



Stadt Kamen

Der Bürgermeister

Vorlage

Nr. 72/2005

Fachbereich Planung und Umwelt

vom: 08.06.2005

Beschlussvorlage

öffentlich

TOP-Nr.	Beratungsfolge
	Planungs- und Umweltausschuss Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Kamen

Bezeichnung des TOP

Erlass einer Satzung über die Veränderungssperre Nr. 10 a im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 Ka-Me "Ringstraße" im Stadtteil Kamen-Methler

Ergebnis des Mitwirkungsverbotes nach § 31 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der zurzeit gültigen Fassung:

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Kamen beschließt gem. §§ 14, 16 und 17 BauGB i.V.m. §§ 7 und 41 GO NRW die Veränderungssperre Nr. 10 a für den räumlichen Geltungsbereich

Gemarkung Westick, Flur 7, Flurstück 568,

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 Ka-Me „Ringstraße“ gemäß beigefügtem Entwurf.

Sachverhalt und Begründung (einschl. finanzielle Möglichkeit der Verwirklichung):

Der Rat der Stadt Kamen hat am 27.03.2003 die Veränderungssperre Nr. 10 für o.a. Geltungsbereich erlassen. Sie ist am 01.04.2003 im Amtsblatt der Stadt Kamen öffentlich bekannt gemacht worden.

Vorrangiges Ziel der Planaufstellung ist die Bestandssicherung der umliegenden Nutzungsarten (Wohnen und Gewerbe) und den damit verbundenen städtebaulichen Strukturen. Des Weiteren soll eine an die bestehenden Nutzungen angepasste, städtebaulich sensible Entwicklung erfolgen. Diese wird die vorhandenen Übergangsbereiche einer Nutzung zuführen, die vorrangig dem Schutz der vorhandenen Wohnbebauung dienen soll.

Um diese Planungsabsichten zu sichern und um nicht ggf. beantragte Bauvorhaben gem. § 29 ff. BauGB genehmigen zu müssen, die die Durchführung der Planung erschweren bzw. verhindern, war es erforderlich, eine Veränderungssperre für den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 32 Ka-Me „Ringstraße“ zu erlassen.

Gem. § 17 Abs. 1 Satz 1 tritt die Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft.

Gemäß § 17 Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde eine außer Kraft getretene Veränderungssperre ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 32 Ka-Me „Ringstraße“ bestehen die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre fort. Dies gilt jedoch in räumlicher Hinsicht nur teilweise. Daher soll sich der Beschluss über die Veränderungssperre ausschließlich auf das Grundstück Gemarkung Westick, Flur 7, Flurstück 568 beziehen (s. beigefügten Übersichtsplan).

Das für den Bebauungsplanbereich vorliegende städtebauliche Konzept (s. Anlage) sieht u.a. für dieses Grundstück perspektivisch die Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Dieses Planungsziel ergibt sich i. W. aus den gegebenen Rahmenbedingungen und Nutzungen im Umfeld des Grundstücks (Ausschluss von Nutzungskonflikten) sowie aus planungsstrategischen bzw. städtebaulichen Überlegungen für den gesamten Stadtteil Kamen-Methler.

Das städtebauliche Konzept für den Planbereich soll für den Regelungsbereich des Bebauungsplanes u.a., aber auch insbesondere den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und von Vergnügungsstätten vorsehen. Diese Nutzungen wären ansonsten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 8 BauNVO neben anderen allgemein zulässig. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzungen der Grundstücke im Plangebiet, der Lage, der Erschließungssituation sowie der Grundstücksgröße ist unter weiterer Berücksichtigung der Tatsache, dass sich der Bebauungsplan noch im Aufstellungsverfahren befindet, eine Veränderungssperre, die das Grundstück Gemarkung Westick, Flur 7, Flurstück-Nr. 568, erfasst, ausreichend, um städtebaulich unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden. Hier besteht ein Sicherheitsbedürfnis zum Schutz der zukünftigen Planung. Dies ergibt sich insbesondere auf Grund der besonderen Lage dieses Flurstücks zwischen überwiegend mit Wohnnutzungen belegten Grundstücken auf der einen Seite und überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke auf der anderen Seiten.

Diese städtebauliche Zielsetzung stützt sich i. W. auch auf die sich abzeichnenden Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kamen. In diesem Gutachten zeichnet sich für den Stadtteil Methler hinsichtlich der Versorgung ein Zentrenkonzept ab, das den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 32 Ka-Me „Ringstraße“ nicht erfasst. Die definierten Versorgungsbereiche orientieren sich an den vorhandenen Versorgungsstrukturen nördlich der Bahnlinie. Eine Einzelhandelsentwicklung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 32 Ka-Me könnte daher zu unerwünschten und unverträglichen städtebaulichen Spannungen innerhalb des Stadtteiles führen. Ähnliches gilt für die Entwicklung von Vergnügungsstätten.

Die Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für das gesamte Stadtgebiet hat im Übrigen zu erheblichen Verzögerungen innerhalb des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 32 Ka-Me „Ringstraße“ geführt. Daher ist insbesondere der Erlass einer erneuten Veränderungssperre erforderlich geworden. Die oben dargestellten städtebaulichen Zusammenhänge erklären die planerischen Abhängigkeiten zwischen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der gutachterlichen Bearbeitung des Einzelhandelskonzeptes. Die sich abzeichnenden Ergebnisse lassen erkennen, dass der Erlass von Veränderungssperren geboten war und ist.

Es war nicht absehbar, dass die Erstellung des Einzelhandelskonzeptes so viel Zeit in Anspruch nehmen würde. Nach Fertigstellung des Einzelhandelskonzeptes soll das Bebauungsplanverfahren nunmehr zügig vorangetrieben werden.

Hier der Satzungstext der Veränderungssperre Nr. 10 a der Stadt Kamen im Wortlaut:

Satzung

der Stadt Kamen über die Veränderungssperre Nr. 10 a im Geltungsbereich
des Bebauungsplanes Nr. 32 Ka-Me „Ringstraße“

Aufgrund der §§ 14, 16, 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau), sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der durch Gesetz geänderten Fassung vom 16.11.2004 (GV NRW S. 644.) hat der Rat in seiner Sitzung am folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1

Zu sichernde Planung und räumlicher Geltungsbereich

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen hat in seiner Sitzung am 20.03.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 Ka-Me „Ringstraße“ gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Zur Sicherung der Planung wird aus Gründen des öffentlichen Wohls eine Veränderungssperre erlassen.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre wird wie folgt begrenzt:

Grundstück Gemarkung Westick, Flur 7, 568, siehe auch beigefügten Plan, der Anlage der Satzung ist. Dieses Grundstück liegt innerhalb des beschlossenen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 32 Ka-Me „Ringstraße“ und ist von der Veränderungssperre betroffen.

§ 2

Rechtswirkungen der Veränderungssperre

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 1) dürfen

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

§ 3

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden oder auf Grund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 5

Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit in ihrem Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 32 Ka-Me „Ringstraße“ rechtsverbindlich ist, spätestens jedoch nach Ablauf der Fristen, die nach § 17 des Baugesetzbuches geregelt sind.

Anlagen:

Pläne