

Ahaus, 19.01.2017

Beratungsfolge

Rat

02.02.2017 TOP Ö 1

Beratungsgegenstand

Veränderungssperre Nr. 27 - Bahnhof Ahaus -

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt:

**Satzung
der Stadt Ahaus über die
Veränderungssperre Nr. 27 - Bahnhof Ahaus -
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 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966) hat der Rat der Stadt Ahaus am folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

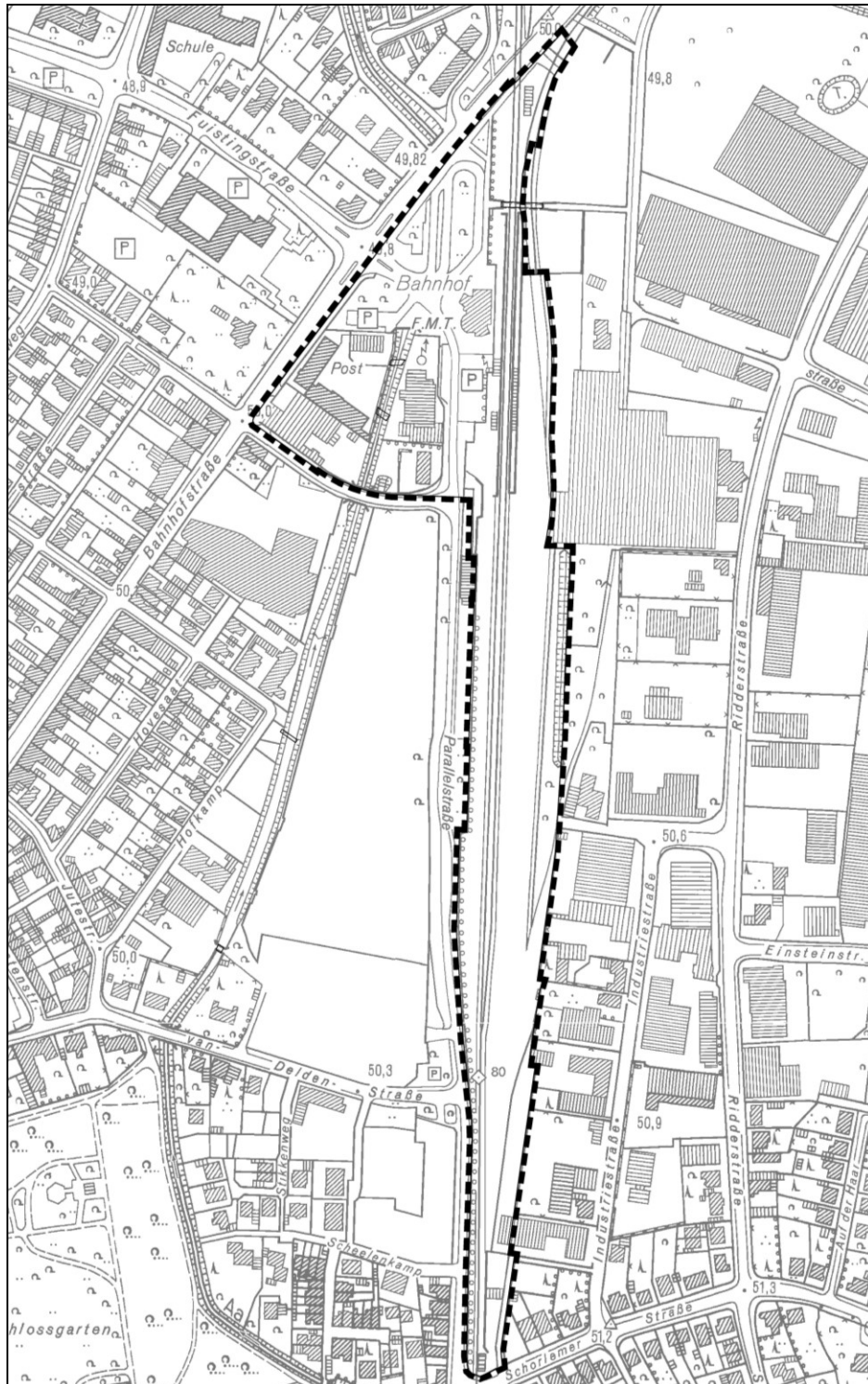
**§ 1
(Räumlicher Geltungsbereich)**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Grundstücke

- Gemarkung Ahaus Flur 17 Flurstücke 469, 525, 605, 621, 641, 642 und
- Gemarkung Ahaus Flur 15 Flurstücke 339, 358, 489, 490, 786, 787, 813, 861, 959.

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der Veränderungssperre

§ 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

Die DB Netz AG hat die Flächen östlich der Bahngleise, ungeachtet ihrer eisenbahnrechtlichen Widmung, Ende 2009 an zwei angrenzende Gewerbebetriebe veräußert. Die neuen Eigentümer beabsichtigen die Flächen als Lagerflächen, insbesondere für Schrotte und Schüttgüter zu nutzen. Durch ein Heranrücken der gewerblichen Nutzung bis unmittelbar an die Bahngleise sind die Ziele, die mit der städtebaulichen Aufwertung des Bahnhofsumfeldes verbunden sind, tendenziell gefährdet.

