



ÖFFENTLICH

DN.: 2017/0035 vom 24.01.2017

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	13.02.2017	vorberatend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und Erlass einer Veränderungssperre vom 19.12.2016 für das Eckgrundstück Schürkamp/Hauptstraße

Beschlussvorschlag:

Beratung und Beschlussfassung

Alternative 1: Der Antrag wird abgelehnt

Alternative 2: Es wird ein Aufstellungsbeschluss für einen Planbereich gefasst und eine Veränderungssperre für das Grundstück/Gebiet beschlossen.

Alternative 3: Es wird ein Aufstellungsbeschluss für einen Planbereich gefasst und ein Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs beim Kreis Steinfurt gestellt.

Alternative 4: Es wird ein Aufstellungsbeschluss für einen Planbereich gefasst und eine Veränderungssperre für das Gebiet beschlossen sowie 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 4 Alternativen für eine mögliche Beschlussfassung (s. o.) erläutert.

Am 22.12.2016 ist der als Anlage beigefügte Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Ecke Schürkamp/Hauptstraße und auf Verhängung einer Veränderungssperre für den Planbereich eingereicht worden.

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:

Ein Aufstellungsbeschluss für einen 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:

Die Verwaltung hat im vorliegenden Fall zu einer Voranfrage zur Bebauung des Eckgrundstückes Schürkamp/Hauptstraße mit 12 Wohneinheiten ihr Einvernehmen erteilt. Hinsichtlich der vorgesehenen Stellplätze wurde darauf hingewiesen, dass zum einen die Anzahl nicht ausreichend ist sowie dass die vorgesehene Anordnung von Stellplätzen wegen des geplanten Umbaus der Ortsdurchfahrt und der vorhandenen Ampelanlage so nicht durchführbar ist. Ein positiver Vorbescheid wurde vom Kreis Steinfurt noch nicht erteilt, da die Unterlagen noch unvollständig sind bzw. überarbeitet werden müssen.

Voraussetzung für den Erlass einer Veränderungssperre ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit hinreichend konkretisierten Planungsabsichten. Dies ist hier nicht gegeben.

Sollte im vorliegenden Fall über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens vor Inkrafttreten der Veränderungssperre positiv entschieden werden, ist das geplante Vorhaben von den Wirkungen einer Veränderungssperre ausgenommen und sollte bei einer Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Solange ein Bauvorhaben nicht positiv beschieden 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 zwischen dem 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:

Voraussetzung für die Möglichkeit der Zurückstellung eines Baugesuches ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit hinreichend konkretisierten Planungsabsichten. Dies ist hier nicht gegeben, so dass ein Antrag auf Zurückstellung beim Kreis Steinfurt zurzeit nicht gestellt werden kann.

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, muss der Kreis Steinfurt einen positiven Vorbescheid zur Bauvoranfrage erteilen.

2. Es wird ein Aufstellungsbeschluss für einen Planbereich gefasst und eine Veränderungssperre für das Grundstück/Gebiet beschlossen

Es muss vorab ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit hinreichend konkretisierten Planungsabsichten gefasst werden.

Solange das Vorhaben vor Inkrafttreten der Veränderungssperre noch nicht positiv vom Kreis Steinfurt beschieden wurde, kann es und weitere Vorhaben nicht oder erst später (falls es den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht) realisiert werden.

3. Es wird ein Aufstellungsbeschluss für einen Planbereich gefasst und Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs beim Kreis Steinfurt gestellt

Es muss vorab ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit hinreichend konkretisierten Planungsabsichten gefasst werden.

Wenn der Antrag auf Zurückstellung des Baugesuches beim Kreis Steinfurt vor positiver Entscheidung eingereicht wird, wird die Entscheidung über das konkrete Vorhaben zunächst zurückgestellt.

Das Vorhaben kann nicht oder erst später (falls es den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht) realisiert werden.

4. Es wird ein Aufstellungsbeschluss für einen Planbereich gefasst und eine Veränderungssperre für das Gebiet beschlossen sowie ein Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs beim Kreis gestellt.

Auch hier muss vorab ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit hinreichend konkretisierten Planungsabsichten gefasst werden.

Auch für den Zeitraum bis zum Beschluss über und dem Inkrafttreten der Veränderungssperre wird erreicht, dass über das Bauvorhaben noch nicht entschieden 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