

27. Sitzung des Rates am 25.02.2019

Inhaltsverzeichnis

TOP 12 (öff):	Bebauungsplan Nr. 292 - DEUMU -	
	Hier: Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre im Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 292 - DEUMU -	
	- Drucksache: 0010/2019	1
	- Anlage: Anlage1_Satzungstext_Verlängerung	6
	- Anlage: Anlage2_Grobkonzept	9

2. Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Mit dem Beschluss zur Verlängerung der Veränderungssperre sind zunächst keine haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen verbunden, die über den üblichen Personal- und Sachkosteneinsatz im Rahmen der Bauleitplanung hinausgehen.

Unmittelbar sind mit der Verlängerung der Veränderungssperre die üblichen Personal- und Sachkosten im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen verbunden.

3. Sonstige Auswirkungen:

keine

4. 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 dem oben genannten Aufstellungsverfahren dem Erfordernis der Bauleitplanung gemäß § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen für diesen brach gefallenen Bereich Rechnung.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und insbesondere die Abstimmung mit der größten Flächeneigentümerin gestalteten sich nach dem Aufstellungsbeschluss schwierig. Es gelang nicht, diese Eigentümerin davon zu überzeugen, zunächst eine Gesamtkonzeption zur Entwicklung der Fläche zu erarbeiten. Statt der aus städtebaulicher Sicht unabdingbaren Abstimmung einer Gesamtentwicklungsperspektive hatte diese 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 wurden und werden intensiv auch durch die Nachbarschaft und die Aufsichtsbehörden verfolgt.

Um den nördlichen Bereich bis zum Abschluss des Planverfahrens vor den beschriebenen unerwünschten Entwicklungen bewahren zu können und um die Umsetzung der Ziele der Planung im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu sichern, war es geboten auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 17 Absatz 1 BauGB zu erlassen. Die

Satzung über die Veränderungssperre wurde am 13.02.2017 durch den Rat beschlossen, am 28.02.2017 im Amtsblatt veröffentlicht und ist am 01.03.2017 in Kraft getreten. Sie würde am 28.02.2019 auslaufen. Nach Inkrafttreten der Veränderungssperre wurden vorliegenden Bauanträge/ Bauvoranfragen auf eine (nachträgliche) Genehmigung der Nutzungen zunächst abgelehnt. Im Einzelfall wurden Ausnahmen von der Veränderungssperre zugelassen, über die der Ausschuss für Stadtentwicklung individuell entschieden hat.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre bleibt hinter den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 292 – DEUMU – zurück (siehe Anlage 1). Wie im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 292 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 weiterhin nicht davon auszugehen, dass hier Vorhaben oder Nutzungen entstehen, die den Planungszielen zuwiderlaufen. Wenn absehbar ist, wann der Straßenbaulastträger die temporäre Nutzung der Flächen aufgeben wird, wäre bei Bedarf für diesen Bereich unter Berücksichtigung der dann geltenden Rahmenparameter der Flächenentwicklung separat über eine zweite Veränderungssperre zu beschließen.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist es mittlerweile gelungen, einen großen Nutzer der Fläche davon zu überzeugen gemeinsam mit der Stadt einen Bebauungsplan für das DEUMU-Gelände zu erarbeiten. Es gibt jedoch noch weitere Nutzer bzw. Flächeneigentümer im Plangebiet, deren geplante Nutzungen verträglich zu den Zielen des zukünftigen Bebauungsplans gesteuert werden sollen.

Aktuell liegen mehrere Bauanträge/Bauvoranfragen für das Plangebiet vor. Im Wesentlichen werden hierbei Lagernutzungen beantragt. Diese können größtenteils aufgrund der für eine Genehmigung nicht ausreichend fortgeschrittenen Planung noch nicht abschließend beschieden werden. Seit dem Aufstellungsbeschluss ist auf der Brachfläche bisher lediglich die Großgaragenanlage, die Nutzung des vorhandenen Bürogebäudes sowie die temporäre Nutzung eines Teiles einer bestehenden Halle zur Reparatur von Kabeltrommeln genehmigt worden. Aus städtebaulicher Sicht soll vermieden werden, dass es durch die Zulassung weiterer Anträge zu einer Beeinträchtigung der genehmigten gewerblichen Nutzungen sowie zu Unverträglichkeiten insbesondere in der durch Wohnnutzungen geprägten Umgebung kommt.

