

2023/0223/610-01

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



Zweite Verlängerung der Veränderungssperre in der Gemarkung Homburg für den Bereich des Bebauungsplanes "Saarbrücker Straße / Beeder Straße"

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Stadtrat (Entscheidung)	17.05.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die zweite Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes „Saarbrücker Straße / Beeder Straße“ wird beschlossen.

Sachverhalt

Die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes „Saarbrücker Straße / Beeder Straße“ wurde am 07.05.2020 im Stadtrat beschlossen und am 18.05.2020 bekanntgemacht.

Die erste Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr wurde am 31.03.2022 im Stadtrat beschlossen. Die Verlängerung wurde am 17.05.2022 bekannt gemacht.

Aufgrund des derzeit noch in Bearbeitung befindlichen Einzelhandelskonzeptes, welches erst nach der Beratung und Beschlussfassung des Rates der Kreisstadt Homburg bedarf, um es im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dem i.R. stehenden aufzustellenden Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2 a BauGB zur Einzelhandelssteuerung voranzustellen, wird eine zweite Verlängerung der Veränderungssperre notwendig, um das am 07.05.2020 eingeleitete Bebauungsplanverfahren weiter zu sichern.

Zum Einzelhandelskonzept wurden bisher zwei Workshops sowie eine Haushaltsbefragung und eine Händlerbefragung durchgeführt. Das Einzelhandelskonzept liegt im Entwurf der Verwaltung vor.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

- 1 BEGRÜNDUNG 2a_ Verlängerung (öffentlich)
- 2 Veraenderungssperre_Inkrafttreten_Verlaengerunga_Mai2023 (öffentlich)
- 3 Bekanntm_Veraenderungssperre_Inkrafttreten_Verlaengerung_Final (öffentlich)

BEGRÜNDUNG

zum Erlass der 2. Verlängerung der Veränderungssperre

für den Bereich des Bebauungsplanes

„Saarbrücker Straße / Beeder Straße“

Anlass zur 2. Verlängerung der Veränderungssperre

Im derzeit laufenden Bebauungsplanverfahren wurde bereits die 1. Verlängerung der Veränderungssperre nach § 17 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich, da das für die städtebaulich erforderlichen Festsetzungen zu Grunde liegende Einzelhandelsgutachten zuerst noch der Beschlussfassung des Rates der Kreisstadt Homburg bedarf, um es im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dem i.R. stehenden aufzustellenden Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2 a BauGB zur Einzelhandelssteuerung voranzustellen.

Derzeit befindet sich das Einzelhandelsgutachten zwar noch in der Aufstellung, ist aber im Verfahrensablauf kurz vor der Beschlussfassung. Zu erheblichen Schwierigkeiten und unvermeidbarem Verzögerungsablauf haben mitunter die pandemiebedingten organisatorischen Umstellungen in der Kreisstadt, bei dem Fachplaner und bei den weiteren Beteiligten (u.a. Behörden, Geschäfte im Innenstadtbereich, etc.) geführt, wodurch zudem die internen sowie externen Austausch- und Entscheidungsprozesse stark beeinträchtigt worden sind. Insbesondere die notwendige Einzelhändlerbefragung scheiterte nachweislich gerade in den pandemiebedingten „lock down“-Zeiträumen bei den zeitweilig geschlossenen oder notbesetzten Geschäften oft und musste i.T. mehrfach angefragt werden. Dialog und Interaktion mit Stadtplanern, Fachgutachtern und den weiteren Beteiligten haben daher nur noch unter erschwerten Bedingungen stattfinden können. Aufgrund der Covid-Pandemie sind die geltenden Anforderungen an „besondere Umstände“ im Sinne von § 17 Absatz 2 BauGB gegeben.

Die derzeit laufende Abstimmung des Einzelhandelskonzeptes wird nicht vor Ablauf der bestehenden 1. Verlängerung der Veränderungssperre abgeschlossen werden können, so dass auch der aufzustellende Bebauungsplan nicht vor Ablauf der Veränderungssperre abgeschlossen werden kann. Um zeitnah die „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2023“ beraten und beschließen zu können, wurde bereits eine Sondersitzung des Rates ausschließlich zu dieser Thematik in der 2. Juniwoche 2023 terminiert. Nach derzeitigem Verfahrensstand ist anzunehmen, dass es aufgrund dieser außergewöhnlichen Sachlage zu einer zeitlichen Verzögerung gekommen ist, welche die Kreisstadt Homburg nicht zu vertreten hat, so dass es aufgrund dieser besonderen Umstände und zur weiteren Sicherung der Planung, einer zweiten Verlängerung der Veränderungssperre bedarf.

