

# MITTEILUNGSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: M 15/0538</b>
<b>601 - Fachbereich Planung</b>			<b>Datum: 13.10.2015</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Kroker, Beate</b>	<b>Tel.: -207</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	<b>601/Frau Beate Kroker -lo</b>		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>15.10.2015</b>	<b>Anhörung</b>

**Rahmenplan der Stadt Norderstedt "Wohnbauflächen Mühlenweg - Harckesheyde",  
Gebiet: zwischen Schulweg im Westen und Gewerbegebiet Harkshörn im Osten,  
südlich Mühlenweg und nördlich Harckesheyde**

Anfrage von Hr. Mährlein vom 01.10.2015

„Veränderungssperre B 270A „Harckesstieg West“

*Beantwortung der Anfrage der FDP-Fraktion vom 03.09.2015 durch die Verwaltung am 17.09.2015*

*Leider wurde die o. g. Anfrage in der Sitzung vom 17.09.2015 nur teilweise beantwortet. Ich bitte daher um eine vollständige Beantwortung der u. g. Punkte 1 – 4.*

*Obwohl die Gründe weiterhin bestehen, ist die o. g. Veränderungssperre nach zwei Jahren ausgelaufen, ohne dass die Verwaltung einen Antrag für eine Verlängerung gestellt hat. Dies hat zur Folge, dass das beschlossene Konzept zur verkehrlichen Erschließung der Wohnbauflächen „Mühlenweg – Harckesheyde“ nicht mehr umgesetzt werden kann.*

*Dabei lautet der § 17 Abs. 3 BauGB: „Die Gemeinde kann eine außer Kraft getretene Veränderungssperre ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen“.*

1. *Warum wurde der Ausschuss erst nachträglich in der Sitzung vom 19.06.2014 darüber informiert, dass die beschlossene Veränderungssperre bereits am 16.05.2014 und damit bereits seit über einem Monat ausgelaufen war?*
2. *Warum ließ die Verwaltung die erstmalige Einrichtung einer Veränderungssperre noch durch den Ausschuss beschließen, traf aber die Entscheidung über eine Nicht-Verlängerung ohne den Ausschuss?*
3. *Warum wurde der Ausschuss nur über die Möglichkeit einer Verlängerung der Veränderungssperre informiert, nicht aber über die Möglichkeit, eine neue Veränderungssperre für das Gebiet zu beschließen?*
4. *Wurde das Rechtsamt im Vorwege um eine Stellungnahme zu dem Themenkomplex gebeten, wann ja, mit welchem Ergebnis?“*

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeister
-------------------	-----------------------	---------------	--	---------------------	-------------------

## 1. Zum chronologischen Ablauf

Für das o. g. Grundstück – Schulweg 74 – lag ein positiver Bauvorbescheid vom 27.05.2011 vor. Dieses Vorhaben musste seinerzeit positiv beurteilt werden, da eine Zulässigkeit nach § 34 BauGB gegeben war (siehe hierzu Vorlage B 12/0156 vom 03.05.2012).

Ca. ein halbes Jahr später stellte die Verwaltung ein Konzept für einen Rahmenplan zwischen Mühlenweg und Harckesheyde und ein städtebauliches Konzept für einen Teilbereich mit dem Ziel vor, für diese beiden Projekte jeweils Aufstellungsbeschlüsse bzw. für die Bebauungspläne die Beschlüsse zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung fassen zu lassen (siehe hierzu Vorlagen B 11/0504; B 11/0505 und B 11/0507 in der Sitzung am 19.01.2012).

In der Sitzung wurden die Konzepte sehr kontrovers diskutiert, gerade auch zum Thema verkehrliche Anbindung und es kam zu keinem Beschluss. Vor diesem Hintergrund wurde eine erneute verkehrliche Variante beauftragt, die alle Fahrbeziehungen offen vorsah, also auch eine Anbindung an den Schulweg.

Mit Datum vom 13.02.2012 ging bei der unteren Bauaufsicht der Stadt Norderstedt ein Bauantrag für das genannte Grundstück ein.

Am 03.05.2012 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 270 A Norderstedt „Harckesstieg West“ gefasst (siehe hierzu Vorlage B 12/0155 vom 03.05.2012).

Der eingereichte Bauantrag wurde mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr für die Dauer eines Jahres zurückgestellt (Vorlage B 12/0156 vom 03.05.2012).

