



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

087/11

1

Sitzungsvorlage

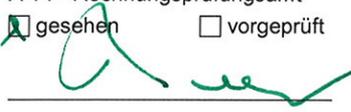
Datum: 28.04.2011

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	26.05.2011	
2. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich	13.07.2011	
3.				
4.				

8. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen - hier: Erlass einer Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB

Beschlussentwurf:

Der Erlass einer Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen - wird beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften  	
1	2	3	4
<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
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
<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 28.01.2010 hat der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen - beschlossen.

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.

Die Verwaltung empfiehlt, den Erlass einer Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 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 Veränderungssperre

8. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen -

Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen –

vom

(Satzung Nr. 21)

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) in der zurzeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Eschweiler in seiner Sitzung am2011 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 eine Veränderungssperre beschlossen. Der Geltungsbereich wird begrenzt

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

im Osten von der Auerbachstraße zwischen der Einmündung Rue de Watrelos 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 Watrelos,

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

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Veränderungssperre ist in der Anlage dargestellt.

§ 2

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 1) dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.

§ 3

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.

§ 4

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 5

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

§ 6

Mit dem Tage nach der Bekanntmachung tritt die Satzung über die Veränderungssperre in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens nach Ablauf von zwei Jahren nach Bekanntmachung der Veränderungssperre. Auf die Zweijahresfrist wird der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuches nach §15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum angerechnet.

Eschweiler, den

Bertram
Bürgermeister

Anlage

Geltungsbereich der Veränderungssperre

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

