
Kreisstadt Altenkirchen (Westerwald)

Niederschrift über die Sitzung des Stadtrats

Tag	Donnerstag, 3. November 2016
Ort	großer Ratssaal im Rathaus Altenkirchen
Beginn der Sitzung	17:00 Uhr
Ende der Sitzung	17:10 Uhr

anwesend

1. Stadtbürgermeister Heijo Höfer als Vorsitzender
2. Andrea Ackermann
3. Dr. Kristianna Becker
4. Thomas Düber
5. Götz Gansauer
6. Matthias Gibhardt
7. Daniela Hillmer-Spahr
8. Doris John
9. Volker John
10. Annelie Korte
11. Jürgen Kugelmeier
12. Ralf Lindenpütz
13. Peter Müller
14. Ingrid Räder
15. Gabriele Sauer
16. Hans-Joachim Schörfke
17. Bruno Wahl
18. Walter Wentzien

abwesend

Dr. Akbar Ayas
Werner Kuss
Salvatore Oliverio
Ekkehard Schneider
Ursula Wilhelmi

Beigeordnete

Erster Beigeordneter Paul-Josef Schmitt
Rüdiger Trepper

von der Verbandsgemeindeverwaltung

Fred Jüngerich, Annette Stinner, Beate Drumm, Sonja Hackbeil, Burkhard Heibel, Jürgen Kolb, Volker Schütz, Bernhard Wendel

Schriftführerin

Annette Stinner

Zu dieser Sitzung wurde ordnungsgemäß eingeladen.

Die gesetzliche Zahl der Ratsmitglieder beträgt: 23

Der Stadtrat ist beschlussfähig.

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Kölner Straße/Wiedstraße/Ziegelweg“ der Kreisstadt Altenkirchen
 - 1.1 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
 - 1.2 Erlass einer Veränderungssperre
2. Verschiedenes
3. Einwohnerfragestunde

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Kölner Straße/ Wiedstraße/ Ziegelweg“ der Kreisstadt Altenkirchen **1.1 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Im Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes liegen zur Zeit zwei Bauvoranfragen zur Errichtung eines großflächigen Nahversorgungsfachmarktes und eines Drogeriefachmarktes sowie eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels und eines Fachmarktes mit 800 m² zentren-relevanter Verkaufsflächen vor.

Daneben liegt eine Bauvoranfrage zum Umbau und Nutzungsänderung zu einem Discounter vor.

Die Vorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Sie müssen sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen, die Erschließung muss gesichert sein und es dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden gem. § 34 (3) BauGB zu erwarten sein.

Bei sämtlichen Bauvoranfragen fehlt bislang ein entsprechender Nachweis nach § 34 (3) BauGB. Die meisten der in den Bauvoranfragen vorgesehenen innenstadtrelevanten Nutzungen liegen außerhalb des im Einzelhandelskonzept (EHKZ) der Stadt Altenkirchen abgegrenzten, zentralen Versorgungsbereichs, der der Ansiedlung von insbesondere großflächigem Einzelhandel vorbehalten ist.

Die Bedeutung des städtebaulichen EHKZ ist bei der Prüfung, ob das Vorhaben schädliche Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich hat, nur eingeschränkt. Es kann zwar als Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in die Bewertung einbezogen werden, jedoch nicht eigenständig die Schutzwürdigkeit des Versorgungsbereiches begründen oder durch eine durch vorhandene Anlagen begründete Schutzwürdigkeit ausschließen. Voraussetzung ist vielmehr, dass die geplanten Vorhaben jeweils einzeln betrachtet tatsächlich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten lassen.

Die Umsetzung des bestehenden EHKZ wird durch die geplanten Vorhaben gefährdet, selbst wenn im Einzelfall nachgewiesen werden sollte, dass ein Vorhaben keine schädigende Wirkung hat.

Vor diesem Gesamthintergrund besteht hier ein dringendes Planerfordernis seitens der Stadt Altenkirchen hinsichtlich der Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Altenkirchen oder in anderen Gemeinden und um die Ziele des EHKZ nicht zu beeinträchtigen. Die erforderliche Zusammenschau aller Belange kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes herbeigeführt werden.

