



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

327/07

1

Sitzungsvorlage

Datum: *21.11* 2007

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	06.12.2007	
2. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich	12.12.2007	
3.				
4.				

**7. Änderung zum Bebauungsplan 35 - Lenzenfeldchen -
hier: Erlass einer Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB i.V.
m. § 17 BauGB**

Beschlussentwurf:

Der Erlass einer Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch i. V. m. §§ 16 und 17 BauGB im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen - (s. Anlage) wird beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft <i>[Signature]</i>		Unterschriften <i>[Signature]</i>	
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"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> ja	<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 25.10.2006 den Erlass einer Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen - beschlossen. Die Satzung über die Veränderungssperre trat am 10.11.2006 in Kraft.

Grundlage für diese Veränderungssperre war der Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen -, den der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 14.12.2005 (VV Nr. 365/05) gefasst hatte.

Aufgrund der Dringlichkeit anderer Projekte konnte das Bebauungsplanverfahren bisher nicht weitergeführt bzw. abgeschlossen werden.

Ziel dieser 7. 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, die in letzter Zeit entstandene, ungesteuerte Durchmischung mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Bereich des Gewerbegebietes Lenzenfeldchen zu steuern. Städtebauliches Ziel ist es, dass die Nutzungsart des Gewerbegebietes durch Einzelhandel mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten nicht unterlaufen wird. Diese Betriebe sollen im zentralen Eschweiler Einkaufsbereich oder in den ausgewiesenen Sondergebieten konzentriert werden. Das Gewerbegebiet in dieser exponierten Lage am Ortseingang von Eschweiler soll einer hochwertigen gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben.

Eine während der Planaufstellung vorgelegte Bauvoranfrage für die Nutzungsänderung eines Möbelhauses in vier Spielstätten wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der 7. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen - am 27.12.2005 für insgesamt ein Jahr zurückgestellt. Das Bebauungsplanverfahren konnte jedoch bisher nicht abgeschlossen werden. Um in der Zwischenzeit den Planungszielen entgegenstehende Bauvorhaben bzw. Nutzungsänderungen zu vermeiden, war der Erlass einer Veränderungssperre zwingend erforderlich.

Die Satzung über die Veränderungssperre trat am 10.11.2006 in Kraft. Nach § 17 BauGB tritt die Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist jedoch der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuches nach §15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen, so dass im Fall dieser oben genannten Bauvoranfrage die Veränderungssperre am 27.12.2007 zuzüglich maximal 3 Tage für die Zustellung außer Kraft tritt.

Da der Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig ist und die Voraussetzungen für eine Veränderungssperre weiterhin bestehen, ist es nunmehr erforderlich, rechtzeitig 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 Baugesetzbuch im Geltungsbereich der 7. 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

7. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen -

Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen - vom

(Satzung Nr. 20)

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 am .. 2007 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen - wird die Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen. Die genaue Abgrenzung ist in der Anlage dargestellt.

§ 2

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

§ 3

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Verlängerung 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 Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 5

Vorhaben, die vor dem In Kraft treten der erstmals erlassenen Satzung über die Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden oder auf Grund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 6

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.

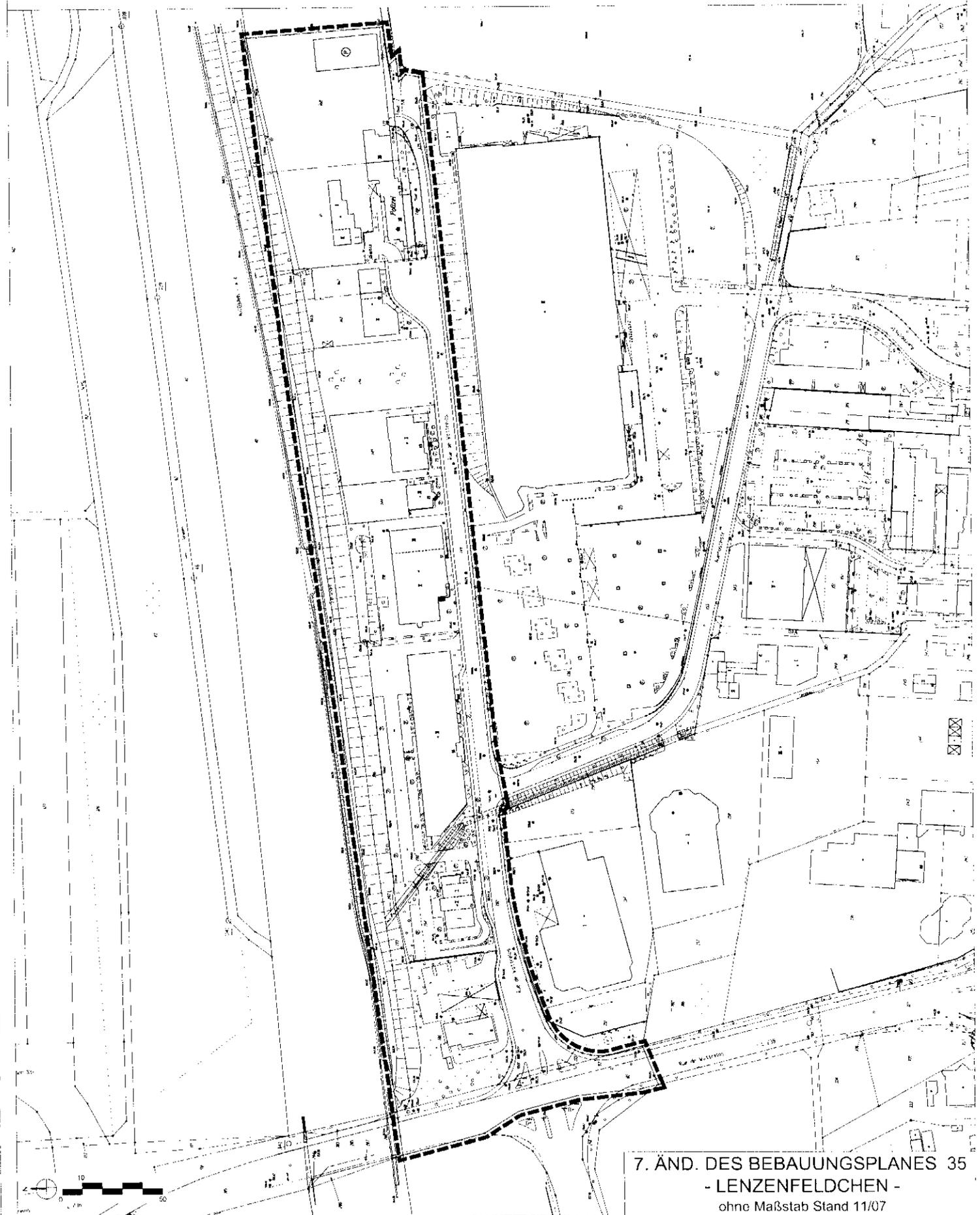
Eschweiler, den

Bertram
Bürgermeister

Anlage

Geltungsbereich der Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre

GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG ÜBER DIE VERLÄNGERUNG DER VERÄNDERUNGSSPERRE IM GEBIET DER 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 35 - LENZENFELDCHEN -



7. ÄND. DES BEBAUUNGSPLANES 35
- LENZENFELDCHEN -
ohne Maßstab Stand 11/07