

**Stadt Schwentental
Der Bürgermeister**



Beratungsart:	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich
----------------------	--	---

Beschlussvorlage	Nr.:	034/2015	Datum:	12.02.2015
-------------------------	-------------	-----------------	---------------	-------------------

Beratungsfolge:			Sitzungstag
Nr.	-	Stadtvertretung/ Fachausschuss	
1		Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	
2		Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften	
3		Ausschuss für Umwelt, Verkehr, öff. Sicherheit u. Kleingartenwesen	
4		Ausschuss für Bauwesen	
5	X	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	17.02.2015
6	X	Hauptausschuss	23.02.2015
7	X	Stadtvertretung	26.02.2015

Schluss- und Mitzeichnungen:		
gez. Stremlau	gez. Conrad	gez. Finkeldey
Bürgermeister	Amtsleiter/in	Sachbearbeiter/in

1. TOP:

**Satzung der Stadt Schwentental über die Veränderungssperre für den in der Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 57 für das Gebiet Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße (Ostseepark)
hier: Aufhebung der Satzung über die Veränderungssperre**

2. Sachverhalt und Problemdarstellung:

Die Stadtvertretung der Stadt Schwentental hat in ihrer Sitzung am 22.09.2008 den Beschluss zur Aufstellung des B-Planes Nr. 57 für das Gebiet Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße (Ostseepark) gefasst.

Zur Sicherstellung der mit dieser Planung verfolgten Ziele wurde aufgrund der §§ 14, 16 und 17 des BauGB und i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Schl.-Holst. und nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 14.06.2014 die Satzung über die Veränderungssperre für den in der Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 57 gefasst. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die Beschlussvorlage Nr. 132 b/2012.

Die Veränderungssperre ist am 20.06.2012 in Kraft getreten und wurde aufgrund des Beschlusses in der Stadtvertretung am 02.06.2014 um ein Jahr verlängert, da die Voraussetzung für den Erlass der Veränderungssperre zu diesem Zeitpunkt fortbestanden hat.

Die Satzung über die 1. Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre ist am 11.06.2014 in Kraft getreten und würde dann entsprechend im Juni 2015 außer Kraft treten.

Gemäß § 17 Abs. 4 BauGB ist die Veränderungssperre vor Fristablauf ganz oder teilweise außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlass wegfallen sind. Durch diese gesetzliche Regelung wird die Gemeinde sozusagen verpflichtet, unter gewissen Umständen die Veränderungssperre schon vor ihrem Ablauf ganz oder teilweise außer Kraft zu setzen.

Gemäß der Kommentierung zum BauGB ist hier an den Fall zu denken, dass das B-Planverfahren zum Erliegen gekommen ist, ohne dass die Gemeinde förmlich beschlossen hat, das Verfahren einzustellen.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre fallen ferner weg, wenn sich im Laufe des Verfahrens – etwa wegen einer Änderung der Sach- und Rechtslage – zeigt, dass die Planung der Gemeinde nicht zu einem rechtmäßigen B-Plan führen kann.

Über die sich aus Abs. 4 ergebende Rechtsfolge besteht keine Einigkeit. Verschiedentlich wird angenommen, dass die Veränderungssperre unter den in dieser Vorschrift genannten Voraussetzungen trotz formaler Fortgeltung unwirksam werde und folglich einem Bauantrag nicht mehr mit Erfolg entgegengesetzt werden kann.

Das Gesetz unterscheidet eindeutig zwischen außer Kraft treten der Veränderungssperre und der Pflicht zur Außerkraftsetzung. Fallen die Voraussetzungen für einen Erlass aufgrund eines mangelnden Sicherheitsbedürfnisses fort, so tritt die Veränderungssperre nicht automatisch außer Kraft. Die Gemeinde hat die Veränderungssperre durch Aufhebungssatzung außer Kraft zu setzen. Eine Veränderungssperre verliert ihre Wirksamkeit nicht rückwirkend auf den Zeitpunkt ihres Inkrafttretens, sondern allenfalls für die Zukunft.

Aufgrund des am 28. Oktober 2014 durch den Ministerpräsidenten des Landes Schl.-Holst., Staatskanzlei, erlassenen landschaftsplanerischen Anpassungsverlangens gem. § 18 Abs. 2 des Landesplanungsgesetzes und der zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbaren Einigungen mit der Landeshauptstadt Kiel ist davon auszugehen, dass die mit den B-Plänen Nr. 57 A bis D verfolgten Planungen nicht zu rechtmäßigen B-Plänen führen können, so dass die Voraussetzungen des § 17 Abs. 4 für eine Außerkraftsetzung der Veränderungssperre vorliegen.

Nach Auffassung der Landesplanungsbehörde sind die Planinhalte der B-Pläne Nr. 57 A – D in der zurzeit vorliegenden Fassung nicht mit den Zielen der Raumordnung gem. Ziffer 2.8 Landesentwicklungsplan 2010 vereinbar.

