Teil der zentralen Innenstadt für Einzelhandelsnutzungen, Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe zu sichern, die auch mit einem entsprechenden architektonischen Erscheinungsbild zu einem attraktiven und ausgewogenen Stadtzentrum beitragen.

Mit dem Ausschluss von Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten werden insbesondere negative Auswirkungen, wie

- Qualitätsverlust von Einkaufsbereichen durch Verdrängung des traditionellen, gehobenen Einzelhandels mit dem damit verbundenen Rückgang der Angebotsvielfalt,
- Beeinträchtigung des Straßenbildes durch aufdringliche Reklame, verhängte Schaufenster,
- die mit dieser Nutzung verbundene, besondere Lärmbelästigung vermieden.

Planungsanlass

Mit Schreiben vom 06.02.2008 beantragt ein Vorhabensträger die Errichtung eines Gebrauchtwagenhandels auf einem gegenüber dem Postgelände gelegenen Grundstück an der Martin-Luther-Straße.

In der Sitzung des Rates vom 24.06.2008 teilte die Verwaltung hierzu mit, dass die geplante Ansiedlung eines Gebrauchtwagenhandels an der Martin-Luther-Straße aus städtebaulichen Gründen unerwünscht und das Vorhaben ggfs. zurückzustellen sei.

Als Grundlage für die Zurückstellung eines entsprechenden Bauantrags (befristet auf ein Jahr) dienen die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 formulierten städtebaulichen Ziele: Neben Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen können auch andere Nutzungen geeignet sein, die Durchsetzung dieser Ziele zu gefährden. Aus Sicht der Verwaltung trifft dies auch für das o. g. Vorhaben zu.

Die Stadt Haan als Bauaufsichtsbehörde hat dem entsprechend das geplante Vorhaben gemäß § 15 BauGB mit Schreiben vom 24.06.2008 auf die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt, da zu befürchten war, dass bei einer Genehmigung des Vorhabens die Durchführung der Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Erfordernis der Veränderungssperre

Die Zurückstellungsfrist endet am 24.06.2009. Um die Durchsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen im Plangebiet zu sichern und insbesondere zu verhindern, dass auf im Plangebiet liegenden Grundstücken Veränderungen vorgenommen werden, welche den städtebaulichen Zielen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 widersprechen, ist vor dem Ablauf der Zurückstellung der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich. Die Veränderungssperre und die bislang erfolgte Zurückstellung des Baugesuchs geben der Stadt die Möglichkeit, die Planaufstellung durchzuführen, ohne solche oder andere Gefahren für die Planung befürchten zu müssen.

Die Veränderungssperre ist von der Gemeinde als Satzung zu beschließen und ortsüblich bekannt zu machen. Eine Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich. Die Verwaltung empfiehlt, den Geltungsbereich der Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB auf den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 zu beziehen.

Die Veränderungssperre tritt mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4, 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. Eine Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde ist für die erstmalige Verlängerung nicht erforderlich. Nach Ablauf der drei Jahre kann die Gemeinde mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde die Frist bis zu einem weiteren Jahr verlängern.

Der Satzungstext zur Veränderungssperre Nr. 19 und die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs sind dieser Sitzungsvorlage als Anlage 2 beigefügt.

3. Beschlussempfehlung und weiteres Verfahren

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, zur Sicherung der Planungsziele die Veränderungssperre Nr. 19 zu beschließen.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

- Anlage 1: Lage des Plangebietes zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Altes Krankenhaus"
- Anlage 2: Satzungstext der Veränderungssperre Nr. 19 für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Altes Krankenhaus" inkl. des Geltungsbereichs