

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 14.02.2012	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 10	Bezeichnung der Vorlage: Bebauungsplan I-42, Wegberg - Am Bahnhof - Erlass einer Veränderungssperre		Datum: 24.02.2012
Vorlage-Nr: VO/2015/12			Bürgermeister: Gez. Pillich
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	06.03.2012	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Wegberg hatte in seiner Sitzung am 23.09.2008 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan I-42, Wegberg – Am Bahnhof gefasst. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wegberg, wird im Norden durch die Bahntrasse begrenzt und liegt beidseits der Straße Am Bahnhof. Städtebauliche Zielsetzung ist es, zum Schutz, zur Entwicklung und zur Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrums Innenstadt die Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Plangebietes zukünftig planungsrechtlich zu steuern. Grundlage hierzu bildet das am 16.12.2008 durch den Rat beschlossene Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept.

Nach Bekanntmachung am 16.08.2010 erfolgte in der Zeit vom 13.09.2010 bis einschließlich 24.09.2010 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Parallel dazu erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Über diese Verfahrensschritte wurden die Parteien im Rat der Stadt Wegberg mit Schreiben vom 16.08.2010 informiert.

Nach Auswertung der eingegangenen Anregungen und Ausarbeitung der Planunterlagen wurde die öffentliche Auslegung vom 15.06.2011 bis einschließlich 15.07.2011 durchgeführt. Hierüber wurden sowohl die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als auch die Parteien im Rat der Stadt Wegberg mit Schreiben vom 18.05.2011 benachrichtigt. Während der Auslegung wurden unter anderem Stellungnahmen von Grundstückseigentümern abgegeben. Ein Fachanwalt für Verwaltungsrecht wurde daraufhin zur juristischen Absicherung des Bebauungsplanverfahrens mit der rechtlichen Überprüfung der Planunterlagen und des Verfahrensablaufes beauftragt. Hierüber informierte die Verwaltung in der letzten Sitzung des Ausschusses für Städtebau, Umwelt und Verkehr am 24.01.2012. Nach dem zwischenzeitlich vorliegenden Gutachten ist das bisherige Verfahren ordnungsgemäß durchgeführt worden. Der Fachanwalt unterstreicht die Notwendigkeit, die zukünftige Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Plangebietes zugunsten des zentralen Versorgungsbereiches planungsrechtlich zu steuern, schlägt jedoch in Teilen eine Überarbeitung der Planunterlagen – insbesondere unter Berücksichtigung der jüngsten Rechtsprechung – vor. In einem Abstimmungsgespräch zwischen dem Fachanwalt, dem beauftragten Planungsbüro

und der Stadtverwaltung wurde vereinbart, nach Überarbeitung der Planunterlagen eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes durchzuführen. Die Verwaltung wird hierüber zu gegebener Zeit detailliert berichten.

Parallel zu dieser Entwicklung ist mit Datum vom 26.04.2011 ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Getränkemarktes mit einer Grundfläche von 850 qm auf der derzeit privaten Parkplatzfläche Am Bahnhof eingegangen. Beabsichtigt ist von Seiten des Antragstellers, die Getränkeabteilung aus dem Edeka - Markt zu verlagern und diese dann freiwerdende Fläche einer neuen Einzelhandelsnutzung zuzuführen. Der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan I-20, Wegberg – Im Kieroth aus dem Jahre 1999 sieht eine dreigeschossige Bebauung der derzeitigen Parkplatzfläche vor. Bezogen auf die Reduzierung der Stellplätze durch das beantragte Vorhaben wurde der rechnerische Nachweis erbracht, dass trotz einer zusätzlichen Nutzungseinheit nicht mehr Stellplätze gefordert werden können und die dann verbleibenden Stellplätze theoretisch ausreichen. Der tatsächliche Bedarf stellt sich jedoch insbesondere an Wochenenden anders dar.

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan I-42 und der damit verbundenen eingangs dargestellten Zielsetzung wurde durch die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Wegberg die Entscheidung über den Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Getränkemarktes gemäß § 15 BauGB zurückgestellt, da nach dem derzeitigen Stand der Bebauungsplanung zu befürchten ist, dass diese Planung bei einer Durchführung des beantragten Vorhabens unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde. Die Zustellung der Zurückstellung erfolgte am 25.05.2011. Die Entscheidung kann bis zu zwölf Monate ausgesetzt werden. Somit endet die Frist der Zurückstellung spätestens am 25.05.2012. Aufgrund der dargestellten notwendig werdenden Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen und Durchführung der erneuten Auslegung kann der ursprünglich vorgesehene Zeitplan bis zum Fristende der Zurückstellung nicht eingehalten werden. Um die Planungsziele in gesicherter Weise erreichen zu können, besteht in Abstimmung mit dem beauftragten Fachanwalt die Notwendigkeit, eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für den benannten Bereich zu erlassen. Hierdurch besteht die Möglichkeit, für die Dauer der Veränderungssperre Vorhaben zu unterbinden, welche die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und geeignet sind, die angestrebten Planungsziele zu erschweren oder gar zu verhindern. Von der Veränderungssperre können Ausnahmen zugelassen werden, soweit überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuches abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern. Entschädigungsansprüche kann ein Betroffener gemäß § 18 BauGB erst geltend machen, wenn die Veränderungssperre länger als vier Jahre andauert.

Die Verwaltung schlägt daher dem Rat vor, eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan I-42, Wegberg – Am Bahnhof zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Wegberg beschließt folgende Satzung:

Satzung der Stadt Wegberg über die Veränderungssperre „Am Bahnhof“

vom.....

Der Rat der Stadt Wegberg hat aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666/SGV. NRW. 2023), in der derzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit den §§ 14,16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung

am....

folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Am 23.09. 2008 ist vom Rat der Stadt Wegberg die Aufstellung des Bebauungsplanes I-42, Wegberg – Am Bahnhof beschlossen worden. Zur Sicherung der Planung in diesem Bereich wird eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Wegberg, wird im Norden durch die Bahntrasse begrenzt und liegt beidseits der Straße Am Bahnhof. Dieser Bereich ist im beigefügten Kartenausschnitt eindeutig festgesetzt.

§ 3

- (1) Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, dürfen nicht vorgenommen werden.
- (2) Von der Veränderungssperre kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 4

- (1) Die Veränderungssperre tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan in Kraft tritt, spätestens jedoch am 25.05.2013.

- (3) Die Satzung mit einem Kartenausschnitt, in dem der von der Veränderungssperre betroffene Bereich kenntlich gemacht ist, liegt während der Öffnungszeiten (Montag bis Freitag vormittags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Dienstag nachmittags von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr) im Fachbereich Planen – Bauen – Wohnen, Rathausplatz 25, 5. Ebene, zu jedermanns Einsicht aus.

Wegberg, den.....

(Pillich)
Bürgermeister

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlage/n:

1. Geltungsbereich der Veränderungssperre „Am Bahnhof“

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten	
Gez. Schroeders	FB 301	Gez. Klingenberg	Dezernat II
Gez. Wilms	FB 301	Gez. Schneider	Erster Beig.
Gez. Fabry	Techn. Beig.		