

Federführender Bereich Stadtplanung		Beteiligte Bereiche		
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz Rat				
<u>Betrifft:</u> zweite Fristverlängerung der wirksamen Veränderungssperre für den Bereich „Brühler Straße/ Rodenkirchener Straße/ West- Devon- Straße“ gem. § 16 (1) BauGB i.V. mit § 17 (2) BauGB hier: Satzungsbeschluss Anlage: Geltungsbereich über die zweite Fristverlängerung der wirksamen Veränderungssperre				
Namenszeichen des federführenden Bereichs Leiter/in		Sachbearbeiter/in		Datum 20.02.2007
Namenszeichen				
Beteiligte Bereiche			Fachdezernent	Kämmerer
				Bürgermeister
Bearbeitungsvermerk				

Sachbearbeiter/in: Gregor Nachtwey
Datum: 20.02.2007 öffentlich nichtöffentlich**Beratungsfolge:**

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz

Rat

Betreff:

zweite Fristverlängerung der wirksamen Veränderungssperre für den Bereich „Brühler Straße/ Rodenkirchener Straße/ West- Devon- Straße“ gem. § 16 (1) BauGB i.V. mit § 17 (2) BauGB
hier: Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

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

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

Der Rat der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am _____, aufgrund der §§ 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) 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 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96), 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.

Ferner hat der Rat der Stadt Wesseling in seiner Sitzung am 09.03.2006 die Fristverlängerung der Veränderungssperre beschlossen; der Satzungsbeschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 22.03.2006 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 zweiten Fristverlängerung der wirksamen Veränderungssperre

Die zweite Fristverlängerung tritt am Tag des Auslaufens der ersten Fristverlängerung der wirksamen Veränderungssperre am 05.04.2007 in Kraft.

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

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

Sachdarstellung:

1. Problem

Hintergrund des Erlasses der Veränderungssperre

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.

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.

Zur ausführlichen Beschreibung für die Notwendigkeit des Erlasses der Veränderungssperre vgl. Problembeschreibung aus Vorlage Nr. 32/ 2004 (Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich Brühler Straße-/ Rodenkirchener Straße/ West- Devon- Straße) sowie Vorlage Nr. 341/ 2006 (Fristverlängerung der wirksamen Veränderungssperre für den Bereich Brühler Straße-/ Rodenkirchener Straße/ West- Devon- Straße).

Erlass der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung hat der Rat der Stadt Wesseling in seiner Sitzung am 30.03.2004 eine Veränderungssperre für den Bereich „Brühler Straße/ Rodenkirchener Straße/ West- Devon- Straße“ beschlossen (vgl. Vorlage Nr. 32/ 2004). Mit der Verkündung im Amtsblatt am 07.04.2004 ist sie für die Dauer von zwei Jahren rechtskräftig geworden.

In der Zwischenzeit ist die o.g. Bauleitplanung weitergeführt (aktueller Planungsstand: frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. den §§ 3 (1), 4 (1) BauGB) sowie notwendige ergänzende Unterlagen wie das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept sowie der daraus entwickelte „Masterplan Einzelhandel“ erarbeitet worden.

Notwendigkeit der Fristverlängerung der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre wäre gem. § 17 (1) S. 1 BauGB am 06.04.2006 nach zwei Jahren außer Kraft getreten. Da die Bauleitplanung zu diesem Zeitpunkt noch keinen hinreichend konkreten Planungsstand aufgrund der noch nicht vorliegenden Endergebnisse des Einzelhandelskonzeptes erreicht hat, bedurfte es der Fristverlängerung der wirksamen Veränderungssperre.

Der Rat der Stadt Wesseling hat daraufhin in seiner Sitzung am 09.03.2006 gem § 17 (1) S. 3 BauGB die einjährige Fristverlängerung der Veränderungssperre beschlossen (vgl. Vorlage Nr. 341/ 2005). Mit der Verkündung im Amtsblatt am 22.03.2006 ist sie für die Dauer von einem weiteren Jahr rechtskräftig geworden und würde am 05.04.2007 außer Kraft treten.

Der Endbericht des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes liegt seit März 2006 vor. Auf dessen Grundlage ist der „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling konzipiert worden, der die wesentlichen Ergebnisse und Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes zusammenfasst und sie als übergeordnete Leitvorstellungen sowie Ziele der Stadtentwicklung definiert.

Der Erarbeitungsprozess ist von einer interfraktionellen Arbeitsgruppe, die an der inhaltlichen Ausgestaltung des Masterplans mitgewirkt hat, über einen mehrmonatigen Zeitraum bis Anfang 2007 begleitet worden. Nach Fertigstellung soll der Masterplan nunmehr als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB vom Rat der Stadt Wesseling im März 2007 beschlossen werden (vgl. Vorlage Nr. 222/ 2006).

