



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0586/2011		Datum:	12.10.2011
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	61.2 B-Plan	
Gremienweg:				
16.12.2011	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>
			Gegenstimmen	
05.12.2011	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP nicht öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>
			Gegenstimmen	
15.11.2011	Fachbereichsausschuss IV	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP nicht öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>
			Gegenstimmen	
Betreff:	Nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre für die in Aufstellung befindlichen Änderungen der Bebauungspläne Nr. 22, 36, 40, 78: Industriegebiet Wallersheim/ Kesselheim - Satzungsbeschluss -			

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt gemäß den §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches – BauGB – und aufgrund der in der Beschlussbegründung dargelegten „besonderen Umstände“ gem. § 17 (2) BauGB die Satzung zur nochmaligen Verlängerung der Veränderungssperre vom 08.01.2009 letztmalig bis zum 15.01.2013.

Begründung:

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 15.05.2003 hat der Stadtrat zur Sicherung der Planungsziele am 19.12.2008 die Satzung zum Erlass der Veränderungssperre beschlossen. Diese wurde am 16.01.2009 mit Bekanntmachung in Kraft gesetzt und mit Beschluss vom 16.09.2010 sowie der darauf folgenden Bekanntmachung vom 29.11.2010 um 1 Jahr (bis zum 15.01.2012) verlängert.

Nunmehr haben sich besondere Umstände im Sinne des § 17 (2) BauGB ergeben, die eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre erfordern. Die besonderen Umstände, die Voraussetzung für die letztmalige Verlängerung der Veränderungssperre sind, werden nachfolgend dargelegt:

Die Veränderungssperre deckt vier parallel stattfindende Bebauungsplanänderungsverfahren ab. Die Bearbeitung erfolgt im Wesentlichen gleichzeitig, da der Regelungsgegenstand über die einzelnen Geltungsbereiche der Bebauungspläne 22, 36, 40 und 78 hinaus betrachtet werden muss. Dabei spielen insbesondere die Themen Schadstoffimmissionen und Lärm eine Rolle. Besonders die Schadstoffimmissionen sind planübergreifend zu betrachten und in einem städtebaulichen Gesamtkonzept für das Industriegebiet Wallersheim/ Kesselheim zu steuern. Daraus ergibt sich eine Gesamtgröße der Geltungsbereiche von ca. 292 ha.

Mit den Bebauungsplanänderungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine Verbesserung der Situation im Industriegebiet Wallersheim/Kesselheim erreichen zu können. Die nachfolgenden Punkte zählen zu den übergeordneten Zielsetzungen der Planung:

- die gewerblich-industrielle Nutzung am Standort zu sichern,
- das Gebiet so zu strukturieren, dass eine angemessene weitere Entwicklung möglich ist,
- Flächen- und Nutzungspotenziale festzustellen und ein geeignetes Ansiedlungskonzept für die Zukunft zu entwickeln,
- Immissionsempfindliche, produzierende Betriebe mit einer großen Zahl an Arbeitsplätzen zu schützen und ihnen ausreichende Planungssicherheit zu geben,
- Betriebe, die immissionsempfindliche Nutzungen im Gebiet selbst, aber auch angrenzende schützenswerte Nutzungen (insbesondere Wohnen) beeinträchtigen können, künftig so weit wie möglich auszuschließen, gleichzeitig aber bereits bestehende Betriebe im Bestand zu sichern,
- die gesamte Immissionsituation im Gebiet selbst und in seiner Umgebung zu verbessern
- und die Bestrebungen zur Luftreinhaltung im Rhein- und Moseltal zu unterstützen.

Die Planung ist mit außergewöhnlichen Herausforderungen verbunden. Die beabsichtigten Regelungen sind neuartig und dementsprechend mit planungsrechtlichen Zweifelsfragen behaftet. Zur rechtssicheren Umsetzung der Planungsziele wurde daher neben der fachlichen Begleitung durch das Planungsbüro ISU, Bitburg außerdem die juristische Begleitung des Verfahrens durch entsprechende Beauftragung der Kanzlei für Verwaltungsrecht Jeromin & Kerkmann, Andernach sichergestellt.

Im Vorfeld der konkreten Bebauungsplanungen wurde ein spezielles Fachgutachten erstellt, das die planerischen Möglichkeiten zum Erreichen des Planungsziels aufzeigen sollte. Nach darauf folgender Festlegung der zu wählenden Regelungssystematik erfolgte die inhaltliche Arbeit des Planungsbüros, in Kooperation mit der beratenden Kanzlei, die sich zunächst durch eine detaillierte, aufwendige Bestandsaufnahme und eine anschließende immissionstechnische Untersuchung zur Begrenzung von Luftverunreinigungen auszeichnete. Durch die Bebauungsplanänderungen wird ein weitgehend bebautes Gebiet überplant. Neben der örtlichen Bestandsaufnahme wurde daher außerdem die Prüfung der aktuellen Genehmigungslage der Unternehmen durchgeführt und im Bezug auf die beabsichtigte Planung bewertet.

Aufbauend darauf konnten die Bebauungsplankonzeptionen angefertigt werden, die, mit Ausnahme des BPlans Nr. 36, am 14.06.2011 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt wurden. Bezüglich des Bebauungsplans Nr. 36 ergab sich die zusätzliche Herausforderung, dass die Prüfung zum rechtlich korrekten Umgang mit dem im Plangebiet befindlichen Rheinhafen bis dato noch andauerte. Die in diesem Zusammenhang unabdingbare und zeitlich aufwendige Abstimmung mit der höheren Verwaltungsbehörde sowie dem Landesbetrieb Mobilität führte zu einer Verzögerung und letztlich dazu, dass zum Zeitpunkt der Konzeptionsbeschlüsse der Pläne 22, 40 und 78 noch kein belastbares Ergebnis vorlag. Die in den Konzeptionen bereits enthaltene Feinsteuerung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nahm aufgrund der intensiven Begutachtung und vorzunehmenden Ausdifferenzierung außerordentlich viel Zeit in Anspruch.

