

# Sitzungsvorlage

**Beratungsfolge**

**Sitzungsdatum**

1.	Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	22.11.2018
2.	Beschlussfassung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	29.11.2018

**7. Änderung des Bebauungsplans 63 - Dürener Straße/Südstraße - ;  
 hier: Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

Die Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans 63 – Dürener Straße/Südstraße – wird beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft  gez. Breuer _____		Datum: 16.11.2018  <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>gez. Bertram</span> <span>gez. Gödde</span> </div>					
<b>1</b>		<b>2</b>		<b>3</b>		<b>4</b>	
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	
<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>	
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	
<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

### **Sachverhalt:**

Am 10.11.2016 hat der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans 63 – Dürener Straße/Südstraße – beschlossen (VV 276/16). Der ca. 3,2 ha umfassende Geltungsbereich dieser Änderung liegt in dem östlich vom Stadtzentrum gelegenen Gewerbegebiet Königsbenden südlich der Dürener Straße. Überplant wird ein Teilbereich der geltenden 3. Änderung des Bebauungsplans 63.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst, um nach der Umsiedelung des ehemals an dem Standort ansässigen Bau- und Gartenfachmarktes (OBI) an die Kölner Straße eine städtebaulich problematische Entwicklung und die Entstehung und Verfestigung einer Einzelhandelsbrache zu verhindern. Gleichzeitig soll die Entwicklung des Bereiches, für den die Darstellung im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans 2016 von „Sonderbaufläche“ in „Gewerbliche Baufläche“ geändert wurde, gesichert und gesteuert werden.

Die Hauptziele der 7. Änderung des Bebauungsplans 63 sind:

- die Neuordnung der gewerblichen Nutzung,
- die Schaffung hochwertiger Gewerbeflächen zur Attraktivierung des Standortes,
- die Steuerung der Einzelhandelsnutzung, d.h.
  - der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zum Schutz der Innenstadt,
  - die Steuerung bestehender Einzelhandelsbetriebe nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes,
- die Rechtssicherheit bei der Genehmigung von Vorhaben.

Im Gewerbegebiet Königsbenden gab es in der Vergangenheit immer wieder Anfragen zu möglichen Nutzungen durch großflächigen Einzelhandel. Bereits bestehende Einzelhandelsbetriebe und die Nähe zur Autobahnanschlussstelle Eschweiler-Ost machen den Standort für derartige Nutzungen attraktiv.

2017 und 2018 wurden für das Grundstück Königsbenden 39 (Altstandort OBI) u.a. drei Anträge eines Antragstellers zu verschiedenen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten beim Bauordnungsamt eingereicht. Alle drei wurden auf Grundlage der geltenden 3. Änderung des Bebauungsplans 63 planungsrechtlich negativ beurteilt und abschlägig beschieden. In allen drei nachfolgend aufgeführten Fällen hat der Antragsteller ein Klageverfahren beim Verwaltungsgericht Aachen eingeleitet.

- Bauantrag: Nutzungsänderung in einen Renovierungs-Fachmarkt mit ca. 3.460 qm Verkaufsfläche und einem großen Anteil an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, Eingang am 12.05.2017, Versagung Baugenehmigung am 19.04.2018,
- Bauantrag: Neubau eines Getränkemarktes mit 799 qm Verkaufsfläche, Eingang am 01.03.2018, Versagung Baugenehmigung am 15.06.2018,
- Bauvoranfrage: Nutzungsänderung in Lebensmittel-Vollsortimenter mit 5.210 qm Verkaufsfläche, Eingang 28.06.2018, Negativer Vorbescheid 30.07.2018.

Am 18.10.2018 fand in dem Verfahren bzgl. des vorstehend erstgenannten Bauantrags vor Ort ein Erörterungstermin der 3. Kammer des Verwaltungsgerichts Aachen statt. Bei diesem Erörterungstermin wies das Gericht im Hinblick auf die ständige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen darauf hin, dass die als Beurteilungsgrundlage herangezogene 3. Änderung des Bebauungsplans 63 – Dürener Straße/ Südstraße – Festsetzungen enthält, die sich möglicherweise als unwirksam erweisen könnten. Aufgrund der durch den vorsitzenden Richter geäußerten Zweifel an der Rechtssicherheit des geltenden Bebauungsplans, besteht ein akutes Planungserfordernis und dringender Handlungsbedarf.

Alle drei Vorhaben widersprechen den übergeordneten Zielen der Stadt zum Umgang mit Einzelhandelsbetrieben. Diese sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eschweiler von 2016 (VV 030/16) dargelegt. Zum Schutz der Innenstadt soll in den Gewerbegebieten und insbesondere hier am Sonderstandort „Dürener Straße“ die Einzelhandelsentwicklung gesteuert werden (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept S. 71).

Die Realisierung der o.a. Vorhaben, welche ohne den Erlass einer Veränderungssperre droht, würde die Einhaltung der genannten Planungsziele wesentlich erschweren bzw. unmöglich machen. Zudem erwartet auch die Bezirksregierung Köln im Hinblick auf die umfangreiche Städtebauförderung der Eschweiler Innenstadt

entsprechende Regelungen für den großflächigen Einzelhandel zur Einhaltung der Ziele der Regional- und Landesplanung.

Um die Ziele der Bauleitplanung zu sichern und alle beantragten und künftigen, den Planungszielen entgegenstehenden Vorhaben in diesem Bereich bis zur Rechtskraft der 7. Änderung des Bebauungsplans 63 rechtssicher verhindern zu können, ist dementsprechend der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zwingend erforderlich.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes 63 – Dürener Straße/Südstraße –.

Die Verwaltung empfiehlt, für den in der Anlage 1 definierten Geltungsbereich eine Satzung über eine Veränderungssperre zu erlassen, um vorliegende und künftige Anträge, die zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen könnten, rechtssicher ablehnen zu können.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Durch den Erlass der Satzung werden der Stadt voraussichtlich keine Kosten entstehen.

**Personelle Auswirkungen:**

Die Aufstellung der o.a. Satzung zur Sicherung der Bauleitplanung bindet als Pflichtaufgabe der Kommune Arbeitskraft in der Abteilung 610.

**Anlagen:**

1. Satzung über die Veränderungssperre inkl. Geltungsbereich