

Federführender Bereich			Beteiligte Bereiche			
Stadtplanung			- 30 -	- 32 -	- 60 -	
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz Rat						
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen) Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich "Flach-Fengler-Straße Nord" hier: Satzungsbeschluss						
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche			
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	- 30 -	- 32 -	- 60 -	
		10.05.2016				
Namenszeichen						
I/10	Fachdezernent		Kämmerer		Bürgermeister	
Bearbeitungsvermerk						

STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 81/2016

Sachbearbeiter/in: Svetlana Braun
Datum: 10.05.2016

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz
Rat

Betreff:

Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich "Flach-Fengler-Straße Nord"
hier: Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

Der Rat der Stadt Wesseling beschließt die Veränderungssperre für den Bereich „Flach-Fengler-Straße Nord“ als Satzung gemäß § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Sachdarstellung:

Zur Sicherung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“ und des damit verfolgten Ziels zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der zentralen Fußgängerzone in Wesseling ist der Beschluss einer Veränderungssperre erforderlich. Damit soll die Umsetzung des Bebauungsplanes frühzeitig gesichert und unerwünschte Entwicklungen in diesem Bereich verhindert bzw. bewusst gesteuert werden.

1. Problem

Die Stadt Wesseling unternimmt seit einigen Jahren erhebliche Anstrengungen, um die augenscheinlichen funktionalen und gestalterischen Defizite der Innenstadt zu beheben und das Stadtzentrum in einen attraktiven Ort des städtischen Lebens zu verwandeln.

Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wurde die gesamt-perspektive Wesseling entwickelt. Einen Teil des Gesamtprojektes stellt die gestalterische Aufwertung der Fußgängerzone dar. Die Realisierung des Projektes wurde unter finanzieller Beteiligung der Bundesrepublik Deutschland und des Landes NRW ermöglicht. Die aufwendigen Umbaumaßnahmen der Fußgängerzone wurden inzwischen fast vollständig abgeschlossen. Weitere Maßnahmen, wie der Umbau des Fußgänger-tunnels sowie die Attraktivierung des Bahnhofsumfelds, befinden sich in der Planung. Zur Stärkung der vorhanden innerstädtischen Strukturen wurden des Weiteren ein Innenstadtverein gegründet sowie der Einsatz eines Citymanagers und die Etablierung eines Verfügungsfonds initiiert. Dadurch sollen die lokalen Akteure zu einer aktiven Mitarbeit motiviert und langfristig tragfähige Strukturen aufgebaut werden.

Zur Unterstützung der Umsetzung der beschriebenen Ziele für die Innenstadt sollen auch die rechtskräftigen Bebauungspläne in diesem Bereich überprüft werden. Die zentrale Aufgabe der Bebauungspläne besteht darin eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Dabei sollen die zur Belebung der Innenstadt beitragenden Nutzungen, wie Einzelhandel, Dienstleistungen und gastronomische Betriebe gestärkt werden sowie die unerwünschten Nutzungen, die der Innenstadt schaden können (z. B. einige Unterarten der Vergnügungsstätten), gezielt gesteuert werden. Mit dem Bebauungsplan Nr.1/118 „Flach-Fengler-Straße Süd“ wurde der erste Schritt zur Überprüfung der Altbebauungspläne (vorwiegend aus den 1970er Jahren) eingeleitet. Mit dem Bebauungsplan Nr. 1/121 für den Bereich „Flach-Fengler-Straße Nord“ soll diese Entwicklung fortgesetzt werden. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 01.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/121 für den Bereich „Flach-Fengler-Straße Nord“ beschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/121 werden mehrere Altbebauungspläne überplant, deren großmaßstäbliche Gebäudeplanungen der 1970er und 1980er Jahre nicht mehr mit den heutigen Vorstellungen von einer mittelstädtischen Fußgängerzone vereinbar sind. Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist die Gewährleistung der zentralen Versorgungsfunktion der Fußgängerzone als Hauptgeschäftszentrum der Stadt Wesseling. Regelungen zur Sicherung der vorhandenen Wohnnutzungen sollen zu einer Belebung der Innenstadt – auch außerhalb der Geschäftszeiten – beitragen. Um Trading-Down-Tendenzen zu vermeiden, sieht der Bebauungsplan Nr. 1/121 ferner Regelungen zur räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten vor. Für die rechtssichere Steuerung der Ansiedlung der Vergnügungsstätten innerhalb der Stadt Wesseling wurde ein gesamtstädtisches Vergnügungsstättenkonzept erstellt und am 08.03.2016 vom Rat der Stadt Wesseling als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 BauGB beschlossen. Das Vergnügungsstättenkonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Am 03.06.2015 wurde bei der Stadt Wesseling ein Antrag auf Nutzungsänderung eines innerstädtischen Ladenlokals in ein Wettbüro gestellt. Das ca. 200 qm große Ladenlokal befindet sich im Forum Wesseling (Flach-Fengler-Straße 48-56) und steht seit dem Umbau der ehemaligen Hertie-Immobilie leer. Das beantragte Wettbüro ist mit den städtebaulichen Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“ nicht vereinbar. Um die mit dem Bebauungsplan Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“ beabsichtigte Sicherung der innerstädtischen Versorgungsfunktion einerseits und die Vermeidung von Trading-Down-Tendenzen andererseits zu realisieren, wurde die beantragte Nutzungsänderung gemäß § 15 Abs.1 BauGB für die Dauer von bis zu 12 Monaten zurückgestellt. Die Zurückstellung wurde am 18.08.2015 vom Ausschuss der Stadtentwicklung und Umweltschutz beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 27.08.2015 dem Antragsteller des Baugesuches zugestellt. Die Zurückstellungsfrist gemäß § 15 Abs. 1 BauGB endet am 26.08.2016.

