STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER

Federführung:	Fachbereich Stadtentwicklung
Beteiligte(r):	Fachbereich Umwelt und Bauen

Vorlage

Auskunft erteilt:	Herr Denkert	2017/0073
Telefon:	02521 29-170	öffentlich

Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung zur Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie
29.03.2017 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Der Verfahrensstand zum Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“ wird zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird nach Eingang und positiver Prüfung der vollständigen Bauantragsunterlagen die Baugenehmigung auf der Grundlage des Standes nach § 33 Absatz 1 BauGB erteilen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie stimmt der Vorgehensweise der Verwaltung zu.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Sach- und Personalkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Planungsrechtliche Grundlage für die Bebaubarkeit des Grundstücks ist der zurzeit in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“. Der Verfahrensstand gemäß § 33 Baugesetzbuch (BauGB) – Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung – wird festgestellt. Die weiteren Rechtsgrundlagen werden im Einzelnen unter den Erläuterungen aufgeführt.

Demografischer Wandel

Aspekte des demografischen Wandels sind nicht zu berücksichtigen.

Erläuterungen

Am 10. März 2017 ist der Bauantrag für den Neubau eines Gebrauchtwagenstellplatzes gemäß § 68 Absatz 1 Satz 3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) bei dem Fachdienst Bauordnung eingegangen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“ befindet sich jedoch noch im Erarbeitungsverfahren. Er hat in der Zeit vom 8. August 2016 bis 7. September 2016 zur frühzeitigen und vom 30. Dezember 2016 bis 1. Februar 2017 zur förmlichen Beteiligung ausgelegen. Parallel wurden jeweils die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung wurden im förmlichen Verfahren keine neuen Anregungen vorgebracht (siehe Beschlussvorlage 2016/0307 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG" – Beschluss über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit – Beschluss über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange – Offenlagebeschluss zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 14. Dezember 2016 – und Niederschrift über die Sitzung). Anregungen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Voraussetzung für den Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Beckum über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist, neben dem vollständig erfolgten Abschluss der Planungen, die vorherige Unterzeichnung eines städtebaulichen Vertrages beziehungsweise Durchführungsvertrages zum geplanten Vorhaben. Dieser wird derzeit erarbeitet und befindet sich in der Abstimmung mit dem Antragsteller.

Gleichzeitig hat der Antragsteller aufgrund zeitlicher Vorgaben des Audi-Konzerns bereits den Bauantrag zur Errichtung des Vorhabens eingereicht, da schnellstmöglich mit dem Bau begonnen werden soll. Zeitgleich wurde ein Antrag auf Erteilung einer Teilbaugenehmigung gemäß § 76 BauO NRW gestellt. Es werden damit folgende Arbeiten beantragt:

- Aushubarbeiten
- Auffüllungsarbeiten mit Schotter und Erdmaterial
- Entwässerungsarbeiten
- Fundamentarbeiten Laternen, Fahnen und Highlight.

Gemäß § 33 BauGB ist es möglich, Vorhaben bereits während der Planaufstellung zu genehmigen, wenn die nach Absatz 1, Nummer 1 bis 4 aufgeführten Tatbestände erfüllt sind:

1. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 2 bis 5 muss durchgeführt worden sein.

Dies ist im Zeitraum vom 30. Dezember 2016 bis 1. Februar 2017 erfolgt.

2. Es ist anzunehmen, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht.

Aus der förmlichen Beteiligung sind keine Tatbestände erkennbar, die eine Änderung der Planungsziele, insbesondere bezüglich des Vorhabens selbst, erfordern.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist anzunehmen, dass das Vorhaben - vorbehaltlich der Prüfung eingehender Antragsunterlagen - vollständig den Zielsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

3. Der Antragsteller muss die Festsetzungen des Bebauungsplanes für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennen.

Eine entsprechende Erklärung hat der Antragsteller den eingereichten Bauantragsunterlagen beigefügt.

