

Sitzungsvorlage

Beratungsvorlagennummer: IX/886

Öffentlich: X

Nichtöffentlich:

Gremium	Sitzungsdatum	TOP Nr.	Zuständigkeit
Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss	09.12.2015		VB
Stadtrat	17.12.2015		B

Betreff: Bebauungsplan Nr. 88 "Friedrich-Krupp-Straße" -Büttgen-Veränderungssperre

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Rat der Stadt beschließt, die dieser Anlage beigefügte Satzung der Stadt Kaarst über eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „Friedrich-Krupp-Straße“ –Büttgen–.

Abstimmung: Einstimmig: Ja: Nein: Enthaltung:

Begründung:

Die Stadt Kaarst hat durch eine Dringlichkeitsentscheidung vom 29.05.2008 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 88 „Friedrich-Krupp-Straße“ beschlossen. Diese Dringlichkeitsentscheidung ist am 19.06.2008 vom Stadtrat genehmigt und am 06.06.2008 bekannt gemacht worden. Am 31.01.2015 erfolgte aufgrund einer erneuten Bekanntmachungsanordnung vom 27.01.2015 die erneute Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Mit dem Bebauungsplan werden danach folgende Ziele verfolgt:

Die gewerblichen Nutzungen sollen einer geordneten und qualitätsvollen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Zu diesem Zwecke sollen eine Gliederung der Gewerbeflächen und Feinsteuerungen der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgen. Des Weiteren ist beabsichtigt, Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zu treffen.

Vergnügungsstätten sollen genauso ausgeschlossen werden wie die Bordelle und bordellartige Betriebe. Aufgrund bereits im Umfeld vorhandener Betriebe droht eine städtebauliche unerwünschte Agglomeration.

Mit Beschluss vom 18.08.2015 hat der PVA die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet. Hierbei hat es den zwischenzeitlich von der Stadt Kaarst beschlossenen Fachentwicklungsplan Einzelhandel vom Februar 2011 sowie das Steuerungskonzept Vergnügungsstädten gem. Ratsbeschlusses vom 19.09.2013 in die Planungsabsichten integriert. Zudem ist die Rahmenplanung für das Gewerbegebiet Kaarster-Kreuz im Mai 2011 ebenfalls bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Um die städtebaulichen Zielvorstellungen umzusetzen, wird der Bebauungsplan für die gewerblichen Flächen von den Feinsteuerungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 – 9 BauNVO Gebrauch machen und insbesondere Nutzungsausschüsse für die städtebaulich unerwünschten Nutzungen vorsehen. Hinzu treten weitere Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der baulichen Nutzung, die die beabsichtigte Entwicklung zu einem hochwertigen Gewerbe- und Dienstleistungsstandort fördern sollen. Die konkrete Ausgestaltung der einzelnen Festsetzungen erfolgt im weiteren Bebauungsplanverfahren.

Für ein Grundstück im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes liegt eine Bauvoranfrage vom 19.12.2014 vor, die die beabsichtigte Umnutzung des Gebäudes in einen bordellartigen Betrieb betrifft. Diese Bauvoranfrage ist mit Zurückstellungsbescheid vom 27.02.2015 für die Dauer von einem Jahr zurückgestellt worden. Ein Klageverfahren des Antragstellers ist beim Verwaltungsgericht anhängig. Da die Bauleitplanung in der Zwischenzeit nicht fertiggestellt werden konnte und aufgrund der beschränkten Dauer der Zurückstellung empfiehlt sich der Beschluss einer Veränderungssperre. Die Dauer der Zurückstellung ist gegenüber dem Betroffenen auf die Laufzeit der Veränderungssperre individuell anzurechnen.

Nach § 16 Abs. 1 BauGB beschließt die Gemeinde eine Veränderungssperre als Satzung, die keiner Genehmigung bedarf und am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft tritt.

Der Satzungsentwurf nebst Übersichtsplan mit dem Bereich der Veränderungssperre ist beigelegt.

Rechtlich handelt es sich bei der vorliegend zu beschließenden Veränderungssperre um die erste Veränderungssperre zum Schutz der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 88 „Friedrich-Krupp-Straße“. Zwar hat der Rat der Stadt Kaarst am 25.06.2009 bereits eine Veränderungssperre beschlossen und diese wurde am 25.07.2009 bekannt gemacht.

