17. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 23.01.2017

Inhaltsverzeichnis

TOP 3 (öff): Bebauungsplan Nr. 292 - DEUMU -
Hier: Satzung über die Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB im Bereich des zukünftigen
Bebauungsplanes Nr. 292 - DEUMU - gemäß § 16 Abs. 1 BauGB

- Drucksache: 0676/2016 1
- Anlage: Anlage1_DS_0676_2016_Veränderungssperre 6
- Anlage: Anlage2_DS_0676_2016_Grobkonzept_Deumu 9

Stadt Recklinghausen
Bürgermeister
FB Planen, Umwelt, Bauen

Drucksache
Nr. 0676/2016

Recklinghausen, 30.12.2016

Sitzungsvorlage für die öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung (16.01.2017)
Haupt- und Finanzausschuss (30.01.2017)
Rat (13.02.2017)

Bebauungsplan Nr. 292 - DEUMU -
Hier: Satzung über die Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB im Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 292 - DEUMU - gemäß § 16 Abs. 1 BauGB

1. Beschlussvorschlag:

1.1. Der Rat beschließt die Veränderungssperre nach § 14 BauGB im Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 292 - DEUMU - für den in der Anlage dargestellten Bereich gemäß § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung.
1.2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Entscheidung über die Zulässigkeit der Nutzungsänderung einer Teilfläche auf dem Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 636, Flurstück 379 (Hochlarmarkstraße) als Freilager für Betonteile und mineralische Baustoffe gemäß § 15 Abs. 1 BauGB für maximal 12 Monate auszusetzen.
1.3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Entscheidung über die Zulässigkeit der Nutzungsänderung einer Teilfläche auf dem Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 636, Flurstücke 364 und 365 (Hochlarmarkstraße) zur Lagerung von Baugerüsten gemäß § 15 Abs. 1 BauGB für maximal 12 Monate auszusetzen.
1.4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Entscheidung über die Zulässigkeit der Nutzungsänderung einer Lagerhalle auf dem Grundstück sowie von Teilflächen des Grundstückes Gemarkung Recklinghausen, Flur 636, Flurstück 379 (Hochlarmarkstraße) als Freilager und Lager für Großkabeltrommeln gemäß § 15 Abs. 1 BauGB für maximal 12 Monate auszusetzen.
1.5. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Entscheidung über die Zulässigkeit der Nutzungsänderung eines Teilbereiches einer Halle auf dem Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 636, Flurstück 379 (Hochlarmarkstraße) zur Lagerung von Fensterelementen und Rolladen gemäß § 15 Abs. 1 BauGB für maximal 12 Monate auszusetzen.

Technischer Beigeordneter Höving	gez. Höving Unterschrift

1.6. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Entscheidung über die Zulässigkeit der Nutzungsänderung eines Teilbereiches einer Halle auf dem Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 636, Flurstück 379 (Hochlarmarkstraße) zur Zwischenlagerung von Kraftfahrzeugen gemäß § 15 Abs. 1 BauGB für maximal 12 Monate auszusetzen.

1.7. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Entscheidung über die Zulässigkeit der Nutzungsänderung eines Teilbereiches einer Halle auf dem Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 636, Flurstück 379 (Hochlarmarkstraße) in eine Pkw-Garage gemäß § 15 Abs. 1 BauGB für maximal 12 Monate auszusetzen.

1.8. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Entscheidung über die Zulässigkeit der Errichtung einer Lager- und Aufbereitungshalle mit Lagerfläche auf dem Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 636, Flurstück 379 (Hochlarmarkstraße) zur Lagerung und Aufbereitung von Kabeltrommeln und Speditionsgütern gemäß § 15 Abs. 1 BauGB für maximal 12 Monate auszusetzen.

1.9. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Entscheidung über die Zulässigkeit der Errichtung von zwei Gewerbehallen mit Lagerflächen und Flächen für Kleingewerbe auf dem Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 636, Flurstück 368 (Hochlarmarkstraße) gemäß § 15 Abs. 1 BauGB für maximal 12 Monate auszusetzen.