Homburg, den _____

Der Oberbürgermeister

In Vertretung

Michael Forster

Erlass einer Verlängerung einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes „Saarbrücker Straße / Beeder Straße“

Zur Sicherung des mit Beschluss vom 07.05.2020 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 07.05.2020 eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre wurde am 18.05.2020 bekanntgemacht und ist hiermit in Kraft getreten.

Anlass der Verlängerung der Veränderungssperre:

Das Bebauungsplanverfahren konnte noch nicht zum Abschluss gebracht werden. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB soll insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt werden, das Aussagen über die zu erhaltenen oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. Das derzeit in Erarbeitung befindliche Einzelhandelsgutachten bedarf erst der Beratung und Beschlussfassung des Rates der Kreisstadt Homburg, um es im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dem i.R. stehenden aufzustellenden Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2 a BauGB zur Einzelhandelssteuerung zugrunde zu legen. Dieses Einzelhandelsgutachten befindet sich noch in der Erstellung.

Mit Beschluss vom 31.03.2022 hat der Rat der Kreisstadt Homburg die Satzung der Kreisstadt Homburg über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes „Saarbrücker Straße / Beeder Straße“ beschlossen.

Zur weiteren Sicherung des mit Beschluss vom 07.05.2020 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 31.03.2022 die Verlängerung dieser Veränderungssperre beschlossen, deren Geltungsdauer am 18.05.2020 bekanntgegeben wurde.

Diese Veränderungssperre bedarf einer erneuten Verlängerung, da das Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Homburg noch nicht beschlossen werden konnte.

Satzung der Kreisstadt Homburg über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes „Saarbrücker Straße / Beeder Straße“

Auf Grundlage des § 12 des Kommunalselfverwaltungs-gesetzes (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997 S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Januar 2023 (Amtsbl. I S. 204) in Verbindung mit den §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl.2023 I. Nr. 6) hat der Stadtrat der Kreisstadt Homburg in seiner Sitzung vom 17.05.2023 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Geltungsdauer der am 18.05.2020 bekanntgegebenen und hiermit in Kraft getretenen Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans „Saarbrücker Straße / Beeder Straße“ wurde gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr, mithin bis 18.05.2023 verlängert. Auf Grund besonderer Umstände wird die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr verlängert.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen einfachen Bebauungsplanes „Saarbrücker Straße/ Beeder Straße“
- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die nachstehenden Grundstücke:

3093/12, 3091/1, 3090/4, 3090/7, 3087/2, 2582/8, 3085, 3084/2, 3084/4, 3082/6, 3086, 3082/7, 3082/8, 3081/2, 3080/6, 3080/4, 3077/7, 3077/5, 3075/8

Der Geltungsbereich beginnt im Norden an dem Schnittpunkt der Bahnfläche/Bahnbrücke zu Saarbrücker Straße, verläuft entlang der Straßenbegrenzung zu den privaten Grundstücken nach Osten bis zur Beeder Straße, dort entlang der privaten Grundstücke südwestlich bis westl. Zipfels des Flurstückes 3075/8, um dieses Grundstück herum und entlang der Bahnstrecke bis zum Ausgangspunkt.

§ 3

Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:
 1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
 - a. Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
 - b. Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs, sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;

2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs- zustimmungs-, oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Vorhaben, die vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

(3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Kreisstadt.

§ 4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 1 i.V. mit § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB).

Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit der für den Geltungsbereich dieser Satzung aufzustellende Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch mit Ablauf des 18.05.2024.

Homburg, 17.05.2023

Der Oberbürgermeister

In Vertretung

Michael Forster

Bürgermeister

Hinweise:

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 und des § 18 Abs. 3 über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Nach § 12 Abs.6 KSVG gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des KSVG zustande gekommen sind, ein Jahr nach der öffentlichen Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Genehmigung oder die öffentliche Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist der Oberbürgermeister dem Beschluss widersprochen oder die Kommunalaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder der Verfahrens- oder Formmangel gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der Tatsache, die den Mangel ergibt, schriftlich gerügt worden ist.

