

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 23/4436**

Fachbereich	Datum
Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur	08.08.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Fachbereichsausschuss 1	04.09.2023	Ö
Stadtrat	21.09.2023	Ö

Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 - Hafengebiet Oberlahnstein; hier: Änderung der Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre zum Zwecke der Verlängerung um ein weiteres Jahr

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.

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, war 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.

Daher wurde die Anordnung einer Veränderungssperre nach den §§ 14 bzw. 16-18 BauGB am 30. November 2020 vom Stadtrat als Satzung zu beschließen. Sie war am 8. Dezember 2020 vom Oberbürgermeister ausgefertigt und am 18. Dezember 2020 im Rhein-Lahn-Kurier bekannt gemacht worden (siehe Anlage).

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Gemeinde kann nach § 17 Abs. 1 BauGB die Frist um ein Jahr verlängern. Von dieser Option wurde Gebrauch gemacht, da absehbar war, dass der aufzustellende Bebauungsplan bis zum Ablauf der ersten beiden Jahre nicht abgeschlossen sein wird. Insoweit wurde die Verlängerung der Veränderungssperre am 22. September 2022 vom Stadtrat als Satzung zu beschließen. Sie war am 11. November 2022 vom Oberbürgermeister ausgefertigt und am 25. November 2022 im Rhein-Lahn-Kurier bekannt gemacht worden.

Die Gemeinde kann die Frist nach § 17 Abs. 2 BauGB bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern. Von dieser Option soll nun Gebrauch gemacht werden, da absehbar ist, dass der aufzustellende Bebauungsplan bis zum Ablauf des dritten Jahres nicht abgeschlossen sein wird. Hierfür setzt § 17 Abs. 2 BauGB das Erfordernis „besonderer Umstände“ voraus. Diese sind angesichts der Komplexität der Planung und der Vielzahl umfangreicher Einwendungen, deren Behandlung einen erhöhten Aufwand erfordern, gegeben. Auch die den Planungsbereich beeinflussenden Maßnahmen der Städtebauförderung (Stadtumbau Oberlahnstein, Planung und Finanzierung der „Erschließungsstraße“) sind aufgrund ihrer noch nicht abschließend festgelegten Rahmenbedingungen ein besonderer Umstand, die Bebauungsplanung „Hafengebiet Oberlahnstein“ für ein viertes Jahr durch eine Veränderungssperre zu sichern.

Zu diesem Zweck ist die beschlossene Satzung über die Anordnung einer Veränderungsperre durch eine Änderungssatzung wie folgt anzupassen:

Artikel 1

§ 5 Satz 2 wird aufgehoben.

Artikel 2

In § 5 wird nach Satz 1 eingefügt:

„Ihre Geltungsdauer endet, sobald der Bebauungsplan, zu dessen Sicherung die Veränderungsperre erlassen wurde, in Kraft tritt, spätestens jedoch nach Ablauf eines Jahres nach dieser Veröffentlichung.

Artikel 3

Die Satzung tritt am Tage ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Beschlussvorschlag:

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

Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderungssatzung 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:

Bekanntmachung der Veränderungsperre im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 51/2020.

(Lennart Siefert)
Oberbürgermeister