

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	25.08.2009
Haupt- und Finanzausschuss	01.09.2009
Rat	06.10.2009

Bebauungsplan Nr. 61 "Tenger"
hier: Beschluss einer Veränderungssperre, § 16 BauGB

Beschlussvorschlag:

„Die Veränderungssperre Nr. 20 für den zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 61 „Tenger“ wird entsprechend der Anlage zu dieser Sitzungsvorlage gemäß § 16 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Das Gebiet der Veränderungssperre Nr. 20 befindet sich in Haan-Südwest. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen südlich und östlich der Ohligser Straße, welche von den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 70 und 156 begrenzt werden sowie die Flächen des Thienhausener Bachtals. Die genaue Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt durch die zeichnerische Darstellung.“

Sachverhalt:

1./ Bisheriges Verfahren

Am 21.11. 1975 fasste der Rat der Stadt Haan für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 61 einen Aufstellungsbeschluss; das Plangebiet umfasste den Gesamtbereich zwischen der Ohligser Straße, Hülsberger Busch, Siemensstraße und Sombers. Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses war, einer ungeordneten Entwicklung im Gebiet „Tenger“ vorzubeugen und die langfristigen Zielplanungen für diesen Bereich festzulegen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Haan aus dem Jahre 1994 stellt für den Gesamtbereich Wohnbauflächen dar, welche durch einen Grünzug, in den 2 kleine Waldgebiete eingegliedert sind, von einander getrennt werden. Der Grünzug trennt die geplanten Baugebiete als großräumige Verbindung zwischen Hildener Heide und Ittertal. Die in ihm enthaltenen Wäldchen (eines davon als geschützter Landschaftsbestandteil) erfüllen wesentliche Funktionen als Trittsteinbiotope. Der Talbereich des Thienhausener Baches ist gleichermaßen als Grünfläche bzw. Wald dargestellt. An der Ohligser Straße ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „ sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen.

Auf der Grundlage eines Antrages der CDU-Ratsfraktion Haan vom 10.07.1998 wurde am 08.09.98 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 zur Entwicklung eines Wohngebiets im Bereich „Tenger Süd“ beschlossen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 156 umfasst einen im Südwesten des Bebauungsplanes Nr. 61 gelegenen Teilbereich. Der Bebauungsplan Nr. 156 „Tenger-Süd“ wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 31.05.2002 rechtskräftig.

Die für den Gesamtbereich „Tenger“ formulierten Planungsziele sehen den Darstellungen des FNP entsprechend die Entwicklung eines weiteren Wohngebiets „Tenger-Nord“ auf den rückwärtigen Flächen südlich der Ohligser Straße vor. Die im FNP dargestellten Grünflächen und Waldbereiche sollen hierbei planerisch gesichert werden.

2./ Planungsanlass

Mit Schreiben vom 06.10.2008 stellt ein Grundstückseigentümer eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes innerhalb des Geltungsbereichs des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 61 (im Flächennutzungsplan dargestellt: Grünfläche).

Vorhaben, welche erkennbar den o. g. Planungszielen zuwider laufen, können diese insgesamt gefährden. So können z. Bspl. durch Bauvorhaben „Lückenschlüsse“ mit angrenzenden bebauten Flächen vollzogen werden, welche dazu führen, dass bislang nach § 35 BauGB als Außenbereich zu bewertende und somit weitgehend geschützte Bereiche in der Folge dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen wären. Die Funktion der Freiflächen als stadtnaher Natur- und Erholungsraum mit Biotop-Verbindungsseigenschaften zur Hildener Heide ginge absehbar verloren.

Die Stadt Haan als Bauaufsichtsbehörde hat vor diesem Hintergrund mit Schreiben vom 13.11.2008 das geplante Vorhaben gemäß § 15 BauGB auf die Dauer von 12 Monaten, beginnend mit Datum vom 23.11.2008, zurückgestellt. Als Grundlage für die Zurückstellung (befristet auf ein Jahr) dienen die mit dem Bebauungsplan Nr. 61 formulierten städtebaulichen Ziele. Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben geeignet, die Durchsetzung dieser Ziele zu gefährden.

3./ Erfordernis der Veränderungssperre

Um die Durchsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen im Plangebiet zu sichern und insbesondere zu verhindern, dass an Grundstücken innerhalb des Plangebiets

Veränderungen vorgenommen werden, welche den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans Nr. 61 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 Veränderungssperre tritt mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 61, 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.

4./ Beschlussempfehlung und weiteres Verfahren

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, zur Sicherung der Planungsziele die Veränderungssperre Nr. 20 zu beschließen.

Der Satzungstext zur Veränderungssperre Nr. 20 und die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs sind dieser Sitzungsvorlage als Anlage 2 beigelegt.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

Anlage 1: Lage des Plangebiets des zur Aufstellung eschlossenen Bebauungsplanes Nr. 61 "Tenger"

Anlage 2: Satzungstext der Veränderungssperre Nr. 20 für den verbliebenen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 61 "Tenger" inklusive des Geltungsbereichs