Hier werden insbesondere ein Verstoß gegen das Zentralitätsgebot sowie ein eindeutiger und schwerer Verstoß gegen das Kongruenzgebot vorgehalten.

Die Landesplanungsbehörde verlangt, dass die Stadt Schwentinental ihre Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung anpasst. Bei der Aufstellung der B-Pläne, insbesondere für den Kernbereich des Ostseeparks, sind abgeleitet aus der landschaftsplanerischen Zielsetzung folgende Maßgaben zu erfüllen:

- a) Durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich auszuschließen. Zur Definition von zentrenrelevantem Einzelhandel ist die Schwentinentaler Liste gem. vorliegendem Entwurf der planungsrechtlichen Festsetzungen der B-Pläne Nr. 57 A bis D einzubinden, soweit dort alle relevanten Sortimentsbereiche auch der benachbarten zentralen Orte erfasst sind.
- b) Die Stadt kann in diesem Rahmen bestandsbezogen Ausnahmen zulassen und geringfügige Arrondierungen und Erweiterungen bis 5 % der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb zulassen.
- c) Darüber hinaus kann die Stadt Ausnahmen für zentrenrelevante Randsortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gem. vorliegendem Entwurf der planungsrechtlichen Festsetzung der B-Pläne Nr. 57 A – D (maximal 10 % der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb) zulassen.
- d) Bei Gebäuden mit Leerstand ist, soweit für die zuletzt ausgeübte Nutzung kein Bestandsschutz mehr besteht, zentrenrelevanter Einzelhandel generell auszuschließen.
- e) Für bisher unbebaute bzw. nicht mit Einzelhandel belegte Flächen ist jeglicher Einzelhandel generell auszuschließen. Im Einzelfall können unter Beachtung der Ziele der Raumordnung flächenbegrenzt nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden.

Da zur Erreichung der Planungsziele der Teil B-Pläne für den Ostseepark, insbesondere des B-Planes Nr. 57 A „Neue Mitte/ Carl-Zeiss-Straße“, eine Einigung mit der Landeshauptstadt Kiel zwingend erforderlich ist, und diese **zum jetzigen Zeitpunkt** nicht absehbar ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Planung für den Ostseepark nicht zu einem bzw. mehreren rechtmäßigen B-Plänen führen kann, so dass die Voraussetzungen des § 17 Abs. 4 BauGB vorliegen, in dessen Folge dann verwaltungsseitig empfohlen wird, die Satzung der Stadt Schwentinental über die Veränderungssperre für die in der Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 57 für das Gebiet Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße (Ostseepark) aufzuheben.

Da an der Durchsetzung einer unter § 17 Abs. 4 BauGB fallenden Veränderungssperre kein öffentliches Interesse besteht, liegen aber in diesem Fall die Voraussetzungen für die Zulassung einer Ausnahme vor, wobei das der Behörde dabei grundsätzlich zustehende Ermessen mangels Sicherheitsbedürfnisses auf Null reduziert ist.

Die Verpflichtung der Gemeinde, die Veränderungssperre außer Kraft zu setzen, kann nicht zum Gegenstand eines Normenkontrollverfahrens gemacht werden. Für eine stattdessen in Betracht zu ziehende Normaufhebungsklage dürfte dem Bauherrn aufgrund des ihm zustehenden Anspruchs auf Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre das Rechtsschutzbedürfnis fehlen.

3. Lösungsvorschlag

- wie Beschlussempfehlung –

4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

- keine -

5. Beschlussempfehlung:

1.

Die Satzung der Stadt Schwentimental über die Veränderungssperre für den in der Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 57 für das Gebiet Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße (Ostseepark) wird aufgehoben.

2.

Dem anliegenden Entwurf einer entsprechenden Satzung wird zugestimmt.

3.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die beschlossene Satzung unverzüglich bekanntzumachen.

Abstimmung:					
Dafür:	Dagegen:	Enthaltungen:	Kenntnis genommen:	Vertagung:	Keine Abstimmung:

Satzung

der Stadt Schwentidental über die Aufhebung der Veränderungssperre für den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 57 für das Gebiet „Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße (Ostseepark)“

Aufhebungssatzung

Die Stadtvertretung der Stadt Schwentidental hat aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung der §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der zurzeit gültigen Fassung in ihrer Sitzung am 26.02.2015 folgenden Beschluss gefasst:

§ 1

Aufhebung der Veränderungssperre

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 14. Juni 2012 beschlossen, für den in der Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 57 für das Gebiet Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße (Ostseepark) eine Veränderungssperre zu erlassen.

Die Veränderungssperre wurde am 19.06.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Zur weiteren Sicherung der Planung wurde in der Sitzung am 02.06.2014 die Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen.

