

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 22/4272**

Fachbereich	Datum
Fachbereich 4 - Bauen, natürliche Lebensgrundlagen und Eigenbetrieb WBL	07.11.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Stadtrat	21.11.2022	Ö

Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 - Hohenrheiner Hütte / Alte Schleuse; hier: Beschluss einer Satzung über die Veränderungssperre

Sachverhalt

Für die von der Bundesstraße B 260 im Norden und der Lahn im Süden umschlossenen Flächen des ehemaligen Geländes der Hohenrheiner Hütte an der alten Schleuse hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 21. November 2022 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. 50 - Hohenrheiner Hütte / Alte Schleuse. Der Aufstellungsbeschluss wird im Rhein-Lahn-Kurier am 25. November 2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Gebiet 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 dieser Gewerbebrache.

Um die angestrebten städtebaulichen Ziele 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. 50 - Hohenrheiner Hütte / Alte Schleuse - 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

(Lennart Siefert)
Oberbürgermeister