



TOP
Vorlagen-Nr. _____ Datum

Verwaltungsvorlage

öffentlich

**05 - 15
0937/2013**

18.03.2013

Betreff

Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. E 12/2 - Weseler Straße / Südost -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	09.04.2013
Haupt- und Finanzausschuss	09.04.2013
Rat	23.04.2013

Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt den vorgelegten Entwurf einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. E 12/2 -Weseler Straße / Südost- gemäß § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Sachdarstellung :

Für den im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellten Bereich östlich der Weseler Straße zwischen der Bahnlinie Oberhausen - Arnheim und der Netterdenschen Straße wurde im Jahre 1973 mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. E 12/1 -Auf dem Reek- und E 13/3 -Duisburger Straße- das Planungsziel der Entwicklung eines Industriegebietes am östlichen Rand des zentralen Siedlungsbereiches festgelegt. Das betroffene Areal ist seitdem nur in Ansätzen einer gewerblichen Nutzung zugeführt worden. Im Rahmen der Gewerbebereichsentwicklungen der letzten Jahrzehnte in der Stadt Emmerich am Rhein stellt dieser Bereich nunmehr die letzte zur Verfügung stehende Reservefläche für die Ansiedlung emittierender Industriebetriebe dar. Dies vor allem aufgrund der Möglichkeit den i. d. R. größeren Flächenbedarf von industriegebietstypischen Betrieben erfüllen zu können. Die räumliche Verlagerung einer solchen Reservefläche durch geänderte Bauleitplanung ist wegen umfänglicher naturschutzrechtlicher Restriktionen (FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete etc.), mit denen der angrenzende Freiraum belegt ist, nicht möglich. Die Stadt Emmerich am Rhein beabsichtigt, das Planungsziel der Entwicklung eines Gewerbebereiches zur Unterbringung industriegebietstypischer, erheblich störender Betriebe an diesem Standort zu bekräftigen und mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes auf der Grundlage der aktuellen Baunutzungsverordnung den seit den 70er Jahren geänderten bauplanungsrechtlichen Anforderungen anzupassen. Dieses Ziel soll u. a. durch den Ausschluss nicht industriegebietstypischer gewerblicher Nutzungen wie Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellähnlichen Betrieben erreicht werden.

Der Unteren Bauaufsichtsbehörde liegt ein Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides für die planungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzungsänderung einer leer stehenden Gewerbehalle an der Duisburger Straße in eine gewerbliche Zimmervermietung in Form eines Bordells vor. Dieser Vorgang birgt das nicht unerhebliche Risiko eine ungewünschte städtebauliche Fehlentwicklung in Gang zu setzen, da das Vorhaben den städtebaulichen Zielen, welche sich die Stadt Emmerich am Rhein in Bezug auf die Entwicklung des betroffenen Industriegebietes setzt, widerspricht. Das Baugesetzbuch gibt der Gemeinde in den §§ 14 (Veränderungssperre) und 15 (Zurückstellung von Baugesuchen) planungsrechtliche Mittel zur Sicherung der Bauleitplanung an die Hand. Die Voraussetzungen für diese Sicherungsinstrumente liegen durch den Aufstellungsbeschluss des Ausschuss für Stadtentwicklung vom 09.04.2013 und dessen öffentlicher Bekanntmachung vor. Die mit dem vorstehenden Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 12/2 bekundete Planungsabsicht der Entwicklung eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO mit dem Ausschluss dem Gebietscharakter unzuträglicher Nutzungen ist Grundlage für den Erlass einer Veränderungssperre, die als Satzung im Vergleich zu einer Zurückstellung nach § 15 BauGB als Rechtsnorm gegenüber jedermann Wirkung entfaltet.

Die Verwaltung empfiehlt, die Planungsabsichten des Bebauungsplanes E 12/2 -Weseler Straße / Südost- mit dem Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu sichern. Die Veränderungssperre hat eine Geltungsdauer von 2 Jahren, in denen die Gemeinde ihr Bauleitplanverfahren durchführen kann, und kann um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

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

Johannes Diks
Bürgermeister

Anlagen:
Anlage 1 zu Vorlage 0937 Satzungsentwurf
Anlage 2 zu Vorlage 0937 Satzungsbegründung