Die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 12.06.2014 bekanntgemacht.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem in der Anlage beigefügten Lageplan.

§ 2

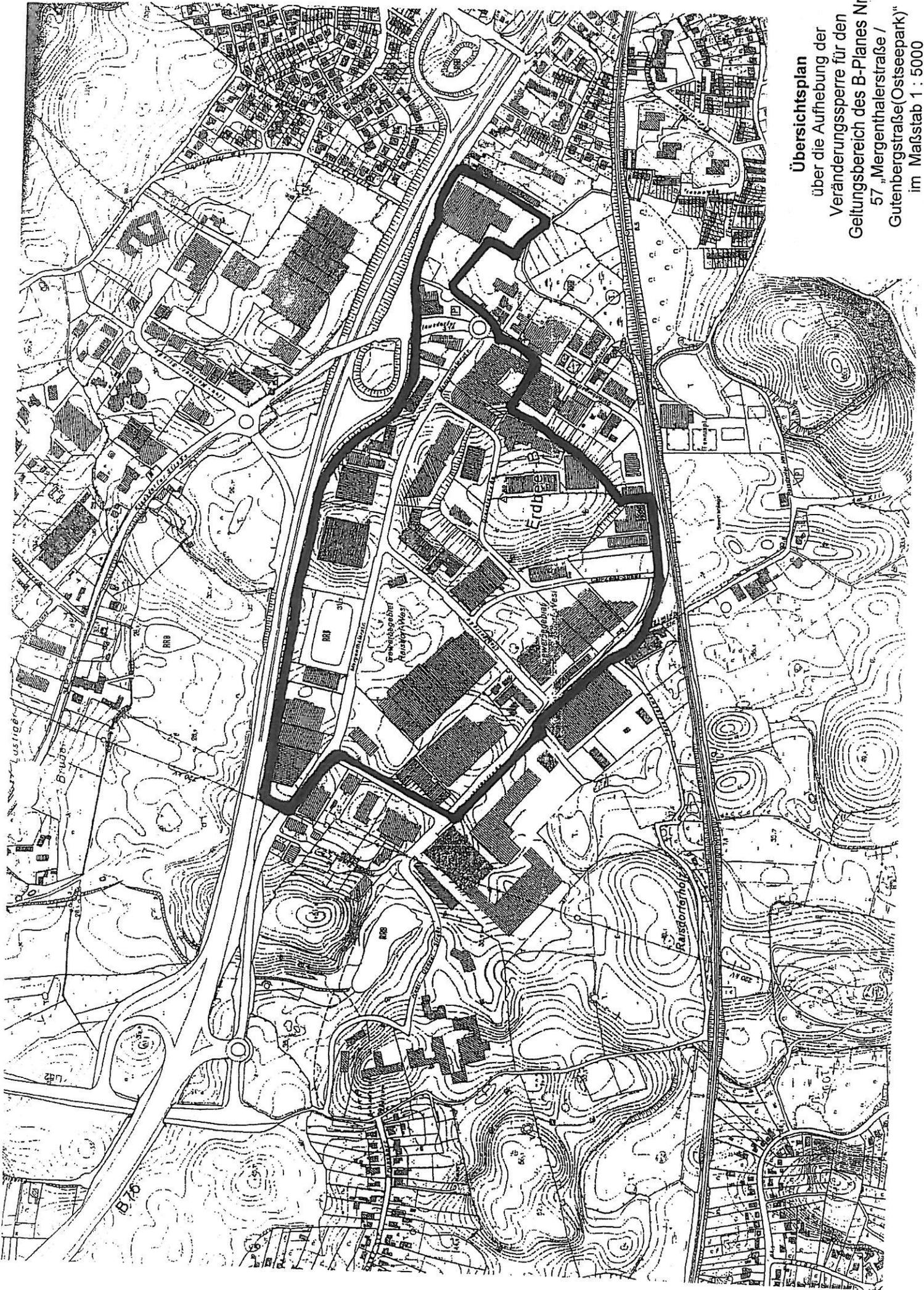
Aufgrund des landesplanerischen Anpassungsverlangens des Ministerpräsidenten des Landes Schleswig-Holstein vom 28.10.2014, Zeichen Stk 331-603.111 sind die Voraussetzungen des § 17 Abs. 4 BauGB erfüllt, so dass die zuvor genannten Satzungen über die Veränderungssperre sowie die Verlängerung der Veränderungssperre hiermit aufgehoben werden.

§ 3

Die Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Schwentidental, den 26.02.2015

Bürgermeister



Übersichtsplan
über die Aufhebung der
Veränderungssperre für den
Geltungsbereich des B-Planes Nr.
57 „Mergenthalerstraße /
Gutenbergschule (Ostseepark)“
im Maßstab 1 : 5000