



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26/245
Datum: 05.03.2019

2019/073
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	28.03.2019	
Rat der Stadt	04.04.2019	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 245
Planbereich: „Wohnen an der Emscher“
hier: Beschluss einer Veränderungssperre nach §§ 14 und 16 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

„Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschließt nach §§ 14 und 16 BauGB für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 245, Planbereich „Wohnen an der Emscher“, die als Anlage beigefügte Veränderungssperre als Satzung.“

Eckhardt
Erster Beigeordneter

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Die Verwaltung schlägt den Beschluss der Satzung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 245 „Wohnen an der Emscher“ vor, dessen Aufstellung am 12.05.2016 vom Betriebsausschuss 3 beschlossen wurde. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.09.2018 veröffentlicht.

Innerhalb des Plangebietes des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 245 „Wohnen an der Emscher“ liegt unmittelbar an der Heerstraße ein Wohnhaus dessen weitere Grundstücksflächen in der Vergangenheit als Gärtnerei genutzt wurden.

Für das Grundstück liegt eine Bauvoranfrage auf Errichtung von sieben nicht unterkellerten Reihenhäusern vor.

Für diese Fläche eines privaten Grundstückseigentümers (ehem. Gärtnerei) werden im rückwärtigen Bereich die früher überbaubaren Flächen zurückgenommen, da diese entlang der Wartburgstraße (gerade Nummer) im Alt-Bebauungsplan Nr. 54, eine städtebaulich unerwünschte Hinterlandbebauung darstellen. Entsprechend der Prägung der direkten Umgebung ist es erklärtes städtebauliches Ziel an dieser Stelle die Straßenrandbebauung fortzusetzen und die rückwärtigen Grundstücksbereiche mit den großen Gärten freizuhalten. Durch das Zulassen einer einzelnen Wohnbaumaßnahme auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei würde eine unerwünschte Präcedenzwirkung entstehen.

Auf Grundlage der entgegenstehenden Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 245 wurde die Entscheidung über diesen Bauantrag nach § 15 Baugesetzbuch (BauGB) zunächst zurückgestellt. Die Zurückstellung greift für maximal ein Jahr.

Für die Erarbeitung der Regelungsinhalte des Bebauungsplanes sind unter anderem umfangreiche Bestandsaufnahmen und die Erstellung von verschiedener Gutachten erforderlich, so dass mit Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht sicher innerhalb des Ablaufs der Jahresfrist zu rechnen ist. Zur Sicherung der Planung ist daher die Anordnung einer Veränderungssperre über den Ein-Jahres-Zeitraum hinaus erforderlich.

Die Veränderungssperre wird gemäß § 14 ff. BauGB von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Zur In-Kraftsetzung erfolgt die Bekanntmachung der Satzung bzw. des Satzungsbeschlusses.

Zunächst gilt die Veränderungssperre für zwei Jahre. Sie endet früher, wenn in diesem Zeitraum die Voraussetzungen für ihren Erlass entfallen. Die Veränderungssperre kann auf die Dauer von drei Jahren verlängert werden. Wenn besondere Umstände es erfordern - dies sind außerhalb des Einflussbereiches der Gemeinde liegende Hindernisse -, kann die Satzung um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Auf diesen Zeitraum ist der seit der Zurückstellung des Antrags auf Vorbescheid zur Errichtung von sieben Reihenhäusern abgelaufene Zeitraum individuell für dieses Vorhaben anzurechnen.

Da nach der bisherigen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage Vorhaben zulässig sind, die die Durchführung der laufenden Planung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden, ist der Beschluss über eine Veränderungssperre erforderlich.

Der Satzungsentwurf über die Veränderungssperre mit der zeichnerischen Darstellung des Geltungsbereichs ist als Anlage beigefügt und Bestandteil der Sitzungsvorlage.

Es werden keine finanziellen Auswirkungen erwartet.

Anlage

Satzung der Stadt Castrop-Rauxel über eine Veränderungssperre für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 245, Planbereich „Wohnen an der Emscher“

