



**Einladung
zur 27. Sitzung
des Ausschusses für Stadtentwicklung
am 09.04.2013
um 17:00 Uhr im Ratssaal**

T a g e s o r d n u n g

I. Öffentlich

- | | |
|---|--|
| 1 | Einwohnerfragestunde |
| 2 | 05 - 15 0938/2013 78. Änderung des Flächennutzungsplanes - Umwandlung der Darstellung einer Wasserfläche am Groendahlschen Weg östlich der Weseler Straße in "Gewerbliche Baufläche" |
| 3 | 05 - 15 0936/2013 Bebauungsplanverfahren Nr. E 12/2 - Weseler Straße / Südost -;
hier: Aufstellungsbeschluss |
| 4 | 05 - 15 0937/2013 Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. E 12/2 - Weseler Straße / Südost - |
| 5 | 05 - 15 0927/2013/1 Bebauungsplanverfahren Nr. E 23/2 - Fährstraße / Hinter dem Hirsch -;
hier: Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses vom 06.03.2012 |
| 6 | Mitteilungen und Anfragen |
| 7 | Einwohnerfragestunde |

46446 Emmerich am Rhein, den 25. März 2013

Albert Jansen
Vorsitzender



TOP	_____
Vorlagen-Nr.	Datum

Verwaltungsvorlage

öffentlich

05 - 15
0938/2013
18.03.2013Betreff

78. Änderung des Flächennutzungsplanes - Umwandlung der Darstellung einer Wasserfläche am Groendahlschen Weg östlich der Weseler Straße in "Gewerbliche Baufläche"

Beratungsfolge

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

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB, den Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein für einen Bereich am Groendahlschen Weg östlich der Weseler Straße dahin gehend zu ändern, dass die Darstellung einer Wasserfläche umgewandelt wird in **gewerbliche Baufläche (G)**.

Der Änderungsbereich betrifft die Grundstücke Gemarkung Emmerich, Flur 12, Flurstücke 75 und 76.

Sachdarstellung :

Die Stadt Emmerich am Rhein beabsichtigt, das sich östlich der Weseler Straße bis zur Löwenberger Landwehr und zur Toten Landwehr erstreckende Gebiet zwischen Netterdenscher Straße und Bahnlinie neu zu beplanen und als Industriegebiet nach § 9 BauNVO in der Fassung der geltenden BauNVO festzusetzen. Der betroffene Bereich ist bereits in den im Jahre 1973 aufgestellten Bebauungsplänen Nr. E 12/1 -Auf dem Reek- und Nr. E 13/3 -Duisburger Straße- sowie im Bebauungsplan Nr. E 11/1 (Teilbereich 4. Änderung) -Spillingscher Weg / Gewerbegebiet Ost- überplant. Der Gesamtbereich wurde bisher nur ansatzweise einer industriegebietstypischen Nutzung zugeführt. Wesentliche Flächen des Plangebiets werden noch landwirtschaftlich genutzt.

Das in den vorgenannten Bebauungsplänen bereits formulierte Planungsziel der Entwicklung eines Gewerbebereiches östlich der Weseler Straße, der der Ansiedlung von erheblich belastenden Betrieben im Sinne des § 9 Abs. 1 BauNVO dient, soll mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes bekräftigt und auf der Grundlage der aktuellen Baunutzungsverordnung den seit den 70er Jahren geänderten bauplanungsrechtlichen Anforderungen angepasst werden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein als gewerbliche Baufläche mit einer Ortsrandeingrünung am östlichen Rand als Übergang zum angrenzenden Freiraum dargestellt. Eine Teilfläche innerhalb des Gebietes ist allerdings als Wasserfläche dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine frühere Abgrabung aus den 60er Jahren, die seinerzeit vermutlich dem Bestand entsprechend im vorlaufenden Flächennutzungsplan als Wasserfläche dargestellt und in unveränderter Darstellung in den gültigen Flächennutzungsplan übernommen wurde. Tatsache ist jedoch, dass diese Abgrabung zum Zeitpunkt der Neuaufrstellung des jetzigen Flächennutzungsplanes im Jahre 1978 bereits größtenteils verfüllt war. Lediglich der parallel zur Toten Landwehr entstandene Abgrabungsstreifen von 20 bis 30 m Breite ist als Wasserfläche noch vorhanden und wird durch eine Umpflanzung gegen den Gewerbebereich abgegrenzt.

Auf dem verfüllten westlichen Bereich der ehemaligen Abgrabung wird seit etwa 30 Jahren eine Steinbrecheranlage betrieben. Die planungsrechtliche Grundlage zur Ansiedlung dieses Betriebes lieferte der Bebauungsplan Nr. E 12/1 aus dem Jahre 1973 durch die dortige Festsetzung einer Industriegebietsfläche. Im Rahmen der Genehmigung dieses Bebauungsplanes durch die Genehmigungsbehörde Bezirksregierung Düsseldorf wurde diese Abweichung von der FNP-Darstellung nicht als Verletzung des Entwicklungsgebotes aus dem Flächennutzungsplan gerügt.

In dieser Ausgangssituation stellt die betreffende Flächennutzungsplandarstellung als Wasserfläche kein städtebauliches Entwicklungsziel für die entstandene Gewerbefläche mehr dar. Der Flächennutzungsplan soll daher entsprechend angepasst und im Wege eines Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.
Die im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens Nr. E 12/2 zu erstellenden Fachgutachten sind auch für die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes heranzuziehen.
Zusätzliche Planungskosten sind für die FNP-Änderung daher nicht anzusetzen.

Leitbild :

