



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

033/07

1

Sitzungsvorlage

Datum: 07.03.2007

Beratungsfolge		Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Stadtrat	14.03.2007	
2.			
3.			
4.			

**Bebauungsplan 271 - Auerbachstrasse -
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 Bereich des Bebauungsplans 271 - Auerbachstraße - (s. Anlage) wird beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft		Unterschriften <i>I.V. Schulte</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	
<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:

Der Stadtrat hatte am 18.01.2006 den Erlass einer Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB im Bereich des Bebauungsplans 271 - Auerbachstraße - beschlossen. Die Satzung über die Veränderungssperre trat am 28.01.2006 in Kraft.

Grundlage für diese Veränderungssperre war der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 271 - Auerbachstraße -, den der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 24.02.2005 gefasst hatte.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans 271 - Auerbachstraße - wurde vom Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 24.02.2005 beschlossen und in der Zeit vom 17.03.2005 - 14.04.2005 durchgeführt. Gleichzeitig wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, an der Aufstellung beteiligt.

Die Öffentliche Auslegung wurde am 28.09.2005 durch den Stadtrat beschlossen. Sie fand statt in der Zeit vom 10.10.2005 bis 11.11.2005. Parallel erfolgte die Benachrichtigung der Behörden.

Zurzeit wird der Entwurf zum Bebauungsplan überarbeitet. Aufgrund der Komplexität des Verfahrens konnte der Bebauungsplan nicht abgeschlossen werden.

In der Sitzungsvorlage 012/06 wurden die Voraussetzungen für den Erlass einer Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans 271 - Auerbachstraße - im Wesentlichen wie folgt dargestellt:

In der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 24.02.2005 (VV Nr. 53/05) wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes 271 - Auerbachstrasse - beschlossen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 271 – Auerbachstrasse – umfasst im Wesentlichen einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 35 – Lenzenfeldchen – mit mehreren Änderungen. Dabei sind in diesen vorhandenen Bebauungsplänen im zentralen und nördlichen Teil des Plangebietes Flächen für die Landwirtschaft, im westlichen Teil des Plangebietes Gewerbegebiete (GE), ohne jegliche Einschränkung der Nutzungen, und im südlichen und östlichen Teil entlang der Auerbachstrasse, Aachener Straße, Franz-Liszt-Straße und der Dreieckstraße Mischgebiete (MI) festgesetzt.

Ziel des Bebauungsplanes 271 - Auerbachstraße - ist es u. a. dieses vorhandene, teilweise überlagernde Planungsrecht zu ordnen, das uneingeschränkte Gewerbegebiet zu begrenzen, die Handelsflächen an dem vorhandenen Standort des Sondergebietes zu konzentrieren und die gefangenen landwirtschaftlichen Flächen zu entwickeln. Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ zur Vorbereitung einer Ansiedlung eines Fachmarktzentrum mit Schwerpunkt in der Unterhaltungselektronik.

Gleichzeitig besteht Handlungsbedarf, im Bereich des Gewerbegebietes Lenzenfeldchen die in letzter Zeit entstandene, ungesteuerte Durchmischung mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel zu steuern. Städtebaulich ist es nicht erwünscht, dass die Nutzungsart des Gewerbegebietes durch Einzelhandel mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten unterlaufen wird. Diese Sortimente sollen im zentralen Eschweiler Einkaufsbereich oder in den ausgewiesenen Sondergebieten konzentriert werden. Gleichzeitig sollen die Bauflächen am Standort Auerbachstraße einer hochwertigen gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben.

Eine während der Vorbereitung der Planaufstellung vorgelegte Bauvoranfrage für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Bereich des vorgesehenen Gewerbegebietes an der Auerbachstraße wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes 271 am 29.03.05 zurückgestellt. Das Bebauungsplanverfahren konnte jedoch aufgrund der Komplexität nicht abgeschlossen werden. Um in der Zwischenzeit den Planungszielen entgegenstehende Bauvoranfragen bzw. Nutzungsänderungen zu vermeiden, war der Erlass der Veränderungssperre zwingend erforderlich.

Diese dort geschilderten Voraussetzungen bestehen auch zum jetzigen Zeitpunkt fort.

Die Satzung über die Veränderungssperre trat am 28.01.2006 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 29.03.2007 zuzüglich 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 des Bebauungsplanes 271 - Auerbachstraße - (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

Bebauungsplan 271 - Auerbachstraße -

Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 271 - Auerbachstraße - vom

(Satzung Nr. 17)

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 14.03.2007 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 271 - Auerbachstraße - 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
DES BEBAUUNGSPLANES 271 - AUERBACHSTRASSE -

ANLAGE

