

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan Weeze-Laarbruch Nr. VII

-Euregionales Zentrum für Luftverkehr, Logistik und Gewerbe-

Verlängerung des Zeitraumes für zeitlich befristete Zwischennutzungen gem.

§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB (1. vereinfachte Änderung)

**Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses u. Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB**

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung wird hiermit Folgendes bekannt gemacht:

Der Rat der Gemeinde Weeze hat sich in seiner Sitzung am 04.11.2014 mit einer Verlängerung des Zeitraums für zeitlich befristete Zwischennutzungen einverstanden erklärt und beschlossen, den Bebauungsplan Weeze-Laarbruch Nr. VII im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung zu ändern (1. vereinfachte Änderung).

Der räumliche Geltungsbereich dieser 1. vereinfachten Änderung umfasst eine Fläche von ca. 33 ha und erstreckt sich auf die Grundstücksflächen Gemarkung Weeze, Flur 17, Flurstücke 8 teilweise, 11 teilweise und 12 teilweise. Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest und ist aus dem anliegenden Kartenausschnitt ersichtlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Weeze-Laarbruch Nr. VII -Euregionales Zentrum für Luftverkehr, Logistik und Gewerbe- wurde ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung ‚flughafenaffine Nutzung‘ ausgewiesen. Das Sondergebiet ‚flughafenaffine Nutzung‘ dient der Unterbringung von Betrieben und Nutzungen, die unmittelbar mit dem Flughafenbetrieb und/oder der Flughafeninfrastruktur und/oder der Flughafenutzung in Verbindung stehen. In dem Sondergebietsstatus kommt zum Ausdruck, dass es sich bei den Flächen außerhalb der eigentlichen Flugbetriebsflächen – aber innerhalb des gesamten Flughafengeländes – nicht um herkömmliche Baugebietsarten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO (Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiete), sondern nur um eine spezifische Nutzung handeln kann, die ausschließlich über § 11 BauNVO ‚sonstige Sondergebiete‘ zu fassen ist.

Aufgrund der besonderen Konversionsproblematik wurden für das 630 ha große Areal in der Startphase (ca. für die ersten zehn Jahre ab Flugbetriebsbeginn) des Großprojektes auch Zwischennutzungen ermöglicht. Die Größe des Konversionsprojektes impliziert, dass nicht innerhalb weniger Jahre das gesamte Gelände in eine adäquate Nutzung gebracht werden kann. Zudem sind gerade in der Anfangsphase eines solchen Projektes enorme Vorinvestitionen, z.B. in Infrastruktur, Genehmigungsverfahren, Sicherheitsvorkehrungen etc. zu tätigen.

Andererseits besteht die Gefahr, dass insbesondere Gebäude, die über Jahre nicht genutzt werden, bauliche Schäden erleiden. Über das rechtliche Instrumentarium ‚Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 BauGB)‘ sollen Zwischennutzungen in einem untergeordneten Rahmen ermöglicht werden. Dabei können in besonderen Fällen bestimmte bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen für einen bestimmten Zeitraum zulässig sein.

Somit wurde bei der Planaufstellung u.a. folgende planungsrechtliche Festsetzung getroffen:

Zulässig sind zeitlich befristete Zwischennutzungen gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB, welche in der Startphase des Konversionsprojektes zu einer baulichen Substanzerhaltung und wirtschaftlichen Stabilisierung des Gesamtprojektes beitragen können.

Dabei sind folgende Maßgaben zu beachten, welche dazu dienen, eine Verfestigung von Zwischennutzungen zu Dauernutzungen zu vermeiden:

- Art und Umfang aller Zwischennutzungen dürfen in der Gesamtheit des Konversionsprojektes nur eine nachgeordnete Rolle spielen.
- Zwischennutzungen sind in der Baugenehmigung zeitlich zu befristen.
- Die zeitliche Befristung der Zwischennutzungen darf in jedem Fall den Zeitraum von max. 8 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung, spätestens aber nach 8 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes nicht überschritten werden.
- Einzelhandelsnutzungen sind als Zwischennutzungen ausgeschlossen.
- Zwischennutzungen sind nur in vorhandenen Freianlagen und Gebäuden zulässig.
- Zwischennutzungen sind nur dann zulässig, wenn keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für das lokale und regionale Umfeld zu erwarten sind.

