

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Rat	17.10.2017

Bebauungsplan Nr. 107 "Horst"
hier: Beschluss einer Veränderungssperre, § 16 BauGB

Beschlussvorschlag:

„Die Veränderungssperre Nr. 25 für den zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 107 „Horst“ wird entsprechend der Anlage zu dieser Sitzungsvorlage gemäß § 16 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Das Gebiet der Veränderungssperre Nr. 25 wird umgrenzt von

- der Kölner Straße/Bahnhofstraße im Norden
- der Breidenhofer Straße im Osten
- der Thienhausener Straße im Süden
- den Flurstücken Gemarkung Haan, Flur 24, Nr. 488, Flur 25, Nrn. 392, 393, 470, 483 im Westen.

Die genaue Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt durch die zeichnerische Darstellung.“

Sachverhalt:

1./ Planungsanlass

Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurden für das Grundstück Bahnhofstraße 82-84 Bebauungsabsichten zur Errichtung eines Wohngebäudes als Doppelhaus auf den rückwärtigen Grundstücksflächen (Flurstücke 10 und 11) vorgetragen. Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB als grundsätzlich zulässig zu beurteilen.

Die Prüfung des Vorhabens durch die Verwaltung ergab, dass das Vorhaben mit den im Beschluss des damaligen Planungs- und Verkehrsausschusses vom 30.11.2010 festgelegten städtebaulichen Zielen nicht im Einklang steht und deshalb negativ zu beurteilen ist. Der vorgesehene Baukörper stellt auf Grund seiner Lage zu der dem Baudenkmal Horst Nr. 8 vorgelagerten Obstwiese eine Beeinträchtigung des gewachsenen Ortsbilds dar und weicht von den beschlossenen Zielen der Bauleitplanung ab.

Es ist festzuhalten, dass Belange wie Erschließung, Ortsbild und Denkmalschutz bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB u. U. nicht ausreichend gewürdigt werden können. Erschwerend kommt hinzu, dass bereits auf dieser Rechtsgrundlage realisierte Baukörper, wie die Bebauung des ehemaligen Feuerlöschteichs oder die Wohngebäude südlich der Obstwiese den Rahmen einer denkmalgerechten Maßstäblichkeit deutlich überschreiten und negative Vorbildwirkung für weitere Vorhaben entfalten. Auch der Aspekt der Rücksichtnahme in Bezug zur östlichen Bestandsbebauung (Wohngebäude Breidenhofer Straße Nr. 6) wäre bei einer Beurteilung auf dieser Rechtsgrundlage vermutlich nicht konfliktfrei zu lösen.

Vor dem Hintergrund der eingereichten Bauvoranfrage hat die Stadt Haan als Bauaufsichtsbehörde das geplante Vorhaben mit Schreiben vom 12.12.2016 gemäß § 15 BauGB auf die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt. Als Grundlage für die Zurückstellung dienen die mit dem Bebauungsplan Nr. 107 formulierten städtebaulichen Ziele.

Zur Sicherung der Planungsziele war die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 formal erneut zu beschließen. Dem entsprechend fasste der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 28.03.2017 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 107 „Horst“ (siehe SV 61/169/2017). Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 wurde in Amtsblatt am 31.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2./ Erfordernis der Veränderungssperre

Vorhaben, welche erkennbar den formulierten Planungszielen zuwider laufen, können diese insgesamt gefährden. Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben geeignet, die Durchsetzung dieser Ziele zu gefährden.

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. 107 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. 107, 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.

3./ Beschlussempfehlung und weiteres Verfahren

Um die Sicherung der Planungsziele vor Ablauf der Zurückstellungsfrist von einem Jahr (am 12.12.2017) weiterhin gewährleisten zu können, ist der vorherige Beschluss einer Veränderungssperre erforderlich. Seitens der Verwaltung wird deshalb empfohlen, zur Sicherung der Planungsziele die Veränderungssperre Nr. 25 zu beschließen.

Der Satzungstext zur Veränderungssperre Nr. 25 und die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs sind dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt.

Verfasser. Herr Bolz, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht

Anlagen:

Satzungstext der Veränderungssperre Nr. 25 für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 107 inklusive des Geltungsbereichs