Am 21.06.2012 wurden dem Ausschuss die Eckdaten für eine Wohnbauflächenentwicklung und ein geplantes dreistufiges Verfahren vorgestellt. Diese hat der Ausschuss seinerzeit zur Kenntnis genommen und festgestellt, dass der vorgestellte Verfahrensweg eingehalten werden sollte. Zudem sollte die verkehrliche Anbindung auf Grundlage der Variante 5 jedoch ohne Verbindung vom Schulweg zum Mühlenweg erfolgen.

Auf dieser Grundlage wurden der Aufstellungsbeschluss für den Rahmenplan „Wohnbauflächen Mühlenweg – Harckesheyde“ und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung am 20.09.2012 gefasst.

Da die Zurückstellung vom 16.05.2012 nur für ein Jahr gültig war, wurde eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB mit Beschluss der Stadtvertretung vom 23.04.2013 erlassen (Vorlage Nr. B 13/0637). Eine Veränderungssperre kann nach § 17 BauGB für die Dauer von 2 Jahren erlassen werden. Die Zurückstellungsfristen sind gemäß § 17 (1) BauGB anzurechnen. Von einer Verlängerung wurde abgesehen.

Mit der Mitteilungsvorlage M 14/0291 wurde dann über das Auslaufen der Fristen der Veränderungssperre berichtet. Im Weiteren wurde berichtet, dass mit Bautätigkeit zu rechnen wäre und schließlich, dass mittlerweile Gebäude errichtet wurden (Vorlagen M 15/0214 und B 15/0291 sowie M 15/0496).

## 2. Zur rechtlichen Situation

**Eine Verlängerung der Veränderungssperre war gemäß § 14 BauGB nicht möglich, da die Voraussetzungen für eine Verlängerung nicht gegeben waren.**

*„Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungs-*

*rechtes 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.“, § 14 Absatz 3 BauGB.*

Das heißt, da bereits ein halbes Jahr vor Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 270 A Norderstedt und deutlich vor Erlass einer Veränderungssperre ein Bauvorbescheid erteilt war, konnte die Veränderungssperre nicht verlängert werden (siehe hierzu Kommentierung „Brügelmann Baugesetzbuch § 14 Rd.-Nr. 77 ff.“, da heißt es deutlich, dass auch ein positiv erteilter Bauvorbescheid, als ein vorweggenommener Teil der Baugenehmigung diese Wirkung erzielt). Der Vorbescheid musste seinerzeit erteilt werden, da sich das Vorhaben zweifelsfrei gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügte und die Erschließung gesichert war. Da das Rahmenplanverfahren noch nicht angelaufen war bzw. die planerische Richtung noch völlig offen war, konnte ein Konflikt mit den Planungszielen nicht erahnt werden.

Die Zurückstellung und Veränderungssperre wurden seinerzeit von Seiten der Verwaltung vorbereitet, da sie die einzigen Instrumente waren, die ansatzweise geeignet schienen, dieses Planungsziel zu sichern.

Parallel wurde Kontakt zum Antragsteller gesucht, um einen für alle Seiten einvernehmliche Lösung zu finden. Trotz dieser intensiven Auseinandersetzungen mit Antragsteller und Anwälten konnte keine Lösung herbeigeführt werden.

Daher blieb keine Möglichkeit, dieses Ziel aufrechtzuerhalten.

### 3. Zu den Fragen

Zu 1.)

Der Ausschuss wurde erst ca. einen Monat nach Auslaufen der Veränderungssperre informiert, da keine Handlungsmöglichkeiten gegeben waren und es sich somit um eine reine Information handelte. Das Außerkrafttreten der Veränderungssperre war mit Bekanntmachung in der Norderstedter Zeitung allgemein bekannt.

Zu 2.)

Die Veränderungssperre stellt gemäß § 14 und § 16 BauGB eine Satzung der Gemeinde dar und bedarf daher des Beschlusses der Stadtvertretung. Da eine Veränderungssperre eine zeitliche Befristung enthält, erfolgt das Auslaufen dieser Veränderungssperre zu einem definierten Datum und erfordert keinen Beschluss. Datum des Inkrafttretens und des Außerkrafttretens können der Satzung entnommen werden (siehe Vorlage B 13/0637 vom 18.04.2013).

Zu 3.)

Es bestand auch keine rechtliche Möglichkeit für den Erlass einer neuen Veränderungssperre, da die Voraussetzungen hier ebenso mit Erteilung des Vorbescheides nicht gegeben waren.

Zu 4.)

Das Rechtsamt wurde nicht befragt, da die rechtliche Situation eindeutig war und ist.