

Bereich: Stadtentwicklung und Stadtplanung
Az: 61-26-00/163
Datum: 04.03.2003

2003/060

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	26.03.2003	
Rat der Stadt	03.04.2003	

Betreff

BAULEITPLANUNG
Bebauungsplan Nr. 163
Planbereich: Westring
hier: Beschluss einer erneuten Veränderungssperre nach §§ 14, 16 und 17 BauGB

Finanzielle Auswirkungen ☒ keine haushaltsmäßige Berührung ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt	Haushaltsstelle(n): Gesamtkosten der Maßnahme: ggf. Höhe des Zuschusses %=
---	---

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschließt nach §§ 14, 16 und 17 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 „Westring“ eine erneute Veränderungssperre als Satzung:

**Satzung der Stadt Castrop-Rauxel vom 03. April 2003
über eine erneute Veränderungssperre
Gemarkung Castrop, Flur 14
Sowie
Gemarkung Behringhausen, Flur 1, 2, 3 und 6**

Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. 1998 I S. 137) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung (GO) für das Land NW i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 hat der Rat der Stadt Castrop-Rauxel am 03. April 2003 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Für das in § 2 der Satzung bezeichnete Gebiet (räumlicher Geltungsbereich) besteht eine Veränderungssperre.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich ist in einem Lageplan im Maßstab 1:5.000 dargestellt, der als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. Er ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 „Westring“.

§ 3

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
 - a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen, oder über die in einem anderen Verfahren entschieden wird;
 - b) Vorhaben, die der Landesverteidigung dienen;
 - c) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten, auch wenn sie keine Vorhaben nach Buchstabe a) sind;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 4

Wenn überwiegende öffentliche Interessen nicht entgegenstehen, können von der Veränderungssperre Ausnahmen zugelassen werden.

§ 5

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 6

Bei Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften der Veränderungssperre kann der Veranlasser oder der Eigentümer des Grundstücks, auf dem die Zuwiderhandlung stattgefunden hat, dazu verpflichtet werden, den Zustand zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung auf eigene Kosten wieder herzustellen.

§ 7

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tage der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines

Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 dieser Satzung genannte Gebiet rechtsverbindlich wird. Dies gilt auch für Bereiche, die während der Geltungsdauer dieser Veränderungssperre zum Zwecke eines vorgezogenen Verfahrens aus dem Geltungsbereich herausgeteilt werden.

Hinweise:

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für entstandene Vermögensnachteile durch diese Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 7 Absatz 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) kann gegen diese Satzung nur innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung gegenüber der Stadt Castrop-Rauxel geltend gemacht werden, und zwar schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll.

Dies gilt nicht, wenn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) diese Satzung nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden ist,
- c) der Bürgermeister den Ratsbeschluss vorher beanstandet hat oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden ist, die den Mangel ergibt.

Castrop-Rauxel,

Anlage

- Anlage 1:Lageplan M. 1:5.000

Sachverhalt

In seiner Sitzung am 06.12.2000 beschloss der Betriebsausschuss 3 die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 163. In der gleichen Sitzung wurde über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 beraten, die am 14.12.2000 vom Rat beschlossen wurde.

Ziel des Bebauungsplanes sowie der Veränderungssperre war es, die im Geltungsbereich bestehenden Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe zu verhindern sowie den Charakter des Gebietes als Gewerbegebiet sicherzustellen.

Die am 14.12.2000 beschlossene Veränderungssperre trat mit einer Laufzeit von 2 Jahren am 06.01.2001 in Kraft. Am 10.10.2002 beschloss der Rat die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Zeitraum von einem Jahr.

Nach diesem Beschluss über die Verlängerungssatzung stimmte der Rat in seiner Sitzung am 12.12.2002 den Zielen und Inhalten des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes zu. Aufbauend hierauf wurde in der Sitzung des Betriebsausschusses 3 am 04.12.2002 der Durchführungs- und Auslegungsbeschluss zur 63. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst mit der Zielrichtung, „den Bereich Westring als Entwicklungsschwerpunkt (Sondergebiet) für den großflächigen Einzelhandel im Fachmarktsegment mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten“ darzustellen.

