Stadt Bergkamen
Dezernat IV

Drucksache Nr. 9/278-00
Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt

Datum: 13.05.2005

Az.: bo-ha

Beschlussvorlage – öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Haupt- und Finanzausschuss	19.05.2005
2.	Rat der Stadt Bergkamen	19.05.2005
3.		
4.		

Betreff:
Satzung der Stadt Bergkamen vom ..... über die Veränderungssperre im Ortsteil Bergkamen-Oberaden für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. OA 87/I "Jahnstraße/Am Römerberg"

Bestandteile dieser Vorlage sind:
1. Das Deckblatt
2. Die Sachdarstellung und der Beschlussvorschlag
3. 1 Anlage

Der Bürgermeister In Vertretung Dr.-Ing. Peters Techn. Beigeordneter	

Amtsleiter Styrie	Sachbearbeiter Boden	

Sachdarstellung:

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 08.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes OA 87/I „Jahnstraße/Am Römerberg“ beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist, die städtebauliche Neuordnung im Bereich des Ortsteilzentrums Jahnstraße im Sinne einer gemeindeverträglichen Entwicklung zu regeln. Dabei soll planungsrechtlich der vorhandene Bestand der Einzelhandelsflächen zur Stärkung des Ortsteiles Oberaden gesichert werden. Eine Ausweitung der Agglomeration der Einzelhandelsflächen soll gerade unter dem Gesichtspunkt der stadtteilverträglichen Versorgungsentwicklung bei gleichzeitiger Stärkung des zentralen Stadtmittebereiches nicht erfolgen. Die städtebauliche Entwicklung des Bereiches soll unter Berücksichtigung der Ziele des Flächennutzungsplanes, der sowohl Wohnbauflächen als auch Mischgebietsnutzungen darstellt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozial gerechte, Bodennutzung erreicht werden.

Mit Schreiben vom 28.05.04 hat das Amt für Bauberatung und Bauordnung der Firma VMW Verwaltungs GmbH & Co. KG mitgeteilt, dass nach Abstimmung im Hause ein unter dem 19.03.04 gestellter Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides für die Errichtung eines Einzelhandelszentrums in Form eines Plus-Marktes mit einer Verkaufsfläche (VK) von 775 qm, eines KIK Marktes (VK 375 qm) sowie eines Tedi-Marktes (VK 300 qm), auf dem Grundstück Jahnstraße 84 - soweit er aufrecht erhalten würde -, mit der vorgenannten Zielsetzung nicht vereinbar wäre. Nachdem die Firma VMW unter dem 24.06.04 durch ihren Anwalt erklärt hat, dass sie an dem Antrag festhalten wolle, hat der Rat der Stadt Bergkamen in seiner Sitzung vom 08.07.04 beschlossen, den Antrag auf Zurückstellung der Entscheidung über die o.g Bauvoranfrage zu stellen. Da die rechtlichen Rahmenbedingungen des § 15 BauGB erfüllt waren, hat die Untere Bauaufsichtsbehörde den Zurückstellungsbescheid mit Datum vom 26.07.2004 erlassen. Die Zurückstellungsfrist gem. § 15 BauGB für die Bauvoranfrage der VMW Verwaltungs GmbH & Co.KG endet am 26.07.2005, soweit nicht entsprechend § 17 (1) 2 BauGB der seit dem 28.05.04 verstrichene Zeitraum anzurechnen ist.

Das Bebauungsplanverfahren OA 87/I wird zu dem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen sein. So ist ein umfangreiches Einzelhandelsgutachten für den SSP Oberaden, aber auch wegen der Auswirkungen darüber hinaus für die Gesamtstadt zu erstellen, um zu einer sachgerechten Abwägung zu gelangen. Angebote für ein Einzelhandelsgutachten sind eingeholt worden. Nach der Auswertung der Angebote ist kurzfristig mit der Auftragsvergabe zu rechnen. Da das Bebauungsplanverfahren bis zu dem Datum, an dem die Zurückstellungsfrist endet, nicht zum Abschluss kommen kann, muss zur Sicherung der Planung für das Bebauungsplangebiet eine Veränderungssperre erlassen werden. Nur unter der Voraussetzung des Inkrafttretens der Veränderungssperre kann eine weitere Zurückstellung der v.g. Bauvoranfrage erfolgen.

