



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

190/07

1

Sitzungsvorlage

Datum: 25.7.2007

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	15.08.2007	
2. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich	29.08.2007	
3.				
4.				

**3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße -
hier: Erlass einer Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß
§ 14 Baugesetzbuch**

Beschlussentwurf:

Der Erlass einer Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße - 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"/> 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:

Für das Gewerbegebiet Königsbenden, insbesondere den Bereich an der Dürener Straße hat es in der letzten Zeit häufiger Anfragen zu einer möglichen Nutzung durch großflächigen Einzelhandel gegeben. Die vorhandenen Nutzungen des bestehenden großflächigen Einzelhandels und die Nähe zur neuen Autobahnanschlussstelle machen den Standort für derartige Nutzungen attraktiv.

Entlang der Dürener Straße bestehen großflächige Einzelhandelseinrichtungen (HIT, OBI, Fressnapf), eine Ausweitung dieser Nutzungen in die so genannte „2. Reihe“ ist aus städtebaulicher Sicht an diesem Standort nicht wünschenswert, da das Gewerbegebiet am östlichen Ortseingang von Eschweiler neben den bestehenden Einzelhandelsbetrieben einer hochwertigen gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben soll. Städtebauliches Ziel ist insbesondere an diesem Standort die Ansiedlung von Fachmärkten mit zentrenrelevanten Sortimenten, die dort bisher noch nicht vertreten sind, zugunsten des innerstädtischen Einkaufsbereiches zu vermeiden.

Den o. g. Nutzungswünschen konnte bisher auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes nicht rechtssicher begegnet werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes wurde daher notwendig. Am 10.11.2005 hat der Rat der Stadt Eschweiler die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße - beschlossen (VV Nr. 308/05).

Auch die Bezirksregierung Köln hat die Umstellung des derzeit im Teilbereich der 3. Änderung noch rechtsverbindlichen ursprünglichen Bebauungsplans 63 vom 01.05.1975 auf die heute geltende Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) mit entsprechenden Regelungen für den großflächigen Einzelhandel in letzter Zeit insbesondere im Hinblick auf die umfangreiche Städtebauförderung der Südlichen Innenstadt mehrfach angemahnt.

Ziel dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße - ist es mit einer Feinsteuerung zu den Themen Einzelhandel und Vergnügungsstätten die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet zu begrenzen. Der bestehende großflächige Einzelhandel soll dabei als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ mit Angabe der max. Verkaufsfläche und der zulässigen Sortimente entsprechend dem Bestand festgesetzt werden. Für das übrige Gewerbegebiet ist der Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment 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.

Darüber hinaus sollen auch 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, ausgeschlossen werden.

Eine während der Planaufstellung vorgelegte Bauvoranfrage für den Neubau eines Einzelhandelsbetriebes mit 83 Stellplätzen wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße - 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, ist zur Sicherung der Planung der Erlass einer Veränderungssperre zwingend erforderlich.

Die Veränderungssperre beinhaltet den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße - mit Ausnahme des Wohngebietes „Tulpenweg“ und der landwirtschaftlichen Fläche in der Indeaue südlich der Straße „An der Wasserwiese“, da hier kein Regelungsbedarf gegeben ist.

Die Verwaltung empfiehlt, den Erlass einer Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße - (siehe Anlage) zu beschließen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

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

Anlage: Satzung über die Veränderungssperre

3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße -

Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße –

vom

(Satzung Nr. 18)

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 29.08.2007 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Für einen Teilbereich des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes 63 - Dürener Straße / Südstraße – in der Gemarkung Eschweiler, Flur 57, wird eine Veränderungssperre beschlossen. Dieser Teilbereich wird begrenzt

im Norden von der Dürener Straße zwischen der Einmündung Tulpenweg und der Einmündung Königsbenden,

im Osten von der Straße Königsbenden zwischen der Einmündung Dürener Straße und im weiteren Verlauf nach Westen abknickend der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 304 und der östlichen Grenze der Flurstücke Nr. 304 und 306,

im Süden von der südlichen Grenze der Flurstücke Nr. 306, 299 und 260, der östlichen Grenze der Flurstücke Nr. 214 und 215 und der Straße An der Wasserwiese zwischen der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 215 und der Einmündung Südstraße und

im Westen von der Südstraße zwischen der Einmündung An der Wasserwiese und der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 319, der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 319, der westlichen Stichstraße Tulpenweg und dem Tulpenweg zwischen der Einmündung westliche Stichstraße Tulpenweg und der Einmündung Dürener Straße.

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

ANLAGE ZUR SATZUNG NR. 18

**GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG ÜBER DIE ANORDNUNG EINER
VERÄNDERUNGSSPERRE IM GEBIET
DES BEBAUUNGSPLANES 63 / 3. Änd. - DÜRENERSTR. / SÜDSTR. -**

