Stadt Bedburg
Der Bürgermeister

Zu TOP:
Drucksache: WP9-11/2015
3. Ergänzung

Fachbereich III - Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	**Sitzungsteil**
Az.:	**öffentlich**

Beratungsfolge:	**Sitzungstermin:**	**Abstimmungsergebnis:**
Stadtentwicklungsausschuss	10.02.2015	
Haupt- und Finanzausschuss	03.03.2015	
Rat der Stadt Bedburg	24.03.2015	
Rat der Stadt Bedburg	05.04.2016	

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 1 / Lipp, 2. Änderung - Gewerbegebiet an der Wiesenstraße -
Hier: Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr gemäß §§ 14 und 17 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bedburg beschließt die Verlängerung der am 10.03.2015 in Kraft getretenen Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 / Lipp, 2. Änderung - Gewerbegebiet an der Wiesenstraße - um ein Jahr gemäß §§ 14 und 17 Abs. 1 BauGB.

Begründung:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.09.2013 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 / Lipp – Gewerbegebiet an der Wiesenstraße – gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.09.2013 öffentlich bekannt gemacht. In seiner Sitzung am 02.12.2014 hat der Stadtentwicklungsausschuss zu diesem Bebauungsplan die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese Beteiligung wurde in der Zeit vom 17.12.2014 bis einschließlich 29.01.2015 durchgeführt.

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans soll in dem Geltungsbereich u.a. die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet auf die aktuelle Fassung der BauNVO umgestellt werden. Gleichzeitig soll die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten beschränkt werden. Hintergrund ist im Wesentlichen die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bedburg, die Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung (LEP NRW) und damit verbunden die Sicherung der Funktion der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche Bedburg-Zentrum und Kaster-Zentrum.

Da zu befürchten steht, dass die Ziele des Bebauungsplans durch einzelne Bauanträge, die auf der Basis des bestehenden Plans genehmigt werden müssten, nicht mehr umgesetzt werden können, soll zur Sicherung der Planung umgehend eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB gefasst werden. Hierdurch werden solche Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB unzulässig, die geeignet sind, die Durchführung der Planung unmöglich zu machen oder wesentlich zu erschweren. Bis zum Inkrafttreten der Veränderungssperre können Vorhaben bereits auf der Grundlage des bekanntgemachten Aufstellungsbeschlusses gemäß § 15 BauGB für maximal ein Jahr zurückgestellt werden. Über bereits zurückgestellte Bauanträge, die ebenso von der Veränderungssperre betroffen sind, wurde in der letzten Ausschusssitzung am 02.12.2014 mündlich nichtöffentlich berichtet.

Die Veränderungssperre gilt für zwei Jahre ab Inkrafttreten. Sie tritt vorher automatisch außer Kraft, wenn die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 / Lipp in Kraft tritt. Vorhaben, die der Zielsetzung des Plans nicht entgegenstehen, können ausnahmsweise gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB zugelassen werden.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.02.2015 einstimmig den Erlass der Veränderungssperre empfohlen. Da die Veränderungssperre aufgrund bestehender Fristen noch vor der nächsten Ratssitzung am 24.03.2015 in Kraft treten sollte, wurde die beigefügte Satzung im Wege der Dringlichkeit gemäß § 60 Abs. 1 GO NRW durch den Haupt- und Finanzausschuss am 03.03.2015 einstimmig beschlossen. Diese Dringlichkeitsentscheidung ist gemäß § 60 Abs. 1 GO NRW in der darauffolgenden Ratssitzung am 24.03.2015 genehmigt worden.

Aktueller Sachstand am 05.04.2016:
Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.12.2015 den Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 / Lipp, 2 Änderung - Gewerbegebiet an der Wiesenstraße - gefasst. Die öffentliche Auslegung findet vom 16.03.2016 bis einschließlich 20.04.2016 statt. Im Anschluss erfolgt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen. Unter normalen Bedingungen könnte der Rat am 05.07.2016 den Satzungsbeschluss fassen und die Bekanntmachung am 12.07.2016 stattfinden. Somit würde theoretisch die Zweijahresfrist der Veränderungssperre, die am 31.07.2016 ausläuft, ausreichen, da der Bebauungsplan bis zu diesem Datum in Kraft getreten ist. Allerdings regelt § 17 Abs. 1 BauGB, dass auf die Zweijahresfrist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen ist und zudem nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes Zeiträume einer „faktischen Zurückstellung“ anzurechnen sind. Von einer „faktischen Zurückstellung“ ist zu sprechen, wenn die Bauaufsichtsbehörde einen an sich bescheidungsfähigen Bauantrag verzögerlich bearbeitet und dadurch ein Zeitverlust entstanden ist. Dieser Zeitraum ist auf eine nachträglich ausgesprochene

Zurückstellung anzurechnen. Da nicht mit abschließender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass ein Verwaltungsgericht faktische Zurückstellungszeiträume ablehnt, sollte zur Vermeidung unnötiger Risiken aus Rechtssicherheitsgründen die Veränderungssperre verlängert werden. In dieser Angelegenheit wurde beratend eine juristische Fachkanzlei hinzugezogen.

Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein X

Ja ☐

Bei gesamthaushaltsrechtlicher Relevanz im laufenden oder in späteren Haushaltsjahren Mitzeichnung oder Stellungnahme des Kämmerers:

Bedburg, den 15.03.2016

| --- | --- | --- |
| Dirk Meyer
Sachbearbeiter | Rainer Köster
Fachdienstleiter FD 5 | Sascha Solbach
Bürgermeister |