



ÖFFENTLICH

DN.: 2017/0034 vom 24.01.2017

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	13.02.2017	vorberatend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Antrag auf Zurückstellung des Baugesuches für das Grundstück Weilautstr. 33 und Verhängung einer Veränderungssperre vom 22.12.2016

Beschlussvorschlag:

Beratung und Beschlussfassung.

Alternative 1: Der Antrag wird abgelehnt

Alternative 2: Es wird eine Veränderungssperre für das Gebiet beschlossen

Alternative 3: Wenn der Bauantrag bei der Stadt Ochtrup eingeht, wird ein Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs beim Kreis Steinfurt gestellt

Alternative 4: Es wird eine Veränderungssperre für das Gebiet beschlossen und bei Eingang des Bauantrages bei der Stadt Ochtrup ein Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs beim Kreis Steinfurt gestellt.

Sachdarstellung:

Lesehinweis:

Die Sachdarstellung geht zunächst auf die Situation ein und erläutert dann die Vor- und Nachteile der Veränderungssperre bzw. des Antrags auf Zurückstellung des Baugesuchs. Unter dem Kopf Fazit werden die 4 Alternativen für eine mögliche Beschlussfassung (s. o.) erläutert.

Am 22.12.2016 ist der als Anlage beigefügte Antrag auf Zurückstellung des Baugesuches für das Grundstück Weilautstr. 33 und auf Verhängung einer Veränderungssperre für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 eingereicht worden.

Der Rat der Stadt Ochtrup hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 47 gefasst. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, um eine maßvolle Nachverdichtung zwischen der Weilautstraße, Schillerstraße, Prof.-Katerkamp-Straße und Goethestraße zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der Interessen der Anlieger sollen Baugrenzen, Geschossigkeiten sowie Trauf- und Fristhöhen festgesetzt werden,

die der Eigenart der näheren Umgebung entsprechen und eine angemessene Bebauung ermöglichen.

Zum eingereichten Antrag ist festzustellen, dass ein Anspruch der Antragsteller auf Zurückstellung des Baugesuches und/oder alternativ auf Erlass einer Veränderungssperre nicht besteht. Diese Instrumente dienen allein der Sicherung der kommunalen Planungshoheit.

Nachfolgend werden die Inhalte sowie die Vor- und Nachteile einer Veränderungssperre und des Antrages auf Zurückstellung des Baugesuches dargestellt:

Erlass einer Veränderungssperre (§§ 14, 16 und 17 BauGB)

Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der hinreichend konkretisierten Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre beschließen, d.h. Veränderungen, wie die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung von baulichen Anlagen oder Aufschüttungen, Abgrabungen größeren Umfangs auf den betroffenen Grundstücken dürfen nicht erfolgen. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, können Ausnahmen zugelassen werden. Die Veränderungssperre wird als Satzung für zunächst zwei Jahre beschlossen und kann bis auf 4 Jahre verlängert werden.

Voraussetzung:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.

Vorteile:

- Eine Veränderungssperre kann für den gesamten Planbereich oder auch nur für Teile beschlossen werden.
- Die angestrebte Bauleitplanung wird gesichert. Veränderungen an Gebäuden oder Grundstücken sind ohne ausdrückliche Zustimmung bis zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens oder bis zum Ablauf der Veränderungssperre nicht möglich.
- Während die Veränderungssperre gilt, besteht ausreichend Zeit, den Bauleitplan im Detail weiter auszuarbeiten und das erforderliche Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Nachteil:

- Potentielle Bauherren können ihre Bauvorhaben nicht verwirklichen, solange das Bauleitplanverfahren nicht abgeschlossen bzw. die Veränderungssperre abgelaufen ist oder wenn keine Ausnahme erteilt wird.

Zu bedenken ist:

Sollte im vorliegenden Fall das Bauvorhaben vor Inkrafttreten der Veränderungssperre genehmigt werden, ist das genehmigte Vorhaben von den Wirkungen der Veränderungssperre ausgenommen und sollte bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Sachstand zurzeit ist, dass der ursprüngliche Bauantrag zurückgezogen wurde und ein neuer Bauantrag beim Kreis Steinfurt eingereicht wurde und dieser der Stadt noch nicht vorliegt.

