

**Stadt Meerbusch**  
Der Bürgermeister  
Stadtplanung und Bauaufsicht  
- Stadtplanung -  
Az.: 4.61.30.10.63 Hü

19. Dezember 2008

An die  
Damen und Herren  
des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften

### **Beratungsvorlage**

zu TOP 12.0 der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 20. Januar 2008

### **Veränderungssperre Nr. 63 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 184**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt gemäß §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2008 (GV.NRW. S. 514), für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 184, Meerbusch-Büderich, Hessenweg/Römerstraße die Satzung der Stadt Meerbusch über die Veränderungssperre Nr. 63 in der als Anlage beigefügten Fassung.

#### **Begründung:**

Der Rat der Stadt hat am 27. Mai 1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 beschlossen. Seinerzeitiges Planungsziel war – auf Grund geänderter städtebaulicher Vorstellungen – neben der Reduzierung einer IV-Geschossigkeit eine differenzierte Zulässigkeit der Gewerbebetriebe.

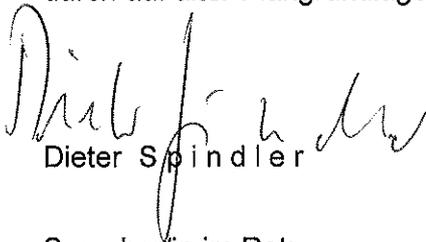
Das in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 – rechtskräftig seit 25. Juli 1978 – festgesetzte Gewerbegebiet unterliegt der Baunutzungsverordnung -BauNVO- von 1977. Damit sind neben jeder Art von Einzelhandelsbetrieben -EHB- auch großflächige EHB zulässig, die an diesem Standort möglicherweise zu städtebaulich nicht gewollten Entwicklungen und Auswirkungen – wie z. B. nach § 11 (§) BauNVO – führen können.

Für den Lebensmittel-Discounter am Hessenweg liegt eine Bauvoranfrage vor, die eine Ausdehnung der Verkaufsfläche in die Großflächigkeit zum Inhalt hat. Vor einer Entscheidung über die Zulässigkeit sollte das in der Erarbeitung befindliche gesamtstädtische Einzelhandelskonzept Aussagen zu diesem Standort treffen. Das Konzept hat nach Auftaktveranstaltung und Bürgerbefragung jedoch noch keinen Stand erreicht, der eine Beurteilung des bestehenden Einzelhandelsstandorts am Hessenweg im Hinblick auf einen zentralen Versorgungsbereich zulässt.

Die Veränderungssperre bietet die Sicherheit, während der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 keine vollendeten Tatsachen zu schaffen, die nicht im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept stehen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Inhalt des Bebauungsplanes völlig offen ist; insofern kann – in Abhängigkeit vom Ergebnis des Einzelhandelskonzepts – durchaus eine Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegeben sein.

**Lösung:**

Die Verwaltung schlägt aus den in der Begründung aufgeführten Punkten vor, wie im Beschlussvorschlag im Einzelnen dargestellt zu entscheiden, um das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept und die Überführung seiner Empfehlungen zur räumlichen und funktionalen Festlegung zentraler Versorgungsbereiche durch die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung nicht durch auf alter Plangrundlage zu genehmigende Vorhaben potentiell zu konterkarieren.



Dieter Spindler

Sprecher/in im Rat:

**S a t z u n g**  
**der Stadt Meerbusch über die**  
**Veränderungssperre Nr. 63**  
**für den Bereich des**  
**Bebauungsplanes Nr. 184, Meerbusch-Büderich, Hessenweg/Römerstraße**  
**vom . Februar 2009**

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2008 (GV.NRW. S. 514). hat der Rat der Stadt am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Rat der Stadt hat am 17. Februar 2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184, Meerbusch-Büderich, Hessenweg/Römerstraße beschlossen. Zur Sicherung dieser Planung wird für das in § 2 bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre beschlossen.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 62 umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 und ist in einem Übersichtsplan im Maßstab 1:2500, der Bestandteil dieser Satzung ist, gekennzeichnet. Der Übersichtsplan wird im Fachbereich 4, Abteilung Stadtplanung, Meerbusch-Lank-Latum, Wittenberger Straße 21, Zimmer Nr. 132, dienstags von 8 bis 12 Uhr und donnerstags von 14 bis 16 Uhr zur Einsicht bereit gehalten.

§ 3

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Planbereich dürfen
- a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden
- und
- b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und bauliche Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Von der Veränderungssperre werden nicht berührt:
- a) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind sowie Vorhaben, von denen die Stadt nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen.
- und
- b) Unterhaltungsarbeiten sowie die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

§ 4

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.  
Sie tritt mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 184, Meerbusch-Büderich, Hessenweg/Römerstraße, spätestens jedoch nach 2 Jahren außer Kraft.