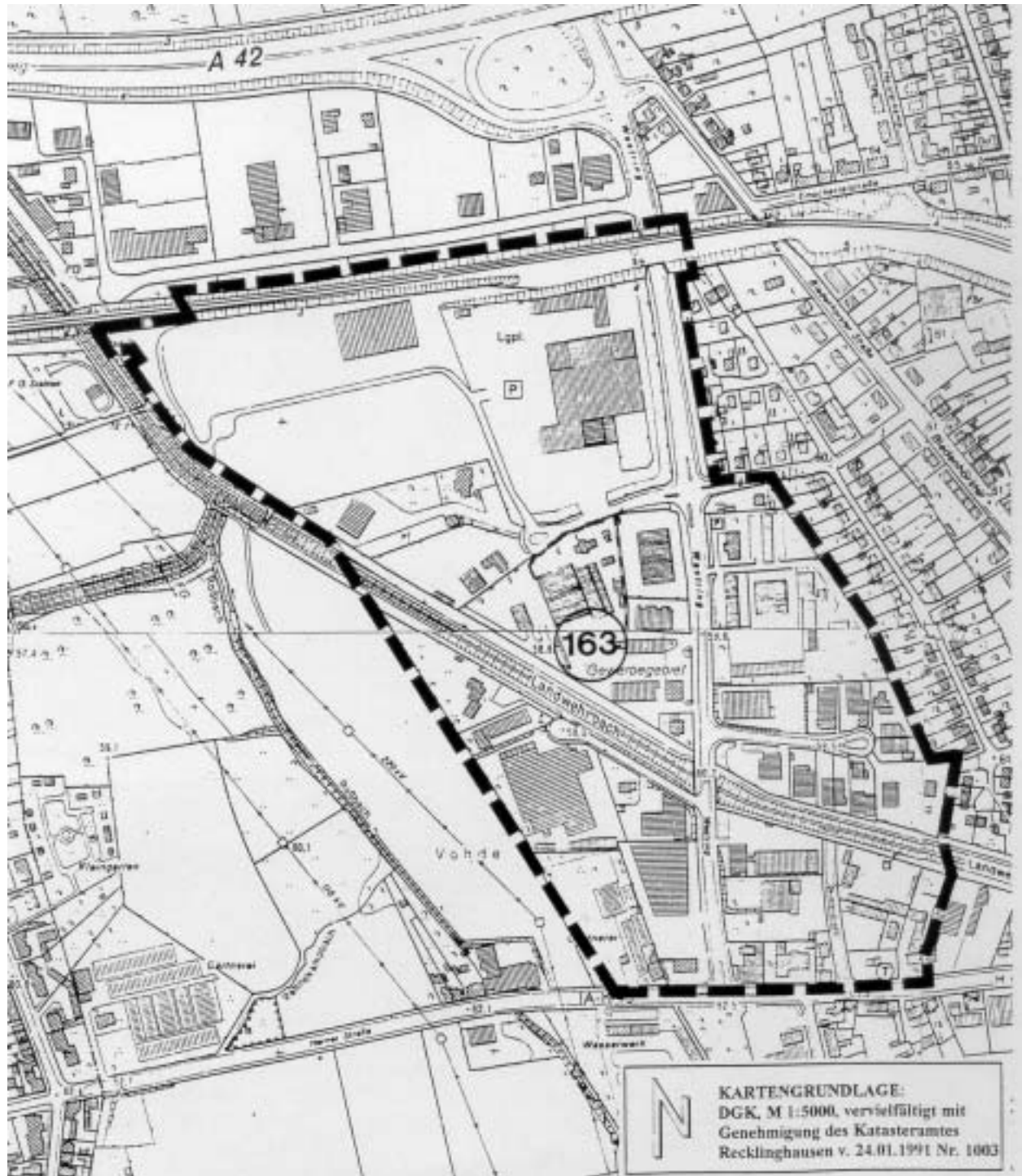
Aufgrund des im Zentren- und Einzelhandelskonzeptes an die Verwaltung gerichteten Arbeitsauftrages, Teile des Gebietes beiderseits des Westrings zukünftig für nicht-zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandel vorzusehen, ergibt sich ein neuer Planungs- und Steuerungsansatz – weg von einer sichernden, bestandsschützenden hin zu einer gestaltenden Bauleitplanung mit Sondergebiets-Festsetzungen. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 163 besteht nunmehr nicht in der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes, sondern in der Weiterentwicklung eines Teilbereiches des Geltungsbereiches als Standort für großflächigen Einzelhandel im Fachmarktsegment als Ergänzungsstandort zum Hauptzentrum Altstadt.

Hieraus folgt, dass die in der Vorlage 2002/249 genannte städtebauliche Begründung für die Verlängerung der Veränderungssperre teilweise überholt und damit nicht mehr geeignet ist, die städtebauliche Erforderlichkeit einer das laufende Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 163 begleitenden Veränderungssperre zu belegen. Wegen der daraus resultierenden möglichen rechtlichen Anfechtbarkeit der Verlängerungssatzung wurde von einem Inkrafttreten der Verlängerungssatzung abgesehen.

Da jedoch weiterhin zu befürchten ist, dass die Umsetzung der Zielsetzung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes durch Bauvorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden könnten, soll eine Satzung über die Veränderungssperre unter Berücksichtigung der geänderten städtebaulichen Ziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 „Westring“ erneut beschlossen werden.

Durch den Beschluss einer erneuten Veränderungssperre ist die Sicherung der Bauleitplanung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 für den Zeitraum von weiteren zwei Jahren gewährleistet. Gemäß § 17 Abs. 3 bedarf der Beschluss einer Satzung über eine erneute Veränderungssperre der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungsbezirk Münster).

Anlage 1: Lageplan
Geltungsbereich der Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für
den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 „Westring“



unmaßstäblich