1.10. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Entscheidung über die Zulässigkeit der Nutzungsänderung eines Getränkemarktes zur Autogalerie auf dem Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 636, Flurstück 344 (Geschwister-Scholl-Straße) gemäß § 15 Abs. 1 BauGB für maximal 12 Monate auszusetzen.

Summe der Folgekosten:	Keine
Termin für die Beschlussdurchführung:	Sofort
Verantwortlich:	Technischer Beigeordneter Höving

2. Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Unmittelbar sind mit der Veränderungssperre lediglich die üblichen Personal- und Sachkosten im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen verbunden. Mittelbar erzwingt die zeitliche Befristung eine zeitnahe Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens auch in dem Fall, dass die Flächeneigentümerin nicht bereit ist, sich an den anfallenden Kosten insb. für die notwendigen Gutachten zu beteiligen (Baulandmanagement).
Im Ergebnis wären die Kosten für diese Gutachten somit wie für andere Bebauungspläne auch aus dem Budget des Fachbereichs 61 zu finanzieren. Für das Jahr 2017 ist ein Ansatz von 20.000 € für das Planverfahren Bebauungsplan Nr. 292 DEUMU vorgesehen. Dieser Ansatz wird absehbar nicht auskömmlich sein, wenn die Stadt die Gutachterkosten komplett allein übernimmt. Für den Haushalt 2018 müssten nach einer detaillierten Bedarfsschätzung somit weitere Mittel für den Abschluss des Bauleitplanverfahrens eingestellt werden.

3. Sonstige Auswirkungen:

Keine

4. Beschlussempfehlung des Fachausschusses:

Ausschuss für Stadtentwicklung (16.01.2017)
Haupt- und Finanzausschuss (30.01.2017)

5. Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Recklinghausen hat in seiner Sitzung am 29.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 292 – DEUMU – beschlossen.
Zusammenfassend werden mit der Änderung folgende Ziele verfolgt:

- Umsetzung der Ziele der Rahmenplanung aus 2005, also Entwicklung eines Gewerbegebietes auf der gewerblichen Brachfläche und Entwicklung von Wohnbebauung entlang der Geschwister-Scholl-Straße
- Gliederung der Gewerbegebiete nach Abstandserlass NRW und zusätzlich durch Lärmemissionskontingente
- Erschließung des Gewerbegebietes über die vorhandene zentrale Zufahrt von der Hochlarmarkstraße
- Sicherung der Freiflächen des Emscherintegrationsraums im Süden und Westen des Plangebietes
- Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes.

Die Stadt Recklinghausen trägt mit der Einleitung des oben genannten Aufstellungsverfahrens dem Erfordernis der Bauleitplanung gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen für diesen brach gefallenen Bereich Rechnung.

Die Durchführung des Verfahrens und dabei insbesondere die Abstimmung mit der Flächeneigentümerin gestalten sich schwierig. Es ist bisher nicht gelungen, die Eigentümerin davon überzeugen, zunächst eine Gesamtkonzeption zur Entwicklung der Fläche zu erarbeiten.
Statt der aus städtebaulicher Sicht unabdingbaren Abstimmung einer Gesamtentwicklungsperspektive hat die Eigentümerin – im Wesentlichen ohne bauaufsichtliche Genehmigung – bereits verschiedensten Nutzern Flächen oder Teile von Gebäuden vermietet. Die Bauaufsichtsbehörde ist hier ordnungsbehördlich mit Nutzungsuntersagungen eingeschritten. Die Entwicklungen auf der Fläche werden intensiv auch durch die Nachbarschaft und die Aufsichtsbehörden verfolgt.