Die Satzung liegt zu jedermanns Einsicht beim Stadtbauamt der Kreisstadt Homburg, Am Forum 5, 66424 Homburg, 4. Stock, Abt. Stadtplanung, Zimmer 420, während der Dienstzeiten bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Homburg, 17.05.2023

Der Oberbürgermeister

In Vertretung

Michael Forster

Bürgermeister

B E K A N N T M A C H U N G

Erlass einer Verlängerung einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes „Saarbrücker Straße / Beeder Straße“

Zur Sicherung des mit Beschluss vom 07.05.2020 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 07.05.2020 eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre wurde am 18.05.2020 bekanntgemacht und ist hiermit in Kraft getreten.

Anlass der Verlängerung der Veränderungssperre:

Das Bebauungsplanverfahren konnte noch nicht zum Abschluss gebracht werden. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB soll insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt werden, das Aussagen über die zu erhaltenen oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. Das derzeit in Erarbeitung befindliche Einzelhandelsgutachten bedarf erst der Beratung und Beschlussfassung des Rates der Kreisstadt Homburg, um es im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dem i.R. stehenden aufzustellenden Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2 a BauGB zur Einzelhandelssteuerung zugrunde zu legen. Dieses Einzelhandelsgutachten befindet sich noch in der Erstellung.

Zur weiteren Sicherung des mit Beschluss vom 07.05.2020 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 31.03.2022 die nachfolgende Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen:

Satzung der Kreisstadt Homburg über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes „Saarbrücker Straße / Beeder Straße“

Auf Grundlage des § 12 des Kommunalselfbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997 S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 60 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsblatt I S. 2629) in Verbindung mit den §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I. S. 4147) hat der Stadtrat der Kreisstadt Homburg in seiner Sitzung vom 31.03.2022 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Geltungsdauer der am 18.05.2020 bekanntgegebenen und hiermit in Kraft getretenen Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans „Saarbrücker Straße / Beeder Straße“ wird gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr, mithin bis 18.05.2023 verlängert.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen einfachen Bebauungsplanes „Saarbrücker Straße/ Beeder Straße“
- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die nachstehenden Grundstücke:

3093/12, 3091/1, 3090/4, 3090/7, 3087/2, 2582/8, 3085, 3084/2, 3084/4, 3082/6, 3086, 3082/7, 3082/8, 3081/2, 3080/6, 3080/4, 3077/7, 3077/5, 3075/8

Der Geltungsbereich beginnt im Norden an dem Schnittpunkt der Bahnfläche/Bahnbrücke zu Saarbrücker Straße, verläuft entlang der Straßenbegrenzung zu den privaten Grundstücken nach Osten bis zur Beeder Straße, dort entlang der privaten Grundstücke südwestlich bis westl. Zipfels des Flurstückes 3075/8, um dieses Grundstück herum und entlang der Bahnstrecke bis zum Ausgangspunkt.

§ 3

Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:
 1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
 - a. Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
 - b. Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs, sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;

2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs- zustimmungs-, oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Vorhaben, die vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

(3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Kreisstadt.

§ 4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 1 i.V. mit § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB).

Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit der für den Geltungsbereich dieser Satzung aufzustellende Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch mit Ablauf des 18.05.2023. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Kreisstadt Homburg nach § 17 Abs. 2 BauGB die Frist um bis zu ein Jahr verlängern.

Homburg, 31.03.2022

Der Oberbürgermeister

In Vertretung

Michael Forster

Bürgermeister

Hinweise:

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 und des § 18 Abs. 3 über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Nach § 12 Abs.6 KSVG gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des KSVG zustande gekommen sind, ein Jahr nach der öffentlichen Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Genehmigung oder die öffentliche Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist der Oberbürgermeister dem Beschluss widersprochen oder die Kommunalaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder der Verfahrens- oder Formmangel gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der Tatsache, die den Mangel ergibt, schriftlich gerügt worden ist.

Die Satzung liegt zu jedermanns Einsicht beim Stadtbauamt der Kreisstadt Homburg, Am Forum 5, 66424 Homburg, 4. Stock, Abt. Stadtplanung, Zimmer 420, während der Dienstzeiten bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Homburg, 31.03.2022

Der Oberbürgermeister

In Vertretung

Michael Forster

Bürgermeister