

# Sitzungsvorlage

**Beratungsfolge**

**Sitzungsdatum**

1.	Beschlussfassung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	10.12.2020
----	------------------	--------------------------	------------	------------

**7. Änderung des Bebauungsplans 63 - Dürener Straße/Südstraße - ;  
 hier: Erlass einer Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 14 BauGB  
 i.V.m. §§ 16 und 17 BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

Die als Anlage beigefügte Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB i.V.m. den §§ 16 und 17 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: 26.11.2020  <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>gez. Leonhardt</span> <span>gez. Gösde</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"/> 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:**

Der Rat der Stadt Eschweiler hat am 29.11.2018 den Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplans 63 – Dürener Straße/Südstraße – beschlossen (VV 389/18). Die Satzung über die Veränderungssperre trat am 14.12.2018 in Kraft.

Grundlage für diese Veränderungssperre war der Aufstellungsbeschluss der 7. Änderung des Bebauungsplans 63 – Dürener Straße/Südstraße -, den der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 10.11.2016 gefasst hatte (VV 276/16).

Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans 63 – Dürener Straße/Südstraße – wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde abgesehen. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 09.10.2019 bis einschließlich 12.11.2019 durchgeführt.

Während dieser Auslegung wurde aufgrund aktueller Rechtsprechung und der Empfehlung der in diesem Verfahren beratenden Fachanwaltskanzlei deutlich, dass aus Gründen der Rechtssicherheit eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich ist.

In der Sitzungsvorlage VV 389/18 wurden die Voraussetzungen für den Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplans 63 – Dürener Straße/Südstraße – im Wesentlichen wie folgt dargestellt:

*„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 (...) 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. (...)*

*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 (...) Fällen hat der Antragsteller ein Klageverfahren beim Verwaltungsgericht Aachen eingeleitet. (...)*

*Am 18.10.2018 fand in dem Verfahren (...) 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 umfängliche 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.“*

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt Gemäß § 17 BauGB nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft (Dezember 2020). Da die oben dargestellten Voraussetzungen weiterhin Bestand haben und der Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig ist, ist es nunmehr erforderlich, die Frist um ein Jahr zu verlängern.

Die Verwaltung empfiehlt, die als Anlage beigefügte Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 14 i.V.m. §§ 16 und 17 BauGB im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans 63 – Dürener Straße/Südstraße – zu beschließen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Durch den Erlass der Satzung werden der Stadt 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:**

Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre inkl. Geltungsbereich