

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 20/3887**

Fachbereich	Datum	
Fachbereich 4 - Bauen, natürliche Lebensgrundlagen und Eigenbetrieb WBL	03.11.2020	

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Fachbereichsausschuss 1	26.11.2020	Ö
Stadtrat	30.11.2020	Ö

Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 - Hafengebiet Oberlahnstein, hier: Beschluss einer Satzung über die Veränderungssperre

Sachverhalt:

Für den Bereich des Hafengebietes Oberlahnstein hatte der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 16. Januar 2019 den Beschluss gefasst, ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten, weil es für die dortige städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan trägt den Namen Nr. 23 - Hafengebiet Oberlahnstein.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Rhein-Lahn-Kurier am 1. Februar 2019 ortsüblich bekannt gemacht. Im Wortlaut ist dort wie folgt ausgeführt;

Für den Bereich des Hafens in Oberlahnstein ist ein Bebauungsplan aufzustellen, weil es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Darstellungen des am 12. November 1999 in Kraft getretenen Flächennutzungsplanes (vorbereitende Bauleitplanung) zeigen überwiegend eine „Sonderbaufläche: Hafen“ (S), aus der der Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) ein Baugebiet entwickeln muss, dessen Inhalte im weiteren Aufstellungsverfahren festzulegen sind.

Für den Bebauungsplan definiert die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in § 11 die sonstigen „Sondergebiete“ (SO) als Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Für solche Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

In der nicht abschließenden Auflistung der Gebiete, die für eine solche Festsetzung in Betracht kommen, führt § 11 Abs. 2 auch „Hafengebiete“ auf.

Dabei ist ein „Hafengebiet“ als solches nicht mit ausschließlich gewerblicher Nutzung zu füllen, da diese auch als „Gewerbegebiet“ über § 8 BauNVO festgesetzt werden könnte - und es somit nicht der Festsetzung eines Sondergebietes bedarf.

Vielmehr verlangt ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO, Nutzungen zu wählen und zu kombinieren, die so spezifisch sind, dass sie sich von anderen Baugebieten unterscheiden. Hierzu gehört die Entscheidung, welche Anlagen allgemein zulässig sind, unzulässig oder ausnahmsweise zulässig sind.

Dafür bedarf es keines Rückgriffes auf die Gliederungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung. Es geht hier nicht darum, ob konkrete bauliche Gründe eine Gliederung des durch eine bestimmte Nutzungsart gekennzeichneten Baugebiets rechtfertigen. Entscheidend ist vielmehr, dass in diesem Fall durch die Beschränkung näher bezeichneter Nutzungen das Sondergebiet umschrieben wird, so dass es auf diese Weise seine besondere Eigenart erhält.

Innerhalb des Rahmen setzenden Sondergebiets liegt die Entscheidung über die künftige Ausgestaltung des Hafens in der Hand der Gemeinde, die die Planungshoheit ausübt.

Erste Überlegungen gehen dahin, die künftige Nutzung im Hafengebiet als „Dreiklang“ in Kombination von Wohnen, Arbeit und Freizeit zu entwickeln. Es gilt aber auch, die Entwicklung des Gebietes im Zusammenspiel aller Beteiligten, die in das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes eingebunden sind, zu diskutieren, abzustimmen und festzulegen.

Die Realisierung der Planung soll somit für die weitere Entwicklung der Stadt Lahnstein und der sie umgebenden Orte eine strukturelle Verbesserung auf dem wohnbaulichen, gewerblichen als auch touristischen Sektor darstellen.

Das Gebiet des Hafens ist nach derzeitigem Planungsstand dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Dort sind Vorhaben gemäß § 34 BauGB lediglich nach dem Kriterium des Einfügens anhand vorhandener Nutzungen zu beurteilen und somit unter Umständen zu genehmigen.

Dies bietet nur unzureichende Steuerungsmöglichkeiten für eine neue Ausrichtung der Nutzung im Hafengebiet.

Um die angestrebten städtebaulichen Ziele im Bereich des Hafens zu sichern, ist nicht nur die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, sondern auch der Beschluss einer Veränderungssperre.

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen ortsüblicher Bekanntmachung sind diese Voraussetzungen gegeben.

Da der Bebauungsplan mit seinen künftigen Festsetzungen den Rahmen des bisher geltenden Baurechtes nach § 34 BauGB verändern wird, tangiert er grundsätzlich

jedes Vorhaben, das bis zu seiner Rechtskraft bei der Baugenehmigungsbehörde beantragt wird.

Um zu vermeiden, dass diese Vorhaben in jedem Einzelfall unter Beachtung des zwingend einzuhaltenden Fristablaufes in den Gremien auf Anwendung des § 15 („Zurückstellung von Baugesuchen“) behandelt werden müssen, kann auf die Instrumentarien des Zweiten Teils / Erster Abschnitt des Baugesetzbuches zurückgegriffen und einen Beschluss über die Anordnung einer Veränderungssperre herbeigeführt werden, dem jedes Vorhaben unterliegt.

Eine Veränderungssperre erstreckt sich über den Zeitraum von zwei Jahren zuzüglich möglicher Verlängerungen und kann sich nahtlos an die Zurückstellung eines Vorhabens anschließen, wobei dabei die bereits abgelaufene Zeit angerechnet wird. Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen Vorhaben nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Ausnahmen davon können zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Insoweit wird die Anordnung einer Veränderungssperre nach den §§ 14 bzw. 16-18 BauGB angeraten. Sie ist vom Stadtrat als Satzung zu beschließen.

Beigefügt ist der Entwurf einer Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre einschließlich der Darstellung ihres räumlichen Geltungsbereiches.

Beschlussvorschlag:

Die beigefügte Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Bereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 23 - Hafengebiet Oberlahnstein - wird gemäß § 16 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung nach der Ausfertigung durch den Oberbürgermeister im nächstfolgenden Rhein-Lahn-Kurier ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

(Hinweis: § 22 GemO - Ausschließungsgründe - beachten!)

Anlagen:

Entwurf der Satzung

(Peter Labonte)
Oberbürgermeister