

Beschlussvorlage



Vorlage Nr.	<u>38/2024</u>	
Status	- öffentlich -	
Datum	17.01.2024	
Dezernat	III	Stadtbaurat Zöhler
Federführende Facheinheit	30	Stadtplanung und Bauordnung
Leitung	Stefan Uebbing	
Vorlagen-erstellung	Annika Meiering	

Tagesordnungspunkt / Beratungsgegenstand

Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes 4-10, Gewerbegebiet Holtwick - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr	07.02.2024	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	14.02.2024	beschließend

Beschlussvorschlag

Die Stadt Bocholt beschließt:

- 1. Der anliegende Entwurf über die Veränderungssperre für den Bereich der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes 4-10, Gewerbegebiet Holtwick, nördlich der „Dinxperloer Straße“ (L 606), westlich der „Hamalandstraße“ (L 602) und östlich der „Hamalandstraße“ im Bereich des Grundstückes „Hamalandstraße Hausnummer 2“ wird als Satzung beschlossen.**

Sachdarstellung

I. Sachverhalt

Einleitend ist darauf hinzuweisen, dass die nachfolgende Sachverhaltsdarstellung gleichzeitig als Begründung zu der Veränderungssperre für den Bereich der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes 4-10, Gewerbegebiet Holtwick, nördlich der „Dinxperloer Straße“ (L 606), westlich der „Hamalandstraße“ (L 602) und östlich der „Hamalandstraße“ im Bereich des Grundstückes „Hamalandstraße Hausnummer 2“ anzusehen ist.

Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr beschloss am 06.06.2018 (Vorlage 117/2018) die Einleitung des 3. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan 4-10 im vorgenannten Bereich mit folgender städtebaulicher Zielsetzung:

- Prüfung von notwendigen Regelungen (Festsetzungen) im Bebauungsplan 4-10 zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Sinne des von der Stadtverordnetenversammlung am 21.12.2011 beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeptes für die Stadt Bocholt.

- Prüfung von notwendigen Regelungen zum Ausschluss von Gastronomiebetrieben sowie Neuansiedlung von Versammlung- und Partyräumen zur Wahrung der Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes.
- Prüfung von notwendigen Regelungen zum Ausschluss von Freizeit- und Sportnutzungen (Z. B. Paintball, Lasertag, Escape-Rooms, Fitnessanlagen) zur Wahrung der Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes.

Auf die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird verwiesen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Einleitung des 3. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes 4-10 im vorgenannten Bereich erfolgte am 03.08.2018 im Bocholter Borkener Volksblatt.

Seit Einleitung des Verfahrens sind die vorbereitenden Schritte für das Planverfahren weiter vorangetrieben worden. Das Einzelhandelskonzept ist zwischenzeitlich überarbeitet und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Ebenso ist die Neufassung des Vergnügungsstättenkonzeptes mittlerweile erfolgt.

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung wurde eine politische Beratung und Beschlussfassung angeregt. Des Weiteren sollen im o. g. Änderungsverfahren des Bebauungsplans notwendige Regelungen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr, die Versorgung der Bevölkerung sowie die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche aufgenommen werden. Diese Regelungen stellen vornehmlich die aktuelle Ausrichtung von Gewerbe- und Industriegebieten in der Stadt Bocholt bezogen auf die Bereitstellung von Flächen für das produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe dar und versuchen möglichst viele „Fremdnutzungen“ aus Gewerbegebieten fernzuhalten. Das hier betroffene Gebiet verfügt über eine höhere städtebauliche Qualität als andere Gebiete in Bocholt.

Auch aus den vorgenannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung am 15.02.2023 eine städtebauliche Leitlinie beschlossen, wonach die Gewerbe- und Industriegebiete Bocholts aus Gründen der gewerblichen Flächenvorhaltung weiterhin auf die Bereitstellung von Flächen für das produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe ausgerichtet werden sollen und dieses bei Ansiedlungswünschen und in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sei (Vorlage 61/2023).

Diese Leitlinie der Stadt Bocholt konkretisiert die planerischen Vorstellungen der Stadt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Hierunter fällt auch das 3. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes 4-10.

Daher beschloss der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr am 22.03.2023 zur Sicherung der vorgenannten Bauleitplanung die Zurückstellung von drei Bauvoranfragen für einen Zeitraum von jeweils bis zu 12 Monaten. Mit Bescheiden vom 21.06.2023 wurden die Bauvoranfragen gem. § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt. Der Zeitraum der Zurückstellungen endet im Februar 2024. Das o. g. Bauleitplanverfahren kann aber im Februar 2024 noch nicht abgeschlossen werden.

Das Änderungsverfahren wurde im Zeitraum der Zurückstellung weiter konkretisiert. Parallel wurden einige Gespräche mit der im Gewerbegebiet angesiedelten Firma geführt, welche insgesamt sechs unterschiedliche Bauvoranfragen eingereicht hatte.