Solange ein Bauvorhaben nicht positiv entschieden ist, unterliegt die Stadt Ochtrup gegenüber potentiellen Bauherren keinerlei Entschädigungsansprüchen.

Zurückstellung des Baugesuches (§ 15 BauGB)

Wird eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB nicht beschlossen, obwohl die Voraussetzungen gegeben sind oder ist eine beschlossene Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten, hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu 12 Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist,

dass die Durchführung der Bauleitplanung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Voraussetzung:

Ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan wurde gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.

Vorteil:

- Die Zurückstellung bezieht sich nur auf ein konkretes Bauvorhaben. Weitere Vorhaben im Planbereich könnten realisiert werden.
- Mit einer Zurückstellung kann der Zeitraum bis zum Beschluss über eine Veränderungssperre und dem Inkrafttreten der Veränderungssperre für die Bauleitplanung gesichert werden.

Nachteil:

- Die Zurückstellung kann für ein Jahr beantragt werden, während bei einer Veränderungssperre ein Zeitraum von bis zu vier Jahren zur Verfügung steht.
- Sollten weitere Bauanträge gestellt werden, die den Planungen der Stadt zuwiderlaufen könnten, ist für jedes Bauvorhaben eine Zurückstellung zu beantragen.
- Der Bauherr kann sein Vorhaben ggf. bis zu einem Zeitraum von 12 Monaten nicht realisieren.
- Sollte im weiteren Verlauf eine Veränderungssperre beschlossen werden, wird der Zeitraum der Zurückstellung auf die Dauer der Veränderungssperre angerechnet.

Zu bedenken ist:

Da im vorliegenden Fall der Bauantrag der Stadt Ochtrup zur Stellungnahme noch nicht vorliegt, kann derzeit noch kein Antrag auf Zurückstellung beim Kreis gestellt werden.

Eine Zurückstellung ist nur bei solchen Vorhaben zulässig, deren Realisierung die Durchführung der Bauleitplanung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. Dies ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu beurteilen, da weder die konkrete Planung des Bauherrn vorliegt, noch die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes im Detail feststehen.

Wenn die Stadt den Bauantrag erhält, hat sie zwei Monate Zeit, das Einvernehmen zum Vorhaben zu erteilen, zu versagen oder einen Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs einzureichen. Das beinhaltet eine genaue Prüfung, ob das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht oder nicht. Fraglich ist, ob bis zu diesem Zeitpunkt die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes so detailliert ausgearbeitet sind, dass eine solche Beurteilung möglich ist.

Fazit:

Es bestehen 4 Alternativen, über den Antrag zu entscheiden:

1. Der Antrag wird abgelehnt

Wenn das Bauvorhaben nach § 34 BauGB (nicht verplanter Innenbereich) genehmigungsfähig ist, ist die Stadt Ochtrup gehalten, das Einvernehmen zu erteilen und der Kreis Steinfurt muss die Baugenehmigung erteilen, ansonsten könnten Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt Ochtrup geltend gemacht werden.

2. Es wird eine Veränderungssperre für das Gebiet beschlossen

Das Vorhaben und ggf. weitere Planvorhaben können nicht oder erst später (falls es den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht) realisiert werden.

3. Wenn der Bauantrag bei der Stadt Ochtrup eingeht, wird ein Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs beim Kreis Steinfurt gestellt

Die Entscheidung über das konkrete Vorhaben wird zunächst zurückgestellt. Das Vorhaben kann nicht oder erst später (falls es den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht) realisiert werden.

4. Es wird eine Veränderungssperre für das Gebiet beschlossen und bei Eingang des Bauantrages bei der Stadt Ochtrup ein Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs beim Kreis Steinfurt gestellt.

Auch für den Zeitraum bis zum Beschluss über und dem Inkrafttreten der Veränderungssperre wird verhindert, dass das Bauvorhaben genehmigt wird.

Umweltrelevanz:

Entfällt.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Entsprechende Haushaltsmittel für das Bauleitplanverfahren stehen unter dem Untersuchkonto 61000.65500 (Sachkosten für die Bauleitplanung) bereit.

Generationengerechtigkeit:

Die Änderung und Erweiterung von Bebauungsplänen zur Nachverdichtung der Innenstadt kommt allen Generationen gleichermaßen zugute.

Im Auftrage:

Korten