Nach seiner Beschlussfassung sollen die Inhalte des „Masterplan Einzelhandel“ in Form textlicher Festsetzungen in die Bauleitplanung einfließen (Regelungen zur Zulässigkeit, Unzulässigkeit sowie Einschränkung von Einzelhandel), um die eingangs beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen (Ziele des Planänderungsverfahrens) zu erreichen. Die Bauleitplanung soll zeitnah zur Rechtskraft gebracht werden (Offenlage- sowie Satzungsbeschluss).

Mit Auslaufen der Veränderungssperre am 05.04.2007 ist die Bauleitplanung für das Plangebiet „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ noch nicht abgeschlossen, so dass die mit der Planung verfolgten Zielsetzungen nicht mehr gesichert wären und, auf Grundlage des bisherigen Planungsrechts, eine gegenteilige Entwicklung mit städtebaulich nachteiligen Auswirkungen für das Hauptzentrum und die lokalen Nahversorgungszentren der Stadt Wesseling zu befürchten wäre.

Insofern wären bei einer Abkehr von den bisher verfolgten Zielen der Stadtentwicklung die bis dato getätigten Bemühungen zur Sicherung der Planung mittels Bauleitplanung und Veränderungssperre sowie die im Konsens gefundenen Zielsetzungen zur Stärkung und Attraktivierung des Hauptzentrums und der lokalen Nahversorgungszentren der Stadt Wesseling für das Plangebiet „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ nur noch äußerst eingeschränkt umsetz- und begründbar.

Der Gesetzgeber eröffnet die Möglichkeit, eine zweite Fristverlängerung einer wirksamen Veränderungssperre von bis zu einem Jahr als Satzung zu beschließen, wenn besondere Umstände dies erfordern (§ 17 (2) BauGB). Nach Auffassung der Verwaltung liegen die Gründe für eine erneute und letztmalige Fristverlängerung vor, so dass im Sinne der angeführten Thematik (stringente Verfolgung der städtebaulichen Zielsetzungen) die Ausnutzung der gesetzlich normierten Plansicherungsinstrumente im vorliegenden Fall aus stadtplanerischer Sicht empfohlen wird.

2. Lösung

Zur Vermeidung weiterer städtebaulicher Fehlentwicklungen innerhalb des Bereichs „Brühler Straße/ Rodenkirchener Straße/ West- Devon- Straße“ sowie zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Planung ist eine zweite Fristverlängerung der wirksamen Veränderungssperre für den betreffenden Bereich erforderlich, da die bereits begonnene Bauleitplanung für das Plangebiet an der „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ derzeit noch nicht abgeschlossen ist und mit Auslaufen der ersten Fristverlängerung der Veränderungssperre im April 2007 noch nicht abgeschlossen sein wird (derzeitiger Planungsstand: frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB).

Gemäß § 17 (2) BauGB kann die Gemeinde die Veränderungssperre um bis zu einem weiteren Jahr verlängern, wenn besondere Umstände dies erfordern. Tatsächlich läuft die zweite Fristverlängerung der Veränderungssperre jedoch an dem Tag aus, an dem die Bauleitplanung mit Verkündung im Amtsblatt der Stadt Wesseling Rechtskraft erhält (hier: 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 3/ 14 „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“).

Besondere Umstände, die eine zweite Verlängerung der Veränderungssperre rechtfertigen, setzen voraus, dass das Planverfahren hinsichtlich des Umfangs, des Schwierigkeitsgrades oder des Verfahrensverlaufs von einer Ungewöhnlichkeit gekennzeichnet ist, die sich von dem allgemeinen Rahmen der üblichen städtebaulichen Planungstätigkeit wesentlich abhebt. Diese „Ungewöhnlichkeit des Falls“ muß für die Verzögerung bei der Aufstellung des Bebauungsplans ursächlich sein. Die Gemeinde darf die verzögerungsverursachende Ungewöhnlichkeit nicht zu vertreten haben (*BVerwG v. 10.09.1976 – IV C 39.74, BVerwGE 51, 121 = BauR 1977, 31 = BRS 30 Nr. 76 = DVBl. 1977, 36 = DÖV 1977, 290 = NJW 1977, 400; OVG Münster v. 02.03.2001 – 7a 2983/98, BauR 2001, 1388; OVG Bremen v. 14.03.1989 – 1 BA 39/88, BRS 49 Nr. 112*).

Diese besonderen Gründe sind nach Ansicht der Verwaltung darin begründet, dass für die Verwirklichung der Bauleitplanung vor dem Hintergrund der verfolgten Zielsetzung:

Vermeidung weiterer städtebaulicher Fehlentwicklungen für das Hauptzentrum und die lokalen Nahversorgungszentren durch planungsrechtliche Regelungen und Differenzierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“

zunächst umfangreiche und zeitaufwändige Untersuchungen in Form eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes vorgenommen werden mussten, auf dessen Grundlage anschließend der „Masterplan Einzelhandel“ (vgl. Vorlage Nr. 222/2006) mit konkreten Regelungen zur räumlichen und

plan Einzelhandel“ (vgl. Vorlage Nr. 222/2006) mit konkreten Regelungen zur räumlichen und sachlichen Steuerung der unterschiedlichen Einzelhandelsformen konzipiert wurde.

