



Vorlage		Drucksachen-Nr: V/2020/357-E01	
Erstellt durch: Amt 61 - Stadtplanungsamt		Status: öffentlich	
Bebauungsplan I/20, 6. Änderung "Straßer Feld" hier: Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes I/20 6. Änd. "Straßer Feld"			
Beratungsfolge:		TOP: _____	
Datum	Gremium	Einst.	Ja
		Nein	Enth.
11.11.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit		
14.12.2021	Rat der Stadt Herzogenrath		

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit (SWZ)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit (SWZ) beschließt:

1. die als Anlage beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 (1) BauGB für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes I/20 "Straßer Feld"

und empfiehlt dem Rat den Beschluss

2. der als Anlage beigefügten Satzung über eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 (1) BauGB für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes I/20 "Straßer Feld".

Beschlussvorschlag Stadtrat:

Der Stadtrat beschließt:

3. die als Anlage beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 (1) BauGB für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes I/20 "Straßer Feld".

Die Satzung über eine Veränderungssperre ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen (einschl. Darstellung der Folgekosten – Sach- und Personalaufwendungen – sowie Folgeerträge):

1. Gesamtkosten

- ☒ Pflichtaufgabe
☐ Freiwillige Aufgabe

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ☒ keine Auswirkungen
☐ positive Auswirkungen
☐ negative Auswirkungen

Kurze Erläuterung (1-3 Sätze – Um welche Auswirkungen handelt es sich? Sind diese erheblich oder gering? Wenn die Auswirkungen negativ sind, bestehen alternative Handlungsmöglichkeiten?):

Sachverhalt:

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Herzogenrath-Straß und wird umrahmt von der Bebauung der Aachener Straße im Nordwesten, der Straße „Eurode-Park“ im Nordosten, der Straße „Im Straßer Feld“ im Südwesten und Südosten sowie der Bebauung entlang der Alten Straße (L 232), ebenfalls Südosten.

Auf der Fläche des Plangebietes mit einer Größe von rd. 9.750 m², befindet sich ein Lebensmitteldiscounter einschließlich zugehöriger Parkplatzanlage, der der Versorgung des Gebietes dient und nicht dem großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) zuzurechnen ist.

Derzeit gilt im Plangebiet der am 06.02.1969 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan I/20 „Straßer Feld“. Dieser setzt für den zu ändernden Bereich ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit einer maximal eingeschossigen, offenen Bauweise fest. Die Entscheidung über Bauvoranfragen und Bauanträgen erfolgt, unter Berücksichtigung der seinerzeit geltenden Übergangsvorschriften, auf Grundlage der BauNVO 1962. Entgegen den später in Kraft getretenen Baunutzungsverordnungen enthält die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1962 keine gesonderte Regelung zur Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel, sodass ungeachtet der Größe der Verkaufsfläche Einzelhandel in dem Gewerbegebiet zulässig ist.

Daher muss bei Anwendung der Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1962 davon ausgegangen werden, dass die Stadt Herzogenrath verpflichtet sein könnte, Anträge auf Errichtung oder Erweiterung zu einem nach aktueller Rechtslage großflächigen Einzelhandel positiv zu bescheiden.

Eine solche Genehmigung würde den Anstrengungen der Stadt Herzogenrath aus den letzten Jahren, die Zentren entsprechend zu stärken, zuwider laufen. Die Vorgaben des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Herzogenrath, des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes (STRIKT) wie auch die Grundsätze und Ziele der Landesplanung würden hier konterkariert. Zudem würde eine solche Genehmigung den Zielen des 2016 vom

Stadtrat beschlossenen Integrierten Handlungskonzept Herzogenrath-Mitte widersprechen, welches zahlreiche Maßnahmen zur Stärkung und Attraktivierung der Innenstadt beinhaltet und derzeit mithilfe von Städtebaufördermitteln umgesetzt wird.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Vor diesem Hintergrund hat der Rat in seiner Sitzung am 03.11.2020 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes I/20 "Straßer Feld" beschlossen.

Durch den nun vorliegenden Aufstellungsbeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes und dessen Bekanntmachung am 04.11.2020 wurden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, gegebenenfalls von den Sicherungsinstrumenten des Baugesetzbuches (Zurückstellung/Veränderungssperre) Gebrauch zu machen.