Seit dem Aufstellungsbeschluss ist auf der Brachfläche bisher lediglich die Großgaragenanlage und die Nutzung des vorhandenen Bürogebäudes genehmigt worden. Aktuell liegen nun acht Bauanträge/Bauvoranfragen zur Genehmigung vor. Aus städtebaulicher Sicht ist zu befürchten, dass die Zulassung dieser Nutzungen eine sinnvolle und hochwertige Nutzung einer der wenigen gewerblichen Flächenreserven im Stadtgebiet zukünftig erheblich erschwert. Im Wesentlichen werden Lagernutzungen beantragt, die nur sehr wenige Arbeitsplätze, dafür aber viel Verkehr auf dem Gelände produzieren. Hinzu kommt, dass die Nutzungen auch räumlich so ungünstig zueinander liegen, dass nicht erkennbar ist, wie nach Freigabe des südlichen Teilbereichs nach dem Autobahnausbau hier noch eine adäquate Erschließung hergestellt werden soll.
Die Verwaltung hatte, um eine frühzeitige Beteiligung der Behörden zu ermöglichen, bereits eigeninitiativ ein Grobkonzept für einen Vorentwurf eines Bebauungsplanes erarbeitet (s. Anlage 2). Diese stellt eine der möglichen Bebauungsvarianten dar. Im Kern wird es aber in jeder Variante erforderlich sein, eine zentrale Erschließungsachse von der Hochlarmarkstraße aus zu entwickeln. Die dafür benötigte Trasse muss zwingend freigehalten werden, auch wenn bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Genehmigungen erteilt werden sollten.
Bei Zulassung der vorliegenden Bauanträge ist somit zu befürchten, dass die Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde. Aus Sicht der Verwaltung ist es daher angezeigt, die Entscheidung über diese Vorhaben bis zum Inkrafttreten einer Veränderungssperre bzw. für die Dauer von maximal zwölf Monaten auszusetzen und hier eine

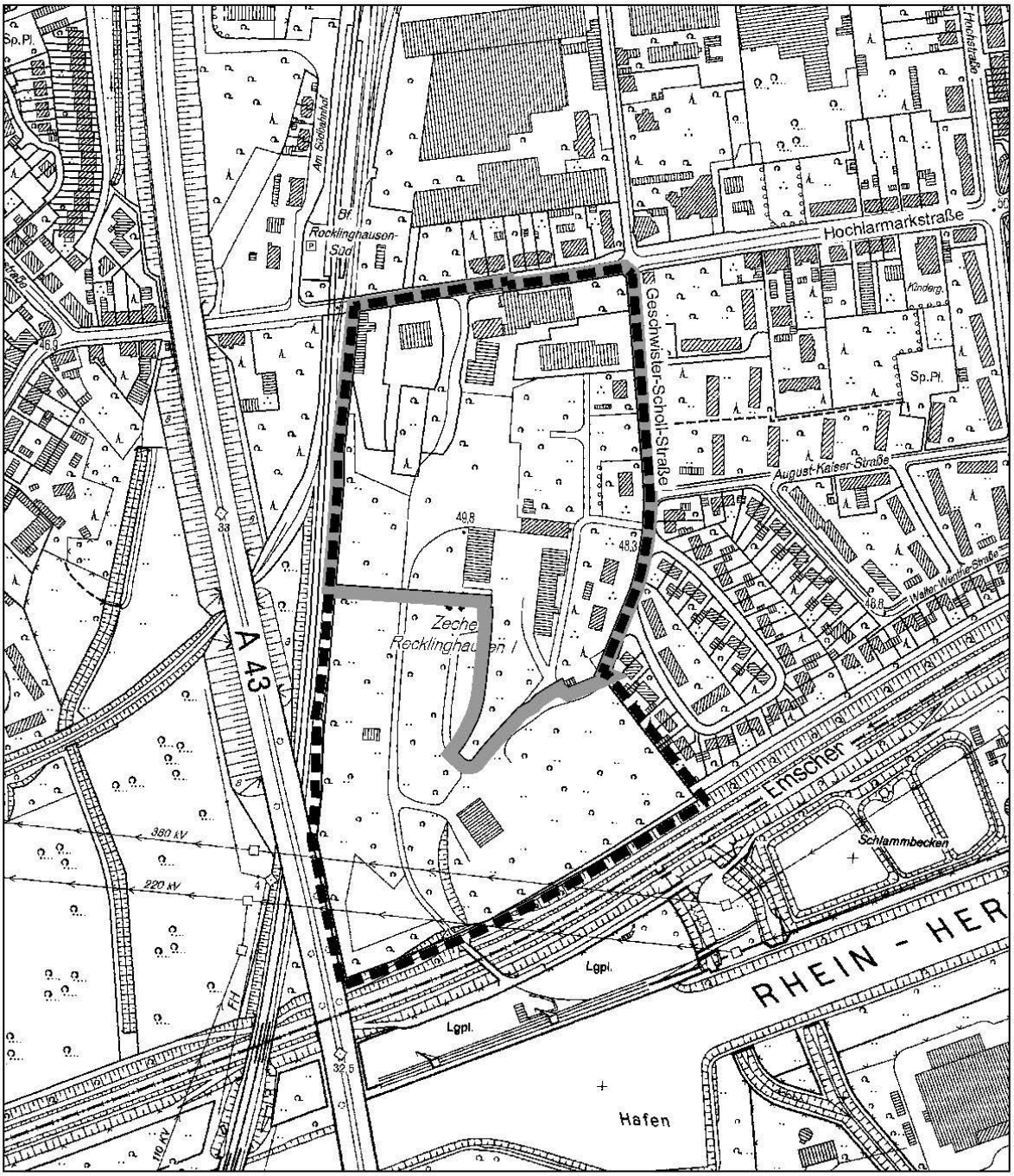
sog. Zurückstellung gemäß § 15 Abs. 1 BauGB auszusprechen. Gemäß Zuständigkeitsordnung entscheidet der Ausschuss für Stadtentwicklung über die Zurückstellung von Baugesuchen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die Veränderungssperre in Kraft treten kann, ohne dass zwischenzeitlich aufgrund des Ablaufs von Bearbeitungsfristen ein Anspruch auf Genehmigung für die Vorhaben entstünde.