Zur **Sicherung der städtebaulichen Planung** hat der Rat der Stadt

1. am 27.01.2010¹ auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr² beschlossen, für den räumlichen Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans – Bahnhof Ahaus – einen Bebauungsplan aufzustellen. Der **Aufstellungsbeschluss** ist Voraussetzung, um einzelne Baugesuche, die erkennbar den städtebaulichen Zielen entgegenstehen, zurückstellen zu können bzw. eine Veränderungssperre zu erlassen (§§ 14 bis 18 BauGB).
2. am 26.05.2011³ auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr⁴ für den räumlichen Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans – Bahnhof Ahaus – ein **gemeindliches Vorkaufsrecht** nach § 25 (1) BauGB beschlossen.

¹ siehe Niederschrift zu TOP 5.3 der öffentlichen Ratssitzung am 27.01.2010 (Sitzungsvorlage V/2010/0067)

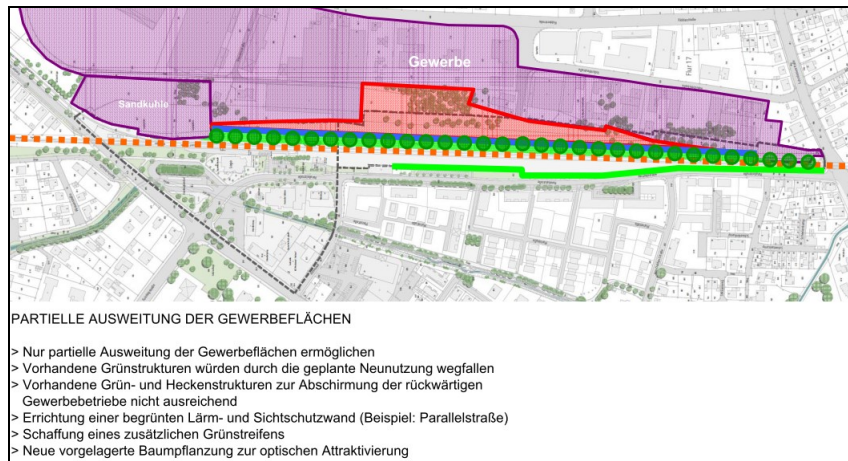
² siehe Niederschrift zu TOP 9 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 26.01.2010 (Sitzungsvorlage V/2010/0067)

³ siehe Niederschrift zu TOP 3.2 der öffentlichen Ratssitzung am 26.05.2011 (Sitzungsvorlage V/2011/0349)

⁴ siehe Niederschrift zu TOP 4 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 23.05.2011 (Sitzungsvorlage V/2011/0349)

In der Folgezeit sind in Zusammenarbeit mit dem Büro Farwick + Grote 3 Konzeptvarianten zur Neuordnung der in Rede stehenden Flächen östlich der Bahngleise erarbeitet worden. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr hat am 05.10.2010 die Konzeptvariante 3 (siehe Abbildung 3) gebilligt und zur weiteren Bearbeitung bestimmt⁵.

Abbildung 3: Konzeptvariante 3 zur Abschirmung des Gewerbegebiets östlich der Bahnanlagen (Vorentwurf, Stand: 05.10.2010)



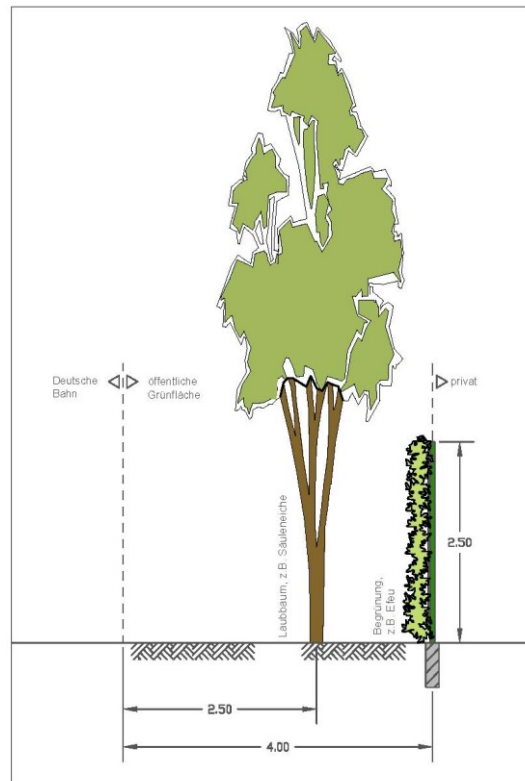
Quelle: Farwick + Grote, Ahaus

Ziel der Konzeptvariante ist es, die visuellen Beeinträchtigungen des Bahnhofs sowie des Bahnhofumfeldes durch die gewerbliche Nutzung östlich der Bahnanlagen, die die geplante heranrückende gewerblichen Nutzung voraussichtlich noch verstärken wird, durch die Anlage eines Grünstreifens in Grenzen zu halten.

