Sitzungsvorlage Nr. V/2015/0276/1

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige

STADT AHAUS
DIE BÜRGERMEISTERIN

Ahaus, 05.04.2016

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	20.04.2016	TOP: 2	öffentlich
Rat	**03.05.2016**	**TOP: 5.5**	**öffentlich**

Beratungsgegenstand

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 - Eschstraße -
a) Beschluss über die Vorentwurfsvarianten
b) Beschluss über die Veränderungssperre

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr:

a) Beschluss über die Vorentwurfsvarianten

Die Vorentwurfsvarianten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 Teil 2 – Eschstraße – werden gebilligt und zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

b) Beschluss über die Veränderungssperre

Satzung

der Stadt Ahaus über die

Veränderungssperre Nr. 26 – Eschstraße -

vom .....

Auf Grund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. m. den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496) hat der Rat der Stadt Ahaus am ..... folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1

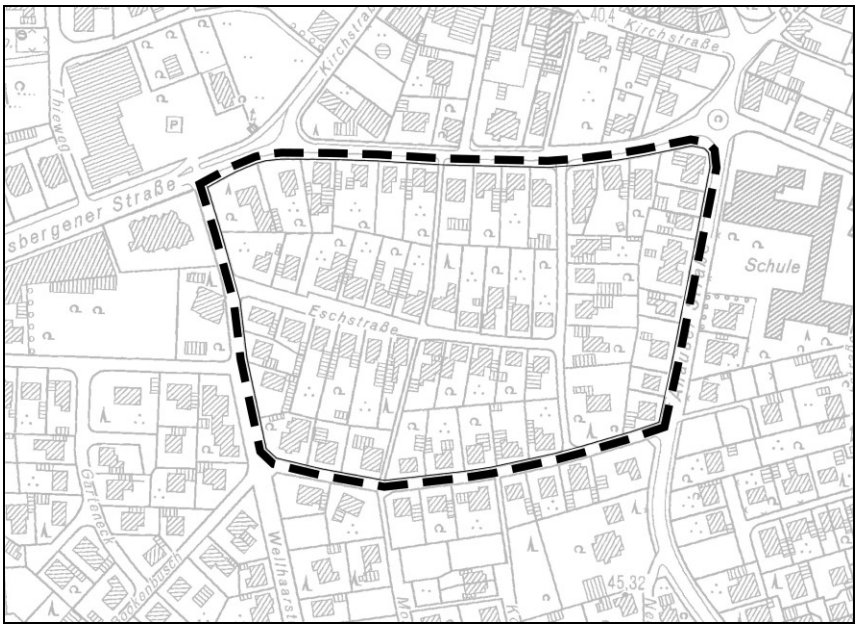
(Räumlicher Geltungsbereich)

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Grundstücke (Stand: 02.04.2016) Gemarkung Alstätte

- Flur 24, Flurstücke 324, 336
- Flur 25, Flurstücke 71 bis 90, 92 bis 114, 116 bis 119, 135, 136, 191, 337, 338, 339, 342, 348, 348, 353, 354, 363, 373, 379, 390, 405, 406, 407, 410, 411

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieser Veränderungssperre ist, dargestellt.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung

§ 2

(Rechtswirkung der Veränderungssperre)

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben i. S. des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
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 Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 3

(Inkrafttreten und Geltungsdauer der Veränderungssperre)