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

In Vertretung

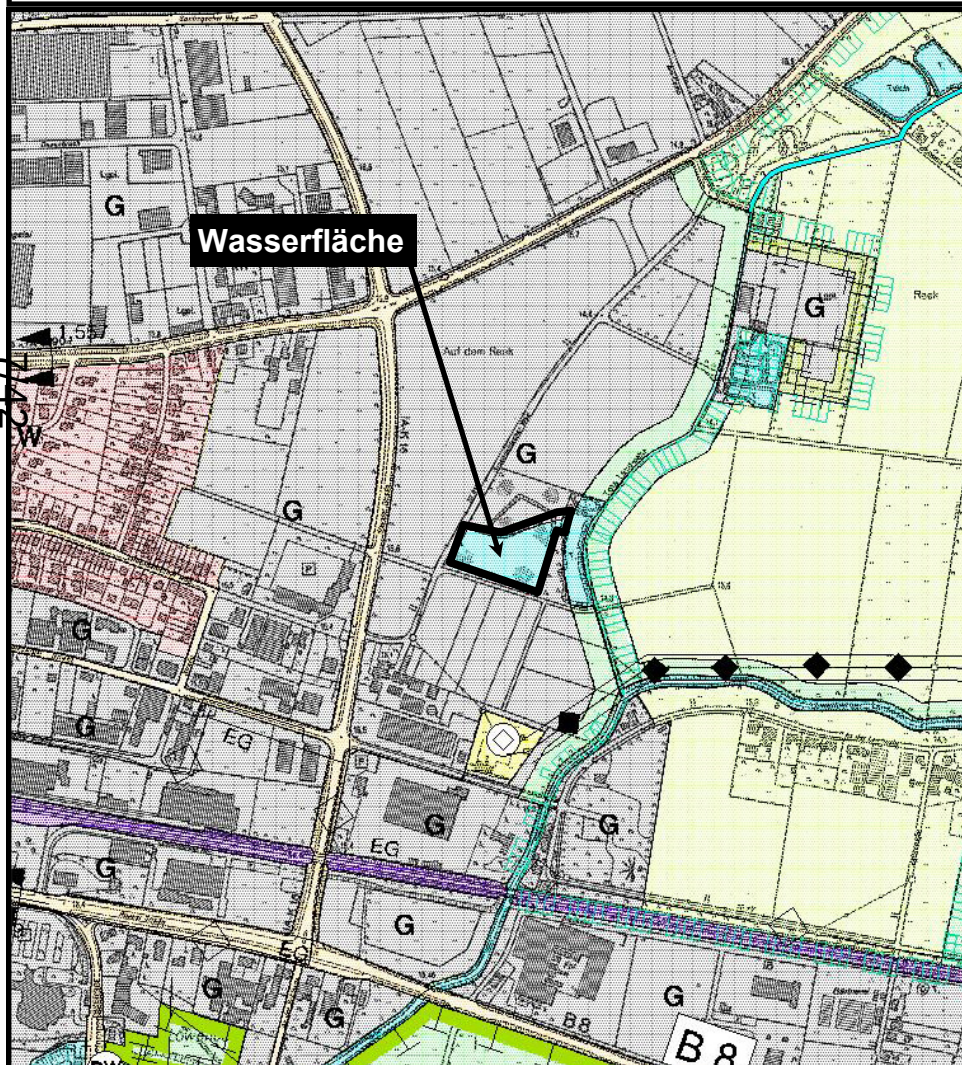
Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlagen:
Anlage 1 zu Vorlage 0938 Änderungsvorentwurf
Anlage 2 zu Vorlage 0938 Luftbild

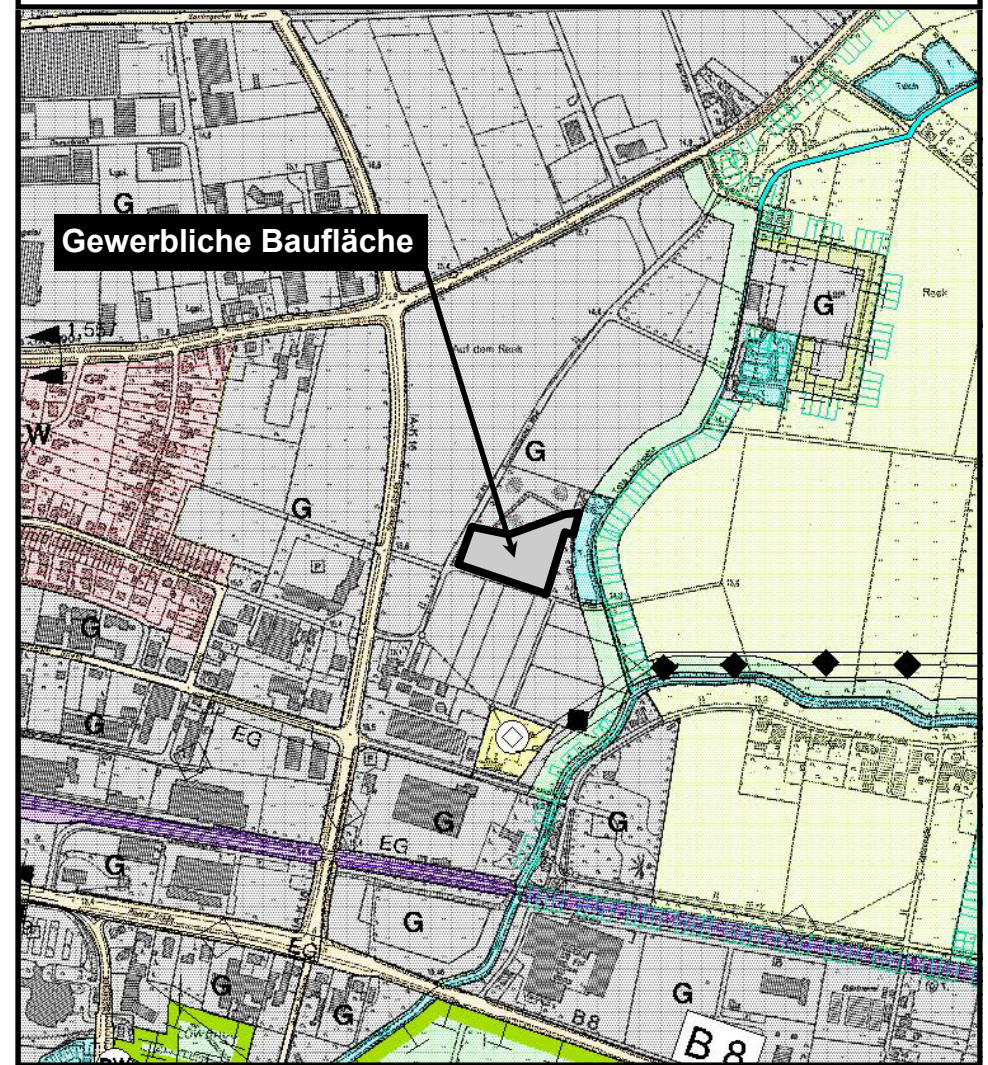
78. Änderung des Flächennutzungsplanes betreffend Umwandlung einer Wasserflächendarstellung in „Gewerbliche Baufläche“