Dieser Aufwand hebt sich deutlich vom allgemeinen Rahmen der üblichen städtebaulichen Planungstätigkeit ab, da zum einen der Umfang der vorgenommenen Untersuchung (gesamstädtische Einzelhandelsuntersuchung) als auch die inhaltlich differenzierte Ausgestaltung des Masterplans als Regelungsgrundlage für alle einzelhandelsrelevanten Bauleitpläne der Stadt Wesseling die besonderen Umstände belegen.

Durch einen Verzicht auf die genannte gesamstädtische Untersuchung sowie des darauf aufbauenden Regelwerkes in Form des „Masterplan Einzelhandel“ wäre jedoch keine den Zielsetzungen der Stadtentwicklung zuträgliche und zielgerichtete Bauleitplanung für das Plangebiet an der „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ möglich, da nach ständiger Rechtsprechung der Verwaltungs- und Oberverwaltungsgerichte eine fundierte planerische sowie konzeptionelle Grundlage bei Regelungen zum Einzelhandel in Bauleitplänen vorhanden sein muss.

Die Auffassung, dass besondere Umstände für eine erneute und letztmalige Fristverlängerung der Veränderungssperre vorliegen, wird auch in der in Fachkreisen anerkannten Kommentierung zum Bauplanungsrecht von Herrn Dr. Reidt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, geteilt. Hierzu heisst es:

„Als besondere Umstände kommen insbesondere folgende Gründe in Betracht: (...) umfangreiche und kostenintensive Untersuchungen z.B. im Hinblick auf Altlasten oder zentren- sowie gemeindenachbarliche Auswirkungen eines geplanten Einzelhandelsvorhabens;“ (Gelzer, Bracher, Reidt, Bauplanungsrecht, 7. Auflage, Verlag Dr. Otto Schmidt KG, S. 833, Rn 2377).

Wie bereits erwähnt, würde die weitere Fristverlängerung der Veränderungssperre nur solange wirken, bis die Bauleitplanung für das Plangebiet an der „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ abgeschlossen ist. Nach Ansicht der Verwaltung könnte bei einer optimistischen Zeitplanung von folgenden Terminen ausgegangen werden:

Termin 2007	Gremium	Beschluss
März	SBU und Rat	Verlängerung der Veränderungssperre Beschluss „Masterplan Einzelhandel“
Mai	SBU	Beschluss zur Offenlage Bauleitplanung
Juni/ Juli → Offenlage der Planentwürfe		
August	SBU	Vorschlag Satzungsbeschluss
September	Rat	Satzungsbeschluss
September → Bekanntmachung Satzung (Inkrafttreten Bauleitplanung) sowie am gleichen Tag → Auslaufen der Veränderungssperre		

Sollte es im Rahmen der Bauleitplanverfahren zu noch nicht vorhersehbaren Schwierigkeiten/ Verzögerungen kommen, würde sich der Zeitplan nach der Offenlage ggf. um zwei Monate verschieben.

Termin 2007	Gremium	Beschluss
Terminplan bis Offenlage der Planentwürfe wie oben		
Oktober	SBU	Vorschlag Satzungsbeschluss
November	Rat	Satzungsbeschluss
November → Bekanntmachung Satzung (Inkrafttreten Bauleitplanung) sowie am gleichen Tag → Auslaufen der Veränderungssperre		

Hiermit würde dem Ziel Rechnung getragen, die gesetzlich normierte Frist von bis zu einem weiteren Jahr Verlängerung gem. § 17 (2) BauGB nicht vollständig auszuschöpfen, sondern lediglich eine weitere Verlängerung von fünf bis max. sieben Monaten bis zum Abschluss der Bauleitplanung in Anspruch zu nehmen.

Zu diesem Zeitpunkt sollte nach Einschätzung der Verwaltung die Rechtsverbindlichkeit der Bauleitplanung im Sinne von § 17 (5) BauGB erreicht sein, so dass auf Grundlage der geänderten Bebauungspläne die städtebauliche Zielvorstellung der Vermeidung weiterer städtebaulicher Fehlentwicklungen durch planungsrechtliche Regelungen und Differenzierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ umgesetzt werden kann.

Wie bereits seit Inkrafttreten der Veränderungssperre möglich, können Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB, die den Zielen der städtebaulichen Planung und öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen, im Rahmen einer Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 (2) BauGB zugelassen werden.

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

3. Alternativen

keine

4. Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlagen

Geltungsbereich über die zweite Fristverlängerung der wirksamen Veränderungssperre