

Federführender Bereich		Beteiligte Bereiche		
Stadtplanung		- 300 -		
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz Rat				
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen) Fristverlängerung der wirksamen Veränderungssperre für den Bereich „Brühler Straße/ Rodenkirchener Straße/ West- Devon- Straße“ gem. § 16 (1) BauGB i.V. mit § 17 (1) S. 3 BauGB hier: Satzungsbeschluss				
Namenszeichen des federführenden Bereichs		Datum		
Leiter/in	Sachbearbeiter/in	13.12.2005		
Namenszeichen				
Beteiligte Bereiche		Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister
- 300 -				
Bearbeitungsvermerk				

Sachbearbeiter/in: Gregor Nachtwey
Datum: 13.12.2005 öffentlich nichtöffentlich**Beratungsfolge:**

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz

Rat

Betreff:

Fristverlängerung der wirksamen Veränderungssperre für den Bereich „Brühler Straße/ Rodenkirchener Straße/ West- Devon- Straße“ gem. § 16 (1) BauGB i.V. mit § 17 (1) S. 3 BauGB
hier: Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

Der Rat der Stadt Wesseling beschließt die folgende Satzung über die Fristverlängerung der wirksamen Veränderungssperre:

**Satzung der Stadt Wesseling vom
über die Fristverlängerung der wirksamen Veränderungssperre für den Bereich
„Brühler Straße/ Rodenkirchener Straße/ West- Devon- Straße“**

Der Rat der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am _____, auf Grund der §§ 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. S. 1359); Neufassung des Baugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I, Nr. 39, S. 1818) m. W. vom 01. Juli 2005 und des § 7 der Gemeindeordnung Nordrhein- Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666/ SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GV NRW S. 245), folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Zu sichernde Planung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 20.01.2004 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 für den Bereich „Gewerbe-/ Mischgebiet Brühler/ Rodenkirchener Straße“ beschlossen; der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 04.02.2004 bekannt gemacht worden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 16.01.2002 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 69 für den Bereich „West- Devon- Straße“ beschlossen; der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 23.01.2002 bekannt gemacht worden.

Zur Sicherung dieser Planung ist für den in § 2 genannten Geltungsbereich eine Veränderungssperre erlassen worden.

Der Rat der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 30.03.2004 diese Veränderungssperre als Satzung beschlossen; der Satzungsbeschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 07.04.2004 bekannt gemacht worden.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf wesentliche Flächen innerhalb der Plangeltungsbereiche der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 für das „Gewerbe-/ Mischgebiet Brühler/ Rodenkirchener Straße“ sowie der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 69 „West- Devon- Straße“. Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der Karte, die als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung ist.

§ 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Geltungsbereich dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
 - a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
 - b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der ersten Fristverlängerung der wirksamen Veränderungssperre

Die Fristverlängerung tritt am Tag des Auslaufens der wirksamen Veränderungssperre am 06.04.2006 in Kraft.

Sie tritt nach Ablauf von einem Jahr, vom Tag des Inkrafttretens am 06.04.2006 gerechnet, außer Kraft.

Auf die Zweijahresfrist zuzüglich der einjährigen Fristverlängerung ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

Die Fristverlängerung der Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für den in § 2 genannten Geltungsbereich rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Sachdarstellung:

1. Problem

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 20.01.2004 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 für den Bereich „Gewerbegebiet Brühler/ Rodenkirchener Straße“ beschlossen (vgl. Vorlage 421/ 2003); der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 04.02.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Stadt Wesseling trägt mit der Einleitung dieses Planänderungsverfahrens dem Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ihrer Pflicht zur Überprüfung des verbindlichen Planungsrechts zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen innerhalb des Stadtgebietes Rechnung.

Mit dem seit 1974 verbindlichen Bebauungsplan Nr. 3/ 14 hatte die Stadt Wesseling im Wesentlichen das Planungsziel der Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen, insbesondere für die Bau- und produzierendes Gewerbe/ Handwerk, an diesem peripher gelegenen Standort verfolgt.

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes haben sich in dem Gewerbegebiet jedoch mehrere Groß- und Einzelhandelsbetriebe angesiedelt (von Baustoffhandel über Bau- und Gartenmarkt bis hin zu Discountern/ Lebensmittel-/ Bekleidungsbetrieben, klein- und großflächige Handelsbetriebe).