Um den nördlichen Bereich bis zum Abschluss des Planverfahrens darüber hinaus vor unerwünschten Entwicklungen bewahren zu können und um die Umsetzung der Ziele der Planung im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu sichern, ist es geboten, eine Veränderungssperre gemäß § 14 i. V. m. §§ 16 und 17 Abs. 1 BauGB zu erlassen.
Die Sicherung der Planung ist erforderlich und angemessen, da die Planungsabsichten ausreichend konkretisiert sind, obwohl noch kein Bebauungsplanentwurf vorliegt. Dies ist für den Erlass der Veränderungssperre auch nicht erforderlich, die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes müssen lediglich in deutlichen Konturen erkennbar sein.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre bleibt hinter den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 292 – DEUMU – zurück. Wie im Aufstellungsbeschluss erläutert sichert der Planfeststellungsbeschluss für den Ausbau der A43 dem Träger der Straßenbaulast (Straßen.NRW) die temporäre Inanspruchnahme des südlichen Geltungsbereiches zu. Für diesen Bereich gilt somit gemäß § 9a Bundesfernstraßengesetz (FStrG) eine fachgesetzliche Veränderungssperre. Demnach dürfen hier „wesentlich wertsteigernde oder den geplanten Straßenbau erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden“. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass hier Vorhaben oder Nutzungen entstehen, die den Planungszielen zuwider laufen. Wenn absehbar ist, wann der Straßenbaulastträger die temporäre Nutzung der Flächen aufgeben wird, wäre für diesen Bereich unter Berücksichtigung der dann geltenden Rahmenparameter der Flächenentwicklung separat über eine zweite Veränderungssperre zu beschließen.

