

ENTWURF

Satzung

der Stadt Emmerich am Rhein über eine Veränderungssperre für
einen Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes
Nr. E 23/2 -Fährstraße / Hinter dem Hirsch-
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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) 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 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 878) 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 06.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 23/2 -Fährstraße / Hinter dem Hirsch- beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde durch Beschluss vom 09.04.2013 ergänzt.

Die Bauleitplanung soll durch diese Veränderungssperre gesichert werden.

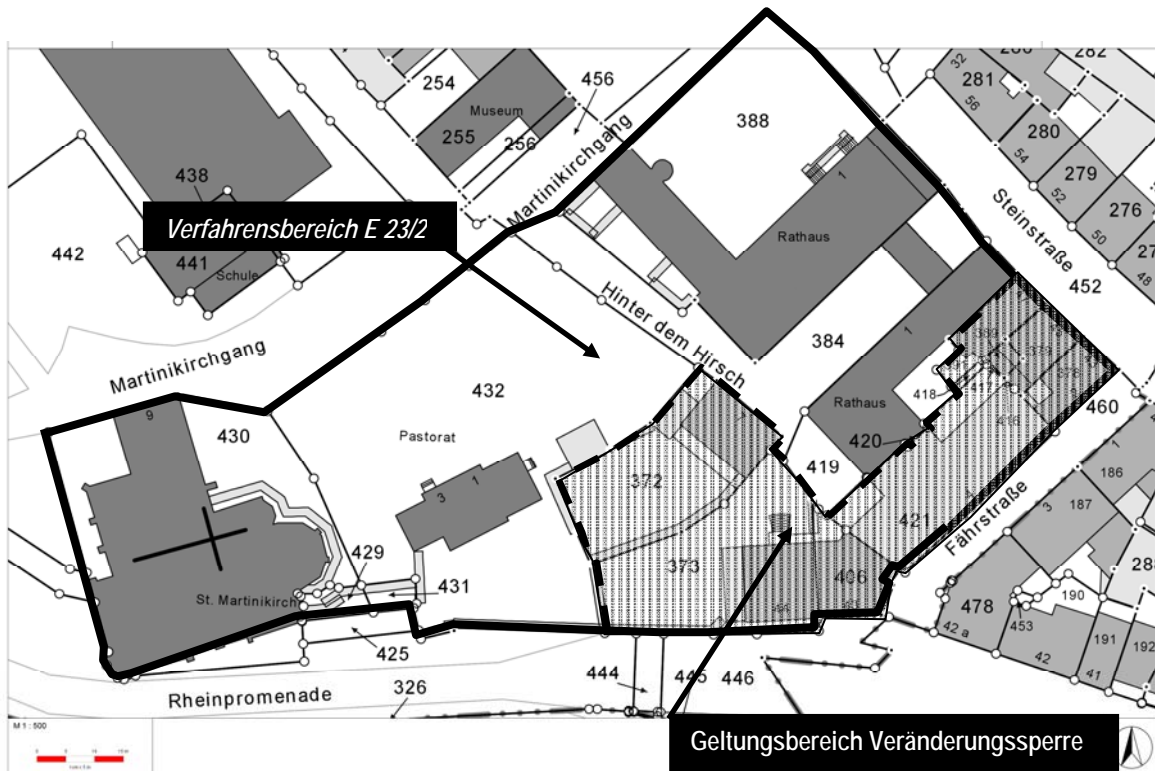
§ 2

- (1) Der von der Veränderungssperre betroffene Bereich umfasst einen Teilbereich des Verfahrensgebietes des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. E 23/2 -Fährstraße / Hinter dem Hirsch-. Die Grenzen des Verfahrensgebietes werden gebildet
- im Norden durch die südwestliche Straßengrenze des Geistmarktes und die südliche Straßengrenze der Steinstraße,
 - im Osten durch die westliche Straßengrenze der Fährstraße,
 - im Süden durch die nördliche Straßengrenze der Rheinpromenade,
 - im Westen durch die südliche Straßengrenze des Martinkirchganges.

Das Verfahrensgebiet umfasst die Grundstücke

Gemarkung Emmerich, Flur 23, Flurstücke 372, 373, 378, 379, 384, 388, 389, 391, 406 und 416 bis 421 und 429 bis 432.

- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre betrifft den südöstlichen Teilbereich des unter (1) genannten Verfahrensgebietes und umfasst die Grundstücke Steinstr. 43 bis 47, Fährstraße 2 bis 4, Rheinpromenade 43 bis 44 sowie Hinter dem Hirsch 7, Gemarkung Emmerich, Flur 23, Flurstücke 372, 373, 378, 379, 389, 391, 406, 416 bis 418 und 421. Er ist in der nachfolgenden Planskizze mit einer Strichlinie und einer Längsschraffur kenntlich gemacht.



§ 3

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Teilbereich des Bebauungsplanverfahrensgebietes 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. Ein solcher Zurückstellungsbescheid wurde am 31.05.2013 zugestellt. Danach endet die 2-Jahresfrist der Veränderungssperre am **30.05.2015**.

Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und 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
einen Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes
Nr. E 23/2 -Fährstraße / Hinter dem Hirsch-
vom

BEGRÜNDUNG

STADT EMMERICH
AM RHEIN



Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 23/2 -Fährstraße / Hinter dem Hirsch- wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 06.03.2012 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am 09.04.13 für dasselbe Gebiet inhaltlich erweitert.

Planungsziel ist es, die städtebauliche Entwicklung des durch seine exponierte Lage innerhalb des Stadtgefüges besonders gekennzeichneten Verfahrensgebietes am Ende der geschlossenen Bauzeile der Rheinpromenade und im Übergang zur freigestellten St. Martinkirche unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen der öffentlichen und privaten Belange verbindlich zu regeln. Dabei ist für den Bereich der Grundstücke Rheinpromenade 43 und 44 sowie Hinter dem Hirsch 7 die Entwicklung eines besonderen Wohngebietes im Sinne des § 4a Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung von Wohnnutzung“ als behutsame Ergänzung der sich östlich anschließenden Innenstadtmischung von Wohnen und Gewerbe/Geschäften vorgesehen. Ferner soll die städtebauliche Torwirkung, die durch die Überhöhung der beiden Eckbebauungen im Einmündungsbereich der Fährstraße in die Rheinpromenade im Vergleich zu den Gebäudehöhen der jeweils angrenzenden Bebauung gebildet wird, planungsrechtlich gesichert werden. Da eine veränderte bauliche Nutzung insbesondere an der Rheinpromenade die Änderung des Stadtbildes bewirkt, bedarf es einer städtebaulichen Steuerung unter Einbeziehung denkmalrechtlicher Belange.

Der Unteren Bauaufsichtsbehörde liegt ein Genehmigungsantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten auf dem ins Planverfahren einbezogenen Grundstück Rheinpromenade 44 vor. Der geplante Baukörper weist gegenüber der bisherigen Bebauung des betroffenen Grundstückes ein erheblich höheres Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Flächenausnutzung und der Gebäudehöhenentwicklung auf. Eine Genehmigung dieses Vorhabens gefährdet die Planungsabsicht, im Einmündungsbereich der Fährstraße zur Rheinpromenade mittels einer überhöhten Eckbebauung zu beiden Seiten der Einmündung und einer Abstufung der Gebäudehöhen der Anschlussbebauung eine städtebauliche Torwirkung zu schaffen, da das Vorhaben eine Entscheidung über die Festlegung von Geländehöhen, das Maß der Nutzung des Grundstückes sowie die Höhenentwicklung der Gebäude innerhalb des betroffenen Bereiches beinhaltet. Daher wurde das Baugesuch nach § 15 Abs.1 Satz 1 BauGB für den Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt, um die konkrete Bauleitplanung zu sichern. Der Zurückstellungsbescheid wurde am 31.05.2013 zugestellt.

Im Bebauungsplanverfahren steht nunmehr der Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB an. Daher wird mit dem Ende der Zurückstellungsfrist nach § 15 Abs.1 Satz 1 BauGB noch keine verbindliche Bauleitplanung vorliegen.

Neben der Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB gibt das Baugesetzbuch der Gemeinde in § 14 (Veränderungssperre) noch ein weiteres planungsrechtliches Mittel zur

Sicherung der Bauleitplanung an die Hand. Die Voraussetzungen für die Anwendung der Veränderungssperre liegen durch den oben benannten Aufstellungsbeschluss sowie dessen Ergänzung i.V.m. der erfolgten öffentlichen Bekanntmachung beider Beschlüsse vor. Die für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 23/2 bekundeten vorgenannten Planungsabsichten sind 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.

Für die formell ins Planverfahren einbezogenen Grundstücke sowohl der Stadt Emmerich am Rhein (Rathaus Geistmarkt 1 mit Erweiterung) als auch der kath. Kirchengemeinde St. Christophorus (St. Martinikirche und Pastorat Martinikirchgang 1-3) bestehen keine Nutzungsänderungsabsichten oder Planungen zu baulichen Veränderungen. Betreffend der im Eigentum der Stadt Emmerich am Rhein stehenden Gemeinbedarfsflächen und angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich darüber hinaus kein Sicherungsbedarf, da allein die Stadt hierüber verfügen kann. Für die Grundstücke der Kirchengemeinde liegt ein im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB gestellter Antrag auf Ausnahme aus dem Planverfahren vor, der mit dem ausdrücklichen Erhalt der bestehenden baulichen Situation begründet wird.

Da durch den Bebauungsplan insofern nur für die geplanten Bereiche des Besonderen Wohngebietes (WB) und des Mischgebietes (MI) eine absehbare bauliche Entwicklung vorbereitet wird, beschränkt sich die Veränderungssperre allein auf die betroffenen Grundstücke Steinstraße 43-47, Fährstraße 2-4, Rheinpromenade 43 und 44 sowie Hinter dem Hirsch 7.

Die Veränderungssperre hat eine Geltungsdauer von 2 Jahren, in denen die Gemeinde ihr Bauleitplanverfahren durchführen kann. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs.1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Somit endet die Frist der Veränderungssperre in diesem Fall am 30.05.2015. Die Gemeinde kann diese Frist der Veränderungssperre anschließend noch um ein Jahr verlängern. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtskräftig abgeschlossen ist.

Emmerich am Rhein,
Der Bürgermeister

Johannes Diks