Diese Entwicklung, insbesondere die in jüngster Zeit erfolgte und auch weiterhin zu erwartende Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zusätzlichen zentrenrelevanten Warensortimenten, ist aus stadtplanerischer Sicht sehr kritisch zu beurteilen.

Eine weitere Ansiedlung von klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten an diesem nicht integrierten Standort wird diese kritische Entwicklung verschärfen und hat nachteilige städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO für die Versorgungsfunktion der Innenstadt Wesselings zur Folge.

In Anbetracht der bisherigen Entwicklung ist zu erwarten, dass das Gewerbegebiet auch künftig diesem Umstrukturierungsprozess unterliegen wird, sofern das zur Zeit für diesen Bereich geltende Planungsrecht - Bebauungsplan Nr. 3/ 14 auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung 1968 - unverändert bleibt.

Die wesentlichen Ziele der Stadtentwicklung, die Innenstadt als Wohn-, Arbeits- und Einkaufsstandort zu stärken und zu attraktivieren, werden durch die weitere ungesteuerte Entwicklung des „Gewerbegebietes Brühler/ Rodenkirchener Straße“ sowie die daraus resultierenden nachteiligen Auswirkungen für die Innenstadt Wesselings erheblich beeinträchtigt.

Es besteht deshalb weiterhin das Erfordernis zur Sicherung der Planung durch den am 07.04.2004 erfolgten Erlass einer Veränderungssperre für diesen Bereich, um die Umsetzung der Planungsziele während des Planänderungsverfahrens nicht zu gefährden.

Ziele des Planänderungsverfahrens sind:

- die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des „Gewerbegebietes Brühler/ Rodenkirchener Straße“ mit der Anpassung des Planungsrechts an die geltende BauNVO 1990,
- die Vermeidung weiterer städtebaulicher Fehlentwicklungen für die Innenstadt Wesseling durch die planungsrechtliche Regelung und Differenzierung der Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet „Brühler/ Rodenkirchener Straße“ auf Grundlage der Ergebnisse des derzeit in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzeptes,
- die Sicherung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Bestandsbetriebe,
- die Regelung und Optimierung städtebaulich sinnvoller Nutzungsmöglichkeiten für die derzeit verfügbaren bzw. künftig mobilisierbaren Bauflächen innerhalb des Plangebietes,
- die Sicherung einer sinnvollen Nutzungsgliederung innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der Umgebungssituation.

Im Hinblick auf eine verträgliche Nutzungsgliederung unter Berücksichtigung der an die West- Devon-Straße anschließenden Wohnbauflächen besteht ebenfalls ein Planungserfordernis gemäß § 1 (3)

BauGB zur teilweisen Änderung des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1/ 69 „Wohngebiet Mühlenweg/ Rodenkirchener Straße/ West- Devon- Straße“.

Dieser seit 1990 verbindliche Bebauungsplan Nr. 1/ 69 sichert die Entwicklung eines neuen Wohngebietes mit Eigenheim- und Geschosswohnungsbau; vom Mühlenweg ausgehend, ist im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes bereits Wohnbebauung entstanden.

Im nördlichen Teil des Plangebietes, an der West- Devon- Straße und damit unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14, hat sich gezeigt, dass die mit dem Bebauungsplan geplante Entwicklung von Grünflächen/ Misch-/ Wohngebieten nicht umsetzbar ist und somit eine Überarbeitung der Nutzungszuordnung für einen Teilbereich an der West- Devon- Straße erforderlich wird.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 16.01.2002 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 69 für den Bereich „West- Devon- Straße“ beschlossen; der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 23.01.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ziel der Planung ist eine verträgliche Zuordnung der Nutzungen - Wohngebiet/ Mischgebiet/ Grünfläche - in diesem Übergangsbereich unter Berücksichtigung der Eigentums- und Bestandssituation.

In Anbetracht der unmittelbaren Nachbarschaft der Plangeltungsbereiche der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 69, der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 sowie der bereits realisierten Bebauung und Erschließung über die Bebauungsplangrenzen hinweg ist es aus städtebaulicher Sicht erforderlich, ein Nutzungskonzept für beide Plangeltungsbereiche zu erarbeiten.