Die Veränderungssperre ist gemäß § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen und ist als Anlage einschließlich des Übersichtsplans und Lageplans zum räumlichen Geltungsbereich beigefügt.
Nach der öffentlichen Bekanntmachung der Veränderungssperre gilt diese zunächst für den Zeitraum von zwei Jahren, dieser Zeitraum kann nochmals um ein Jahr verlängert werden. Nach Inkrafttreten der Veränderungssperre würden zunächst die vorliegenden Anträge auf (nachträgliche) Genehmigung der Nutzungen abgelehnt werden. Im Einzelfall könnten Ausnahmen von der Veränderungssperre zugelassen werden, über die der Ausschuss für Stadtentwicklung individuell entscheiden müsste.
Solche Ausnahmeregelungen wären insbesondere bei baulichen Veränderungen der vorhandenen Wohngebäude an der Geschwister-Scholl-Straße oder den vorhandenen gewerblichen Betrieben an der Hochlarmarkstraße vorstellbar.
Nach dem außer Kraft treten der Veränderungssperre sieht das Baugesetzbuch keine weiteren Sicherungsinstrumente vor. Um eine Fehlentwicklung auf dem Gelände in diesem Fall zu verhindern müsste somit der Bebauungsplan zu diesem Zeitpunkt in Kraft getreten sein. Dies bedeutet einen entsprechenden Handlungsdruck für die Erarbeitung des Bebauungsplanes. Insbesondere kann der Fortgang des Verfahrens nicht - wie im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses vorgesehen – von der Kooperation mit der Flächeneigentümerin abhängig gemacht werden. Konkret heißt dies, dass die Gemeinde wohl keinen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungs- und Gutachterkosten mit der Eigentümerin abschließen können wird und die anfallenden Kosten und Planungsleistungen somit aus dem Budget des Fachbereiches Planen, Umwelt, Bauen bereitzustellen wären.

Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre im Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 292 - DEUMU -



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 292 - DEUMU -

Grenze der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 292 -DEUMU-

Anlage Anlage1_DS_0676_2016_Veränderungssperre

Satzung über die Veränderungssperre für den nördlichen Planbereich des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 292 – DEUMU - der Stadt Recklinghausen

Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW. S. 966), hat der Rat der Stadt Recklinghausen in seiner Sitzung am 13.02.2017 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Zweck der Satzung

Zur Sicherung der Planung für den nördlichen Bereich des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 292 –DEUMU - für den der Rat in seiner Sitzung am 29.09.2014 einen Aufstellungsbeschluss gefasst hat, wird eine Veränderungssperre festgesetzt.

§ 2 Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich über einen Bereich südlich der Hochlarmarkstraße, westlich der Geschwister-Scholl-Straße, nördlich der Emscher als Stadtgrenze und östlich der Bahnlinie Wanne-Münster im Stadtteil Grullbad, im südlichen Teil des Stadtgebietes.
Er umfasst die Flurstücke mit den Nummern 2, 4, 5, 326, 344, 355, 356, 357, 358, 359 ,360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 376, 377, 378, 379 (teilweise) der Flur 636, Gemarkung Recklinghausen. Von dem Flurstück 379 ist der Flurstücksteil von der Veränderungssperre erfasst, der nördlich des im Grunderwerbsplan zum Planfeststellungsbeschluss für den Ausbau der A43 als vorübergehende Inanspruchnahme gekennzeichneten Bereiches liegt.
Der Geltungsbereich der Satzung ist der beigefügten Übersicht und dem Lageplan zu entnehmen, die als Anlagen Bestandteil dieser Satzung sind.

§ 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre

In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen

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

§ 4 Ausnahmen

1. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
2. Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