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 der Zulassung der vorliegenden Bauanträge soll vermieden werden, dass die Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde. Aus Sicht der Verwaltung ist es daher weiterhin erforderlich, die Entscheidung über diese Vorhaben bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes oder dem Ende der Geltungsdauer der Veränderungssperre auszusetzen.

Da das Planverfahren jedoch noch nicht abgeschlossen ist, die Umsetzung der Ziele z.B. aufgrund der vorliegenden Bauanträge/Bauvoranfragen, die eine Beeinträchtigung des Bebauungsplans mit sich führen könnten, noch nicht sichergestellt ist und um den betreffenden Bereich bis zum Abschluss des Planverfahrens vor unerwünschten

Entwicklungen bewahren zu können, ist die Beibehaltung der Veränderungssperre weiterhin erforderlich und angemessen. Zudem sind die Planungsabsichten beispielsweise bereits mithilfe des vorliegenden Grobkonzeptes ausreichend konkretisiert. Ein Planentwurf ist für den Erlass der Veränderungssperre wie auch für die Verlängerung nicht erforderlich, da die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes lediglich in deutlichen Konturen erkennbar sein müssen. Die Veränderungssperre ist somit um ein weiteres Jahr gemäß § 16 in Verbindung mit § 17 Absatz 1 BauGB zu verlängern.

Nach dem Außerkrafttreten der Veränderungssperre sieht das Baugesetzbuch keine weiteren Sicherungsinstrumente vor, weswegen eine vorrangige Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgen wird.

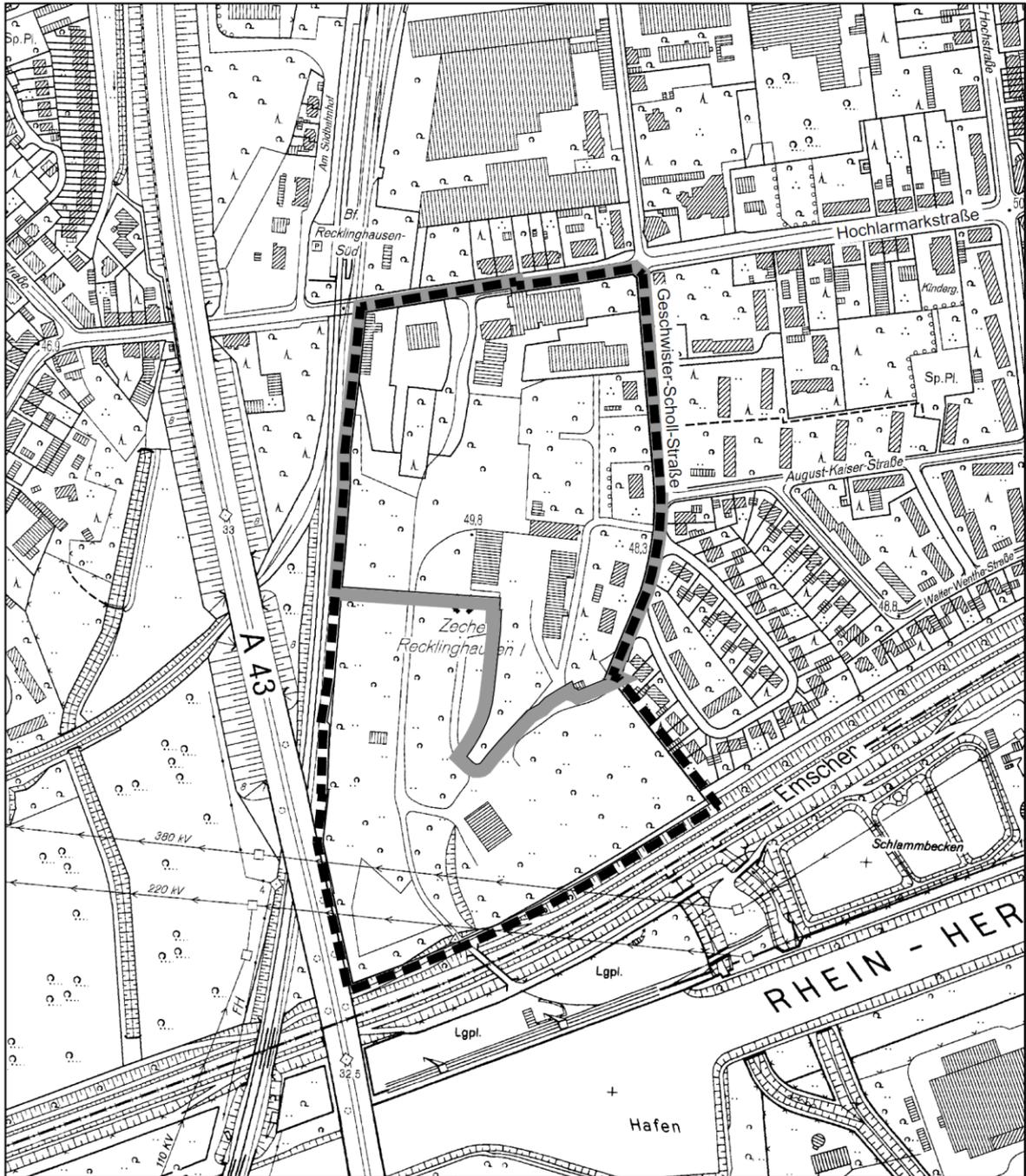
Die zur Beschlussfassung der Veränderungssperre vorgelegenen Flurstücke haben sich innerhalb des Geltungsbereiches der Veränderungssperre teilweise geändert. Die aktualisierten Bezeichnungen wurden in den vorliegenden Satzungstext mit übernommen.