Es ist grundsätzlich zulässig und auch in der Rechtsprechung anerkannt, dass eine Gemeinde einen Bauantrag oder eine Bauvoranfrage, der/die nach der bestehenden Rechtslage positiv beschieden werden muss, zum Anlass nimmt, ändernde Planungsmaßnahmen einzuleiten und diese nach Maßgabe der Paragraphen 14, 15 BauGB zu sichern.

Mit der Satzung über eine Veränderungssperre soll nun vermieden werden, dass sich hier eine ungeordnete städtebauliche Situation entwickelt und - wie zuvor beschrieben - den langjährigen Anstrengungen der Stadt Herzogenrath, ihre Zentren zu stärken, zuwider läuft.

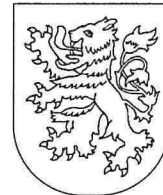
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit (SWZ) bereitet den Beschluss der als Anlage beigefügten Satzung über eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 (1) BauGB für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes I/20 "Straßer Feld" vor.

Das für die Entscheidung über die Veränderungssperre zuständige Gremium ist der Stadtrat. Die nächste Sitzung des Stadtrates ist der Beratungsfolge zu entnehmen.

Rechtliche Grundlagen:
BauGB

Anlage/n:

BPI20-6Änd-Veränderungssperre_Satzung inkl. Geltungsbereich



Mitteilung über den Beratungsstand der Vorlage

V/2020/357-E01

öffentlich

TOP:

Einst.	Ja	Nein	Enth.

Betrifft:

Bebauungsplan I/20, 6. Änderung "Straßer Feld"

hier: Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes I/20 6. Änd. "Straßer Feld"

11.11.2021

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und
grenzüberschreitende Zusammenarbeit**

Beschluss:

**Beschlussvorschlag Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und
grenzüberschreitende Zusammenarbeit (SWZ)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit (SWZ) beschließt:

1. die als Anlage beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 (1) BauGB für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes I/20 "Straßer Feld"

und empfiehlt dem Rat den Beschluss

2. der als Anlage beigefügten Satzung über eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 (1) BauGB für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes I/20 "Straßer Feld".

Beschlussvorschlag Stadtrat:

Der Stadtrat beschließt:

3. die als Anlage beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 (1) BauGB für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes I/20 "Straßer Feld".

Die Satzung über eine Veränderungssperre ist ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen: 21
Nein- Stimmen: -
Enthaltungen: -

Bekanntmachung

Satzung über eine Veränderungssperre für die 6. Änderung des Bebauungsplanes I/20 "Straßer Feld"

Aufgrund der §§ 14, 16 (1) und 17 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV. NRW. S. 564), hat der Rat der Stadt am 14.12.2021 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zu sichernde Planung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am 03.11.2020 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes I/20 "Straßer Feld" beschlossen. Ziel und Zweck dieser Bebauungsplan-Änderung ist, im Geltungsbereich eine städtebaulich verträgliche Planung für das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplans I/20 unter Berücksichtigung der heute gültigen Baunutzungsverordnung 1990 zu ermöglichen. Demnach wird die derzeitige Festsetzung GE (Gewerbegebiet) in SO (Sondergebiet) geändert. Zur Sicherung dieser Planung wird die Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der als Anlage beigefügten Karte, die Teil dieser Satzung ist. Er bezieht sich auf den Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 6. Änderung des Bebauungsplanes I/20 "Straßer Feld".

§ 3

Rechtswirkung der Veränderungssperre

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:
 1. Vorhaben i.S. des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben i.S. 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;
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über

Ausnahmen trifft die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

- (3) Vorhaben, die vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4

In-Kraft-Treten und Außer-Kraft-Treten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt am 16.12.2021, dem Tag nach der Bekanntmachung, in Kraft und am 31.07.2022 außer Kraft. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die 6. Änderung des Bebauungsplanes I/20 "Straßer Feld" für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Die vorstehende Satzung wird hiermit gemäß § 16 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung NW und des BauGB beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres - bei Mängeln der Abwägung 7 Jahre - seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden können, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Herzogenrath vorher schriftlich gerügt worden und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 und des § 18 Abs. 3 über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgerechter Geltendmachung wird hingewiesen.