4. Die Erschließung muss gesichert sein.

Der Begriff der Erschließung im Sinne des § 33 BauGB umfasst in der Regel die Zugänglichkeit zu einer befahrbaren öffentlichen Straße und das Vorhandensein von Versorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen. Sicherung der Erschließung bedeutet dabei nicht die Fertigstellung der Anlagen. Vielmehr sollen sie dem Baufortschritt entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs hergestellt werden. Gesichert ist die Erschließung, wenn die erforderlichen Anlagen spätestens bei Fertigstellung der anzuschließenden Anlagen benutzbar sind. Dabei macht es keinen Unterschied, ob die Stadt oder der Bauherr die Erschließung übernimmt.

Aufgrund des hier vorliegenden Bauantrages ist für die Sicherung der Erschließung die Anbindung des Grundstücks an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die Möglichkeit zur Beseitigung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers erforderlich. Die Beseitigung von Schmutzwasser ist nicht erforderlich, da für die beantragte Nutzung keines auf dem Grundstück anfällt.

Das Baugrundstück liegt direkt an der Hauptstraße als öffentlicher Straße. Zu- und Abgangsverkehr kann unmittelbar von dort aus erfolgen, so dass die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben ist.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers von der versiegelten Grundstücksfläche soll nach Anbindung an das vorhandene Regenrückhaltebecken über eine Einleitung in den Siepenbach erfolgen. Hierfür sind neben der Baugenehmigung ein Entwässerungsantrag sowie wasserrechtliche Einleitungserlaubnisse erforderlich, die vom Bauherrn einzureichen beziehungsweise einzuholen sind. Die Anträge sollen kurzfristig eingereicht werden. Unter der Voraussetzung der positiven Erteilung der erforderlichen Erlaubnisse ist die entwässerungstechnische Erschließung des beantragten Vorhabens im Sinne des § 33 Absatz 1 BauGB ebenfalls gesichert.

Gemäß § 12 Absatz 1 BauGB ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages grundsätzlich Voraussetzung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Da auch über den Durchführungsvertrag der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestimmt wird, ist in der Regel der Vertragsabschluss für die Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB erforderlich. Damit soll sichergestellt werden, dass die Einhaltung des gesamten Inhaltes des späteren vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewährleistet ist. Sofern es im Durchführungsvertrag aber keinen über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinausgehenden Regelungsbedarf gibt beziehungsweise die Einhaltung dieser Punkte anderweitig sichergestellt ist, ist auch ohne den Durchführungsvertrag gewährleistet, dass das beantragte Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht.

In Bezug auf das hier beantragte Bauvorhaben werden die Regelungen zur Entwässerung wesentlicher Inhalt des Durchführungsvertrages sein. Sofern diese aber vorab im Rahmen von Entwässerungserlaubnissen oder wasserrechtlichen Genehmigungen geregelt werden, ist nicht zu befürchten, dass der spätere Durchführungsvertrag dem entgegensteht. Weitere Regelungen im späteren Durchführungsvertrag wie sie zum Beispiel zur Finanzierung

des ökologischen Ausgleichs vorgesehen sind, sind nicht zwingend dort zu vereinbaren. Vielmehr könnten diese auch anderweitig, zum Beispiel ebenfalls durch entsprechende Heranziehungsbescheide geregelt werden.

Insgesamt ist demnach festzuhalten, dass in dem hier vorliegenden konkreten Fall die Annahme gerechtfertigt ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch ohne den vorherigen Abschluss des Durchführungsvertrages nicht entgegensteht.

Damit bleibt es beim Abschluss des Durchführungsvertrages im Zusammenhang mit dem Abschluss des Planverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Aufgrund der oben beschriebenen spezifischen Besonderheiten des Planungsstandes im Planverfahren greift § 4 der Zuständigkeitsordnung des Rates, der Ausschüsse und der Bürgermeisterin/des Bürgermeisters der Stadt Beckum vom 15. Juli 2014, der eine Befassung mit der beantragten Baugenehmigung im zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie erfordert. Aufgrund der kurzfristigen Bauabsichten des Antragstellers wurde die Vorlage daher auf die Tagesordnung der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 29. März 2017 gesetzt.

Anlage(n):

Übersichtsplan