In Betracht kommt insoweit die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, der den aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlichen Bereich überplant, und durch das Sicherungsmittel einer Veränderungssperre geschützt wird. Parallel hierzu ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Verwaltung schlägt vor, für die Grundstücke in dem aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlichen Bereich einen neuen Bebauungsplan Nr. 30 „Kölner Straße/Wiedstraße/Ziegelweg“ aufzustellen. In diesem Bebauungsplan sollen die vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich gesichert, deren etwaige Erweiterungen sowie die Um- oder Neuansiedlung von klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben und weitere gewerbliche Nutzungen ohne schädliche Auswirkungen auf die teilweise angrenzende Wohnbebauung und den zentralen Versorgungsbereich Altenkirchen unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben (LEP IV) gesteuert und festgesetzt werden. Als Art der baulichen Nutzung sollen für die Grundstücke Kölner Straße 25, 29, 32, 42 ein Mischgebiet und im Übrigen ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt werden. Dabei soll nach Maßgabe der landesplanerischen Vorgaben des EHKZ mit der „Altenkirchener Liste“, Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten teilweise ausgeschlossen oder beschränkt werden. Die zusammenhängende Waldfläche im nördlichen Teil des vorgesehenen Geltungsbereichs soll erhalten werden.

Dafür muss zunächst das EHKZ überprüft und erforderlichenfalls fortgeschrieben werden, um eventuelle Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu ermitteln, zu bewerten und den zentralen Versorgungsbereich in Abstimmung mit der Landesplanung ggf. neu abzugrenzen.

Daneben erfordert die Verkehrssituation in diesem Bereich eine umfassende Untersuchung zum Zusammenspiel aller bestehenden und zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten. Denn bereits heute sind Verkehrsprobleme zu den Stoßzeiten, insbesondere an der Ecke Kölner Straße/Wiedstraße hinreichend bekannt. In diesem Zusammenhang müssen die hinzukommenden Stellplätze und die Zu- und Abfahrten auf die Kölner Straße und die Wiedstraße mit in die Betrachtung eingestellt werden.

Schließlich bedarf es einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Beschluss:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Kreisstadt Altenkirchen wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der genaue Geltungsbereich des Plangebietes ist aus dem beigefügten Übersichtsplan zu erkennen.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Kölner Straße/Wiedstraße/Ziegelweg“.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig (18 Ja-Stimmen)

1.2 Erlass einer Veränderungssperre

Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Kölner Straße/Wiedstraße/Ziegelweg“ bestehen Bestrebungen zur Ansiedlung verschiedener Einzelhandelsmärkte mit innenstadtrelevanten Sortimenten.

Um das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Kölner Straße/Wiedstraße/Ziegelweg“ nicht zu gefährden und ungewollten Entwicklungen entgegenwirken zu können, ist es erforderlich, eine Veränderungssperre zu erlassen.

Beschluss:

Dem Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 16 Abs. 1 und 2 BauGB wird zugestimmt.

Die Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Kölner Straße/Wiedstraße/Ziegelweg“ hat folgenden Wortlaut:

Satzung
über eine Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet
Nr. 30 „Kölner Straße/Wiedstraße/Ziegelweg“
der Kreisstadt Altenkirchen
vom

Der Stadtrat der Kreisstadt Altenkirchen hat aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) in Verbindung mit §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Zu sichernde Planung

Der Stadtrat der Kreisstadt Altenkirchen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Kölner Straße/Wiedstraße/Ziegelweg“ beschlossen. Zur Sicherung der Planung wird für die im Plangebiet liegenden Flurstücke die Veränderungssperre erlassen.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der im Lageplan mit unterbrochenen schwarzen Linien umgrenzten Fläche. Der Lageplan ist als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung.

§ 3
Rechtswirkung der Veränderungssperre

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Kreisstadt Altenkirchen.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Kreisstadt Altenkirchen 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 werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4
Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tage der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Altenkirchen,

Kreisstadt Altenkirchen

Heijo Höfer
Stadtbürgermeister

Abstimmungsergebnis: einstimmig (18 Ja-Stimmen)

TOP 2 Verschiedenes

Zu diesem Tagesordnungspunkt werden keine Themen besprochen.

TOP 3 Einwohnerfragestunde

Zu diesem Tagesordnungspunkt gibt es keine Wortmeldungen.

.....
Heijo Höfer
Vorsitzender

.....
Annette Stinner
Schriftführerin