Über die grundsätzliche Konzeption zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 4-10 Gewerbegebiet Holtwick wird ebenfalls im Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr am 07.02.2024 beraten (s. Vorlage 21/2024). Der Planentwurf sieht insbesondere die Änderung der textlichen Festsetzungen den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften

sowie Vergnügungsstätten vor. Des Weiteren wird auf die o. g. Vorlage verwiesen. Nach Billigung der Konzeption ist der Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung im ersten Quartal 2024 geplant.

Da eine Verlängerung der Zurückstellung nicht vorgesehen ist, kommt als weiteres Sicherungsinstrument im Rahmen der Bauleitplanung nur die Beschlussfassung über eine Veränderungssperre gem. § 16 BauGB in Betracht.

Die rechtlichen Wirkungen einer Veränderungssperre stellen sich wie folgt dar:

1. Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, dürfen während der Zeit der Veränderungssperre nicht durchgeführt werden bzw. Anlagen nicht beseitigt werden.
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, dürfen nicht vorgenommen werden.

Ausnahmen von der Veränderungssperre können im Einzelfall zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen (Einzelfallprüfung).

Die Veränderungssperre gilt zunächst für zwei Jahre; die Verlängerung der Veränderungssperre ist max. zwei Jahre entschädigungsfrei möglich.

II. Maßnahmen

Einzelheiten zur Veränderungssperre ergeben sich aus dem beigefügten Satzungsentwurf sowie dem beigefügten Lageplan. Aufgrund der aufgeführten Sachverhaltsdarstellung wird der Stadtverordnetenversammlung über den Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr empfohlen, den Satzungsbeschluss für die Veränderungssperre für den Bereich der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes 4-10, Gewerbegebiet Holtwick, nördlich der „Dinxperloer Straße“ (L 606), westlich der „Hamalandstraße“ (L 602) und östlich der „Hamalandstraße“ im Bereich des Grundstückes „Hamalandstraße Hausnummer 2“ zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu fassen.

Bei Nichtdurchführung der Veränderungssperre bliebe die heutige planungsrechtliche Situation des Bebauungsplanes 4-10, 2. Änderung im Plangebiet bestehen.

III. Finanzielle Auswirkungen

Außer den üblichen Verfahrenskosten entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

IV. Berührung strategischer Ziele

Es wird auf die Begründung zum Einleitungsbeschluss zur Änderung des o. g. Bebauungsplanes verwiesen (Vorlage 117/2018).

Des Weiteren wird mit der Planung der Änderung des Bebauungsplanes der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.02.2023, wonach die Gewerbe- und Industriegebiete Bocholts aus Gründen der gewerblichen Flächenvorhaltung weiterhin auf die Bereitstellung von Flächen für das produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe ausgerichtet werden sollen und dieses bei Ansiedlungswünschen und in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sei, weiter konkretisiert. Auch hier wird auf die Begründung der Vorlage 61/2023 zur städtebaulichen Leitlinie verwiesen.

Durch das Konzept zur Änderung des Bebauungsplanes 4-10, Gewerbegebiet Holtwick wird diesen strategischen Zielen Rechnung getragen.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Bauleitplanung wird auf die entsprechende Begründung verwiesen.

Kategorie der Aufgabe		
<input type="checkbox"/> Pflichtaufgabe mit eigenem höherem Standard	<input type="checkbox"/> Pflichtaufgabe	<input type="checkbox"/> Freiwillige Aufgabe

Entscheidungsalternativen	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein (Alternativ allein Nicht-Handeln)

Finanzielle Auswirkungen			
<input checked="" type="checkbox"/> Nein			
<input type="checkbox"/> Ja			
Produkt		Konto	
Einmalig	EUR	Gesamt	EUR
Jährlich / laufend	EUR		
Haushaltsjahr	Gesamtbetrag	Über-/Außerplanmäßig	
Laufendes Jahr	EUR	EUR	
Einmaliger Betrag Folgejahre	EUR	EUR	
Gesamt	EUR	EUR	
Fördermittel			
<input checked="" type="checkbox"/> Nein			
<input type="checkbox"/> Ja			
<input type="checkbox"/> Beantragung		<input type="checkbox"/> Bewilligung	
Erwartung Fördermittelhöhe		EUR	
Voraussichtl. Zahlungseingang Haushaltsjahr			
Prüftätigkeit FB Finanzen und Beteiligungen			
<input type="checkbox"/> Finanzwirtschaftliche Prüfung		<input type="checkbox"/> Compliance-Prüfung	

Klimaschutz / Klimafolgen		
<input checked="" type="checkbox"/> Keine / keine messbaren Auswirkungen	<input type="checkbox"/> positive Auswirkungen	<input type="checkbox"/> negative Auswirkungen

Freigabevermerk	Datum	Unterschrift
Dezernatsleitung	22.01.2024	gez. Daniel Zöhler
Bürgermeister	26.01.2024	gez. Thomas Kerkhoff

- Anlage(n):
1. Entwurf Satzung Veränderungssperre
 2. Anlage 1_Abgrenzung des Geltungsbereiches