Zur Sicherung dieser Planung und zur Vermeidung weiterer städtebaulicher Fehlentwicklungen während dieser Planänderungsverfahren ist der oben erwähnte Erlass der Veränderungssperre für wesentliche Flächen beider Plangeltungsbereiche erforderlich geworden.

Der Rat der Stadt Wesseling hat die Satzung zur Veränderungssperre in seiner Sitzung am 30.03.2004 beschlossen. Mit der Verkündung im Amtsblatt am 07.04.2004 ist sie für die Dauer von zwei Jahren rechtskräftig geworden.

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf wesentliche Flächen innerhalb der Plangeltungsbereiche der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 für das „Gewerbegebiet Brühler/ Rodenkirchener Straße“ sowie der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 69 „West- Devon- Straße“. Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der Karte, die als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung ist.

Die Betriebsgrundstücke der Ver- und Entsorgungsbetriebe der Stadt Wesseling (Brühler Straße, im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14), die bereits ausgebaute West- Devon- Straße sowie daran angrenzende Grünflächen/ Wohnbaugrundstücke (im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 69) sind nicht in den Geltungsbereich der Veränderungssperre einbezogen worden; für diese Grundstücke besteht kein Erfordernis zur Planungssicherung.

Sowohl die Satzung über die Veränderungssperre als auch der räumliche Geltungsbereich sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Die Veränderungssperre tritt gem. § 17 (1) S. 1 BauGB nach zwei Jahren außer Kraft und endet somit am 06.04.2006. Da bislang die beiden Planänderungsverfahren noch keinen hinreichend konkreten Planungsstand aufgrund der noch nicht vorliegenden Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes erreicht haben, bedarf es weiterer planungsrechtlicher Sicherungsmaßnahmen, um die angestrebten Planungsziele für diesen Bereich nicht zu gefährden.

Aus rechtlicher Sicht ist es unbedingt erforderlich, die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes, die bauleitplanerische Zielvorgaben für die Stadt Wesseling enthalten, in die Planungen einzuarbeiten. Denn nur so kann für Bebauungspläne, die Regelungen zum Themenbereich Einzelhandel enthalten, hinreichend konkret Rechtssicherheit gewährleistet werden und differenzierte Festsetzungen zum Einzelhandel getroffen werden, die einer potenziellen gerichtlichen Überprüfung Stand halten.

Da die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes erst Anfang 2006 vorliegen werden, können diese auch erst danach als Festsetzungen in die Bebauungspläne eingearbeitet werden. Da jedoch bis zum Ablauf der Veränderungssperre im April 2006 noch kein Planungsstand erreicht werden kann, der es ermöglicht, auf Grundlage der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Vorhaben zu beurteilen (Planungsstand nach § 33 BauGB), bedarf es weiterer Sicherungsmaßnahmen.

2. Lösung

Zur Vermeidung weiterer städtebaulicher Fehlentwicklungen innerhalb des Bereiches „Brühler Straße/ Rodenkirchener Straße/ West- Devon- Straße“ sowie zur Sicherung der Planung ist die Verlängerung der Frist der wirksamen Veränderungssperre für den betreffenden Bereich erforderlich.

Gemäß § 17 (1) S. 3 BauGB kann die Gemeinde die Frist um ein Jahr verlängern. Die Dauer der Veränderungssperre hätte somit eine Geltungsdauer bis einschließlich 06.04.2007. Bis zu diesem Zeitpunkt soll die Rechtsverbindlichkeit der Bebauungspläne im Sinne von § 17 (5) BauGB erreicht sein, so dass auf Grundlage der geänderten Bebauungspläne Nr. 3/ 14 „Gewerbegebiet Brühler/ Rodenkirchener Straße“ und Nr. 1/ 69 „West- Devon- Straße“ die städtebaulichen Zielvorstellungen umgesetzt werden können.

Der räumliche Geltungsbereich der Fristverlängerung der Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich der wirksamen Veränderungssperre (siehe Anlage).

3. Alternativen

keine

4. Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlagen

Geltungsbereich der Satzung über die Verlängerung der wirksamen Veränderungssperre

Satzung der Stadt Wesseling über die wirksame Veränderungssperre

Geltungsbereich der wirksamen Veränderungssperre