

Sitzungsvorlage Nr. X/235
öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

Rat

31.03.2022

Betreff: **Bebauungsplan "Hauptstraße / Fabianus-Kirchplatz" im Ortsteil Osterwick**
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Hauptstraße 7 im Ortsteil Osterwick

Beratung über die Entscheidung des gemeindlichen Einvernehmens sowie Beschluss über die Rückstellung des Baugesuchens gemäß § 15 BauGB

FB/Az.: FB II / 621.41 und 632.63

Produkt: 53/09.001 Räumliche Planung und Entwicklung
54/10.001 Bauen und Wohnen

Bezug:

Finanzierung

Planung WoltersPartner

Höhe der Aufwendung/Auszahlung:

Juristische Beratung WolterHoppenberg

Finanzierung durch Mittel bei Produkt:

Über-/ außerplanmäßige Aufwendung/
Auszahlung in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße / Fabianus-Kirchplatz“ im Ortsteil Osterwick für das Gebiet, das der der Sitzungsvorlage Nr. X/235 als Anlage II beigefügten Begründung mit Abgrenzungsplan zu entnehmen ist, durchzuführen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen zu der geplanten Werbeanlage auf dem Grundstück Hauptstraße 7 zu verweigern.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Antrag auf Zurückstellung des Baugesuches gemäß § 15 Baugesetzbuch zu stellen.

Sachverhalt:

Der Gemeinde Rosendahl liegt ein Antrag auf Errichtung einer doppelseitig beleuchteten Werbeanlage / Plakatanschlagtafel auf dem Grundstück „Hauptstraße 7“ im Ortsteil Osterwick vor. Ein Bauantrag liegt dem Kreis Coesfeld vor. Die Unterlagen sind am 16.03.2022 bei der Gemeinde eingegangen. Sie sind als **Anlage I** beigefügt. Die Werbung wechselt laut Beschreibung alle 10 bis 12 Tage. Es werden sowohl ortsansässige als auch landesweite Unternehmen sowie ihre Dienstleistungen und Handelsgüter beworben (Apotheken, Autohändler, Banken, Baumärkte etc.). Obszöne Werbung wird nicht abgebildet.

Gemeinsam mit dem Juristen Herrn Dr. Schröder von der Rechtsanwaltskanzlei Wolter-Hoppenberg sowie dem Planer Herrn Lang vom Büro WoltersPartner sind Möglichkeiten zur Steuerung des Ortskerns Osterwick sowie von Bauvorhaben in diesem Bereich erörtert worden.

Folgende Vorgehensweise wird dem Rat nun vorgeschlagen:

Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße / Fabianus-Kirchplatz“

Der Bebauungsplan umfasst Grundstücke im zentralen Ortskern von Osterwick, die zwischen der „Hauptstraße“, der Straße „Fabianus-Kirchplatz“, dem „Droste-Hülshoff-Weg“ sowie der Straße „Elsen“ gelegen sind. In diesem Bereich finden sich derzeit vereinzelt noch ungenutzte Grundstücke. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden, sodass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ergibt.

Zur städtebaulichen Sicherung ist es Ziel der Gemeinde, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Nachverdichtung des Plangebietes im Sinne der Innenentwicklung städtebaulich verträglich und qualitativ zu steuern.

Die Errichtung von Werbeanlagen im Plangebiet widerspricht dabei ebenso dem Ziel der hochwertigen Entwicklung eines öffentlichen Raums im Ortskern von Osterwick.

Eine Begründung zum Bebauungsplan sowie eine Abgrenzungsplan sind als **Anlage II** beigefügt.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Verweigern des gemeindlichen Einvernehmens

Gemäß § 36 Baugesetzbuch wird von der Baugenehmigungsbehörde (Kreis Coesfeld) über die Zulässigkeit von Vorhaben im bauaufsichtlichen Verfahren im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Das Einvernehmen der Gemeinde gilt als erteilt, wenn es nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird. Die Unterlagen sind am 16.03.2022 bei der Gemeinde Rosendahl eingegangen, sodass die Beteiligungsfrist der Gemeinde bis zum 16.05.2022 läuft.

Vorgeschlagen wird, das gemeindliche Einvernehmen zu versagen. Als Gründe sollen angeführt werden, dass sich die geplante Werbeanlage nicht in die nähere Umgebung im Sinne des § 34 BauGB einfügt, weil sich in der näheren Umgebung kein „Vorbild“ findet. Ebenso würde die von der Werbeanlage ausgehende optische Belästigung in der Umgebung eine städtebauliche erhebliche und unzumutbare Störung gemäß Baunutzungsverordnung verursachen. Sie ist damit rücksichtslos gegenüber der umliegenden Bebauung. Sie würde sich aufgrund ihrer Größe und ihrer Position erheblich in die Wohnbebauung entlang der „Hauptstraße“ hineinwirken. Auch wäre die Homogenität des städtebaulichen Erscheinungsbildes der wahrnehmbaren kleinteiligen Bebauung negativ beeinträchtigt.

Antrag auf Zurückstellung des Baugesuches gemäß § 15 Baugesetzbuch

Gemäß § 15 BauGB kann die Gemeinde zur Sicherung ihrer Planung bzw. eines Bebauungsplanverfahrens die Zurückstellung eines Baugesuches für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten von der Baugenehmigungsbehörde verlangen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde. Die Zurückstellung ist strikt auf 12 Monate begrenzt. Nach Ablauf dieser Zeit darf die Gemeinde die Zurückstellung nicht erneut nutzen. Sodann müsste eine auf zwei Jahre befristete Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen werden, wobei auf die Zweijahresfrist der seit der Zustellung der Zurückstellung abgelaufene Zeitraum anzurechnen ist.

Voraussetzung für die Zurückstellung ist, dass ebenfalls die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre vorliegen. Die Veränderungssperre darf aber nicht bestehen (kein Beschluss oder noch nicht in Kraft getreten). Ebenfalls muss ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet worden sein.

Es wird vorgeschlagen, den Antrag auf Zurückstellung des Baugesuches an den Kreis Coesfeld zu stellen.

Der Gemeinde bleibt dann im Rahmen der Jahresfrist der Rückstellung die weitere Konkretisierung des Bebauungsplanes bis hin zum Satzungsbeschluss.

Im Auftrage:

Im Auftrage:

Kenntnis genommen:

Schlüter
Sachbearbeiterin

Brodkorb
Fachbereichsleiterin

Gottheil
Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I: Unterlagen aus Bauantrag

Anlage II: Begründung mit Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan „Hauptstraße / Fabianus-Kirchplatz“ im Ortsteil Osterwick