Die Bekanntmachung dieser Veränderungssperre genügte indessen nicht den seinerzeitigen rechtlichen Anforderungen an eine öffentliche Bekanntmachung. Die Veränderungssperre war somit unwirksam. Damit ist sie im Hinblick auf die Frist des § 17 BauGB nicht zu berücksichtigen. Somit handelt es sich bei der vorliegenden Veränderungssperre um die erste Veränderungssperre.

Nr.	Anlage
1	Satzung

Allgemeine Angaben:

Zuständige Organisationseinheit:

Stadtentwicklung/Planung/Bauordnung

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Haushaltsjahr: 2015

Produkt- / Auftragskonto: -

Kosten:	0,00 €
Verfügbare Mittel:	0,00 €
Differenz:	0,00 €
Objektbezogene Einnahmen:	0,00 €

Deckungsvorschlag:

Demografie-Check der Stadt Kaarst

Präambel:

Der Demografie-Check der Stadt Kaarst stellt sicher, bei allen zukünftigen Anträgen und Projekten die Auswirkungen des demografischen Wandels in Kaarst besonders zu berücksichtigen. Damit zielt der Demografie-Check darauf ab, eine demografische Entscheidungsfindung zu gewährleisten und bisher nicht oder eher am Rande bewertete Aspekte bei der Vorlagenprüfung zusätzlich zu benennen, zu prüfen und verstärkt in die Entscheidungsfindung einzubeziehen. Die politische Entscheidung sollte sich an dem Ergebnis des Demografie-Checks orientieren.

Ist bei dem Antrag oder dem Projekt der demografische Wandel relevant?

ja nein

Wenn nein, dann wird auf der Beschlussvorlage dieses Kästchen angekreuzt:

Antrag/Projekt hat keine Auswirkungen auf die demografische Entwicklung.

Wenn ja, dann erfolgt eine weitergehende Prüfung anhand folgender Fragen:

1. Wurde Rücksicht auf die prognostizierte Zahl der Kaarster Bevölkerung innerhalb der nächsten 20 Jahre genommen? ja nein
2. Wurde Rücksicht auf die veränderte Alters-/Bevölkerungsstruktur der Kaarster Bürger genommen? ja nein

3. Sind die vorgeschlagenen Maßnahmen oder das Projekt so flexibel gestaltet, dass während oder nach der Realisierung eine Anpassung an neue Struktur der Bevölkerung vorgenommen werden kann? ja nein
4. Ist eine Abstimmung der vorgesehenen Maßnahmen oder des Projekts mit den benachbarten Kommunen oder dem Kreis sinnvoll? ja nein
5. Hat der Antrag oder das Projekt eine Verbindung zu vorhandenen Infrastrukturen (Straßen/ ÖPNV/ Datenleitungen/ Versorgungsleitungen/ Straßen- und Fußweggestaltung/ Ampelphasen usw.)? ja nein
6. Belasten die Folgekosten des Projekts nachfolgende Generationen? ja nein
7. Besteht zwischen dem Antrag oder Projekt eine Verbindung zur Abwanderung oder Integration von Migranten? ja nein
8. Kann sich der Antrag auf das Projekt auf die Zu- oder Abwanderung auswirken? ja nein
9. Berücksichtigt der Antrag oder das Projekt eventuelle Bedürfnisse nach Mehrsprachigkeit? ja nein

Ggf. weitere Erläuterungen:

Anmerkung:

Positiv wirken sich prinzipiell Maßnahmen aus, die Arbeitsplätze schaffen, die Bevölkerungsentwicklung stabilisieren, Familien mit Kindern und den sozialen Zusammenhalt fördern.

Ergebnis der Prüfung wird auf der Beschlussvorlage eingetragen:

- Antrag/Projekt berücksichtigt die Auswirkungen der demografischen Entwicklung
- Antrag/Projekt berücksichtigt die Auswirkung der demografischen Entwicklung nicht.

Kaarst, den 23.11.2015

Beigeordneter		Bereichsleiter
---------------	--	----------------