

A. SACHVERHALT

Aufgrund der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Monschau, das zentrale Versorgungsbereiche und Entwicklungsstandorte definiert, vorhandene Bebauungspläne daraufhin zu überprüfen, ob der angestrebte Schutz der zentralen Versorgungsbereiche den Teilausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen erfordert, fasste der Planungsausschuss des Rates der Stadt Monschau bereits in seiner Sitzung am 19.02.2013 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes. Imgenbroich Nr. 4 „Real-Markt“. Der Aufstellungsbeschluss wurde anschließend in der Zeit vom 23.03.2013 bis zum 04.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der am 08.10.1994 in Kraft getretene Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 1. Änderung " SB-Warenhaus Allkauf" setzt für das Plangebiet u.a. ein Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb fest, dessen Geschossfläche 6.200 m² nicht überschreiten darf. Weitere Festsetzungen bezüglich der zulässigen Warensortimente wurden nicht getroffen.

Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist es, entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für das außerhalb des beschlossenen zentralen Versorgungsbereiches für das Hauptzentrum von Imgenbroich liegende Real SB-Warenhaus, Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Hinblick auf den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet von Monschau auszuschließen. Dabei ist Bestandsschutz einzuräumen, die Ansiedlung zusätzlicher zentren- und nahversorgungsrelevanter Betriebe soll jedoch ausgeschlossen werden, um die angestrebte Stabilisierung der wohnungsnahen Grundversorgung und die Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu gefährden.

Es ist geplant, die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe beizubehalten. Die Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen und Warensortimenten sollen dabei für die Dauer der baurechtlich genehmigten Nutzung den Bestand des Real-Marktes fixieren. Ansonsten soll Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden und nur Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden.

Das Bebauungsplanverfahren wurde bislang nicht fortgeführt und es sollen nun entsprechende Angebote für die notwendigen städtebaulichen Leistungen eingeholt werden. Nach Beauftragung kann dann nun zeitnah dem Bau- und Planungsausschuss der Planentwurf mit Begründung zur Beratung und Beschlussfassung über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden vorgelegt werden.

Um für den Zeitraum des Bauleitplanverfahrens Einfluss nehmen zu können, falls der Planung entgegenstehende Vorhaben eingereicht und diese die Durchführung der Planung verhindern oder wesentlich erschweren würden, sollte nun auf Grundlage des gefassten Aufstellungsbeschlusses zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre beschlossen werden mit dem Inhalt, dass

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

Von der Veränderungssperre können Ausnahmen zugelassen werden, wenn Vorhaben öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre beträgt zwei Jahre nach Rechtskraft und kann um ein Jahr verlängert werden. Darüber hinaus tritt die Veränderungssperre mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes außer Kraft.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre erstreckt sich auf den gesamten Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4. Der genaue Geltungsbereich ist Anlage 1 der Satzung zum Erlass der Veränderungssperre zu entnehmen.

B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Der Erlass einer Veränderungssperre hat keine direkten finanziellen Auswirkungen.

Jedoch entsteht eine Entschädigungspflicht für entstandene Vermögensnachteile gemäß § 18 BauGB, wenn die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs gemäß § 15 BauGB hinaus andauert.

C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN

Keine.

D. RECHTSLAGE

Der Rat ist gemäß § 41 Abs. 1 Buchstabe f) GO NRW zuständig für den Erlass, die Änderung und die Aufhebung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Bestimmungen.

Nach § 15 Ziffer 6.7 der Hauptsatzung der Stadt Monschau bereitet der Bau- und Planungsausschuss die Beschlüsse des Rates bei Entscheidungen der Gemeinde nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, die nicht nach dem Gesetz in andere Zuständigkeiten fallen, Geschäfte der laufenden Verwaltung oder seine eigene Zuständigkeit gemäß Hauptsatzung sind, vor.


