



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**288/06**

1

# Sitzungsvorlage

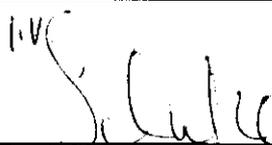
Datum: 10.10.2006

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich	25.10.2006	
2.				
3.				
4.				

**7. Änderung zum Bebauungsplan 35 - Lenzenfeldchen -  
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 7. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen - wird beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input 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
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>
<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:**

Für das Gewerbegebiet Lenzenfeldchen, insbesondere den Bereich nördlich REAL bzw. der Rue de Watrelos hat es in der letzten Zeit Anfragen zu einer möglichen Nutzung durch größere Spielhallen / Vergnügungsstätten gegeben. Die vorhandenen Nutzungen Tankstelle, Bürger King, SB-Warenhaus und die Nähe zur Autobahnanschlussstelle machen den Standort für derartige Nutzungen attraktiv.

Aus städtebaulicher Sicht sind diese Nutzungen an dem Standort nicht wünschenswert, da das Gewerbegebiet in exponierter Lage am Ortseingang von Eschweiler neben der geplanten Fachmarktansiedlung und den bestehenden Einzelhandelsbetrieben einer hochwertigen gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben soll. Den o. g. Nutzungswünschen konnte bisher auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes nicht rechtssicher begegnet werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes wurde daher notwendig. Am 14.12.2005 hat der Rat der Stadt Eschweiler die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen - beschlossen (VV Nr. 365/05).

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 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 in den ausgewiesenen Sondergebieten oder im zentralen Eschweiler Einkaufsbereich konzentriert werden.

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

## **7. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen -**

### **Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen - vom .....**

#### **(Satzung Nr. 16)**

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 25.10.2006 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

Für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes 35 - Lenzenfeldchen - wird eine Veränderungssperre beschlossen. Die genaue Abgrenzung 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.

### **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
- d) oder
- e) 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

### **Anlage**

Geltungsbereich der Veränderungssperre

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

