

Öffentliche Sitzungsvorlage

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss
Gemeinderat

am 19.06.2018
am 05.07.2018

FB: 3 Az.: 61-26-00	Bearbeitet von: Frau Schmidt	Vorlage Nr.: 44/2018
Satzung der Gemeinde Beelen über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Ortsmitte Süd – neu“		
Finanzielle Auswirkungen:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Produkt:	09.01.01 Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformation	

Erläuterungen:

Der Rat der Gemeinde Beelen hat in seiner Sitzung am 23.06.2015 eine Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Ortsmitte Süd – neu“ beschlossen, um die Bauleitplanung zu sichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Die Satzung über die Veränderungssperre wurde im Zeitraum vom 29.07.2015 bis einschließlich 07.08.2015 bekanntgemacht und ist seit dem 08.08.2015 wirksam geworden.

Die Veränderungssperre galt zunächst für die Dauer von zwei Jahre ab dem Tag der Bekanntmachung, d. h. bis zum 07.08.2017.

Mit Beschluss vom 06.07.2017 hat der Rat der Gemeinde Beelen diese Veränderungssperre gemäß § 17 Absatz 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert, um die Bebauungsplanung zu sichern. Demnach läuft die Veränderungssperre am 07.08.2018 ab.

Gemäß § 17 Absatz 2 BauGB kann die Gemeinde, wenn besondere Umstände es erfordern, die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern. Besondere Umstände sind in erster Linie dann anzuerkennen, wenn sie durch die außergewöhnlichen Schwierigkeiten der konkreten Planung selbst begründet sind. Hierzu gehört z.B. die Notwendigkeit der Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen bei der Überplanung bebauter Bereiche.

Die erneute Verlängerung der Veränderungssperre ist erforderlich. Sie darf am 07.08.2018 ihre Gültigkeit nicht verlieren, da das Bauleitplanverfahren aus den nachfolgenden Gründen nicht

beendet werden konnte, gleichwohl aber sehr hohe Bedeutung für die Entwicklung der Gemeinde Beelen innehat.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.04.2017 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 Absatz 1 BauGB und der Nachbarkommunen gemäß § 2 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Bauen und Wohnen der Gemeinde Beelen vom 19.10.2017 bis einschließlich 30.11.2017 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 11.10.2017 um Stellungnahme gebeten.

Im Plangebiet sind im Altlastenkataster des Kreises Warendorf einige Altlasten eingetragen. Der Kreis Warendorf hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Datum vom 29.11.2017 u.a. mitgeteilt, dass eine detaillierte Altlastenbewertung (historische Recherche, Untersuchungen etc.), bisher nicht erfolgt ist. „Um beurteilen zu können, ob und in welchem Umfang auf den betroffenen Flurstücken durch die früheren Nutzungen Bodenverunreinigungen entstanden sind und in wie weit sich diese möglicherweise auf die beabsichtigten Nutzungen bzw. Nutzungsänderungen auswirken, sind dort Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen.“

In der Zwischenzeit wurde durch den Kreis Warendorf eine historische Recherche zu den Altstandorten durchgeführt. Mit Schreiben vom 25.04.2018 wurden die Ergebnisse der historischen Erhebungen mitgeteilt. Für vier Standorte, die im Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen gekennzeichnet sind, konnte der Eintrag als Altstandort aufgehoben werden oder es liegen entsprechende Untersuchungsergebnisse vor. Für vier weitere Grundstücke sind aus Sicht des Kreises Warendorf jedoch orientierende Untersuchungen erforderlich, um mögliche betriebsbedingte Verunreinigungen zu erfassen und in Bezug auf mögliche Auswirkungen auf die Planung bewerten zu können. Zur endgültigen Beantwortung der Frage, ob die Gemeinde Beelen an den vier Standorten Altlastenuntersuchungen durchführen muss, werden z. Zt. zwischen den Beteiligten sowie Herrn Dr. Gronemeyer Abstimmungsgespräche geführt. Insbesondere wenn sich herausstellt, dass die Untersuchungen erforderlich werden, kostet dies Zeit.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung dem Rat vor, den Beschluss über die Satzung über die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Ortsmitte Süd – neu“ zu fassen.

Der Entwurf der Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 34 „Ortsmitte Süd – neu“ ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt die anliegende Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Ortsmitte Süd – neu“.