Bekanntmachung der Stadt Jüchen

Satzung der Stadt Jüchen vom 10.07.2025 über eine Veränderungssperre im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 082 „Bahnhofsquartier Jüchen“ im Ortsteil Jüchen

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Jüchen am 09.07.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Zu sichernde Planung

Der Rat der Stadt Jüchen hat in seiner Sitzung am 09.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 082 „Bahnhofsquartier Jüchen“ im Ortsteil Jüchen beschlossen.
Zur Sicherung der Planung wird für den im § 2 dieser Satzung bezeichneten räumlichen Geltungsbereich eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 082 „Bahnhofsquartier Jüchen“ im Ortsteil Jüchen entsprechend der Übersichtskarte, die als Anlage zur Veränderungssperre Bestandteil der Satzung ist. Betroffen ist der Bereich des direkten Bahnhofsumfelds im Süden des Stadtteils Jüchen. Er wird im Norden durch die Wilhelmstraße, im Süden durch die Bahntrasse, im Osten durch die Jülicher Straße und im Westen durch den sich anschließende Landschaftsraum begrenzt.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung gemäß § 9 (7) BauGB mit einer schwarz unterbrochenen Umrandung dargestellt und hat eine Größe von ca. 5,22 ha.

§ 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:

   a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
   b) für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Aus - schachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;

2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

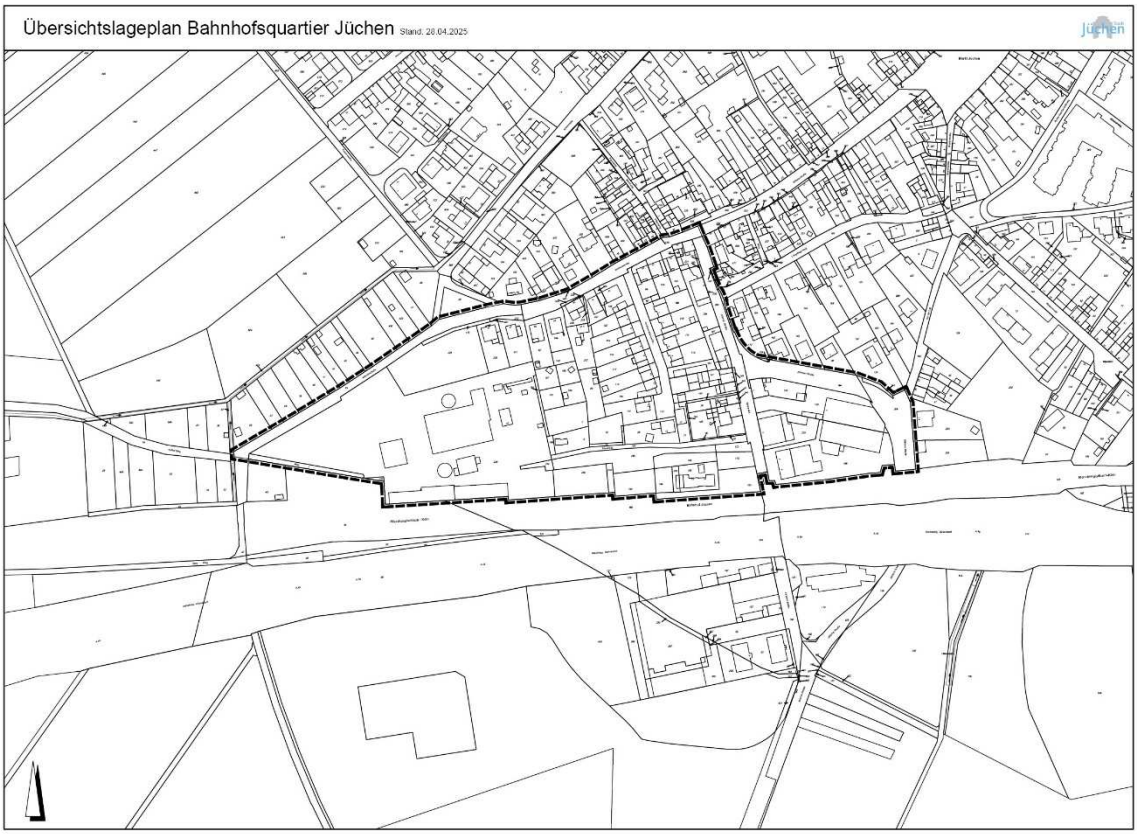
(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung von dem Inkrafttreten der Verän-

derungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Diese Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft.
Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufenen Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Falle außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Anlage – Übersichtsplan:



<u>Erklärung gem. § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht</u>
Der Satzungsbeschluss wurde durch den Rat der Stadt Jüchen in seiner Sitzung am 09.07.2025 gefasst.

Ich bestätige hiermit gemäß § 2 Absatz 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV.NRW S. 516), geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV.NRW. S. 741), dass der Wortlaut der Satzung mit dem Beschluss des Rates der Stadt Jüchen vom 09.07.2025 übereinstimmt, dieser Beschluss ordnungsgemäß zustande gekommen ist und dass verfahrensgemäß die Bestimmungen des § 2 Absatz 1 und 2 der BekanntmVO beachtet worden sind.

Bekanntmachungsanordnung:
Die vorstehende Satzung über die Veränderungssperre der Stadt Jüchen für den Bereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 082 „Bahnhofsquartier Jüchen“ im Ortsteil Jüchen wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Die Satzung über die Veränderungssperre einschließlich der Begründung wird ab sofort bei der Stadt Jüchen, Amt für Stadtentwicklung, Am Rathaus 5, Zimmer 116, 41363 Jüchen, während folgender Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten:

vormittags:
Montag bis Freitag von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr

nachmittags:
Montag bis Mittwoch von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr
Donnerstag von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr

Über den Inhalt der Satzung über die Veränderungssperre und der Begründung wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Es wird darauf hingewiesen, dass

1. eine beachtliche Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

nur beachtlich sind, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Jüchen geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründet, ist darzulegen.

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, zuletzt bekanntgemacht am 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zurzeit geltenden Fassung, kann gegen diese Satzung nach Ablauf von sechs Monaten seit dieser 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 Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Jüchen vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Der Inhalt der Bekanntmachung wird zusätzlich in das Internet eingestellt.

Jüchen, den 21. Juli 2025

Der Bürgermeister:

Harald Zillikens