ÄNDERUNGSVORENTWURF

Aktuelle FNP-Darstellung

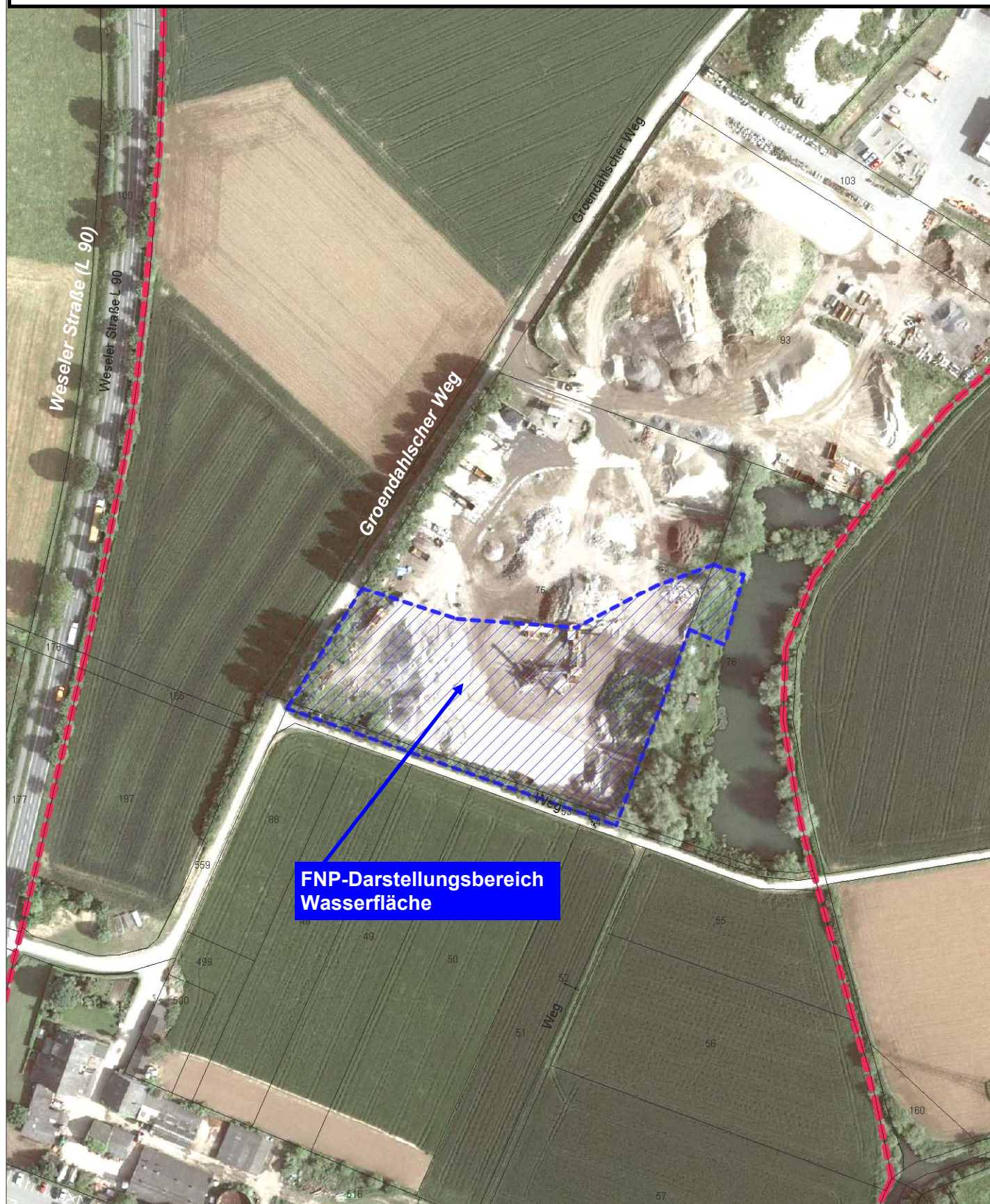


Zukünftige FNP-Darstellung

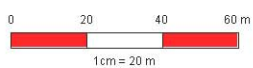


78. Änderung des Flächennutzungsplanes betreffend Umwandlung einer Gewässerflächendarstellung in „Gewerbliche Baufläche“

hier: Luftbild



M 1 : 2000





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, 102, 103, 105, 106, 604
Gemarkung Emmerich, Flur 13, Flurstücke	48 bis 57, 86, 186, 187, 252, 272 bis 274, 309, 310, 358 bis 361, 414, 415, 499, 500, 502, 515, 516, 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.

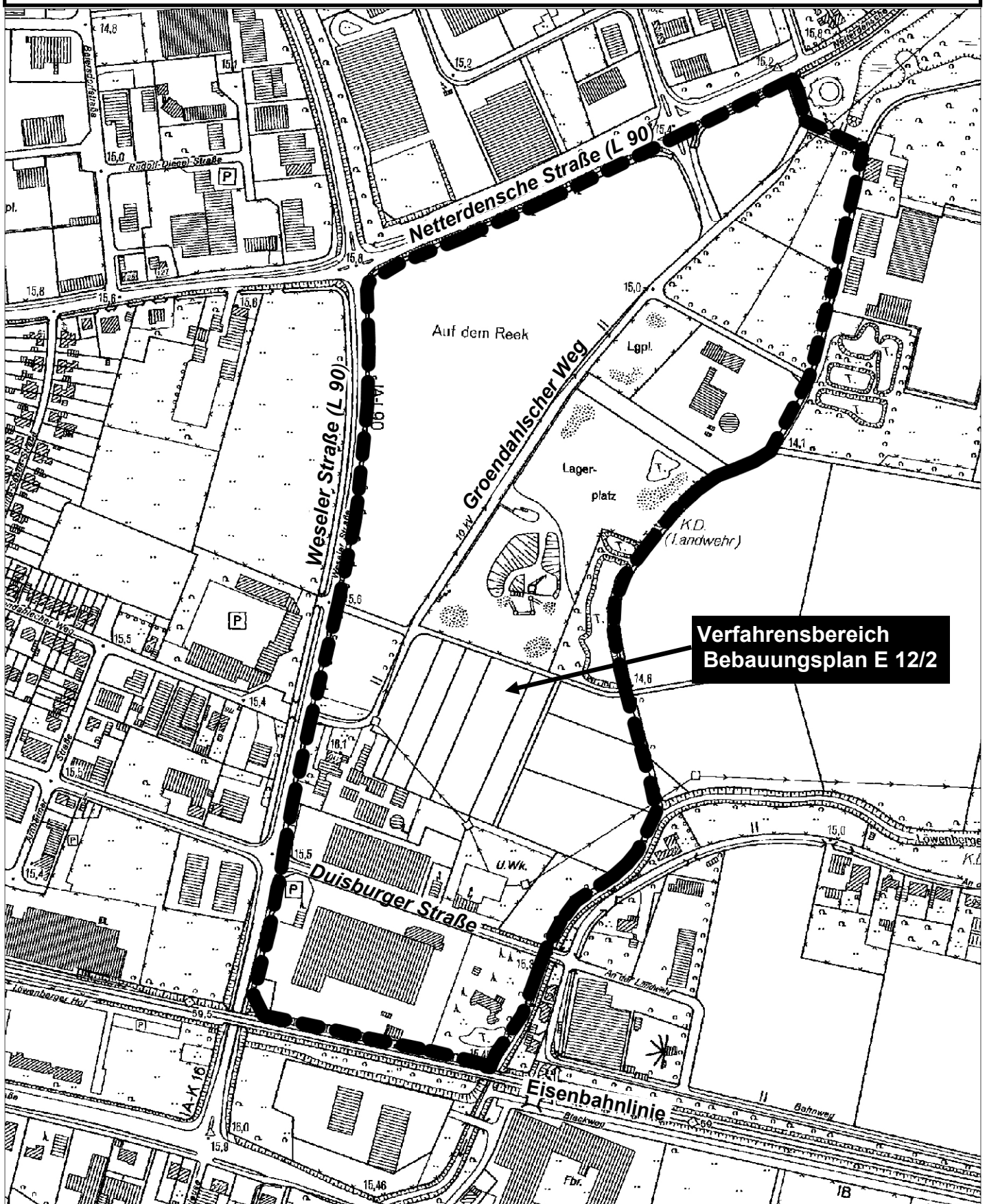
In Vertretung

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

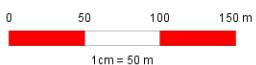
**Bebauungsplanverfahren Nr. E 12/2 -Weseler Straße / Südost-
Anlage zum Aufstellungsbeschluss**