Die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre ist als Anlage 2 einschließlich des Übersichtsplans und Lageplans zum räumlichen Geltungsbereich beigefügt.

Anlagen

1. Satzungstext einschließlich Übersichts- und Lageplan
2. Grobkonzept zum Bebauungsplan Nr. 292 „DEUMU“

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-

**Satzung zur Verlängerung der Satzung
über eine Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes
Nr. 292 – DEUMU – der Stadt Recklinghausen**

Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt, geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90), hat der Rat der Stadt Recklinghausen in seiner Sitzung am __. __. ____ folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zweck der Satzung

Die mit Satzung des Rates der Stadt Recklinghausen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 292 – DEUMU – beschlossene Veränderungssperre wird um ein Jahr verlängert.

§ 2

Geltungsbereich

Diese Satzung ist für die Flurstücke Gemarkung Recklinghausen, Flur 636, Flurstücke 2, 326, 344, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 367, 368, 369, 370, 372, 373, 374, 376, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 409, 410 bis zum 26.07.2014 einschließlich wirksam. Von dem Flurstück 410 ist der Flurstücksteil von der Veränderungssperre erfasst, der nördlich des im Grunderwerbsplans zum Planfeststellungsbeschluss für den Ausbau der A43 als vorübergehende Inanspruchnahme gekennzeichneten Bereiches liegt. Der Geltungsbereich ist der Karte zu entnehmen, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 3

