



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 0418/2015	12.08.2015

Betreff

Veränderungssperre für den Verfahrensbereich des Bebauungsplanes E 18/12 - Südliches Fünfeck -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	25.08.2015
Haupt- und Finanzausschuss	01.09.2015
Rat	15.09.2015

Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt den vorgelegten Entwurf einer Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. E 18/12 -Südliches Fünfeck- gemäß § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Sachdarstellung :

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 18/12 -Südliches Fünfeck-Rheinpromenade / Steinstraße- soll mit dem im Fachausschuss vorlaufenden Aufstellungsbeschluss am 25.08.2015 eingeleitet werden.

Das Plangebiet deckt sich im Wesentlichen mit dem südlichen Teilbereich des seit 1971 gültigen Bebauungsplanes E 18/1 -Altstadtsanierung Kirchstraße-. Dessen Festsetzungen der Baugebiete als Kerngebiete (MK) im Sinne des § 7 BauNVO bilden die tatsächlichen Nutzungsstrukturen mit überwiegender allgemeiner Wohnnutzung nicht ab. Eine flächendeckende Entwicklung dieser Bereiche zu einer Kerngebietstypik ist nicht absehbar. Insofern enthält der geltende Bebauungsplan materielle Mängel, die seine Unwirksamkeit herbeiführen.

Da der Verwaltung keine Verwerfungskompetenz für eine Bebauungsplansatzung zusteht und die Gemeinde nicht befugt ist, die Nichtigkeit eines Bebauungsplanes in einem Beschluss festzustellen, bedarf es entweder der Durchführung eines formellen Aufhebungsverfahrens für die Satzung des mit nicht behebbaren Mängeln behafteten Bebauungsplanes oder der Aufstellung eines neuen qualifizierten Bebauungsplanes, um den bisherigen Bebauungsplan zu ersetzen. Im vorliegenden Fall wurde eine Entscheidung für eine Bebauungsplanneuaufstellung getroffen, da die überhöhte Bebauung im Eckbereich Alter Markt / Fischerort nicht zum Maßstab einer Zulässigkeitsbeurteilung nach § 34 BauGB in der näheren Umgebung im Planbereich werden soll und somit weiterhin ein städtebaulicher Steuerungsbedarf auszumachen ist.

Das Planungsziel des neuen Bebauungsplanes E 18/12 besteht in einer Überplanung des bestehenden Bebauungsplanes E 18/1 entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur. Dabei sollen sowohl die vorhandene Wohnnutzungen als auch die überwiegend nur in den Erdgeschosebenen anzutreffenden gewerblichen Nutzungen abgesichert werden. Hierzu sollen Festsetzungen von Mischgebieten im Sinne des § 6 BauNVO getroffen werden. Festsetzungen zu den jeweiligen Maßen der baulichen Nutzung sollen die Baugebiete weiterhin entsprechend des vorhandenen Gebäudebestandes gliedern.

Vor dem Hintergrund vermehrt anzutreffender Leerstände von Ladenlokalen in Teilen des zentralen Innenstadtbereiches soll etwaigen weiteren Attraktivitätsverlusten entgegen gewirkt werden, indem Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, auch in Mischgebieten zulässig sein können, ausgeschlossen werden. Die im Plangebiet ansässige Spielhalle genießt Bestandsschutz und soll planungsrechtlich im Rahmen ihres Bestandes, d.h. ohne Erweiterungsmöglichkeit als Ausnahme zugelassen werden.

Gleichermaßen soll im gesamten Planbereich für die im Mischgebiet allgemein zulässigen Gewerbebetriebe, soweit es sich um Bordelle und bordellähnliche Betriebe handelt, ein Ausschluss festgesetzt werden. Auch hiermit soll ein Attraktivitätsverlust für die exponierte Lage des Planbereiches an der Verbindungsachse Alter Markt/Steinstraße zu Neumarkt und Kaßstraße, der mit solchen Betrieben einhergehen kann, vermieden werden.

Der Unteren Bauaufsichtsbehörde liegt aktuell eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines Ladenlokals am Neumarkt in ein Wettbüro vor. Zwar besteht wegen fehlender Konzessionierung für den konkreten Antragsteller derzeit kein Entscheidungsbedarf für diesen Antrag, da ein positiver bauordnungsrechtlicher Genehmigungsbescheid wegen der Ablehnung aus gewerberechtlicher Sicht nicht umgesetzt werden kann, jedoch wird in der Frage der Vergabe entsprechender Konzessionen durch das Land NW absehbar eine Regelung erfolgen müssen. Eine dann bereits erteilte bauordnungsrechtliche Genehmigung des beantragten Vorhabens würde die Planungsabsicht, Vergnügungsstätten und

Gewerbebetriebe mit ähnlicher Wirkung im Plangebiet auszuschließen, gefährden. Die erstmalige Zulassung eines solchen Vorhabens am Neumarkt würde eine Vorbildwirkung entfalten und angesichts ähnlich gelagerter Anfragen eine ungewünschte städtebauliche Entwicklung insbesondere in Hinblick auf die Entwicklungsabsichten des angrenzenden Neumarktes zu einem neuen Schwerpunkt des zentralen Versorgungsbereiches in Gang setzen können.

Derzeit befindet sich ein Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten und Bordellbetriebe in Aufstellung, welches mit einer Positivzuweisung geeigneter Standorte für solche Betriebe und Einrichtungen deren Ausschluss an anderer Stelle im Stadtgebiet begründet. Damit liefert dieses Konzept erst das erforderliche Abwägungsmaterial für den beabsichtigten Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen im Bebauungsplan.

Zur Sicherung der Planungsabsichten in eingeleiteten Bauleitplanverfahren gibt das Baugesetzbuch der Gemeinde in § 14 (Veränderungssperre) ein planungsrechtliches Mittel an die Hand. Die Voraussetzungen für die Anwendung der Veränderungssperre werden durch den vorlaufenden Aufstellungsbeschluss des Fachausschusses am 25.08.2015 und dessen Bekanntmachung im Zusammenhang mit der Bekanntmachung der Veränderungssperre vorliegen. Im Vergleich zu einer Zurückstellung nach § 15 BauGB entfaltet die Satzung einer Veränderungssperre als Rechtsnorm Wirkung gegenüber jedermann.

Die Verwaltung empfiehlt, die Planungsabsichten des Bebauungsplanes E 18/12 -Südliches Fünfeck- mit dem Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu sichern. Die Veränderungssperre hat eine Geltungsdauer von 2 Jahren, in denen die Gemeinde ihr Bauleitplanverfahren durchführen kann. Die Gemeinde kann diese Frist der Veränderungssperre anschließend noch um ein Jahr verlängern. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtskräftig abgeschlossen ist.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.2.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:
Anlage 1 zu Vorlage 05-16 0418 Satzungsentwurf
Anlage 2 zu Vorlage 05-16 0418 Begründung