hier: Übersichtsplan 1 : 5000

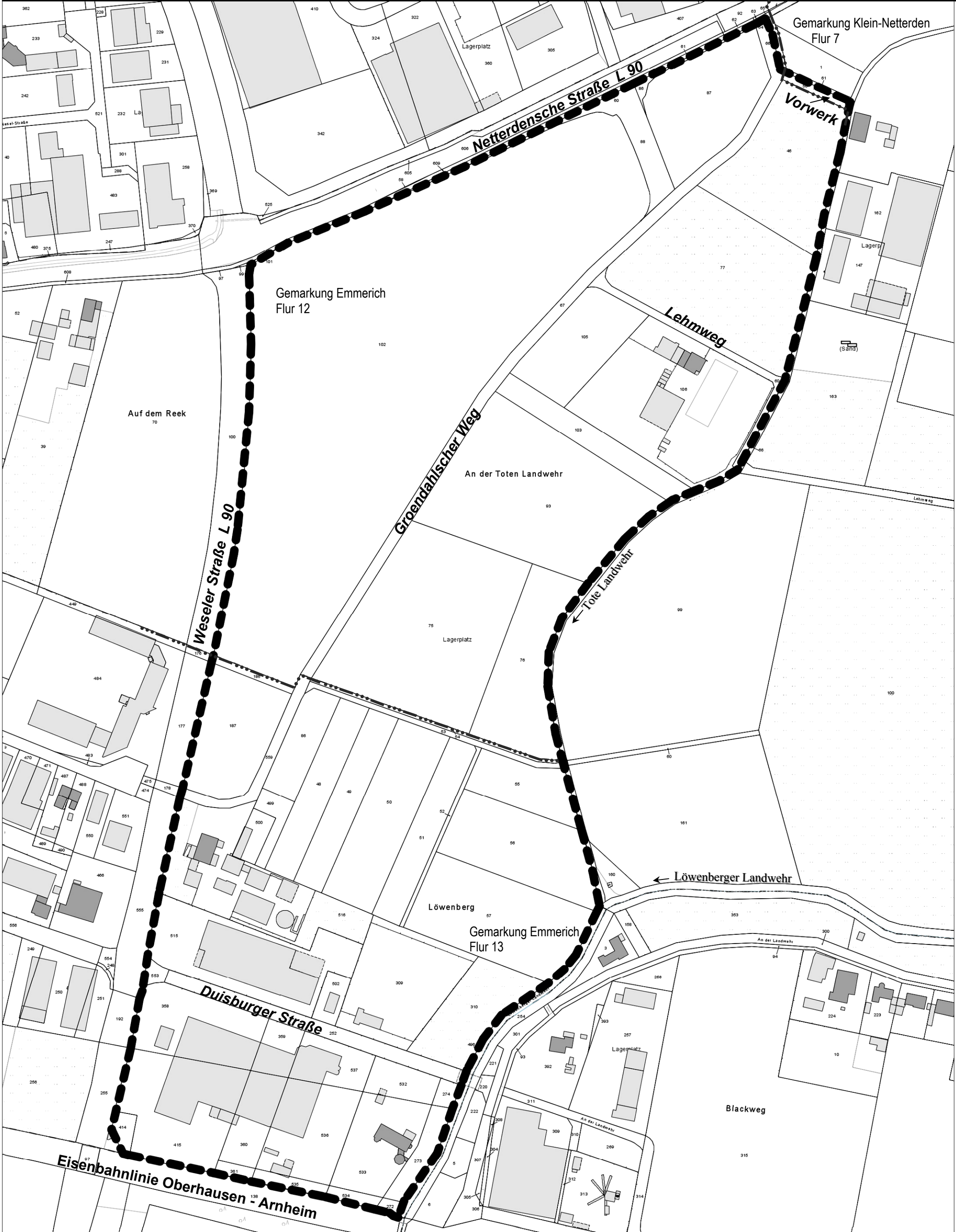


**Verfahrensbereich
Bebauungsplan E 12/2**

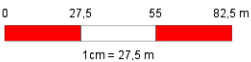
M 1 : 5000



**Bebauungsplanverfahren Nr. E 12/2 -Weseler Straße / Südost-
Anlage zum Aufstellungsbeschluss
hier: Darstellung des Verfahrensgebietes**



M 1 : 2750



hier: Überdeckung von Teilbereichen bestehender Bebauungspläne





Beschlusslauf

TOP _____
Datum

Verwaltungsvorlage

öffentlich

18.03.2013

Betreff

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

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.

09.04.2013 05 - 15 0937/2013

Ausschuss für Stadtentwicklung

Stimmen dafür 16 Stimmen dagegen 4 Enthaltungen 0

09.04.2013 05 - 15 0937/2013

Haupt- und Finanzausschuss

Stimmen dafür 16 Stimmen dagegen 3 Enthaltungen 0

23.04.2013 05 - 15 0937/2013

Rat



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

Satzung

der Stadt Emmerich am Rhein über eine Veränderungssperre
für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungspla-
nes Nr. E 12/2 -Weseler Straße / Südost-
vom

STADT EMMERICH
AM RHEIN



Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Oktober 2012 (GV. NRW. S. 474) hat der Rat der Stadt Emmerich am Rhein in seiner Sitzung am die folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1

Für das im § 2 bezeichnete Gebiet hat der für die Bauleitplanung zuständige Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Emmerich am Rhein in seiner Sitzung am 09.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 12/2 -Weseler Straße / Südost- beschlossen.

Die Planung soll durch diese Veränderungssperre gesichert werden.

