



Beschlussvorlage

Amt: 61 Dalm	Datum: 09.11.2015	Az.: - 0685/Da	Drucksache Nr.: 312/2015
-----------------	-------------------	----------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Ortschaftsrat Mietersheim	19.11.2015	vorberatend	öffentlich	
Technischer Ausschuss	25.11.2015	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	14.12.2015	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt	30					
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK-GÖTZMANN, 4. Änderung im Stadtteil Mietersheim
- Inhaltliche Einschränkung der Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

1. Die Veränderungssperre zu o.g. Bebauungsplan soll auf den Abschluss zentrenrelevanter Sortimente beschränkt werden.
2. Die beiliegende Änderungssatzung inklusive der Anlage 1 wird beschlossen.

Anlage(n):

- Satzung
- Anlage 1 - Sortimentsgliederung zentrenrelevant / nicht zentrenrelevant
- Bestandsplan mit Geltungsbereich der Veränderungssperre

BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)			Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

Begründung:

Der Gemeinderat beschloss am 23. März 2015 per Satzung die Anordnung einer Veränderungssperre für den Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 4. Änderung.

Anlass war ein Bauantrag, der für den Bereich des Bebauungsplanes BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 4. Änderung darauf abzielte, dort einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten einzurichten. Es handelte sich um ein Schuh- und Bekleidungsgeschäft, das 1424 m² Verkaufsfläche anbieten wollte.

Zur Sicherung des städtebaulichen Planungsziels, zentrenrelevante Sortimente auszuschließen und somit die Innenstadt zu schützen, wurde die Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch erlassen. Im Satzungstext wurde unter „§ 3 Inhalt und Rechtswirkung der Veränderungssperre, Ziffer B“ darauf hingewiesen, dass Ausnahmen, die das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes inhaltlich nicht tangieren, möglich sind. Das Nutzungskonzept für das Bebauungsplanverfahren muss noch konkretisiert und mit den Fachbehörden und Beteiligten abgestimmt werden. Erst wenn diese Planungen weiter definiert sind, können Vorhaben über die Ausnahmeregelung geprüft und ggf. genehmigt werden.

Nun gibt es Bauvoranfragen bzw. Projektentwicklungen im Bebauungsplanbereich BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 4. Änderung, die nach interner rechtlicher Prüfung nicht über den Tatbestand der Ausnahme zugelassen werden können. Darunter fallen aktuell ein Farbenfachhandel, eine Waschanlage, eine Garage mit Abstellraum, Maklerbüros, ein Tanzstudio und eine Kampfsportschule.

Damit diese Anfragen bearbeitet und ggf. genehmigt werden können, schlägt die Verwaltung vor, die Veränderungssperre dahingehend zu beschränken, dass diese auf Einzelvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten beschränkt wird. Auch Bauvoranfragen mit zentrenrelevanten (Rand)Sortimenten liegen vor. In der Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 4. Änderung soll § 3 A, Satz 1 daher nun folgende Formulierung erhalten:

Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB zur Erweiterung bestehender oder zur Ansiedlung neuer oder zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend Anlage 1 nicht durchgeführt werden.

Durch diese Einschränkung der Veränderungssperre können die o.g. geplanten Vorhaben geprüft und voraussichtlich – zumindest planungsrechtlich – genehmigt werden. Maßstab für die Zulässigkeit der Vorhaben ist der geltende Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, Neuaufstellung, rechtsverbindlich seit 11.01.1986.

Die Verwaltung empfiehlt dieses Vorgehen, damit im Bereich des sogenannten „Speckgürtels“ des Fachmarktzentrums kein Stillstand eintritt. Bauvorhaben ohne Bezug zu zentrenrelevanten Sortimenten können dann genehmigt werden. Diese deutliche Einschränkung der Veränderungssperre wäre ein positives Signal an die Grundstückseigentümer.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt wird derzeit vorbereitet. Angebote wurden eingeholt und werden im November 2015 einem Auswahlgremium vorgestellt. Diese fachliche Unterstützung ist notwendig, um die schwierige Bebauungsplanänderung auszuarbeiten.

Tilman Petters

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.