Da die Bauleitplanverfahren zur 64. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/121 nicht bis zum Ablauf der Zurückstellungsfrist für den eingereichten Bauantrag abgeschlossen werden können, ist zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung im Plangebiet der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

2. Lösung

Zur Sicherung der Umsetzung des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes soll neben der bereits veranlassten Zurückstellung gemäß § 15 BauGB des Einzelbauvorhabens auf ein weiteres Instrument der Planungssicherung zurückgegriffen werden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“ ist der Erlass einer Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16 und 17 BauGB erforderlich. Die Veränderungssperre verhindert, dass im Plangebiet während der Planaufstellung Veränderungen vorgenommen werden, die mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht übereinstimmen oder einen unerwünschten „Trading-Down-Effekt“ erwarten lassen. Im Gegensatz zu einer Zurückstellung gilt eine Veränderungssperre nicht nur für ein bestimmtes Bauvorhaben, sondern für ein als Veränderungssperre beschlossenes Gebiet.

Durch die Veränderungssperre werden alle baulichen Vorhaben im Gebiet der Sperre untersagt, auch diejenigen die von der bauordnungsrechtlichen Genehmigung freigestellt sind. Ausnahmsweise kann die Baugenehmigungsbehörde Vorhaben und Veränderungen zulassen, wenn das Vorhaben mit den laufenden Planungen in Übereinstimmung steht. Bereits erteilte Baugenehmigungen behalten ihre Gültigkeit.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der Plankarte, die als Anlage zur Veränderungssperre ein Teil der Satzung der Stadt Wesseling über die Veränderungssperre ist. Der Geltungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/121 „Flach-Fengler-Straße Nord“.

Die Veränderungssperre wird am Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wesseling rechtskräftig und nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft treten. Auf die Zweijahresfrist ist der Zeitraum seit der Zustellung der ersten Zurückstellung des Bauantrages für die Nutzungsänderung eines innerstädtischen Ladenlokals in ein Wettbüro anzurechnen. Somit tritt diese Veränderungssperre am 26.08.2017 außer Kraft. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB kann die Gemeinde die Frist um ein Jahr verlängern.

Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald die Bauleitplanung für den Geltungsbereich der Satzung der Veränderungssperre rechtsverbindlich abgeschlossen ist. Es ist vorgesehen, die Bauleitplanung für den Bereich „Flach-Fengler-Straße Nord“ zeitnah durchzuführen.

3. Alternativen

Ohne den Beschluss der Veränderungssperre kann die beantragte Nutzungsänderung in ein Wettbüro im Forum Wesseling nach Ablauf der Zurückstellung am 26.08.2016 nicht mehr abgelehnt werden. Wenn der Antragsteller weiterhin an der Realisierung des Vorhabens festhalten sollte, wäre das Vorhaben genehmigungsfähig, da der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig ist. Das Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes vor diesem Termin ist aufgrund der noch erforderlichen Verfahrensschritte nicht möglich.

4. Finanzielle Auswirkungen

Eine Entschädigungspflicht aufgrund der Zurückstellung des Baugesuches und des Erlasses einer Veränderungssperre entsteht nicht, wenn die Bauleitplanung innerhalb von vier Jahren rechtsverbindlich abgeschlossen ist. Dauert die Zurückstellung des Baugesuches mit anschließender Veränderungssperre länger als vier Jahre, so ist eine angemessene Entschädigung für dadurch entstandene Vermögensnachteile zu leisten. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Bauleitplanung innerhalb des Vier-Jahres-Zeitraums rechtsverbindlich abgeschlossen sein wird.

Der Bauherr hat am 26.09.2015 eine Klage beim Verwaltungsgericht in Köln gegen den Zurückstellungsbescheid eingereicht. Je nach Ausgang dieses Prozesses können für die Stadt Wesseling Entschädigungskosten für die (temporäre) Nicht-Ausübbarkeit der Wettbüronutzung entstehen. Es ist nicht auszuschließen, dass der Bauherr auch gegen die Veränderungssperre einen Normenkontrollantrag gemäß § 47 VwGO beim Oberverwaltungsgericht stellen wird. Wenn das Oberverwaltungsgericht diese Satzung für rechtswidrig und somit für unwirksam erklären sollte, können weitere Entschädigungsansprüche an die Stadt Wesseling gestellt werden.

Anlagen:

- Satzung der Stadt Wesseling über die Veränderungssperre für den Bereich „Flach-Fengler-Straße Nord“
- Geltungsbereich der Satzung der Stadt Wesseling über die Veränderungssperre für den Bereich „Flach-Fengler-Straße Nord“