§ 2

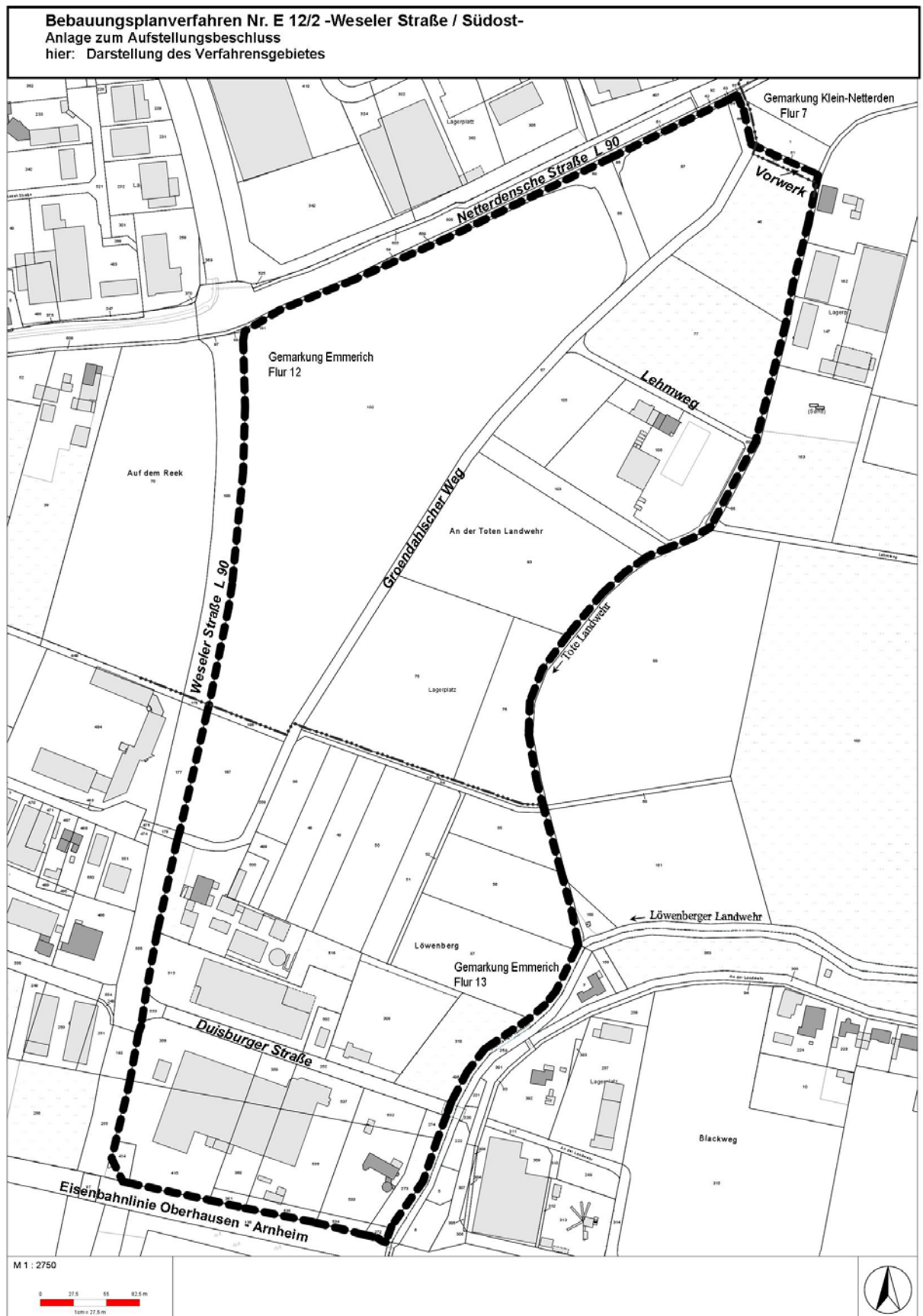
(1) Der von der Veränderungssperre betroffene Planbereich umfasst das Verfahrensgebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. E 12/2 -Weseler Straße / Südost-. Die Grenzen des Verfahrensgebietes werden gebildet

- im Westen durch die östliche Straßengrenze der Weseler Straße (L 90),
- im Norden durch die südliche Grenze des Entwässerungsgrabens auf der Südseite der Netterdenschke Straße sowie die nordöstliche Grenze des Weges „Vorwerk“,
- im Osten durch die Gewässer „Tote Landwehr“ und „Löwenberger Landwehr“
- im Süden durch die Nordseite der Eisenbahnlinie Oberhausen - Arnheim.

Das Verfahrensgebiet umfasst die Grundstücke

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

- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist in der nachfolgenden Planskizze mit einer Strichlinie kenntlich gemacht.



§ 3

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Planbereich dürfen nach § 14 Abs. 1 BauGB
 - a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
 - b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Ausnahmen von der Veränderungssperre können nach § 14 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegen stehen. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechtes 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.

§ 4

Die Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

§ 5

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist. Auf die weiteren Vorschriften des § 17 BauGB wird hingewiesen.

Hinweise

Gemäß § 18 Abs. 3 Satz 2 BauGB wird auf folgende Bestimmungen hingewiesen:

Dauert die Veränderungssperre länger als 4 Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB hinaus, ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten.

Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in § 18 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei der Gemeinde Emmerich am Rhein beantragt (§ 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB). Auf die Vorschrift des § 44 Abs. 4 i.V.m. § 18 Abs. 3 Satz 1 BauGB zum Erlöschen des Entschädigungsanspruchs wird hingewiesen.

Emmerich am Rhein,

Der Bürgermeister

Johannes Diks

Satzung

der Stadt Emmerich am Rhein über eine Veränderungssperre
für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungspla-
nes Nr. E 12/2 -Weseler Straße / Südost-
vom

BEGRÜNDUNG

STADT EMMERICH
AM RHEIN



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 Gewerbegebietes 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 Stadt Emmerich am Rhein nimmt daher von den sich aus den Bestimmungen des § 14 BauGB ergebenden Möglichkeiten zur Sicherung ihrer Planungsabsichten Gebrauch.

Emmerich am Rhein,

Der Bürgermeister

Johannes Diks



TOP	
Vorlagen-Nr.	Datum

Verwaltungsvorlage**öffentlich**
05 - 15
0927/2013/1
21.03.2013Betreff

Bebauungsplanverfahren Nr. E 23/2 - Fährstraße / Hinter dem Hirsch -;
 hier: Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses vom 06.03.2012

Beratungsfolge

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

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den Aufstellungsbeschluss vom 06.03.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplanverfahren Nr. E 23/2 -Fährstraße / Hinter dem Hirsch- dahin gehend zu ergänzen, dass zu den Planungszielen die Sicherung der städtebaulichen Torwirkung aufgenommen wird, die durch die Überhöhung der Eckbebauung im Einmündungsbereich der Fährstraße in die Rheinpromenade in Verbindung mit der im gegenüberliegenden Bebauungsplan E 18/9 für die dortige Eckbebauung festgesetzten Überhöhung im Vergleich zu den Gebäudehöhen der jeweils angrenzenden Bebauung gebildet wird.