Im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergingen einige Bedenken und Anregungen. Die Belange der ansässigen Unternehmen sollen so weit wie möglich berücksichtigt werden. Dem Planungsgegenstand ist es jedoch geschuldet, dass die Bearbeitung und Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen überdurchschnittlich aufwendig und intensiv erfolgen musste.

Hierbei ist weniger auf die Anzahl der eingegangenen Stellungnahmen, sondern vielmehr auf die konkreten Inhalte dieser abzustellen. Die seitens der Unternehmen dargelegten Betriebsprozesse und -abläufe galt es auf den Prüfstand zu stellen und, soweit gerechtfertigt, eine Modifikation der Festsetzungen vorzunehmen, die die Belange der Unternehmen berücksichtigen und gleichzeitig das Erreichen des Planungsziels sicherzustellen. Weitergehend sollte das ebenfalls als Ziel definierte Spannungsfeld „Lärm“ im Bezug auf die nahe gelegene Wohnbebauung im Rahmen der Erstellung der Bebauungsplanentwürfe untersucht und einer Regelung zugeführt werden, die den Belangen der Unternehmen Rechnung trägt und gleichzeitig geeignet ist, eine Verbesserung der Situation für die Wohnbereich zu erzielen. Um dies zu erreichen, war wiederum eine gutachterliche Untersuchung notwendig, die sich sehr gründlich mit den Herausforderungen der Bestandssituation auseinandersetzte. Letztlich konnte ein System entwickelt werden, das eine über den planerischen Standard hinausgehende, detaillierte Auseinandersetzung mit dem Bestand ermöglicht.

Aus der nachfolgenden Historie der Planverfahren ist ersichtlich, dass eine kontinuierliche Bearbeitung der Bebauungsplanänderungen ab dem Zeitpunkt des erstmaligen Erlasses der Veränderungssperre erfolgte. Die überdurchschnittlich lange Bearbeitungsdauer ist dem voran dargelegten Schwierigkeitsgrad zur Lösung der planerischen Aufgabe sowie dem Anspruch an die Rechtssicherheit der Planung geschuldet.

Der nächste Verfahrensschritt wird die Offenlage der Bebauungsplanentwürfe sowie die frühzeitige Beteiligung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 sein. Nicht zuletzt aufgrund der Erfahrungen der vergangenen Monate ist davon auszugehen, dass der Abschluss der Verfahren nicht vor Ablauf der Veränderungssperre (bis zum 15.01.2012) zu bewältigen sein wird.

Diese besonderen Umstände sind geeignet, eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr, maximal bis zum 15.01.2013, zu rechtfertigen.

Anlagen:

Satzung
Lageplan

Historie:

Aufstellungsbeschluss im Stadtrat	15.05.2003
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	23.10.2003
Konzeptionsbeschluss im Fachbereichsausschuss IV, abgesetzt wegen fehlender Veröffentlichung	30.03.2004
Konzeptionsbeschluss im Fachbereichsausschuss IV	20.04.2004
Frühzeitige Beteiligung der Fachämter	05.05.2004
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	05.05.2004
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	---
Beschluss über die Veränderungssperre	19.12.2008
Ortsübliche Bekanntmachung der Veränderungssperre	16.01.2009
Beauftragung der Arbeitsgemeinschaft ISU/ Dr. Kerkmann mit einer immissionstechnischen und fachanwaltlichen Beratung	15.06.2009
Vorlage des Gutachtens durch die Arbeitsgemeinschaft	17.03.2010
Sitzung des Stadtvorstandes, Information und Beschlussfassung über die Ergebnisse der immissionstechnischen und fachanwaltlichen Beratung	12.04.2010
Unterrichtung des Fachbereichsausschusses IV über die Ergebnisse der immissionstechnischen und fachanwaltlichen Beratung	18.05.2010

Beschlussfassung des Ausschusses für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung über die Vergabe städtebaulicher und gutachterlicher Leistungen	29.06.2010
Datum des Ingenieurvertrages mit der Arbeitsgemeinschaft ISU/ Dr. Kerkmann über städtebauliche und gutachterliche Leistungen	26.08.2010
Beratung im Ortsbeirat Kesselheim über die Verlängerung der Veränderungssperre	11.08.2010
Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre im Stadtrat	16.09.2010
Ortsübliche Bekanntmachung der Verlängerung der Veränderungssperre	29.11.2010
Beratung im Ortsbeirat Kesselheim über die Konzeptionen	27.04.2011
Beschluss über die Konzeptionen und das Beteiligungsverfahren im Fachbereichsausschuss IV, abgesetzt wegen Beratungsbedarf	17.05.2011
Unterrichtung des Fachbereichsausschusses IV über die Sachverhalte Betriebshof und Klärwerk	14.06.2011
Beschluss über die Konzeptionen und das Beteiligungsverfahren im Fachbereichsausschuss IV	14.06.2011
Frühzeitige Beteiligung der Fachämter	27.06.2011
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	27.06.2011
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	11.07.2011
Beratung im Ortsbeirat Kesselheim über die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung und das Ergebnis der Bürgerbeteiligung sowie über die Änderung der Geltungsbereiche und die Bebauungsplanentwürfe	29.08.2011
Entwurfs- und Offenlagebeschlüsse im Fachbereichsausschuss IV, abgesetzt	30.08.2011
Ergänzende Aufstellungsbeschlüsse, Änderung der Geltungsbereiche im Stadtrat	29.09.2011