

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	04.10.2018
Haupt- und Finanzausschuss	11.10.2018
Rat	30.10.2018

Bebauungsplan Nr. 189 "Westliche Kölner Straße"
hier: Beschluss einer Veränderungssperre, § 16 BauGB

Beschlussvorschlag:

„Die Veränderungssperre Nr. 26 für den zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 189 „Westliche Kölner Straße“ wird entsprechend der Anlage zu dieser Sitzungsvorlage gemäß § 16 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Das Gebiet der Veränderungssperre Nr. 26 befindet sich in Haan-Süd. Es wird ganz oder teilweise gebildet durch die Flurstücke in der Gemarkung Haan, Flur 34, Nrn. 37, 38, 44, 112, 130, 142, 152, 153, 237, 238, 252, 253, 303, 304. Die genaue Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt durch die zeichnerische Darstellung.“

Sachverhalt:

1./ Planungsanlass

Am 30.01.2018 hat der Eigentümer des Gebäudes Kölner Straße Nr. 74 (Gemarkung Haan, Flur 34, Flurstück 253) im Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht ein Projekt zum Abriss des bestehenden Fachwerkhouses und Neuerrichtung eines Mehrfamilienwohngebäudes mit 5 Wohneinheiten und 7 Stellplätzen vorgestellt. Ihm wurde von Seiten der Verwaltung erklärt, dass sein Projekt von den beschlossenen Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 189 „Westliche Kölner Straße“ in erheblichem Maß abweicht und von daher nicht genehmigungsfähig sei.

Der Eigentümer stellte dennoch einen Antrag auf Bauvorbescheid, welcher auf Grund der Abweichungen von den Planungszielen mit Schreiben vom 05.04.2018 für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt wurde. Als Grundlage für die

Zurückstellung dienen die mit dem Bebauungsplan Nr. 189 formulierten städtebaulichen Ziele.

Gegen den Zurückstellungsbescheid der Stadt Haan geht der vom Eigentümer beauftragte prozessbevollmächtigte Anwalt gerichtlich vor.

2./ Erfordernis der Veränderungssperre

Vorhaben, welche erkennbar den formulierten Planungszielen zuwiderlaufen, 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. 189 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. 189, 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

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, zur Sicherung der Planungsziele die Veränderungssperre Nr. 26 zu beschließen.

Der Satzungstext zur Veränderungssperre Nr. 26 und die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs sind dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

Satzungstext der Veränderungssperre Nr. 26 für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 189 inklusive des Geltungsbereichs