



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**185/05**

1

# Sitzungsvorlage

Datum: **13. Juli 05**

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	14.09.2005	
2. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich	28.09.2005	
3.				
4.				

**Bebauungsplan 265 - Hovermühle -**  
hier: **Erlass einer Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch 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 265 - Hovermühle - (s. Anlage) 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
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>
<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 08.10.2003 den Erlass einer Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB im Bereich des Bebauungsplans 265 - Hovermühle - beschlossen. Grundlage für diese Veränderungssperre war der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 265 - Hovermühle -, den der Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 24.09.2003 gefasst hatte. Die Satzung über die Veränderungssperre trat am 11.10.2003 in Kraft.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans 265 - Hovermühle - wurde vom Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 08.12.2004 beschlossen und in der Zeit vom 24.01.2005 - 14.02.2005 durchgeführt. Gleichzeitig wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, an der Aufstellung beteiligt. Zurzeit werden die Anregungen und Hinweise geprüft und der Entwurf zum Bebauungsplan vorbereitet. Die im Vorentwurf formulierten Ziele dieser Bauleitplanung wurden im frühzeitigen Beteiligungsverfahren nicht in Frage gestellt, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand die Planung im Wesentlichen beibehalten bzw. fortentwickelt werden kann.

Die Satzung über die Veränderungssperre wird nach Ablauf von zwei Jahren, am 10.10.2005, außer Kraft treten. Da der Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig ist und die Voraussetzungen für eine Veränderungssperre weiterhin bestehen, ist es erforderlich, eine Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre zu beschließen.

## **In der Sitzungsvorlage 252/03 wurden die Voraussetzungen für den Erlass einer Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans 265 - Hovermühle - wie folgt dargestellt:**

„Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 265 - Hovermühle - ist einerseits begründet durch die kleinräumigen Auswirkungen im Geltungsbereich der Bauleitplanung. Gleichzeitig sind von einer Planung an diesem Standort aber auch die großräumigen Zusammenhänge der Stadtentwicklung berührt.

Ausgangspunkt der Betrachtungen ist das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Linde, Dürener Straße 334 in Eschweiler. Bis zum Jahr 1993 wurde dort ein Acetylenwerk betrieben. Seit dieser Zeit wird für das ehemalige Betriebsgelände eine Nachfolgenutzung gesucht. Inzwischen ist, nach Ablauf von 10 Jahren, der Bestandsschutz für eine gewerbliche Nutzung erloschen.

Die planungsrechtliche Situation stellt sich bisher folgendermaßen dar:

Das Betriebsgelände liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Nördlich angrenzend befindet sich eine Wohnbebauung, deren Ruhebereich nach Süden orientiert ist. Westlich angrenzend, im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63, befindet sich eine gewerbliche Nutzung. Dieser Bebauungsplan setzt gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung ein gegliedertes Gewerbegebiet fest. In dem an das Betriebsgelände angrenzenden Bereich sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I-VII des Abstandserlasses 1998 und vergleichbare Betriebe ausgeschlossen. Die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vorhandenen gewerblichen Betriebe wären z.T. auch im Mischgebiet verträglich und setzen sich vorwiegend zusammen aus Einzelhandel, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben. Im Südwesten ist eine Vergnügungsstätte (Discothek) vorhanden. Im Süden grenzt das Grundstück an die unter Landschaftsschutz stehende Inde-Aue. Östlich liegt der von den benachbarten Baugebieten abgegrenzte Bereich des Industriebetriebes Lynen-Werk.

Auf Grund der vorhandenen Nutzungsstruktur entspricht die Eigenart der näheren Umgebung des Betriebsgeländes keinem Baugebiet nach Baunutzungsverordnung. Ein Vorhaben ist demnach nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch zu beurteilen. Danach ist es zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Auf Grund der vorhandenen Gemengelage mit einem lärmvorbelasteten Wohngebiet entlang der Dürener Straße, für das gegenüber der heutigen Situation keine Verschlechterung eintreten darf und einer geplanten gewerblichen Nutzung ist hier im besonderen Maß das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme anzuwenden.

In diesem dargestellten Rahmen des § 34 BauGB waren bisher die beabsichtigten Vorhaben der potenziellen Grundstücksinteressenten aus den unterschiedlichsten Gründen nicht zulässig.

Gleichwohl verfügt das Grundstück über beachtliche Standortqualitäten mit der Lage am Ortseingang Eschweiler, den beiden Grundstückszufahrten (von der Dürener Straße und der Straße Königsbenden) und im direkten Übergang zum Landschaftsschutzgebiet entlang der Inde-Aue. Diese werden zukünftig noch ergänzt durch die Realisierung der geplanten L 11n, die einen neuen Autobahnanchluss erhält. Damit ist es prädestiniert für eine dem Standort und der Umgebung angemessene, hochwertige gewerbliche Nutzung.

Ziel einer Bauleitplanung ist es, einen verbindlichen planungsrechtlichen Rahmen für eine, dem Standort angemessene gewerbliche Nutzung zu schaffen. Gleichzeitig soll die vorhandene Wohnnutzung an ihrem Standort gesichert werden und Immissionskonflikte vermieden bzw. bestehende Konflikte entschärft werden.

