



TOP
Vorlagen-Nr. _____ Datum

Verwaltungsvorlage

öffentlich

**05 - 15
0997/2013**

24.05.2013

Betreff

Veränderungssperre für den Bereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1
- Hafenstraße -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	25.06.2013
Haupt- und Finanzausschuss	02.07.2013
Rat	16.07.2013

Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt den vorgelegten Entwurf einer Veränderungssperre für den Bereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – gemäß § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Sachdarstellung :

Mit Datum vom 06.07.2012 ist eine Bauvoranfrage zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters an der Bahnhofstraße bei der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Emmerich am Rhein eingegangen.

Am 11.09.2012 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung der Stadt Emmerich am Rhein das Bebauungsplanänderungsverfahren zur 11. selbständigen Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – für den nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 eingeleitet.

Auf Basis des im 11. Amtsblatt der Stadt Emmerich am Rhein des Jahres 2012 zuvor öffentlich bekannt gemachten Aufstellungsbeschlusses wurde das Baugesuch gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Bescheid vom 24.09.2012 für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt, da zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde. Der Zurückstellungszeitraum hat mit Zustellung des Zurückstellungsbescheides am 27.09.2012 begonnen.

Aufgrund der geänderten Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen im Februar 2013 zu den Anforderungen an die öffentliche Bekanntmachung von Bebauungsplanaufstellungsbeschlüssen wurde der Aufstellungsbeschluss vorsorglich erneut im 4. Amtsblatt der Stadt Emmerich am Rhein vom 27.03.2013 öffentlich bekannt gemacht.

Durch die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 17/1 – Hafenstraße – ist beabsichtigt, einen selbständigen Änderungsplan aufzustellen, der unabhängig vom bislang gültigen Bebauungsplan Nr. E 17/1 – Hafenstraße – die künftige städtebauliche Entwicklung auf der in Rede stehenden Fläche verbindlich regelt.

Durch den Bebauungsplan soll insbesondere ein Ausgleich zwischen den Interessen des Grundstückseigentümers und den öffentlichen Interessen geschaffen werden.

Dabei ist auf der einen Seite das Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein, das der Rat der Stadt Emmerich am Rhein am 31.05.2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat, von Belang. Da der Standort des Lebensmitteldiscounters außerhalb der im Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche liegt, ist zumindest eine Erweiterung von Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet künftig auszuschließen.

Selbstverständlich dürfen auf der anderen Seite die Eigentümerinteressen insbesondere an einem Fortbestand der bisherigen Nutzung nicht vernachlässigt werden. Der Ausgleich dieser Belange soll dadurch erreicht werden, dass die in Rede stehende Fläche als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ unter Festsetzung einer betriebsbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung zur Sicherung des Bestands überplant und eine sortimentsbezogene Beschränkung des Einzelhandels festgesetzt wird.

Die vorgenannte Überplanung im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung findet sich auch in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Planung beabsichtigt somit, die widerstreitenden öffentlichen und privaten Interessen dadurch auszugleichen, dass der vorhandene Betrieb auf den Bestand festgeschrieben wird, ohne dass dieser auf den passiven Bestandsschutz reduziert wäre.

Da das Verfahren zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – inklusive der parallel laufenden Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung bis zur vorgenannten Frist noch nicht rechtskräftig abgeschlossen sein wird, sollen die Planungsabsichten mit dem Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB weiterhin gesichert werden.

Da gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB der abgelaufene Zeitraum seit der Zustellung der ersten Zurückstellung der Bauvoranfrage am 27.09.2012 für die im Geltungsbereich der Veränderungssperre liegenden Grundstücke Bahnhofstraße 12 auf die Geltungsdauer der Veränderungssperre von 2 Jahren anzurechnen ist, verliert diese aufgrund der individuellen Anrechnung mit Ablauf des 27.09.2014 gegenüber dem Antragsteller ihre Wirkung.

Die Verwaltung empfiehlt, die Planungsabsichten der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – mit dem Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu sichern.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 2.3.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:
Anlage 1 zu Vorlage 05-15 0997 Satzung Veränderungssperre
Anlage 2 zu Vorlage 05-15 0997 Satzungsbegründung-Veränderungssperre