Herzogenrath, den 26.10.2021
Der Bürgermeister

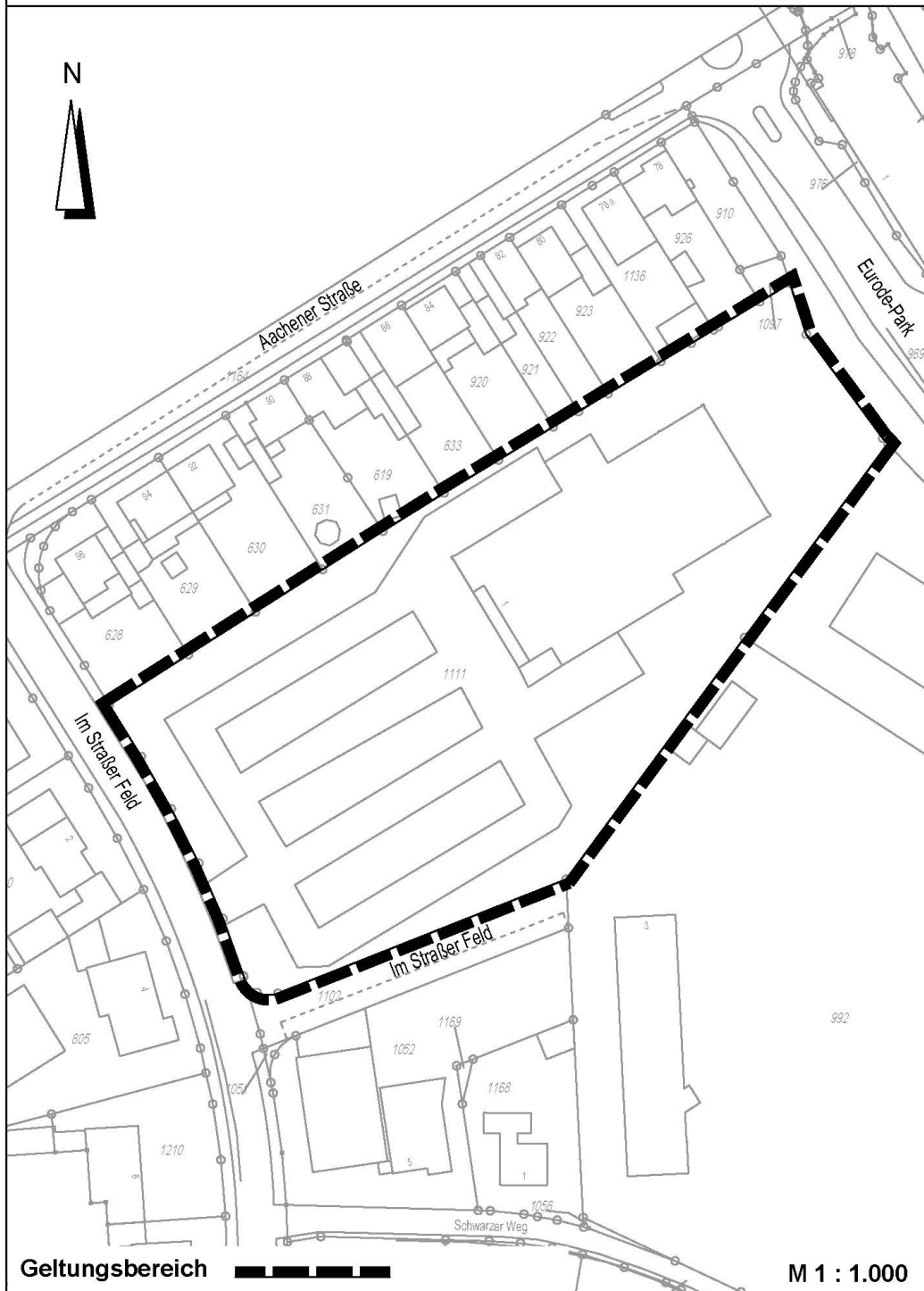
(Dr. Benjamin Fadavian)

Stadt Herzogenrath

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

6. Änderung des Bebauungsplans I/20 "Straßer Feld"

Stand 10/2021



Geltungsbereich



M 1 : 1.000