



TOP  
Vorlagen-Nr. \_\_\_\_\_ Datum

**Verwaltungsvorlage****öffentlich****05 - 15  
0936/2013****18.03.2013**Betreff

Bebauungsplanverfahren Nr. E 12/2 - Weseler Straße / Südost -;  
hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung | 09.04.2013 |
|--------------------------------|------------|

**Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Emmerich am Rhein beschließt für ein Gebiet östlich der Weseler Straße die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 12/2 „Weseler Straße / Südost“.

Das Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplans umfasst die Grundstücke

|                                              |                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gemarkung Emmerich, Flur 12, Flurstücke      | 46, 67, 75 bis 77, 86 bis 88, 93,<br>102, 103, 105, 106, 604                                                                         |
| Gemarkung Emmerich, Flur 13, Flurstücke      | 48 bis 57, 86, 186, 187, 252, 272<br>bis 274, 309, 310, 358 bis 361,<br>414, 415, 499, 500, 502, 515, 516,<br>532 bis 537, 553, 559, |
| Gemarkung Klein-Netterden, Flur 7, Flurstück | 56.                                                                                                                                  |

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans ergibt sich aus der beigefügten Karte.

## **Sachdarstellung :**

Das Plangebiet mit einer Größe von 28,7 ha liegt östlich der Weseler Straße zwischen Netterdenschens Straße und der Bahnlinie Oberhausen-Arnheim. In dem Gebiet befinden sich eine Spedition, das Gebäude eines nicht mehr betriebenen Bau- und Gartenmarktes, eine Anlage zum Brechen von Steinen, ein Bauunternehmen und ein landwirtschaftlicher Betrieb. Das Gebiet liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. E 13/3 -Duisburger Straße, Nr. E 12/1-Auf dem Reek- sowie im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 11/1 -Spillingscher Weg / Gewerbegebiet Ost-. Die beiden erstgenannten Bebauungspläne setzen für ihre jeweils betroffenen Teilbereiche Industriegebiete nach § 9 BauNVO in der Fassung von 1968 fest. Der vom Bebauungsplan E 11/1 erfasste Streifen an der Netterdenschens Straße ist in diesem Bebauungsplan als Industriegebiet nach § 9 BauNVO in der Fassung von 1990 festgesetzt. Das Plangebiet wurde bisher nur ansatzweise einer industriegebietstypischen Nutzung zugeführt. Wesentliche Flächen des Plangebiets werden als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Der Stadt Emmerich am Rhein liegt ein Antrag auf Nutzungsänderung des Gebäudes des nicht betriebenen Bau- und Gartenmarktes in eine gewerbliche Zimmervermietung mit 65 Apartments vor. Eine gewerbliche Zimmervermietung in Form eines Bordells ist nach dem geltenden Planungsrecht als Gewerbebetrieb aller Art in einem Industriegebiet nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in der Fassung von 1968 zulässig.

Die Nutzung des Gebäudes als Bordell widerspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Emmerich am Rhein für das Gebiet. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der vorhandenen Betriebe und der umgebenden Bebauung für die Ansiedlung von erheblich belästigenden Betrieben im Sinne des § 9 Abs. 1 BauNVO. Es handelt sich bei den Flächen um die letzte zur Verfügung stehende Reservefläche im Stadtgebiet, die für die Ausweisung eines Industriegebiets und die Ansiedlung erheblich belästigender industriegebietstypischer Betriebe im Sinne des § 9 Abs. 1 BauNVO geeignet ist.

Die Stadt beabsichtigt, das Gebiet neu zu beplanen und als Industriegebiet nach § 9 BauNVO in der Fassung der geltenden BauNVO festzusetzen. Die bisher nicht bebauten Flächen sollen erschlossen werden. Die Flächen im Gebiet sollen nach dem Planungsziel der Stadt der Ansiedlung von erheblich belästigenden Betrieben im Sinne des § 9 Abs. 1 BauNVO dienen, die aufgrund der von ihnen verursachten Immissionen nur in einem Industriegebiet errichtet und betrieben werden können. Mögliche Nutzungskonflikte zu den in der Nähe gelegenen Gewerbe- und Wohngebieten sollen im Rahmen der Bauleitplanung durch eine Gliederung des Plangebiets nach dem zulässigen Störgrad der Betriebe gelöst werden. Die Grundstücke im Plangebiet sollen über neu zu errichtende Straßen erschlossen werden.

Zur Vorhaltung der Flächen für erheblich belästigende Betriebe im Sinne von § 9 Abs. 1 BauNVO, die aufgrund der von ihnen verursachten Immissionen nur in einem Industriegebiet errichtet werden können, soll Einzelhandel als nicht industriegebietstypische Betriebsart ausgeschlossen werden. Der geplante Ausschluss von Einzelhandel in dem Plangebiet, das sich an einem nicht integrierten Standort befindet, dient auch der Umsetzung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Emmerich am Rhein vom 31.05.2011. Auch Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sollen zur Vorhaltung der Flächen für erheblich belästigende Betriebe im Sinne des § 9 Abs. 1 BauNVO, die aufgrund der von ihnen verursachten Immissionen nur in einem Industriegebiet errichtet werden können, ausgeschlossen werden.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein Teil des Gebietes ist als Wasserfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

### **Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :**

Die Maßnahme hat finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen.  
Infolge des aktuell entstandenen Planungsbedarfes konnten keine Mittel für die unvorhergesehenen erforderlichen Gutachten in diesem Bauleitplanverfahren im Haushalt 2013 angemeldet werden. Die Höhe der hierfür entstehenden Kosten kann derzeit noch nicht beziffert werden. Eine Deckung ist im Bedarfsfall aus dem Produkt 1.100.09.01.01, Sachkonto. 52910000, oder aus einem anderen deckungsfähigen Titel vorgesehen.

### **Leitbild :**

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 2.1.

In Vertretung

Dr. Wachs  
Erster Beigeordneter

Anlage/n:  
Anlage 1 zu Vorlage 0936 Übersichtsplan  
Anlage 2 zu Vorlage 0936 Verfahrensgebietsdarstellung  
Anlage 3 zu Vorlage 0936 Übersicht best. B-pläne