

A. SACHVERHALT

Zur Sicherung der Bauleitplanung beschloss der Rat der Stadt Monschau am 28.06.2016 eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 Abs. 1 BauGB für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4 „Real-Markt“. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist in der Sitzung des Planungsausschusses am 19.02.2013 beschlossen und anschließend in der Zeit vom 23.03.2013 bis zum 04.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Satzung über die Veränderungssperre ist am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung am 08.07.2016 in Kraft getreten. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre beträgt zwei Jahre nach Rechtskraft. Die Satzung der Veränderungssperre würde somit mit Ablauf des 07.07.2018 außer Kraft treten. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB kann die Frist um ein Jahr verlängert werden.

In derselben Sitzung des vorbereitenden Bau- und Planungsausschusses liegt auch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4 zur Beschlussfassung über die erneute Aufstellung und die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zur Beratung vor. Da sicher ist, dass das Bauleitplanverfahren nicht bis zum 07.07.2018 abgeschlossen sein wird, soll die Veränderungssperre daher um ein Jahr verlängert werden, um für den Zeitraum des Bauleitplanverfahrens gewährleisten zu können, dass keine der Planung entgegenstehenden Vorhaben die Durchführung der Planung verhindern oder wesentlich erschweren werden.

Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist es nach wie vor, 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.

Wie in der damaligen Begründung zur Veränderungssperre dargelegt, war ursprünglich geplant, die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe beizubehalten. Die Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen und Warensortimenten sollten dabei für die Dauer der baurechtlich genehmigten Nutzung den Bestand des Real-Marktes fixieren. Ansonsten sollte Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden und nur Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden.

Aufgrund des Bedarfs an weiteren Gewerbegrundstücken ist nun für den Bereich des Bebauungsplanes die Ausweisung eines Gewerbegebietes vorgesehen. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass auf dem benachbarten Grundstück (ehemals Teppichfachmarkt) im vergangenen Jahr die Einzelhandelsnutzung aufgegeben wurde und das Grundstück im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 als Gewerbegebiet festgesetzt wurde. Somit wird auch dieses Grundstück in das bestehende Gewerbegebiet Imgenbroich/Konzen integriert.

Eine weitergehende Begründung der Ziele des Bebauungsplanverfahrens enthalten die Unterlagen zum Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit gleichzeitiger Beschlussfassung zur frühzeitigen Beteiligung.

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

Zur Verlängerung der Veränderungssperre ist ein Satzungsbeschluss erforderlich, wobei der Beschluss über die Verlängerung und die ortsübliche Bekanntmachung vor Ablauf der Geltungsdauer der zu verlängernden Satzung erfolgen müssen.

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


Mitzeichnung Kammerei

ANLAGEN
Satzungstext
Geltungsbereich

Satzung

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

Auf Grundlage der §§ 14, 16 und 17 Abs. 1 Satz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) 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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV.NRW.S.90) hat der Rat der Stadt Monschau am 29.05.2018 die Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre vom 28.06.2016 als 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 / erneuter Aufstellungsbeschluss: Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Monschau am 17.04.2018; ortsübliche Bekanntmachung vom bis zum) wird die am 28.06.2016 beschlossene und in der Zeit vom 30.06.2016 bis zum 07.07.2016 öffentlich bekannt gemachte Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB und § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert.

§ 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 Rechtswirkungen der Verlängerung der Veränderungssperre

Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

- 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.

Gemäß § 14 Abs. 3 BauGB bleiben unberührt

- 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 gemäß § 14 Abs. 2 BauGB eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4 Inkrafttreten und Geltungsdauer

Die Veränderungssperre tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit der für den Geltungsbereich dieser Satzung aufzustellende Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch nach Ablauf eines Jahres nach Inkrafttreten. Auf diese Frist ist der seit Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

Bekanntmachungsanordnung

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

Hinweise:

Die Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre kann während der Dienststunden bei der Stadt Monschau, Fachbereich I.1, Zimmer 410, Laufenstraße 84, 52156 Monschau, eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangen.

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“

Aushang:	
vom	Bestätigung Aushang:
bis	Bestätigung Abhang:

Anlage 1 (Geltungsbereich)

als Bestandteil der Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4, 4. Änderung „Real-Markt“