⁵ siehe Niederschrift zu TOP 6 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 05.10.2010 (Sitzungsvorlage V/2010/0216)

Die Konzeptvariante ist in der Folgezeit weiter konkretisiert worden (siehe Abbildung 4). Dabei sind die privaten Belange der neuen Grundstückseigentümer soweit wie möglich berücksichtigt worden.

Abbildung 4: Konkretisierung der Konzeptvariante 3 zur Abschirmung des Gewerbegebiets östlich der Bahnanlagen



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

1. Anlage eines Grünstreifens

Unmittelbar östlich der Bahnanlagen soll ein mindestens 4 m breiter, bepflanzter Grünstreifen angelegt werden. Die verbleibenden Flächen sollen der gewerblichen Nutzung zugeschlagen werden. Ergänzend sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

2. Errichtung einer begrünten Zaunanlage

Zum Schutz des Grünstreifens sowie zur visuellen Abschirmung soll entlang der Grenze zu dem GE-Gebiet eine Zaunanlage errichtet werden. Um den notwendigen Sichtschutz zu gewährleisten soll die Zaunanlage an ihrer Westseite mit standortheimischen, ausdauernden, immergrünen Kletterpflanzen begrünt werden.

3. Bepflanzung des Grünstreifens

Um eine entsprechende Grünkulisse aufzubauen soll eine Baumreihe angepflanzt werden, die ihrerseits mit Sträuchern unterpflanzt wird. Die Bepflanzung des Grünstreifens ist zudem geeignet, die harten Konturen der Zaunanlage zu mildern.

4. Einschränkung der gewerblichen Nutzung

Um zu verhindern, dass die gewerbliche Bebauung näher an die schutzbedürftigen

Nutzungen westlich der Bahnanlagen heranrückt, sollen die für die gewerbliche Nutzung vorgesehen Flächen östlich des Grünstreifens von Bebauung freigehalten werden. Gleiches gilt sinngemäß für Nebenanlagen, soweit ihre Höhe die Höhe der Zaunanlage überschreitet.

Parallel zu der städtebaulichen Planung sind Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern mit dem Ziel begonnen worden, die für den Grünstreifen erforderlichen Flächen zu angemessenen Bedingungen zu erwerben, leider bislang ohne Erfolg.

Nunmehr hat der nördlich belegene Grundstückseigentümer, der auf der unmittelbar nördlich angrenzenden Fläche einen Recycling- und Entsorgungsbetrieb betreibt, für sein Grundstück bei der Bezirksregierung Münster⁶ einen Antrag auf Errichtung und Betrieb eines Lagerplatzes gestellt. Beantragt wird im Einzelnen

- eine Anlage zum Be- oder Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, soweit 400 t Schüttgüter oder mehr je Tag bewegt werden können (4. BlmSchV Ziffer 9.11.1) i. V. m.
- einer Anlage zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen mit einer Gesamtkapazität von 100 t oder mehr (4. BlmSchV Ziffer 8.12.2) i. V. m.
- einer Anlage zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten einschl. Autowracks mit einer Gesamtlagerfläche von 1.000 bis weniger als 15.000 m² oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 bis weniger als 1.500 t (4. BlmSchV Ziffer 8.12.3.2).

Die Betriebszeiten für die Anlieferung und den Abtransport der Schrotte und Schüttgüter erfolgt werktags zwischen 6.00 und 22.00 Uhr.

Das Grundstück ist ca. 9.570 m² groß. Der o. a. Grünstreifen ist in den Antragsunterlagen nicht enthalten.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat die Stadt unter Bezugnahme auf die eingeleitete städtebauliche Planung das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB verweigert. In diesem Zusammenhang wurde auch auf die eisenbahnrechtliche Widmung der in Rede stehen Fläche sowie die fehlende Bahnbetriebsbezogenheit des Vorhabens hingewiesen. Demgegenüber hat die Genehmigungsbehörde im Rahmen eines Erörterungstermins, der am 16.01.2017 stattgefunden hat, die Auffassung vertreten, dass sie das Vorhaben unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten für genehmigungsfähig hält, weil die bestehende bahnrechtliche Zweckbestimmung durch das Vorhaben nicht unmöglich wird.

Zur Sicherung der Planung ist bei der Genehmigungsbehörde mit Schreiben vom 18.01.2017 beantragt worden, die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 15 BauGB zurückzustellen und die sofortige Vollziehung nach § 80 (2) Nr. 4 VwGO anzuordnen. Ergänzend 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).

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Anlagen keine

⁶ Bei den beantragten Anlagen handelt es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen i. S. der 4. BlmSchV, für die eine Genehmigung nach § 4 BlmSchG erforderlich ist; zuständig ist Bezirksregierung Münster.