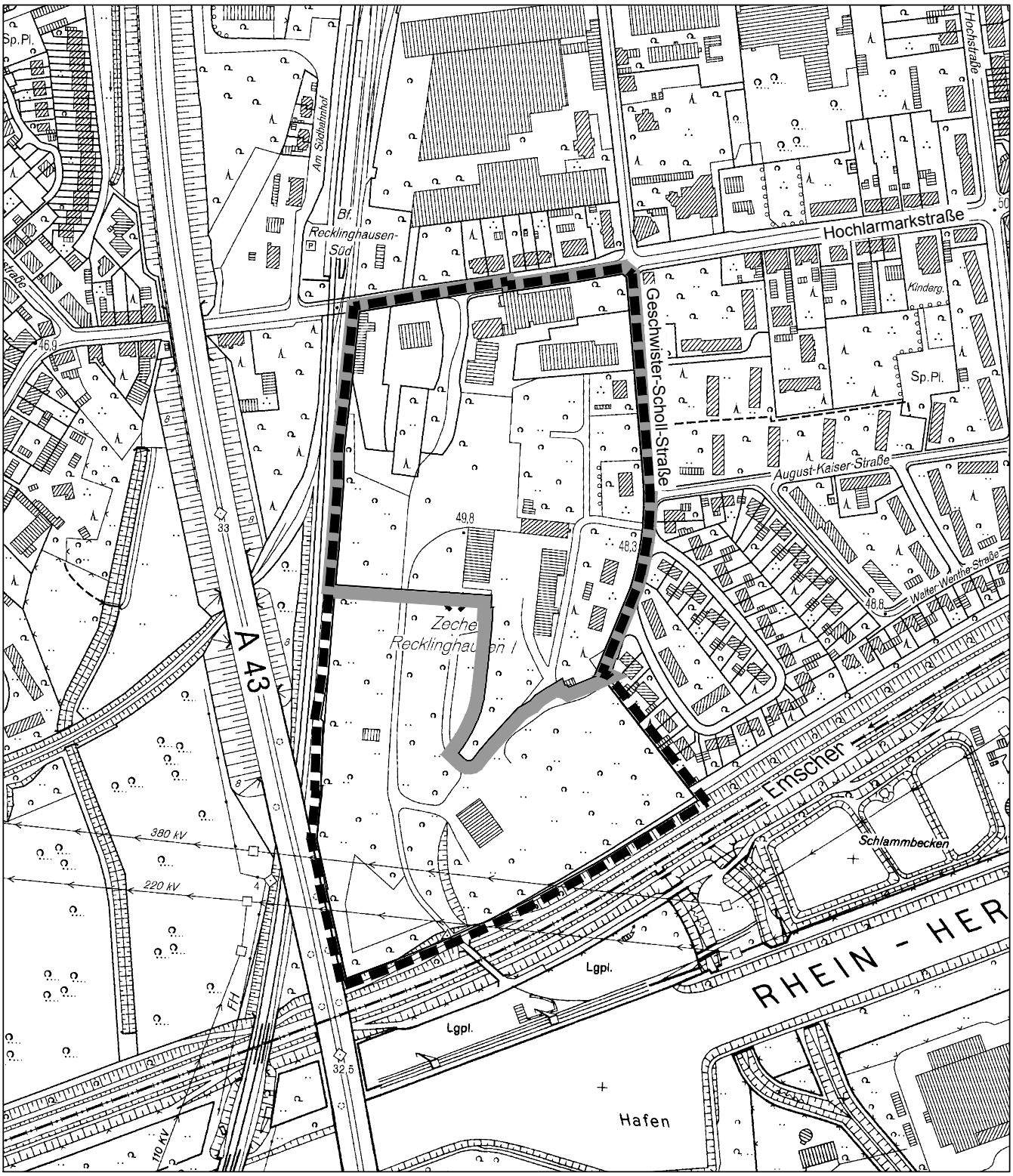
§ 5 Geltungsdauer und Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft und ist ab diesem Tage zwei Jahre wirksam.