Sachdarstellung :

Ausgehend von dem Verkauf des Gebäudes Hinter dem Hirsch 7, ehemaliges Pastorats der evangelischen Kirchengemeinde an einen Investor sowie von sich abzeichnenden Entwicklungsabsichten auf den angrenzenden Grundstücken Rheinpromenade 43 und 44 wurde seitens der Stadt Emmerich am Rhein im vergangenen Jahr das Bebauungsplanaufstellungsverfahren Nr. E 23/2 -Fährstraße / Hinter dem Hirsch- eingeleitet. Mit diesem Verfahren sollte die Grundlage geschaffen werden, die planungsrechtliche Steuerung einer mit allen Beteiligten abgestimmten geordneten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches zwischen St. Martini-Kirche und Fährstraße zu sichern. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 06.03.2012 formuliert als Planungsziele

- die Entwicklung eines besonderen Wohngebietes im Sinne des § 4a BauNVO als „Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung von Wohnnutzung“ für die südwestlich an die Verkehrsfläche „Hinter dem Hirsch“ angrenzenden Grundstücke
- die Abgrenzung des der denkmalgeschützten St. Martini-Kirche unmittelbar zugehörigen Bereiches
- die planungsrechtliche Sicherung der Verwaltungsgebäude des Rathauses sowie der Wohn- und Geschäftshausbauung an Steinstraße und Fährstraße im Bestand mit Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf bzw. Mischgebiet.

Im Planverfahren soll eine planungsrechtliche Abarbeitung des gesamten betroffenen Baublockes zwischen den Straßen Rheinpromenade, Martinikirchgang, Geistmarkt, Steinstraße und Fährstraße erfolgen mit einer umfänglichen Darlegung der Wechselbeziehungen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen. Dem Aufstellungsbeschluss lag seinerzeit keine konkrete Planungskonzeption für die vorgesehene bauliche Nutzung des anstehenden neuen Baubereiches auf der Freifläche zwischen Rheinpromenade und Hinter dem Hirsch vor. Diese sollte im weiteren Verfahren zusammen mit dem Investor / den Investoren entwickelt werden, wobei zum damaligen Zeitpunkt ein Einvernehmen aller betroffenen Grundstückseigentümer zu einem ggf. abschnittsweise realisierbaren Gesamtbaukonzept denkbar erschien. Bislang liegt eine solche untereinander abgestimmte Konzeption aber noch immer nicht vor. Vielmehr ist inzwischen ein Eigentümerwechsel bei dem Grundstück Rheinpromenade 44 erfolgt. Der neue Eigentümer beabsichtigt eine Neubebauung seines Grundstückes als Einzelmaßnahme vorzunehmen und hat einen wegen fehlender Unterlagen derzeit noch nicht prüffähigen Genehmigungsantrag eingereicht.

Das momentan noch bestehende Einfamilienhaus Rheinpromenade 44 unterscheidet sich von der Umgebungsbebauung an der Rheinpromenade insbesondere durch sein geringeres Maß der baulichen Nutzung. Anstelle der sich nach Osten fortsetzenden geschlossenen Bebauung an der Rheinpromenade mit mehreren Vollgeschossen verfügt das zusammen mit dem herausgehobenen Kellergeschoss nur als Zweigeschoss anzusehende Einfamilienhaus über eine wesentlich niedrigere Gebäudehöhe. Es wirkt als abgestufter Abschluss der massiven Bauzeile längs der Rheinpromenade und bildet einen Übergang zum anschließenden Freibereich bis zur St. Martini-Kirche. Im Gegensatz hierzu markiert das angrenzende fünfgeschossige Eckhaus Rheinpromenade 43/Fährstraße durch seine Überhöhung bislang das Ende der hohen Bebauung im westlichen Bereich der Rheinpromenade. Durch den quaderförmigen Kubus und die von der Rheinpromenadengebäudefront östlich der Fährstraße vorgerückte Gebäudestellung wird dieser Bebauungsabschluss in Form eines turmförmigen Baues betont. Diese Besonderheit gab Anlass dazu, im Bebauungsplan E 18/9 für den Rheinpromenadenbereich östlich der Fährstraße für das dortige Eckgebäude an der Fährstraße ebenfalls eine überhöhte

turmartige Bebauung zu ermöglichen, um durch beide Gebäude eine städtebauliche Torwirkung von der Rheinpromenade aus an der Fährstraße in die Innenstadt zu erzielen.

Dieses mit der derzeitigen Errichtung des Eckgebäudes auf der Ostseite der Fährstraße nahezu umgesetzte Planungsziel gilt es auch im anstehenden Bebauungsplanverfahren E 23/2 zu sichern. Hierzu soll dem betroffenen Eckgebäude Rheinpromenade 43 eine gewisse zusätzliche Höhenentwicklung, mindestens durch Errichtung eines weiteren Vollgeschosses auf der jetzigen Ebene der Dachterrasse ermöglicht werden. Darüber hinaus bedeutet dies für die sich nach Westen anschließende Bebauung auf dem Grundstück Rheinpromenade 44 das Erfordernis, die Gebäudehöhe auf ein im Vergleich zur Eckbebauung niedrigeres Niveau zu begrenzen.

Zur Sicherung der Planungsabsichten durch etwaige Anwendung der §§ 14 und 15 BauGB (Veränderungssperre und Zurückstellung) ist zum jetzigen Zeitpunkt eine Nachformulierung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. E 23/2 durch Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses vom 06.03.12 erforderlich. Die im Beschluss vom 06.03.12 erklärten Planungsziele bleiben daneben unverändert erhalten.

In der weiteren Verfahrensdurchführung erfolgt in einer der nächsten Fachausschusssitzungen die Vorstellung des Bebauungskonzeptes, auf deren Grundlage die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 beschlossen werden soll.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