Die zeitliche Befristung der Zwischennutzungen läuft Ende des Jahres aus. Die Flughafen Niederrhein GmbH hat eine Änderung des Bebauungsplans in der Weise beantragt, dass die Frist für „Bauen auf Zeit“ um 12 Jahre verlängert werden soll.

Die Antragstellerin begründet die beantragte ‚Fristverlängerung‘ folgendermaßen: Zur Zeit der Konzepterstellung Ende der 1990er Jahre sowie noch während der Planaufstellung der Bebauungspläne zwischen 2004 und 2006 war man davon ausgegangen, dass eine Umsetzung der Konversionsziele, nämlich die Etablierung eines „Euregionalen Zentrums für Luftverkehr, Logistik und Gewerbe“ in einem kürzeren überschaubaren Zeitraum umzusetzen sein würde. Während der Teilaspekt „Luftverkehr“ sich längst etabliert hat, ist eine vollständige Belegung der verfügbaren Sondergebietsflächen mit flughafenaffinen Nutzungen noch nicht erreicht worden. In der Zeit seit der Rechtskraft der Bebauungspläne hat sich stattdessen gezeigt, wie wichtig die Zulässigkeit von Zwischennutzungen in Teilbereichen des Geländes ist, um einen Verfall von Bausubstanz und Verkehrsinfrastruktur zu verhindern.

Angesichts der geschilderten Entwicklungen sieht die Gemeinde Weeze die Notwendigkeit, die Möglichkeit von befristeten Ansiedlungen nicht flughafenaffiner Nutzungen zeitlich zu verlängern, da die zur Zeit der Aufstellung der Bebauungspläne angenommenen acht Jahre als „Anlaufzeit“ für das „Euregionale Zentrum für Luftverkehr, Logistik und Gewerbe“ nicht ausreichend waren. Hierzu hat

sicher auch beigetragen, dass die Weltwirtschaftskrise zwischen 2008 und 2009, die in der Finanzkrise in den USA im Jahr 2007 ihren Anfang nahm, in den genannten Zeitraum der für die Zwischennutzungen vorgesehenen Startphase des Flughafens fiel. Die Wirtschafts- und Finanzkrise bedeutete auch für das Handwerk und die Bauwirtschaft einen unerwarteten und deutlichen Einbruch und hemmte nicht zuletzt auch die wirtschaftliche Entwicklung des Flughafens.

Beim festgesetzten Zeitraum für Zwischennutzungen waren im Hinblick auf Flächengröße, Lage im Raum bzw. Siedlungsstruktur sowie beabsichtigtes Nutzungsspektrum keine vergleichbaren Konversionsprojekte bekannt, anhand derer eine andere Einschätzung des zeitlichen Konversionshorizonts hätte vorgenommen werden können. Zur Substanzerhaltung sollen die Zwischennutzungen weitere 12 Jahre zulässig bleiben. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass dieser Zeitraum notwendig ist, um die Bemühungen zur Realisierung eines Nutzungsmix aus flughafenaffinen Logistik- und Gewerbebetrieben fortführen zu können. Danach soll eine erneute Überprüfung des Fortschritts des Konversionsprozesses sowie der Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes berührt die Belange von Natur und Landschaft nicht. Außerdem erfordert die Änderung des Bebauungsplanes keine Untersuchung möglicher artenschutzrechtlicher Belange, da lediglich eine textliche Änderung einer Festsetzung zur Zulässigkeit von Zwischennutzungen erfolgt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird somit abgesehen.

Der Entwurf der vereinfachten Bebauungsplanänderung sowie der dazugehörige Begründungsentwurf liegen im Rathaus Weeze, Cyriakusplatz 13-14, Fachbereich 2, Zimmer 25, in der Zeit vom 26.11.2014 bis einschließlich 29.12.2014 während der Dienstzeiten (montags-freitags von 8.00 - 12 Uhr, montags bis mittwochs von 14.00 - 16.00 Uhr sowie donnerstags von 14.00 - 18.00 Uhr zur Einsicht öffentlich aus.

Während der Auslegungsfrist können zum o.a. Bebauungsplanänderungs-/Begründungsentwurf Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift im Rathaus, Fachbereich 2, Zimmer 25 vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen / Anregungen können bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung, ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Unterrichtung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Weeze, 06.11.2014

gez. Ulrich Francken
Bürgermeister

