

Vorlage des Oberbürgermeisters der Stadt Krefeld Nr. **4792 /17**

öffentlich

Anlage-Nr.

FB/Geschäftszeichen: - 611 -

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:
Ausschuss für Stadtplanung und Stadtsanierung	18.01.2018
Haupt- und Beschwerdeausschuss	25.01.2018
Rat	25.01.2018

Betreff

Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 550 – Fette Henn / Hinter der Papenburg –

Beschlussentwurf:

Gemäß §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB), bekannt gemacht am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung, i. V. m. § 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW, S. 666) in der derzeit gültigen Fassung, wird die Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 550 – Fette Henn / Hinter der Papenburg (Anlage zur Vorlage Nr. 4792/17) beschlossen.

Unmittelbare finanzielle Auswirkungen

ja

X nein

Der Rat der Stadt Krefeld fasste in seiner Sitzung am 27.04.2016 den einleitenden Beschluss zum Bebauungsplan Nr. 550 – Fette Henn / Hinter der Papenburg –.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ökologisch orientierte Wohnbebauung im Sinne einer behutsamen Innenentwicklung unter Berücksichtigung folgender Maßgaben zu schaffen.

- Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und freistehenden Mehrfamilienhäusern, maximal zweigeschossig zzgl. Staffelgeschoss
- Besondere Berücksichtigung des Bodenschutzes durch flächensparende Bauweise und Begrenzung der Bodenversiegelung
- Großzügige Grün- und Freiflächenplanung für öffentliche und private Flächen unter Einbeziehung der vorhandenen Gräben
- Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung inkl. Regenwassernutzung, Rückhaltung und ggf. Versickerung oder Einleitung / Integration eines Wasserlaufes
- Erhalt der schutzwürdigen Flora und Fauna (u.a. Schilffläche) und konzeptionell Einbindung in der Grün- und Freiflächenplanung
- Besondere Berücksichtigung des lokalen Klimaschutzes (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Bepflanzungskonzept für öffentliche und private Flächen)
- Begrenzung der Verkehrsflächen auf das notwendige Minimum und Reduzierung der Versiegelung durch Stellplätze (ggf. Halbtiefgaragen für Mehrfamilienhäuser)
- Besondere Berücksichtigung von Energieeffizienz und Klimagerechtigkeit bei der Bauleitplanung durch ein Energiekonzept (Reduzierung des Wärembedarfs von Gebäuden, Nutzung erneuerbarer Energien, Kraft-Wärme-Kopplung, ggf. Erdwärme, ggf. Nahwärmeinseln)

Für den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 550 liegt eine Bauvoranfrage vor, welche noch nicht abschließend beschieden wurde. Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf dem unbauten Grundstück an der Straße Hinter der Papenburg. Für das Grundstück wurde am 07.03.1996 erstmals ein positiver Vorbescheid zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen erteilt. Dieser Vorbescheid wurde von der Baugenehmigungsbehörde auf Antrag des Bauherrn jährlich verlängert. Der letzte Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids wurde am 15.02.2017 gestellt. Das Bauvorhaben liegt im Bereich einer möglichen Erschließungsstraße und widerspricht somit der Zielsetzung des Bebauungsplanes. Mit der Verwirklichung dieses Bauvorhabens ist zu befürchten, dass die Durchführung der Planung wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht werden könnte.

Daher wurde die erneute Verlängerung der Bauvoranfrage mit Schreiben vom 20. April 2017 für ein Jahr zurückgestellt. Diese Frist läuft am 20. April 2018 ab. Gegen diesen Zurückstellungsbescheid wurde gegen die Stadt Krefeld Klage beim Verwaltungsgericht Düsseldorf erhoben.

Zur Sicherstellung der genannten Planungsziele ist es deshalb erforderlich, für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 550 – Fette Henn / Hinter der Papenburg – eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen.

Während des Zeitraumes der Geltungsdauer dieser Veränderungssperre dürfen bauliche Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Gleichfalls dürfen erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden. Unberührt von diesen Bestimmungen bleiben Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Verände-

rungssperre bereits baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

Die Satzung zur Anordnung der Veränderungssperre ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigelegt.

Zur besseren Orientierung wird eine Übersicht über den zukünftigen Geltungsbereich dieser Satzung als Anlage 2 beigelegt.