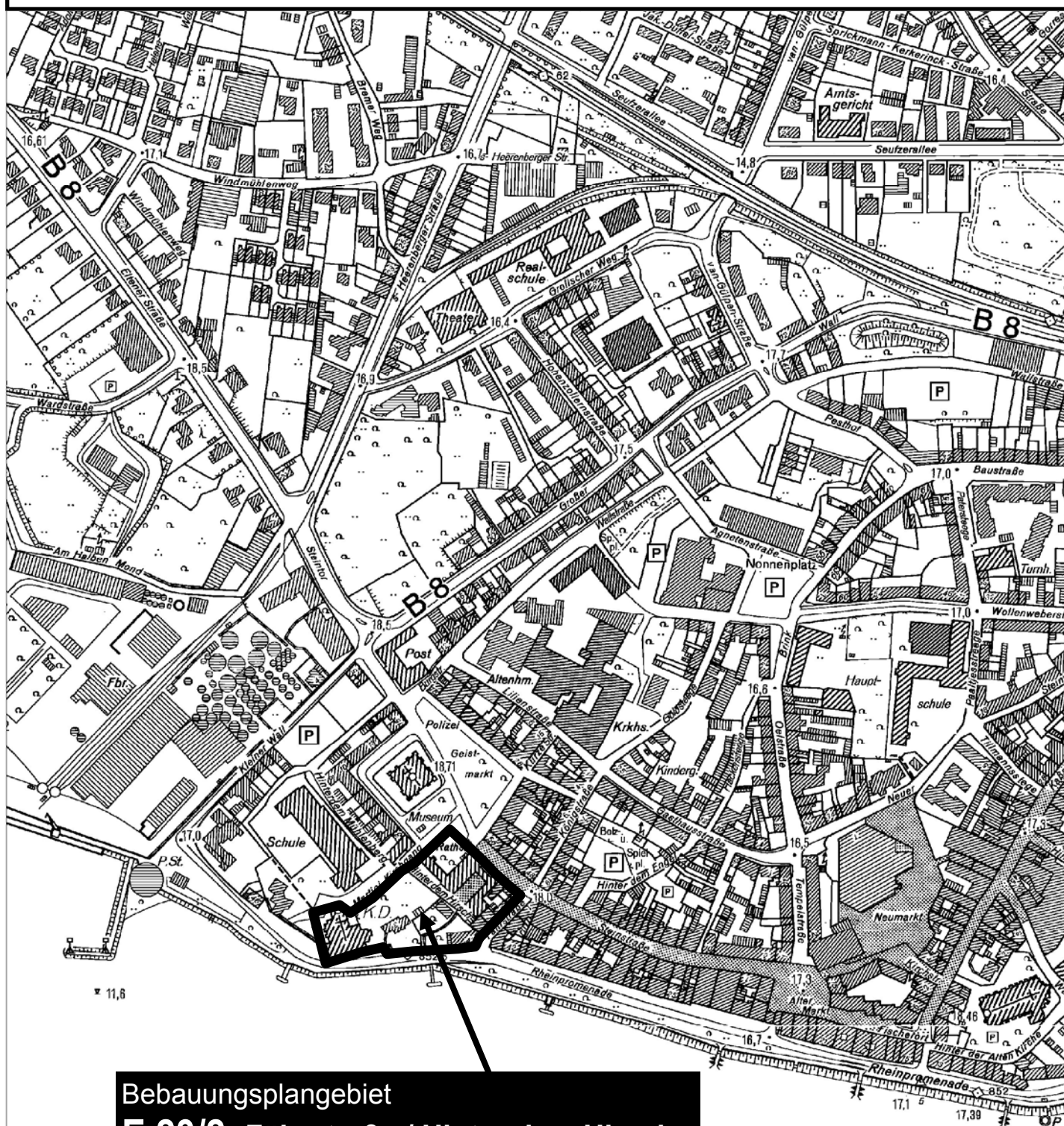
Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.2.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

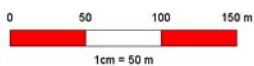
Anlagen:
Anlage 1 zu Vorlage 05-15 0927 Übersicht
Anlage 2 zu Vorlage 05-15 0927 Verfahrensgebiet
Anlage 3 zu Vorlage 05-15 0927 Planungsgrobkonzept

Bebauungsplanverfahren Nr. E 23/2 -Fährstraße / Hinter dem Hirsch- hier: Übersicht 1 : 5000

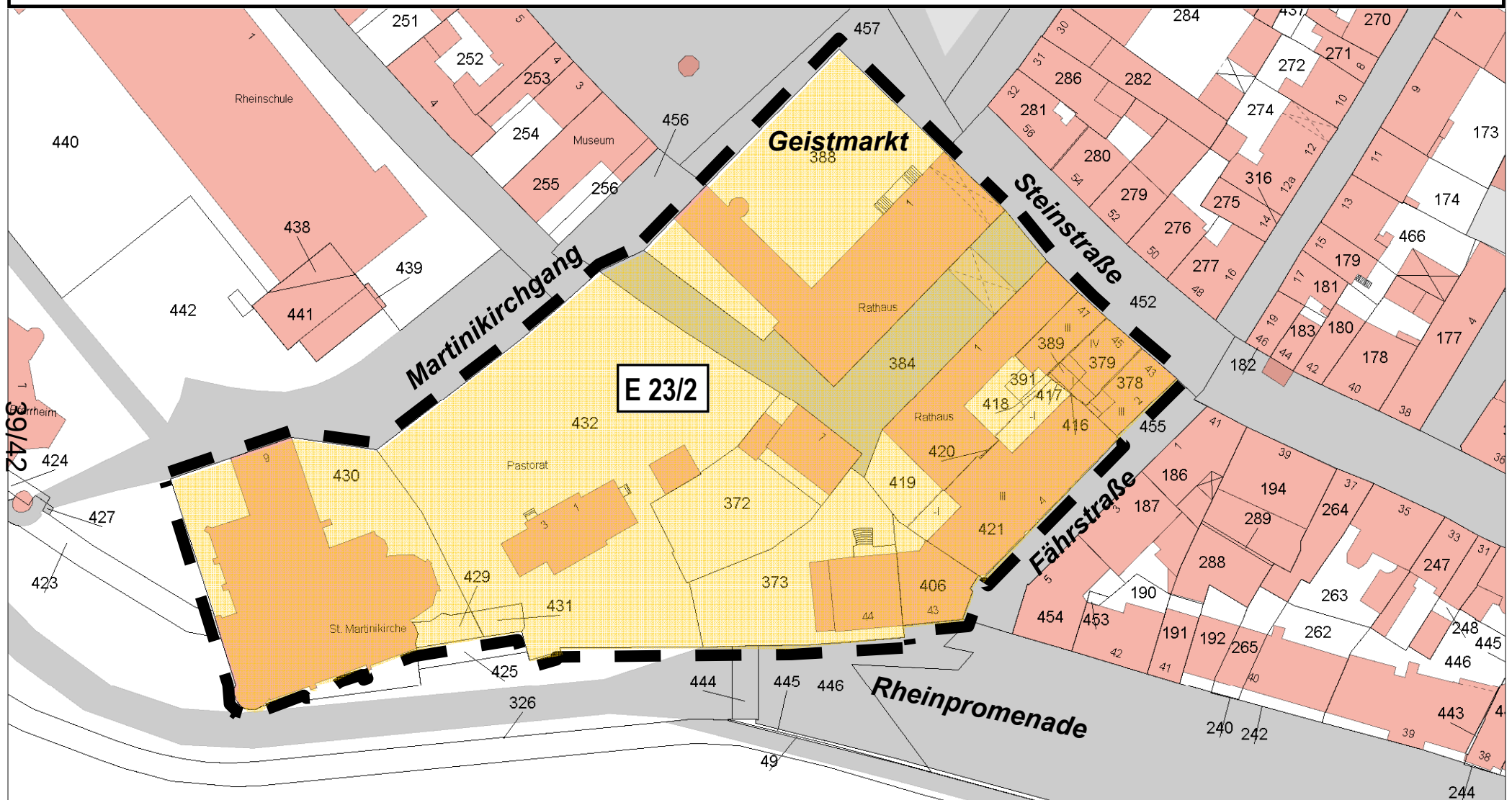


Bebauungsplangebiet
E 23/2 -Fährstraße / Hinter dem Hirsch-

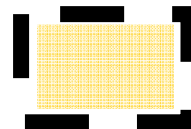
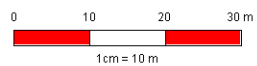
M 1 : 5000



