



SITZUNGSVORLAGE
B 2020/610/4556

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 13.05.2020

Köstens, Nicola

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	18.06.2020
Rat	Entscheidung	22.06.2020

Entwicklung des Areals zwischen den Straßen Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern
Bebauungsplan Nr. 137 „Goldbrink/Von Nagel-Straße/Zum Sundern,, – Verlängerung der Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

Zur weiteren Sicherung der Planungsziele im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 137 „Goldbrink/Von Nagel-Straße/Zum Sundern“ beschließt der Rat der Stadt Oelde folgende Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“:

Satzung der Stadt Oelde

Über die Verlängerung der Veränderungssperre der Stadt Oelde für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist und den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020 hat der Rat der Stadt Oelde am __. __.2020 folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Der Rat der Stadt Oelde hat am 17.09.2018 beschlossen, für das in § 2 näher bezeichnete Gebiet „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ einen Bebauungsplan zu erlassen. Zur Sicherung der Planung wurde für dieses Gebiet mit Satzungsbeschluss vom 17.09.2018, ortsüblich bekannt gemacht am 26.09.2018, eine Veränderungssperre erlassen.

§ 1 Zweck der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre dient der Sicherung der planerischen Zielsetzung des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 137 „Goldbrink/Von Nagel-Straße/Zum Sundern“ und damit der Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie der geordneten weiteren städtebaulichen Entwicklung für die Entwicklung eines neuen innenstadtnahen Wohngebietes. Der Rat der Stadt Oelde hat am 17.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ gem. § 2 BauGB beschlossen.

§ 2 Verlängerung der Geltungsdauer

Zur weiteren Sicherung der Planung im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ wird die Geltungsdauer der entsprechenden Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich dieser Veränderungssperre umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Oelde:

Flur 5, Flurstücke 11, 13, 19, 250, 221, 229, 230, 249, 252, 316, 330, 331, 359, 361, 363, 365, 368, 369, 391, 392, 413, 414

Flur 6, Flurstücke 136, 157 (tlw.), 162 (tlw.), 327, 328, 343, 347, 506, 509, 510, 537, 561, 605, 653, 654, 660, 661.

Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen (siehe Anlage 1). Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und liegt für die Zeit der Veränderungssperre während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Oelde – Fachdienst Planung und Stadtentwicklung – Zimmer 429, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, zur Einsicht aus.

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre, Ausnahmen

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

- a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
- b) erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Ausnahmen von der Veränderungssperre können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauGB erlassen werden.

§ 4 Bestandsschutz

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.

Wenn überwiegende öffentliche Belange gemäß § 14 Abs. 2 BauGB nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 5 Inkrafttreten

Die Verlängerung der Veränderungssperre tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft sobald und soweit für ihren Geltungsbereich (§ 3) die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind, die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens aber nach Ablauf von einem Jahr seit ortsüblicher Bekanntmachung.

Der Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Durch die Verlagerung der Firma Hammelmann in das Gewerbegebiet Oelde A2 und den Abbruch der ehemaligen Firmengebäude steht die Fläche zwischen den Straßen „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ für neue Nutzungen zur Verfügung. Der Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ aus dem Jahr 1956, der in diesem Bereich Flächen für eine Gewerbe- und Industriebebauung vorsieht. Diese Festsetzung hat bislang unverändert Bestand.

Insbesondere der östlich der Goldbrinks gelegene Teil des Plangebietes soll aufgrund seiner Lage als Wohngebiet entwickelt werden, da sich nördlich, östlich und südlich weitere Wohngebiete befinden. Auf einem kleineren Teil der Flächen befinden sich derzeit südlich und nordwestlich der „Von-Nagel-Straße“ noch Gewerbebetriebe. Für diese Betriebe sind noch Lösungen zu erarbeiten, da diese die Nutzung dieser Flächen für die Entwicklung eines Wohngebietes einschränken. Gleichzeitig ist es erforderlich, den Entwicklungen, die das Ziel der Schaffung neuer Flächen für den Wohnungsbau verhindern würden, entgegen zu steuern. Hierzu wurde in der Ratssitzung vom 17.09.2018 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen, welche am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung vom 26.09.2018 in Kraft getreten ist. Auf der Grundlage dieser Veränderungssperre können zur Sicherung der beabsichtigten Planung Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) nicht durchgeführt werden. Eine Veränderungssperre gilt für zwei Jahre, die Geltungsdauer kann maximal zweimal um ein Jahr verlängert werden und ist als Satzung zu beschließen.

Zur Entwicklung des Areals zwischen den Straßen „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ eine städtebauliche Aufwertung dieses Bereiches zur Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes planerisch ermöglicht und abgesichert werden. Gleichzeitig soll das im angrenzenden Umfeld vorhandene Nutzungsspektrum stabilisiert bzw. so weiterentwickelt werden, dass negative Entwicklungen auf das geplante Wohngebiet ausgeschlossen werden können. Planerisches Ziel ist es, diesen Bereich als wichtige Ergänzung des innenstadtnahen Wohnens zu entwickeln. Dies ist auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da sich nördlich, östlich und südlich weitere Wohngebiete befinden und die bisherige Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes auf diesen Flächen nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine Trennung von Gewerbe- und Industrieflächen und Wohnen entspricht. Um einen verträglichen Übergang zur geplanten Wohnentwicklung zu gewährleisten, soll der nordwestliche Änderungsbereich nördlich der „Von-Nagel-Straße“ und ein Streifen westlich der Straße „Goldbrink“ als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Um der Brachfläche wie beschrieben eine neue Nutzung zuweisen zu können, ist es in diesem Bereich erforderlich, die Darstellungen des Flächennutzungsplans zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen. Die entsprechenden Einleitungs- und Aufstellungsbeschlüsse sind in der Ratssitzung vom 17.09.2018 getroffen worden. Darüber hinaus ist in der Ratssitzung die Veränderungssperre für den erweiterten Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 137 als Satzung beschlossen worden.

Der Planungsprozess ist dahingehend fortgeschritten, dass sich die Eigentümer u.a. in Bezug auf den städtebaulichen Entwurf im Abstimmungsprozess befinden. Da weiterhin Umnutzungstendenzen im Plangebiet ablesbar sind, empfiehlt es sich, zur weiteren Sicherung der Bauleitplanung mit den genannten städtebaulichen Zielen, für das künftige Plangebiet eine Verlängerung Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB vorzusehen.

Anlage(n)

Anlage 1 Geltungsbereich der Veränderungssperre