(Ritter)


(ges. Boden)

ANLAGEN

Satzungstext
Geltungsbereich
Begründung

Bekanntmachungs des Aufstellungsbeschlusses zur 4. Änderung B-Plan Imgenbroich Nr. 4

Satzung

über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4, 4. Änderung „Real-Markt“

Auf Grundlage der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV.NRW.S.496) hat der Rat der Stadt Monschau am folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Bauleitplanung für den Planbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4 (Aufstellungsbeschluss: Planungsausschuss am 19.02.2013; ortsübliche Bekanntmachung vom 23.03.2013 bis zum 04.04.2013) wird eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst konkret folgende Grundstücke: Gemarkung Imgenbroich, Flur 1, Flurstück 1 sowie Flur 8, Flurstücke 426 und 431. Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan dargestellt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Inhalt der Veränderungssperre

Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

- Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden, erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Unberührt bleiben

- Vorhaben, die vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind,
- Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen,
- Unterhaltungsarbeiten,
- die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

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 Geltungsdauer

Gemäß § 17 BauGB tritt eine Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Auf diese Zweijahresfrist ist der seit Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

§ 5 Inkrafttreten

Die Veränderungssperre tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung wird hiermit gemäß § 16 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Auf die Rechtsfolgen der nachstehenden Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gemeindeordnung NRW wird hingewiesen:

Baugesetzbuch § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3:

Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.

Gemeindeordnung NRW § 7 Abs. 6 Satz 1:

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes können beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

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

Monschau, den

(Ritter)
Bürgermeisterin

Anlage 1 „Geltungsbereich“

Begründung zur Satzung über eine Veränderungssperre für den Planbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4 „Real-Markt“

Aufgrund der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Monschau, das zentrale Versorgungsbereiche und Entwicklungsstandorte definiert, vorhandene Bebauungspläne daraufhin zu überprüfen, ob der angestrebte Schutz der zentralen Versorgungsbereiche den Teilausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen erfordert, fasste der Planungsausschuss des Rates der Stadt Monschau bereits in seiner Sitzung am 19.02.2013 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4 „Real-Markt“. Der Aufstellungsbeschluss wurde anschließend in der Zeit vom 23.03.2013 bis zum 04.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der am 08.10.1994 in Kraft getretene Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 1. Änderung “ SB-Warenhaus Allkauf” setzt für das Plangebiet u.a. ein Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb fest, dessen Geschossfläche 6.200 m² nicht überschreiten darf. Weitere Festsetzungen bezüglich der zulässigen Warensortimente wurden nicht getroffen.

Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist es, entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für das außerhalb des beschlossenen zentralen Versorgungsbereiches für das Hauptzentrum von Imgenbroich liegende Real SB-Warenhaus, Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Hinblick auf den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet von Monschau auszuschließen. Dabei ist Bestandsschutz einzuräumen, die Ansiedlung zusätzlicher zentren- und nahversorgungsrelevanter Betriebe soll jedoch ausgeschlossen werden, um die angestrebte Stabilisierung der wohnungsnahen Grundversorgung und die Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu gefährden.

Es ist geplant, die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe beizubehalten. Die Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen und Warensortimenten sollen dabei für die Dauer der baurechtlich genehmigten Nutzung den Bestand des Real-Marktes fixieren. Ansonsten soll Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden und nur Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden.

Zur Sicherung der Planung für den Zeitraum des Bauleitplanverfahrens ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich, um der Planung entgegenstehende Vorhaben, die die Durchführung dieser unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden, verhindern zu können.

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

4. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4 "Real-Markt"

In seiner Sitzung am 19.02.2013 beschloss der Planungsausschuss des Rates der Stadt Monschau die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4 gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist aus der nachstehenden Kartenunterlage ersichtlich.



Bekanntmachungsanordnung:

Der vorstehende Aufstellungsbeschluss wird hiermit in der Zeit vom 23.03.2013 bis zum 04.04.2013 einschließlich öffentlich bekannt gemacht.

Monschau, den 20. März 2013

Aushang
vom 22.03.2013
bis 05.04.2013

Margareta Ritter
Bürgermeisterin



Allegory am 12.4.13