



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

1

**095/13**

# Sitzungsvorlage

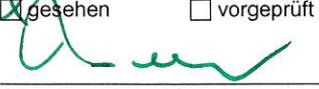
Datum: 15.04.2013

| Beratungsfolge      |                                     |            | Sitzungsdatum | TOP |
|---------------------|-------------------------------------|------------|---------------|-----|
| 1. Vorberatung      | Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss | öffentlich | 15.05.2013    |     |
| 2. Beschlussfassung | Stadtrat                            | öffentlich | 05.06.2013    |     |
| 3.                  |                                     |            |               |     |
| 4.                  |                                     |            |               |     |

**8. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen -  
hier: Erlass einer Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB  
i. V. m. §§ 16 und 17 BauGB**

Beschlussentwurf:

Die als Anlage beigefügte Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauGB im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen – wird beschlossen.

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| A 14 - Rechnungsprüfungsamt<br><input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft<br> |  | Unterschriften<br>   |  |
| 1   | 2  | 3  | 4  |
| <input type="checkbox"/> zugestimmt<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen<br><input type="checkbox"/> abgelehnt<br><input type="checkbox"/> zurückgestellt                                | <input type="checkbox"/> zugestimmt<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen<br><input type="checkbox"/> abgelehnt<br><input type="checkbox"/> zurückgestellt | <input type="checkbox"/> zugestimmt<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen<br><input type="checkbox"/> abgelehnt<br><input type="checkbox"/> zurückgestellt | <input type="checkbox"/> zugestimmt<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen<br><input type="checkbox"/> abgelehnt<br><input type="checkbox"/> zurückgestellt |
| <b>Abstimmungsergebnis</b>  | <b>Abstimmungsergebnis</b>   | <b>Abstimmungsergebnis</b>   | <b>Abstimmungsergebnis</b>   |
| <input type="checkbox"/> einstimmig<br><input type="checkbox"/> ja  | <input type="checkbox"/> einstimmig<br><input type="checkbox"/> ja   | <input type="checkbox"/> einstimmig<br><input type="checkbox"/> ja   | <input type="checkbox"/> einstimmig<br><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 Stadtrat hatte am 13.07.2011 den Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB im Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen - beschlossen. Die Satzung über die Veränderungssperre trat am 28.07.2011 in Kraft.

Grundlage für diese Veränderungssperre war der Aufstellungsbeschluss der 8. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen -, den der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 28.01.2010 gefasst hatte.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen - wurde vom Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 26.05.2011 beschlossen und in der Zeit vom 20.06.2011 - 05.07.2011 durchgeführt. Gleichzeitig wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, an der Aufstellung beteiligt.

Zurzeit wird der Entwurf zum Bebauungsplan überarbeitet. Aufgrund anderweitiger Prioritäten und personeller Engpässe konnte das Bebauungsplanverfahren bisher nicht abgeschlossen werden.

In der Sitzungsvorlage 087/11 wurden die Voraussetzungen für den Erlass der Satzung über die Veränderungssperre im Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen - im Wesentlichen wie folgt dargestellt:

„... Ziel dieser 8. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen - ist es u. a. das vorhandene, teilweise überlagernde Planungsrecht zu ordnen und mit einer Feinsteuerung zu den Themen Vergnügungsstätten und Einzelhandel die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet zu begrenzen. Vergnügungsstätten, deren Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und / oder Unterhaltungsgeräten ist (Spielhallen, Spielcasino), sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sollen im Geltungsbereich der Planänderung ausgeschlossen werden.

Gleichzeitig besteht Handlungsbedarf im Bereich des Gewerbegebietes Lenzenfeldchen die in letzter Zeit entstandene, ungesteuerte Durchmischung mit Einzelhandel zu steuern. Daher ist für das Gewerbegebiet der Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit Ausnahme der bereits vorhandenen bzw. genehmigten Nutzungen beabsichtigt. Städtebaulich ist es nicht erwünscht, dass die Nutzungsart des Gewerbegebietes durch Einzelhandel mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten unterlaufen wird. Diese Sortimente sollen in den ausgewiesenen Sondergebieten oder im zentralen Eschweiler Einkaufsbereich konzentriert werden.

Auch die Bezirksregierung Köln hat die Umstellung der derzeit im Geltungsbereich dieser 8. Änderung noch rechtsverbindlichen 4. Änderung des Bebauungsplans 35 vom 31.10.1984 auf die heute geltende Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit entsprechenden Regelungen für den großflächigen Einzelhandel in letzter Zeit insbesondere im Hinblick auf die umfangreiche Städtebauförderung der Eschweiler Innenstadt mehrfach angemahnt.

Eine während der Planaufstellung vorgelegte Bauvoranfrage für die Nutzungsänderung eines leerstehenden Einzelhandelsbetriebes in vier Spielstätten wurde bereits auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der 8. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen - zurückgestellt. Um während des Bauleitplanverfahrens den Planungszielen entgegenstehende Bauvorhaben bzw. Nutzungsänderungen zur Sicherung der Planung untersagen zu können, ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich...“

Diese Voraussetzungen bestehen auch zum jetzigen Zeitpunkt fort.

Nach § 17 BauGB tritt die Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Da der Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig ist und die Voraussetzungen für eine Veränderungssperre weiterhin bestehen, ist es nunmehr erforderlich, eine Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre zu beschließen.

Die Verwaltung empfiehlt, den Erlass einer Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 14 i. V. m. §§ 16 und 17 BauGB im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen - (siehe Anlage) zu beschließen.

### **Haushaltsrechtliche Betrachtung**

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

### **Anlage**

Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre

## 8. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen -

### **Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen –**

vom .....