Anlage Anlage1_DS_0676_2016_Veränderungssperre

Anlage 1 zu DS 0676/2016

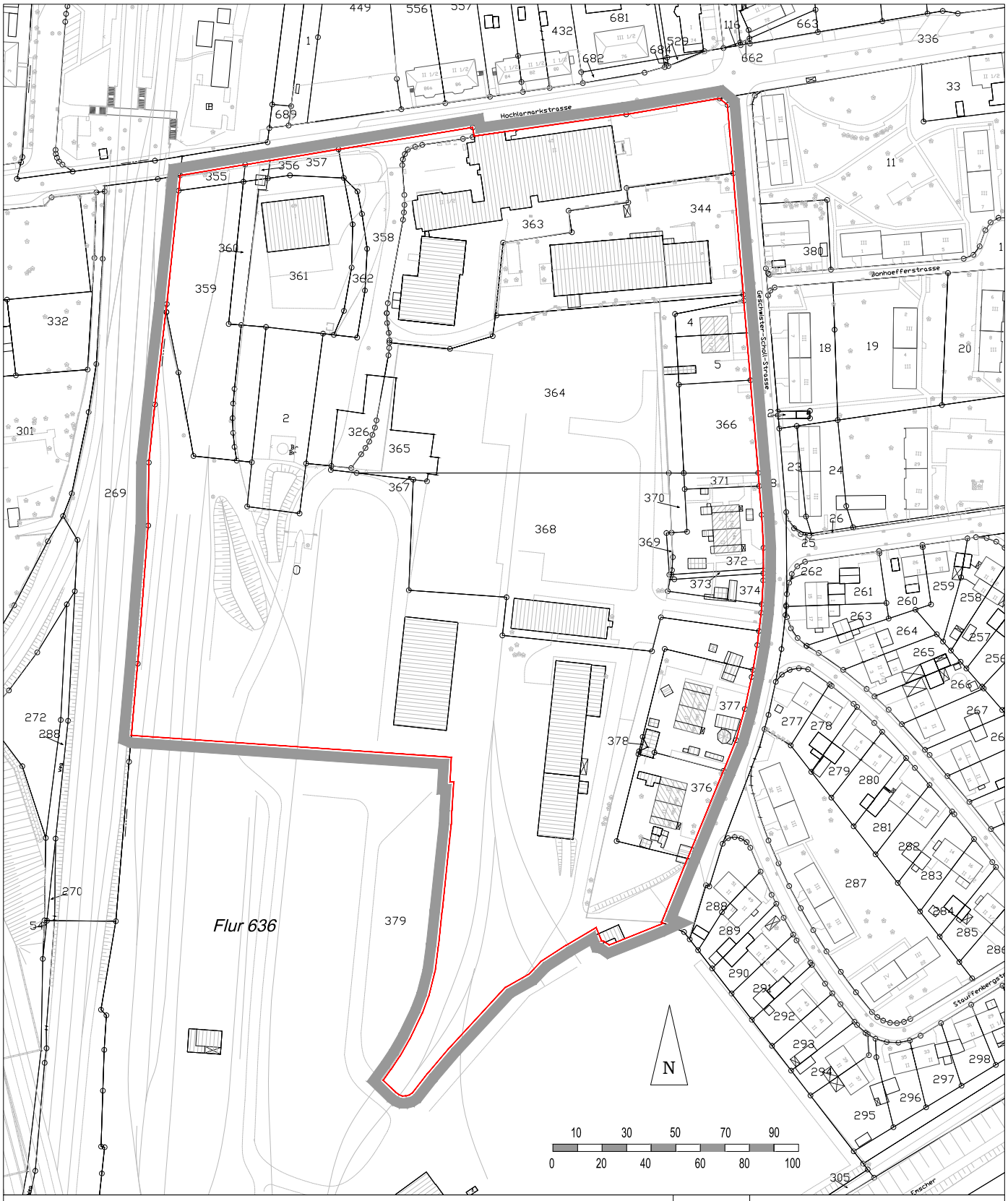
Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre im Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 292 - DEUMU -



