

Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 Gemeindeordnung NRW

Satzung der Stadt Hennef (Sieg) über die Veränderungssperre für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg / Flutgraben

Beschlussvorschlag:

Gemäß §§ 14 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) wird für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg / Flutgraben folgende Satzung erlassen:

§ 1

Es wird für das im folgenden § 2 genannte Gebiet zur Sicherung der Planung die Aufstellung einer Veränderungssperre beschlossen.

§ 2

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf den Geltungsbereich des am 29.11.2013 vom Bürgermeister der Stadt Hennef und der Vorsitzenden des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) im Wege einer Dringlichkeitsentscheidung nach § 60 Abs. 2 Satz 1 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666 / SGV.NW 2023) gefassten Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg / Flutgraben. Der Geltungsbereich ergibt sich aus einer Übersichtskarte, die als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung ist.

§ 3

In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.

Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:

- a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben,
 - b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließl. Lagerstätten.
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 4

Wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

§ 5

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 dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 6

Die Veränderungssperre tritt am Tage nach der Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Hennef (Sieg) in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von 2 Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Begründung:

Der Stadt liegt ein Antrag auf Vorbescheid für eine Nutzungsänderung von Gebäuden in der Ortslage Bröl vor. Die dort ansässige Möbel-Zentrum Wohnpark Felder GmbH schließt und beabsichtigt nunmehr statt der bisherigen Ausstellung und dem Verkauf von Möbeln dort Fachmärkte einzurichten und einen Teil der Gebäude abzureißen. Ausweislich des Antrages auf Vorbescheid sind in einem Gebäude ein Fachmarkt für Betten etc. mit einer Verkaufsfläche von 799 m² sowie ein weiterer Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 620 m² geplant. Darüber hinaus sollen in einem weiteren Gebäude ein Fachmarkt „Sonderposten mit wechselndem Sortiment“ mit einer Verkaufsfläche von 1.832 m² sowie Gastronomie etabliert werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg / Flutgraben, der am 24.07.1992 rechtskräftig wurde (s. beigefügter Planausschnitt). Die Fläche, auf der sich derzeit die Möbel-Zentrum Wohnpark Felder GmbH befindet, ist danach nahezu vollständig bebaubar. Der Bereich ist als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Vorgaben zu Verkaufsflächen, Sortimenten, etc. macht der Bebauungsplan nicht. Die beiden Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m² sind somit genehmigungsfähig. Das Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von über 1.800 m² hingegen erfüllt die Kriterien der Großflächigkeit und ist nicht genehmigungsfähig, da großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Dieses Vorhaben müsste somit abgelehnt werden.

Am 13.07.2013 ist der sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes NRW als Rechtsverordnung in Kraft getreten. Dieser enthält neue Ziele und Grundsätze für die landesplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW. Ziel 8 „Einzelhandelsagglomeration“ ist dabei wie folgt formuliert:

„Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und

Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“

Eine Einzelhandelsagglomeration i.S. von Ziel 8 liegt vor, wenn mehrere selbständige, auch je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und davon nachteilige raumordnerische Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung wie bei einem Einkaufszentrum oder einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgehen bzw. ausgehen können. Dies ist vorliegend der Fall. Geplant ist die Errichtung von 3 Fachmärkten sowie Gastronomie in einem räumlich konzentrierten Bereich in Bröl. Ausweislich des Antrages auf Vorbescheid überschreitet einer der Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von über 1.800 m² die Grenze zur Großflächigkeit, die beiden anderen liegen, zum Teil nur knapp, darunter. Bei einer Verwirklichung dieses Vorhabens wären auch nachteilige raumordnerische Auswirkungen zu erwarten, etwa auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr sowie auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Hennef, die im Einzelhandelskonzept für die Stadt Hennef vom Juni 2011 festgelegt wurden und die Ortslage Bröl eben nicht umfassen. Eine Agglomeration wäre somit gegeben.

Gemäß Ziel 8 des sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes NRW hat eine Gemeinde der Entstehung neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche (Bröl liegt außerhalb des Allgem. Siedlungsbereichs) entgegenzuwirken. Eine solche mögliche Fehlentwicklung kann vorliegend nur durch eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B vermieden werden. Aus diesem Grund haben der Bürgermeister der Stadt Hennef und die Vorsitzende des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) am 29.11.2013 im Wege einer Dringlichkeitsentscheidung nach § 60 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg / Flutgraben entschieden. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Hennef (Sieg) am 06.12.2013 bekanntgemacht.

Gemäß der o.a. Ausführungen steht das Bauvorhaben im Widerspruch zu den Zielsetzungen der Bebauungsplanänderung (Ausschluss von Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, Etablierung von produzierendem Gewerbe, Lösung der verkehrlichen Probleme und der Probleme im Bereich des Schallschutzes, Schaffung einer gebietsverträglichen Nutzung). Eine Ablehnung ist auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 04.1/1B für die beiden Fachmärkte, deren Verkaufsflächen unter 800 m² liegen, nicht möglich. Da eine Genehmigung des beantragten Vorhabens die Realisierung der Zielsetzung des Bebauungsplanänderungsverfahrens unmöglich machen würde, wird daher der Erlass einer Veränderungssperre empfohlen.

Begründung der Dringlichkeit:

Der Antrag auf Vorbescheid ist hier am 19.09.2013 eingegangen. Die der Stadt zustehende Frist zur Entscheidung hierüber endet am 18.12.2013. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B, die gleichzeitig Voraussetzung für den Erlass einer Veränderungssperre ist, ist am 06.12.2013 im Amtsblatt der Stadt Hennef (Sieg) erfolgt. Es wäre somit nicht mehr möglich, eine Sitzung des Aus-

schusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz einzuberufen, die Veränderungssperre beschließen zu lassen und noch vor dem 18.12.2013 im Amtsblatt zu veröffentlichen. Insofern muss die Entscheidung über die Veränderungssperre im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung erfolgen.

Hennef (Sieg), den 09.12.2013

Klaus Pipke
Bürgermeister

Elisabeth Keuenhof
Ratsmitglied