Geltungsdauer

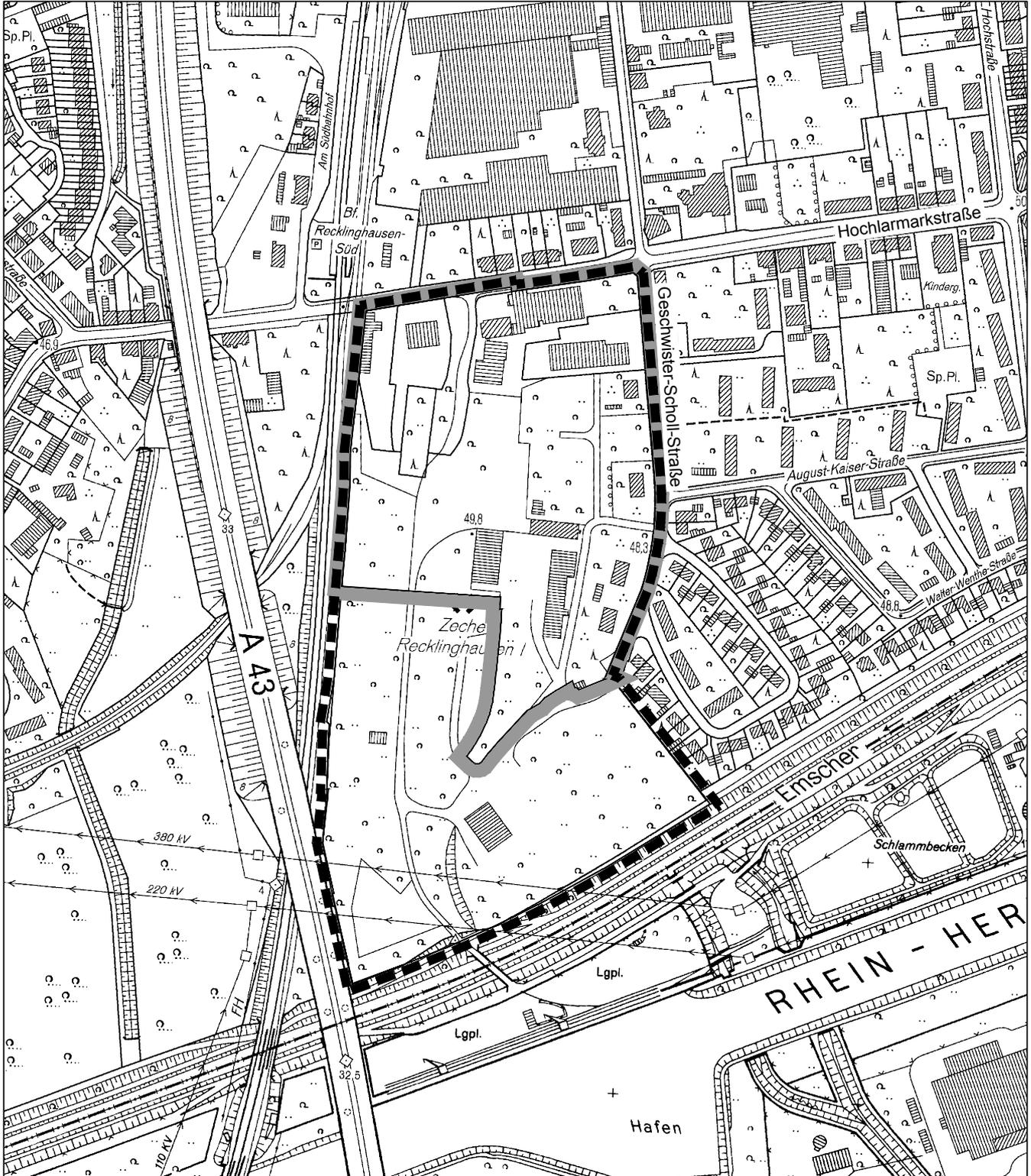
Diese Satzung ist bis zum 29.02.2020 einschließlich wirksam.