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 292 - DEUMU -

Grenze der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 292 -DEUMU-

Anlage Anlage1_DS_0676_2016_Veränderungssperre



Legende

Grenze des Geltungsbereiches

Hervorhebung der Geltungsbereichsgrenze

Maßst.	1 : 1.000 (DIN A0)
Bearb.	LF
Gez.	LF

Stadt Recklinghausen

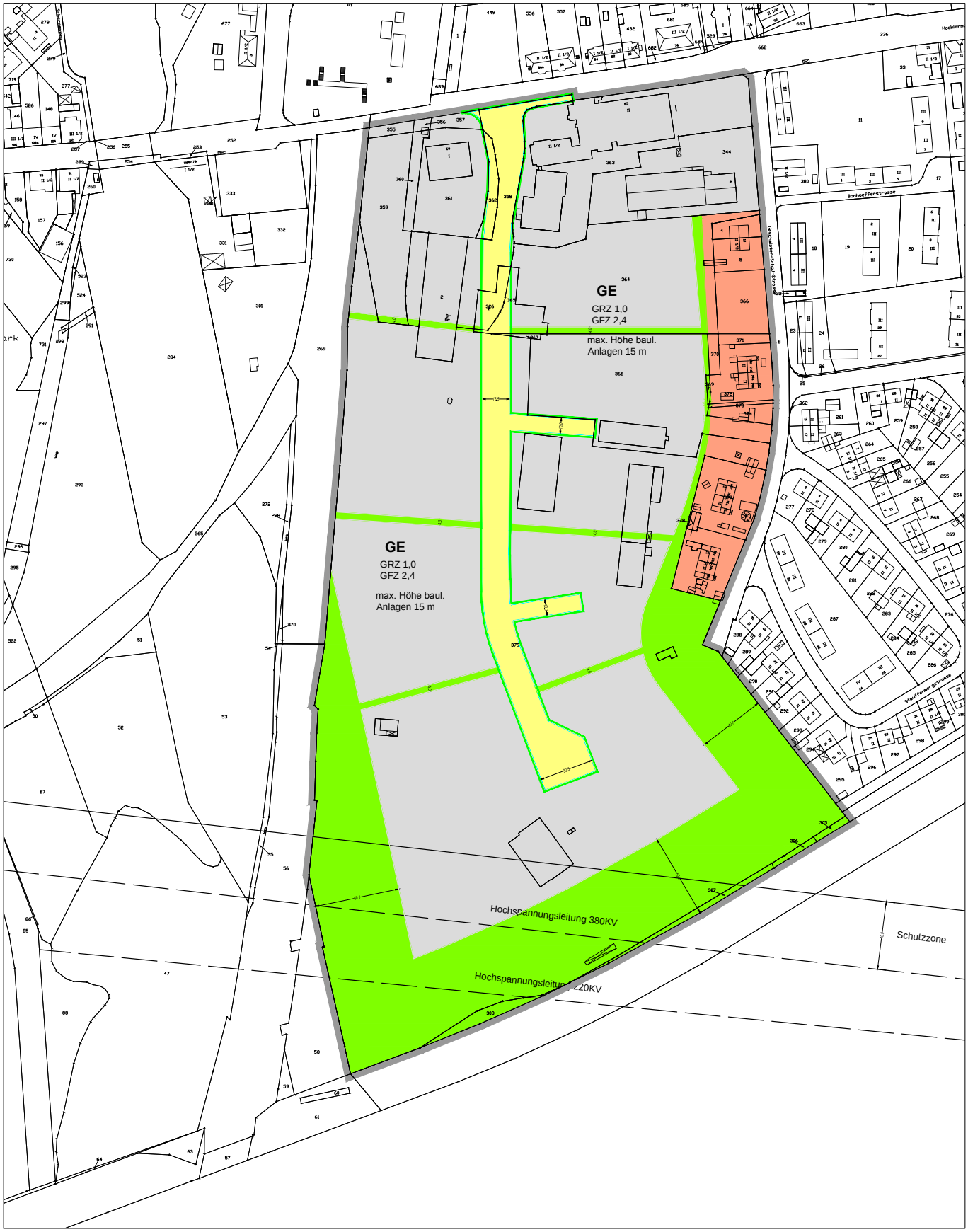
Veränderungssperre

im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 292 DEUMU

Anlage 1 zu DS 0676/2016

In einem Bereich südlich der Hochlarmarkstraße, westlich der Geschwister-Scholl-Straße, nördlich der Emscher (zugleich Stadtgrenze) und östlich der Bahnlinie Wanne-Münster im Stadtteil Grullbad

Anlage Anlage2_DS_0676_2016_Grobkonzept_Deumu



Stadt Recklinghausen

Anlage 2 zu DS 0676/2016

Grobkonzept Bebauungsplan Nr. 292 "DEUMU"

Bearbeitung: L. Fiegen Gezeichnet: A. Hölscher Datum: Dezember 2016

N

1 : 2000 (DIN A3)