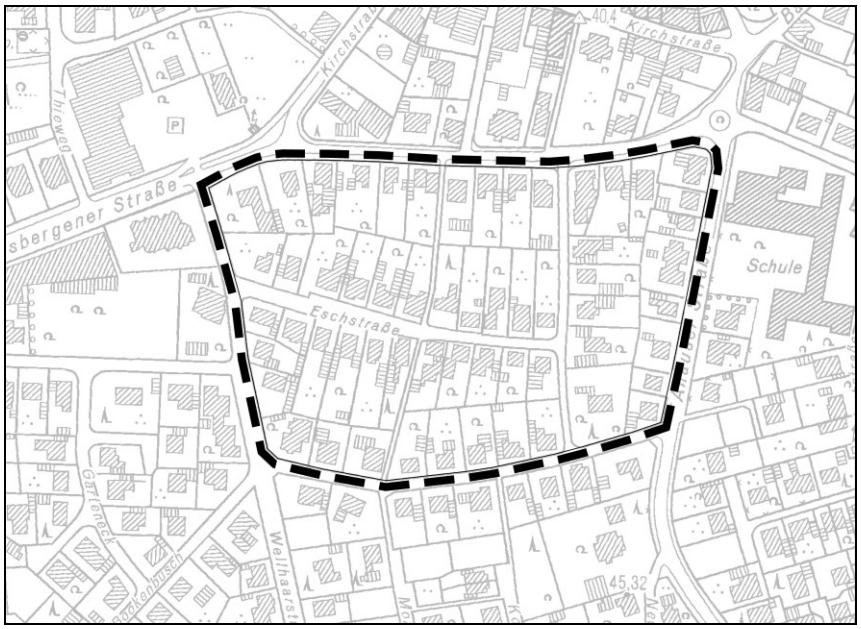
Die Veränderungssperre tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan in Kraft tritt, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 24.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 Teil 2 - Eschstraße – beschlossen[1]. Der Aufstellungsbeschluss ist am 16.07.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden[2]. Ziel der Planung ist eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung des Einfamilienhausgebietes.

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Alstätte zwischen den Straßen Münsterstraße, Bookenbusch, Wellhaarstraße und Haaksbergener Straße. Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind im nachfolgenden Lageplan dargestellt.

Abbildung 2: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Zwischenzeitlich sind in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Schemmer, Wülfing und Otte, Borken zwei Vorentwurfsvarianten erstellt worden.

[1] siehe Niederschrift und Sitzungsvorlage V/2015/0267 zu TOP 11.1 der öffentlichen Ratssitzung am 24.06.2015

[2] siehe Amtsblatt Nr. 8/2015 für die Stadt Ahaus vom 16.07.2015

Zur **Fortführung des Verfahrens** sind folgende Beschlüsse erforderlich:

a) Beschluss über die Vorentwurfsvarianten

Die beiden Vorentwurfsvarianten unterscheiden sich im Wesentlichen durch ihre verkehrliche Erschließung. **Variante 1** (siehe Abbildung 3) basiert auf einer zentralen Erschließung über Stichstraßen.

Abbildung 3: Vorentwurfsvariante 1: Zentrale Erschließung über Stichstraßen (unmaßstäblich)

Quelle: Ingenieurbüro Schemmer, Wülfing und Otte, Borken

Variante 2 (siehe Abbildung 4) basiert auf einer dezentralen Erschließung über die Vordergrundstücke.

Abbildung 4: Vorentwurfsvariante 2: Dezentrale Erschließung über die Vordergrundstücke (unmaßstäblich)

Quelle: Ingenieurbüro Schemmer, Wülfing und Otte, Borken

b) Beschluss über die Veränderungssperre

Der Eigentümer eines bislang unbebauten Grundstücks an der Eschstraße hat mit Schreiben vom 20.01.2015 einen Vorbescheid nach § 71 BauO NRW auf Errichtung eines Wohnhauses mit 4 Wohnungen gestellt. Zur Sicherung der Planung ist die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens mit Bescheid vom 17.07.2015 nach § 15 BauGB zurückgestellt und die sofortige Vollziehung nach § 80 (2) Nr. 4 VwGO angeordnet worden. Die Zurückstellungfrist endet am 16.07.2016. Eine Verlängerung der Zurückstellungsfrist ist nicht möglich.

Zur Sicherung der Planung wird empfohlen, eine Veränderungssperre zu erlassen. Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der Zurückstellung des o. a. Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen (§ 17 (1) Satz 1 und 2 BauGB). Danach ist die Veränderungssperre bis zum 16.07.2017 befristet.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

Zur Verfahrensbeschleunigung hat sich die Stadt mit einem externen Planungsbüro verstärkt. Die Kosten des Aufstellungsverfahrens werden nach gegenwärtigem Planungsstand auf ca. 20.000,00 € geschätzt. Die Kostenschätzung umfasst die städtebaulichen und sonstigen Leistungen zur Aufstellung des Bebauungsplans mit der Begründung einschl. Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Kosten sind im Haushalt 2016 berücksichtigt.