



TOP
Vorlagen-Nr. _____ Datum

Verwaltungsvorlage

öffentlich

**05 - 16
0377/2015**

18.05.2015

Betreff

Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. E 27/3 - Wardstraße/Eltener Straße -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	02.06.2015
Haupt- und Finanzausschuss	09.06.2015
Rat	23.06.2015

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt den vorgelegten Entwurf einer Veränderungssperre für den Verfahrensbereich des Bebauungsplanes Nr. E 27/3 - Wardstraße/Eltener Straße - gemäß § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Sachdarstellung :

1. Planungsanlass

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 27/3 – Wardstraße/Eltener Straße – sollen die Flurstücke 141, 142 und 148, Flur 27, Gemarkung Emmerich und Flurstück 625, Flur 29, Gemarkung Emmerich beplant werden.

Das Gebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Die von der Planung betroffenen Flächen werden derzeit durch einen Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 856 qm und einer Geschossfläche (Grundfläche) von ca. 1.248 qm genutzt.

Der Betreiber des Lebensmitteldiscounters hat unter dem 30.05.2014 zwei Bauvoranfragen für

- eine Erweiterung des Marktes mit einer Verkaufsfläche (VK) von ca. 1.185 qm und einer Geschossfläche (GF) von ca. 1.702 qm und
- den Abriss und Neubau mit einer VK von ca. 1.335 qm und einer GF von ca. 1.950 qm beantragt.

2. Planungsziel

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.

3. Verfahren

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung (ASE) hat in seiner Sitzung am **07.08.2014** den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. E 27/3 – Wardstraße/Eltener Straße – gefasst.

Weiterhin hat der ASE in seiner Sitzung am 07.08.2014 einen Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

3.2 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 27/3 – Wardstraße/Eltener Straße – wurde im Amtsblatt der Stadt Emmerich am Rhein am **14.08.2014** öffentlich bekannt gemacht.

3.3 Zurückstellung der Baugesuche

Die Baugesuche zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters und zum Abriss/Neubau wurden mit Bescheiden vom **18.08.2014** gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB zurückgestellt.

4. Veränderungssperre

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 (s. Ziff. 3.3) 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 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.

Die Verwaltung empfiehlt, die Planungsabsichten der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 27/3 – Wardstraße/Eltener Straße – 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 05-16 0377 Satzung Veränderungssperre E 27-3
Anlage 2 zu Vorlage 05-16 0377 Satzungsbegründung Veränderungssperre E27-3