Von einer neuen Nutzung für das ehemalige Betriebsgelände werden nachhaltige Auswirkungen auf die Stadtentwicklung ausgehen. Gerade in diesem räumlichen Zusammenhang werden verschiedene örtliche und überörtliche Planungen sichtbar werden und mit ihrer Realisierung das Stadt- und Landschaftsbild dauerhaft verändern. Unmittelbare Auswirkungen werden von den neuen Trassen der L 11n und der B 264n ausgehen, da hierdurch der Ortseingang Eschweilers neu definiert und wahrgenommen wird. Eine nachfolgende, zumindest punktuelle Umgestaltung der Dürener Straße wurde bereits im „Handlungskonzept Eschweiler-Ost“ vorgeschlagen (s. Vorlage 306/02).

Im Wesentlichen ist das Erscheinungsbild des Ortseingangs jedoch abhängig von den angrenzenden Nutzungen und ihrer Prägung und Gestaltung. Hier kann die Bauleitplanung Einfluss nehmen, sowohl in Bezug auf die Nutzung als auch im Hinblick auf die Gestaltung.

Der nächste wesentliche Aspekt der Stadtentwicklungsplanung, der auf diesen Bereich einwirkt, ist das Handlungskonzept Eschweiler-Ost als Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Die soziale Stadt“. Das Leitziel dieses Konzeptes ist „die nachhaltige und umfassende Verbesserung der Lebensbedingungen im Stadtteil“. Hierzu sind Maßnahmen auf den unterschiedlichsten Handlungsebenen erforderlich. Das in Bearbeitung befindliche städtebauliche Konzept verräumlicht diese Ziele und Verbesserungen. Die ersten Ergebnisse der Rahmenplanung Eschweiler-Ost / Weisweiler-West sollen in der Planungs- und Umweltausschusssitzung am 30.10.2003 vorgestellt werden. Ein wichtiger Inhalt wird hier u.a. die Grünraumverbindung zwischen der Halde Vöckelsberg und der Inde-Aue sein. Diese Verbindungsfunktion soll von einem Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans 265 übernommen werden. Die auf diesem Flurstück vorhandene Pappelreihe hat eine prägende Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild und weist markant am Ortseingang die Richtung zum Inde-Auen-Bereich. Dieses Flurstück sollte von jeglicher Bebauung freigehalten werden und eine der Funktion und dem Verbindungscharakter entsprechende Aufwertung erhalten.

Von stadträumlicher Bedeutung wird diese Verbindung im Zusammenhang mit der Projektidee „Wasser und Bewegung“ im Rahmen der EuRegionale 2008. Zwischen Weisweiler und Nothberg ist mit der bereits projektierten Inde-Renaturierung der I. Bauabschnitt in diesem Projekt schon angestoßen, der II. BA der Renaturierung soll weiter nach Eschweiler führen, der III. BA wird durch die Innenstadt verlaufen. Mit dem Grün- und Erlebnisband Inde werden die vorhandenen industrie-, stadt- und kulturhistorischen Attraktionen und Standorte integriert und miteinander vernetzt. Mit dem Rückbau von technischen Bauwerken und der Anlage von Retentionsflächen erfährt der Auenbereich der Inde eine ökologische Aufwertung und bildet zugleich ein wichtiges Landschaftselement im Biotopverbund und als Erlebnisband. Durch diese neuen Freiraumqualitäten und -nutzer rücken die angrenzenden Siedlungsränder in einen veränderten Blickwinkel, so dass auch hier Qualität und Gestaltung einen neuen Stellenwert erhalten.

Die derzeitige planungsrechtliche Situation im Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 265 - Hovermühle - lässt Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch zu, wenn die entsprechenden Bedingungen erfüllt sind. Insofern könnte die Situation entstehen, dass ein zulässiges Vorhaben den beabsichtigten Zielen der Planung entgegensteht. Aus diesem Grund ist zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre erforderlich. Diese Veränderungssperre ist begrenzt auf die brach-

gefallenen, d.h. für eine neue Nutzung zur Verfügung stehenden Flächen. Sie sollen für die Zeit des Aufstellungsverfahrens keine Veränderungen erfahren. Für die überwiegend zum Wohnen genutzten Grundstücke besteht diese Befürchtung nicht, so dass sie nicht in den Geltungsbereich der Veränderungssperre einbezogen wurden.“

**Diese dort geschilderten Voraussetzungen bestehen fort.**

Die Verwaltung empfiehlt, den Erlass einer Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre zu beschließen.

#### **Anlage**

Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre

# **Bebauungsplan 265 - Hovermühle -**

## **Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre im Gebiet des Bebauungsplans 265 - Hovermühle - vom 11.10.2005**

(Satzung Nr. 13)

Auf Grund der §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. November 2004 (GV. NRW. S. 644, 2005 S. 15) hat der Rat der Stadt Eschweiler in seiner Sitzung am 28.09.2005 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

Für den Bereich des Bebauungsplans 265 - Hovermühle - 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 der 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**

Die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre tritt am 07.10.2005 in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens nach Ablauf von einem Jahr.

## **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 oder
- d) 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 Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre

**BEBAUUNGSPLAN 265**  
**- HOVENERMÜHLE -**  
Geltungsbereich Veränderungssperre