**(Satzung Nr. 24)**

Auf Grund der §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666) i. V. m. § 41 (1) f) GO NRW in der zurzeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Eschweiler in seiner Sitzung am .....2013 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1

Für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen - in der Gemarkung Eschweiler, Flur 12,13,14 und 96, wird die Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen. Der Geltungsbereich wird begrenzt

im Norden vom östlichen Abzweig der Rue de Wattlelos bis zur Einmündung Auerbachstraße,

im Osten von der Auerbachstraße zwischen der Einmündung Rue de Wattlelos und der Einmündung in die Aachener Straße,

im Süden von der Aachener Straße zwischen der Einmündung der Auerbachstraße und der Kreuzung mit der Rue de Wattlelos,

im Westen von der Rue de Wattlelos zwischen der Kreuzung mit der Aachener Straße und der Einmündung des östlichen Abzweiges der Rue de Wattlelos.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der Karte, die als Anlage Teil der Satzung ist.

#### § 2

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 1) dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
- (2) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 1) dürfen erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

- (3) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (4) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der erstmals erlassenen Satzung über die Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Verlängerung der Veränderungssperre nicht berührt.

### § 3

Mit dem Tage nach der Bekanntmachung tritt die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens nach Ablauf von einem Jahr. Auf diese Frist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuches nach §15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

#### **Anlage**

Geltungsbereich der Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre

#### **Bekanntmachungsanordnung**

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen nach Ablauf eines Jahres seit Verkündung dieser Satzung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

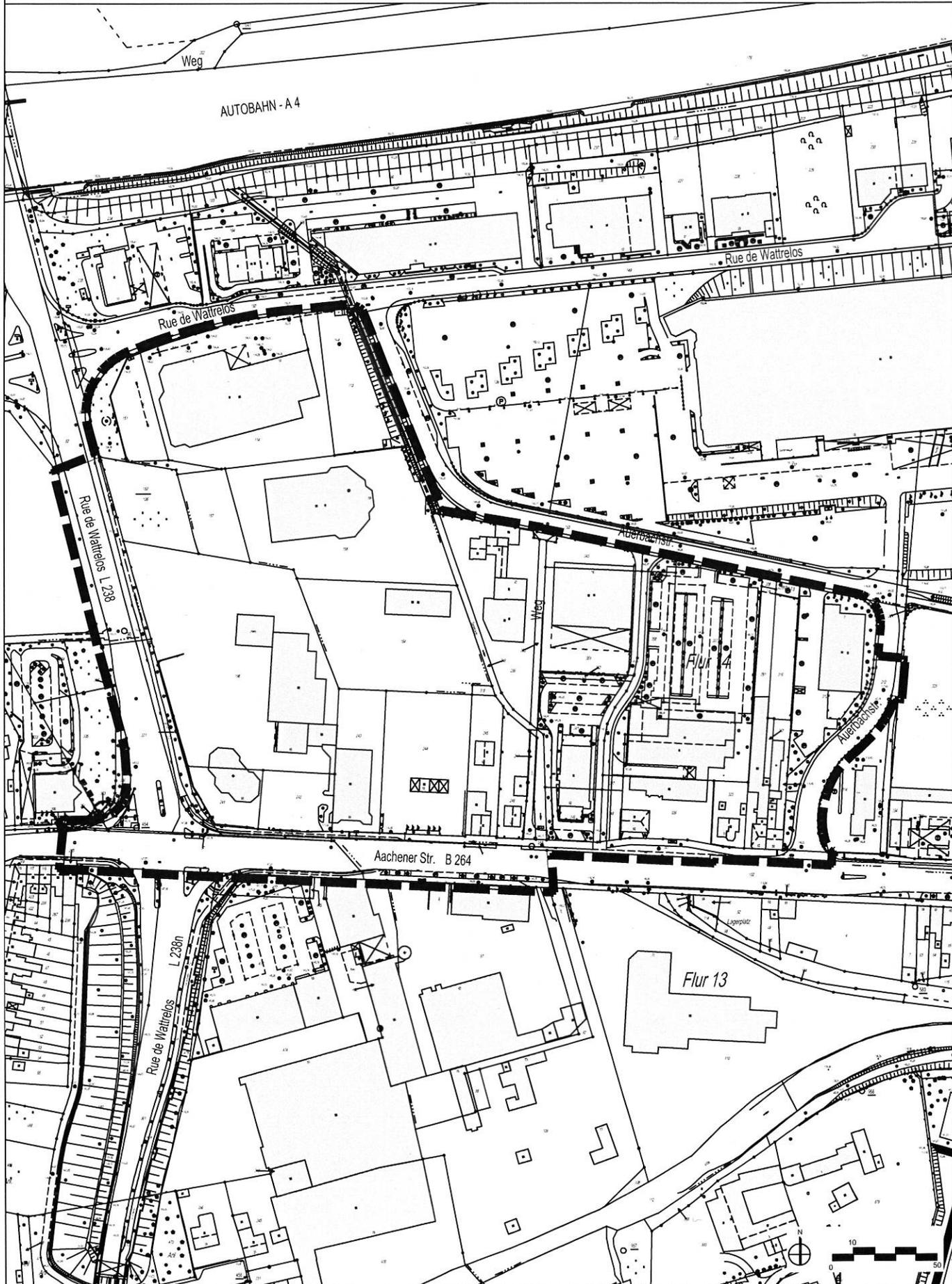
- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist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

Eschweiler, den .....

Bertram

Bürgermeister

Geltungsbereich der Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre  
im Plangebiet des Bebauungsplanes 35 / 8. Änderung - Lenzenfeldchen -



Übersicht ohne Maßstab