

Satzung

der Stadt Emmerich am Rhein über eine Veränderungssperre
für den Bereich des
B-Planes Nr. E 27/3 – Wardstraße/Eltener Straße –
vom 24.06.2015

BEGRÜNDUNG

STADT EMMERICH
AM RHEIN



Mit Datum vom 30.05.2014 sind zwei Bauvoranfragen zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters und zum Abriss/Neubau an der Wardstraße/Eltener Straße bei der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Emmerich am Rhein eingegangen.

Am 07.08.2014 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung der Stadt Emmerich am Rhein das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 27/3 – Wardstraße/Eltener Straße – eingeleitet.

Auf Basis des im 20. Amtsblatt der Stadt Emmerich am Rhein des Jahres 2014 zuvor öffentlich bekannt gemachten Aufstellungsbeschlusses wurden die Baugesuche gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Bescheiden vom **18.08.2014** 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 der Zurückstellungsbescheide am **20.08.2014** begonnen.

Beabsichtigt ist, durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 27/3 – Wardstraße/Eltener Straße – die künftige städtebauliche Entwicklung auf der in Rede stehenden Fläche verbindlich zu regeln.

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 und Nutzungsänderung 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 wird dadurch erreicht, dass die in Rede stehende Fläche als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ unter Festsetzung einer betriebsbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung zur Sicherung des Bestands überplant wird. Dabei wird ebenfalls eine sortimentsbezogene Beschränkung des Einzelhandels vorgenommen.

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

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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 27/3 – Wardstraße/Eltener Straße – 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 Bauvoranfragen am **20.08.2014** für die im Geltungsbereich der Veränderungssperre liegenden Grundstücke an der Wardstraße/Eltener Straße auf die Geltungsdauer der Veränderungssperre von 2 Jahren anzurechnen ist, verliert diese aufgrund der individuellen Anrechnung mit Ablauf des **20.08.2016** gegenüber dem Antragsteller ihre Wirkung.

Emmerich am Rhein, 24.06.2015

Der Bürgermeister

Johannes Diks