§ 4

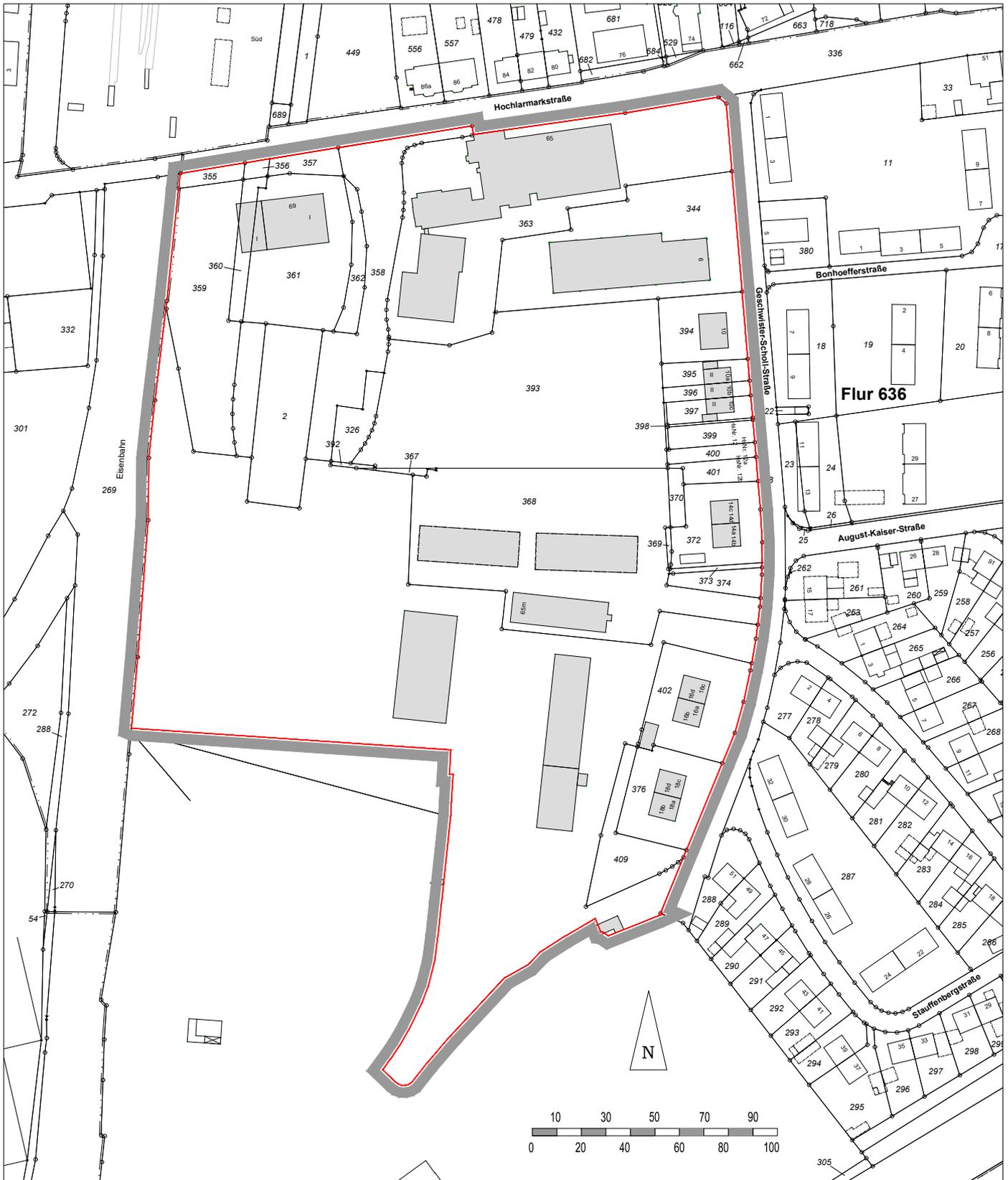
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

