

Satzung

**der Stadt Emmerich am Rhein über eine Veränderungssperre für
einen Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes
Nr. E 18/9 -neu -Rheinpromenade / Steinstraße-
vom**

BEGRÜNDUNG

STADT EMMERICH
AM RHEIN



Mit Aufstellungsbeschluss vom 30.09.2014 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 18/9 -neu -Rheinpromenade / Steinstraße- eingeleitet. Die öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 09.10.2014.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 18/9 -neu -Rheinpromenade / Steinstraße- soll die künftige städtebauliche Entwicklung im Baublock Rheinpromenade / Fährstraße / Steinstraße / Alter Markt / Krantor verbindlich zu regeln. Dabei soll der neue Bebauungsplan den aktuell gültigen, am 04.12.2003 in Kraft getretenen Bebauungsplan E 18/9 -Rheinpromenade / Steinstraße- ersetzen. Dessen Festsetzungen der Baugebiete als Kerngebiete (MK) im Sinne des § 7 BauNVO bilden die tatsächlichen Nutzungsstrukturen mit überwiegender allgemeiner Wohnnutzung nicht ab. Eine flächendeckende Entwicklung dieser Bereiche zu einer Kerngebietstypik ist nicht absehbar. Insofern enthält der bestehende Bebauungsplan materielle Mängel, die seine Unwirksamkeit herbeiführen.

Das Planungsziel bei der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes E 18/9 -neu besteht darin, das Plangebiet entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur zu überplanen und dabei sowohl die vorhandene Wohnnutzungen als auch die überwiegend nur in den Erdgeschossesebenen anzutreffenden gewerblichen Nutzungen abzusichern. Hierzu sollen Festsetzungen von Besonderen Wohngebieten im Sinne des § 4a BauNVO getroffen werden. Festsetzungen zu den jeweiligen Maßen der baulichen Nutzung sollen die Baugebiete entsprechend des vorhandenen Gebäudebestandes gliedern.

In der Steinstraße sind derzeit bauliche Mängel von Einzelgebäuden und Leerstände von Ladenlokalen zu verzeichnen, die negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Straßenzuges und auf dessen Attraktivität als Handels- und Wohnstandort eingeleitet haben. Vor dem Hintergrund von durchgeführten Maßnahmen zur Aufwertung des betroffenen Bereiches wie einem neuen Straßenausbau soll der Bebauungsplan E 18/9 weiteren Attraktivitätsverlusten in der Steinstraße insbesondere mit Hinblick auf die anzutreffenden Leerstände entgegen wirken. Hierzu sollen Vergnügungsstätten, die -soweit von der Zweckbestimmung oder ihrem Umfang her nicht kerngebietstypisch- im Besonderen Wohngebiet als Ausnahme zulässig sein können, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss soll sich auch auf den Planbereich an der Rheinpromenade erstrecken, da die betreffenden Einrichtungen und Betriebe für die hier bestehende bevorzugte Wohnlage einen Abwertungseffekt hervorrufen können.

Am 30.07.2014 ist eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines Ladenlokals im Gebäude Steinstraße 1 in ein Wettbüro bei der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Emmerich am Rhein eingegangen. Auf der Basis des oben benannten Aufstellungsbeschlusses und seiner öffentlichen Bekanntmachung wurde das Baugesuch gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Bescheid vom 23.10.2014 für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt, da zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder we-

sentlich erschwert würde. Die erstmalige Zulassung eines solchen Vorhabens in der Steinstraße würde eine Vorbildwirkung entfalten und angesichts ähnlich gelagerter Anfragen eine ungewünschte städtebauliche Entwicklung in Gang setzen können. Der Zurückstellungszeitraum hat mit Zustellung des Zurückstellungsbescheides am **27.10.2014** begonnen und endet am **26.10.2015**.

Im Bebauungsplanverfahren E 18/9 -neu wird mit dem Ende der Zurückstellungsfrist nach § 15 Abs.1 Satz 1 BauGB noch keine verbindliche Bauleitplanung vorliegen. Derzeit befindet sich ein gesamtstädtisches Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten und Bordelle in Aufstellung, welches mit einer Positivzuweisung geeigneter Standorte für solche Betriebe deren Ausschluss an anderer Stelle im Stadtgebiet begründet. Damit liefert dieses Konzept erst das erforderliche Abwägungsmaterial für den beabsichtigten Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordelle im Bebauungsplan. Daher sollen die Planungsabsichten mit dem Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB weiterhin gesichert werden. Diese entfaltet als Satzung im Vergleich zu einer Zurückstellung nach § 15 BauGB als Rechtsnorm ihre Wirkung gegenüber jedermann.

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 **26.10.2016**. 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