



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2010/1988
Datum: 07.09.2010

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz	29.09.2010	öffentlich
Rat	04.10.2010	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 16.8 Hennef (Sieg) - Happerschoß, Sankt Ansgar;
Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 Baugesetzbuch (BauGB)
(Empfehlung an den Stadtrat)

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge die als Anlage beigefügte Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 16.8 Hennef (Sieg) – Happerschoß, Sankt Ansgar, in der Form des Aufstellungsbeschlusses aus der Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 16.06.2010, beschließen.

Begründung

Am 16.06.2010 wurde für einen Teilbereich der Fläche des Katholischen Jugendwerkes St. Ansgar in der Ortslage Happerschoß der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 16.8 gefasst. Der Verwaltung lagen Erkenntnisse vor, dass Bebauungswünsche in diesem Bereich seitens der Bevölkerung bestehen. Da einerseits die vorhandene Erschließung jedoch keinen Raum für eine weitere Bebauung bietet, zudem Fragen bspw. des Arten- und des Lärmschutzes der Klärung bedürfen und andererseits die Möglichkeiten des § 34 BauGB nicht ausreichen, um vor diesem Hintergrund die Frage der Bebaubarkeit zu klären, liegt es nahe, diese Punkte im Gesamtzusammenhang, d.h. in einem Bebauungsplanverfahren aufzuarbeiten. Nur so kann letzten Endes sichergestellt werden, dass hier keine ungeordnete Situation nach § 34 BauGB entsteht.

In einem weiteren Schritt schlägt die Verwaltung nunmehr vor, zur Sicherung der Planung für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 16.8 eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu erlassen. Vom Rechtscharakter her handelt es sich hierbei um eine Satzung, mit der die Erteilung von Baugenehmigungen im Interesse einer angestrebten neuen Bebauung verhindert

werden soll. Die Veränderungssperre soll die Städte und Gemeinden während der Erstellung von Bebauungsplänen vor tatsächlichen Veränderungen schützen. Sie hat die Wirkung einer generellen Bausperre: bauliche Vorhaben, wie die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage dürfen grundsätzlich nicht mehr durchgeführt werden. Auch sonstige wesentliche Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen sind unzulässig.

Die Sicherung der Bauleitplanung ist im vorliegenden Fall aus folgenden Gründen erforderlich: Der Stadt liegt bereits eine Bauvoranfrage zur Errichtung von 2 Wohnhäusern im Bereich des „Kath. Jugendwerkes St. Ansgar“ vor. Es ist zu befürchten, dass darüber hinaus weitere Grundstückseigentümer die Absicht hegen könnten, bauliche Veränderungen auf ihren Grundstücken durchführen zu wollen. Diese abstrakte Gefährdungslage reicht bereits aus, um von einer Beeinträchtigung der Planungsabsichten auszugehen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich in Frage zu stellen. Zudem sind, wie bereits oben ausgeführt, in diesem Bereich zahlreiche Fragen betreffend Erschließung, Artenschutz, Lärmschutz, Umgang mit der vorhandenen Bebauung, etc. offen und im Rahmen der Bauleitplanung erst noch zu prüfen. Die mit dem Erlass der Veränderungssperre eröffnete Möglichkeit, Vorhaben an ihrer Durchführung zu hindern und der daraus resultierende Zeitgewinn für die weiteren Prüfungen sind insofern dringend geboten. Nur so kann eine Fehlentwicklung in diesem Bereich während der Bebauungsaufstellung und damit eine gebietsunverträgliche Bebauung vermieden werden.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass die städtische Bauordnung die Entscheidung über die vorliegende Bauvoranfrage in diesem Bereich bereits mit Schreiben vom 20.07.2010 für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt hat (§ 15 BauGB). Eine solche Zurückstellung ist immer dann möglich, wenn u.a. zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Bei einem Beschluss der Veränderungssperre in der heutigen Sitzung würde diese zunächst, ab dem Datum ihrer Bekanntmachung, für 2 Jahre gelten, könnte jedoch nach Ablauf dieses Zeitraumes um ein weiteres Jahr verlängert werden. Für die zurückgestellte Bauvoranfrage stellt sich die Situation jedoch anders dar: hier ist der seit der Zurückstellung abgelaufene Zeitraum anzurechnen (§ 17 Abs. 1 S. 2 BauGB), so dass die Veränderungssperre für die vorliegende Bauvoranfrage zunächst nur ca. 22 Monate weniger gilt. Jedoch ist auch hier die Möglichkeit gegeben, diese Frist durch Verlängerung der Veränderungssperre ein weiteres Jahr aufzuschieben.

Auswirkungen auf den Haushalt

Keine Auswirkungen Kosten der Maßnahme

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

des Flächennutzungsplanes überein nicht überein (siehe Anl.Nr.)
der Jugendhilfeplanung überein nicht überein (siehe Anl.Nr.)

Mitzeichnung:

Name:

Paraphe:

Name:

Paraphe:

_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den .09.2010

K. Pipke

Anlagen:

- Text Veränderungssperre
- Übersichtskarte