Die rechtliche Voraussetzung für den Erlass der Veränderungssperre ist durch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Rat gegeben. Der Aufstellungsbeschluss ist am 16.8.2004 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Bergkamen veröffentlicht worden.

Die Verwaltung empfiehlt, zur Sicherung der Planung für das Bebauungsplangebiet eine Veränderungssperre zu erlassen. Gem. § 14 Abs.2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen und das Vorhaben der zukünftigen Entwicklung gem. Bebauungsplan die weitere Planung nicht erschwert.

Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Die Satzung ist als Anlage 1 Bestandteil des Beschlusses des Rates.

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft. Die Gemeinde kann die Geltungsfrist der Veränderungssperre um ein Jahr verlängern. Auf die Frist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung der Bauvoranfrage abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt die der Erstschrift der Niederschrift als Anlage beigefügte Satzung der Stadt Bergkamen vom ... über die Veränderungssperre im Ortsteil Bergkamen-Oberaden für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. OA 87/I „Jahnstraße / Am Römerberg“.

Anlage 1 zur Drucksache Nr. 9/278-00

Satzung der Stadt Bergkamen vom…..
über die Veränderungssperre im Ortsteil Bergkamen-Oberaden für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. OA 87/I „Jahnstraße/Am Römerberg“

Der Rat der Stadt Bergkamen hat in seiner Sitzung am 19. Mai 2005 auf Grund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) und § 7 der Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.05 (GV. NRW S. 306), folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Zu sichernde Planung

Der Rat der Stadt Bergkamen hat in seiner Sitzung am 8.7.2004 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet im Ortsteil Bergkamen–Oberaden den Bebauungsplan OA 87/I „Jahnstraße/Am Römerberg“ aufzustellen.

Ziel des Bebauungsplanes ist, die städtebauliche Neuordnung im Bereich des Ortsteilzentrums Jahnstraße im Sinne einer gemeindeverträglichen Entwicklung zu regeln. Dabei soll planungsrechtlich der vorhandene Bestand der Einzelhandelsflächen zur Stärkung des Ortsteiles Oberaden gesichert werden. Eine Ausweitung der Agglomeration der Einzelhandelsflächen soll gerade unter dem Gesichtspunkt der stadtteilverträglichen Versorgungsentwicklung bei gleichzeitiger Stärkung des zentralen Stadtmittebereiches nicht erfolgen. Die städtebauliche Entwicklung des Bereiches soll unter Berücksichtigung der Ziele des Flächennutzungsplanes, der sowohl Wohnbauflächen als auch Mischgebietnutzungen darstellt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung erreicht werden.

Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird die Veränderungssperre erlassen.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf die innerhalb der nachstehend angegebenen Grenzen gelegenen Grundstücke und Grundstücksteile. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Südseite der Rotherbachstraße von Haus-Nr. 21 bis Haus-Nr. 23

- Im Osten durch die Ostseite der Jahnstraße von Haus-Nr. 94 bis Haus-Nr. 106, durch die Südseite des Heideweges von Haus-Nr. 2 bis Haus-Nr. 8 an der Ostseite durch die westliche Bebauung der Siedlung an der Helmstedter Straße

- Im Süden durch die Helmstedter Straße von Haus-Nr. 1 bis Haus-Nr. 5

- Im Westen durch die Ostseite der Jahnstraße von Haus-Nr. 74 bis Haus-Nr. 86 sowie durch die Südseite des Grundstückes Jahnstraße 85 sowie durch die Ostseite der Heinrich–Lersch–Straße sowie die Westgrenze der Grund-

stücke Jahnstraße 89 bis Jahnstraße 101/Am hohen Kamp 32 b und die Westgrenze der Grundstücke Am hohen Kamp 30 a und Jahnstraße 105 und 107.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Karte, die als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung ist.

§ 3
Rechtswirkung der Veränderungssperre

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen

I.) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden oder bauliche Anla gen 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

b. Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten.

II.) Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigenpflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme erlassen werden.

(3) 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.

§ 4
Inkrafttreten

Die Veränderungssperre tritt am Tage nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bergkamen in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Veränderungssperre-Oberaden.pdf