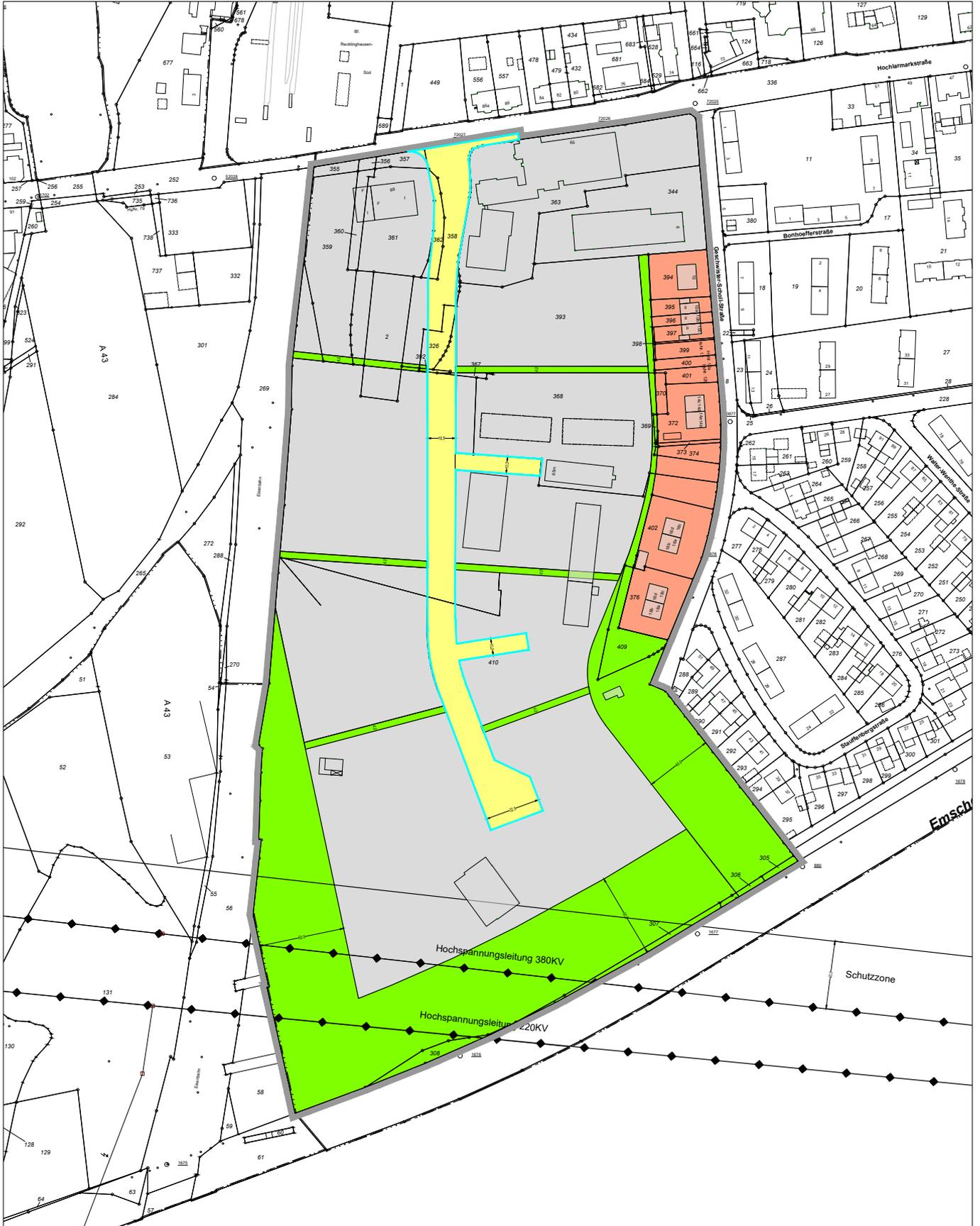
Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre im Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 292 - DEUMU -



- ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 292 - DEUMU -
- Grenze der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 292 -DEUMU-



Legende			Stadt Recklinghausen Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 292 DEUMU							
	Grenze des Geltungsbereiches			<table border="1"> <tr> <td>Maßst.</td> <td>1:1.000 <small>(DIN A3)</small></td> </tr> <tr> <td>Bearb.</td> <td>LF</td> </tr> <tr> <td>Gez.</td> <td>LF</td> </tr> </table>	Maßst.	1:1.000 <small>(DIN A3)</small>	Bearb.	LF	Gez.	LF
Maßst.	1:1.000 <small>(DIN A3)</small>									
Bearb.	LF									
Gez.	LF									
	Hervorhebung der Geltungsbereichsgrenze	In einem Bereich südlich der Hochlarmarkstraße, westlich der Geschwister-Scholl-Straße, nördlich der Emscher (zugleich Stadtgrenze) und östlich der Bahnlinie Wanne-Münster im Stadtteil Gnilbad								



Stadt Recklinghausen

Grobkonzept Bebauungsplan Nr. 292 "DEUMU"

Bearbeitung: K. Falck

Gezeichnet: A. Hölscher

Datum: Januar 2019