Bebauungsplanverfahren Nr. **E 23/2 -Fährstraße / Hinter dem Hirsch-** hier: Festlegung des Verfahrensgebietes im Aufstellungsbeschluss



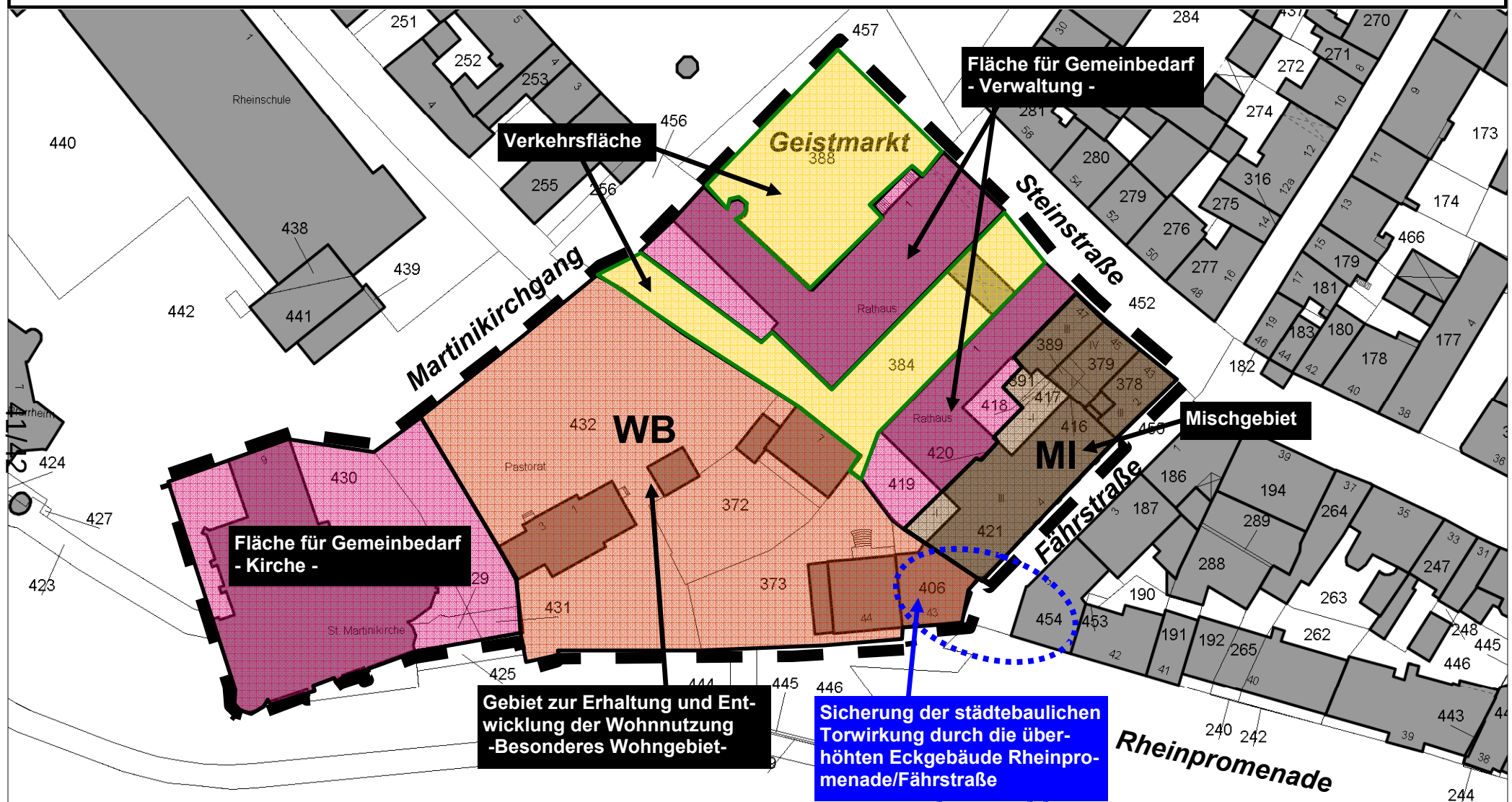
M 1 : 1000



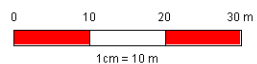
Abgrenzung des Verfahrensgebietes



Bebauungsplanverfahren Nr. E 23/2 -Fährstraße / Hinter dem Hirsch- hier: Grobkonzept



M 1 : 1000



Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Einladung	1
Vorlagendokumente	
TOP Ö 2 78. Änderung des Flächennutzungsplanes - Umwandlung der Darstellung ein	
Vorlage 05 - 15 0938/2013	3
Anlage 1 zu Vorlage 0938 Änderungsvorentwurf 05 - 15 0938/2013	7
Anlage 2 zu Vorlage 0938 Luftbild 05 - 15 0938/2013	9
TOP Ö 3 Bebauungsplanverfahren Nr. E 12/2 - Weseler Straße / Südost -;	
Vorlage 05 - 15 0936/2013	11
Anlage 1 zu Vorlage 0936 Übersichtsplan 05 - 15 0936/2013	15
Anlage 2 zu Vorlage 0936 Verfahrensgebietsdarstellung 05 - 15 0936/20	17
Anlage 3 zu Vorlage 0936 Übersicht best. B-pläne 05 - 15 0936/2013	19
TOP Ö 4 Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Beba	
Beschlusslauf 05 - 15 0937/2013	21
Vorlage 05 - 15 0937/2013	23
Anlage 1 zu Vorlage 0937 Satzungsentwurf 05 - 15 0937/2013	27
Anlage 2 zu Vorlage 0937 Satzungsbegründung 05 - 15 0937/2013	31
TOP Ö 5 Bebauungsplanverfahren Nr. E 23/2 - Fährstraße / Hinter dem Hirsch -;	
Vorlage 05 - 15 0927/2013/1	33
Anlage 1 zu Vorlage 05-15 0927 Übersicht 05 - 15 0927/2013/1	37
Anlage 2 zu Vorlage 05-15 0927 Verfahrensgebiet 05 - 15 0927/2013/1	39
Anlage 3 zu Vorlage 05-15 0927 Planungsgrobkonzept 05 - 15 0927/2013/	41
Inhaltsverzeichnis	43