



TOP
Vorlagen-Nr. _____ Datum

Verwaltungsvorlage

öffentlich

**05 - 16
0411/2015**

12.08.2015

Betreff

Veränderungssperre für den Verfahrensbereich des Bebauungsplanes Nr. E 18/9 - neu - Rheinpromenade / Steinstraße -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	25.08.2015
Haupt- und Finanzausschuss	01.09.2015
Rat	15.09.2015

Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt den vorgelegten Entwurf einer Veränderungssperre für den Bereich des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplanes Nr. E 18/9 -neu -Rheinpromenade / Steinstraße- gemäß § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Sachdarstellung :

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 18/9 -neu -Rheinpromenade / Steinstraße- wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 30.09.2014 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung eingeleitet. Die öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte im Emmericher Amtsblatt am 09.10.2014.

Das Plangebiet deckt sich im Wesentlichen mit dem Geltungsbereich des seit 2003 gültigen Bebauungsplanes E 18/9 -Rheinpromenade / Steinstraße-. 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 Bebauungsplan materielle Mängel, die seine Unwirksamkeit herbeiführen.

Da der Verwaltung keine Verwerfungskompetenz für eine Bebauungsplansatzung zusteht und die Gemeinde nicht befugt ist, die Nichtigkeit eines Bebauungsplanes in einem Beschluss festzustellen, bedarf es entweder der Durchführung eines formellen Aufhebungsverfahrens für die Satzung des mit nicht behebbaren Mängeln behafteten Bebauungsplanes oder der Aufstellung eines neuen qualifizierten Bebauungsplanes, um den bisherigen Bebauungsplan zu ersetzen. Im vorliegenden Fall wurde eine Entscheidung für eine Bebauungsplanneuaufstellung getroffen, da die im Altplan verankerten besonderen städtebauliche Ziele für die Bebauung im Eckbereich Rheinpromenade / Fährstraße nicht zum Maßstab einer Zulässigkeitsbeurteilung nach § 34 BauGB in der näheren Umgebung werden sollen und somit weiterhin ein städtebaulicher Steuerungsbedarf auszumachen ist.

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 Erdgeschossenebenen 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 weiterhin 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 die Bauleitplanung weiteren Attraktivitätsverlusten in der Steinstraße insbesondere mit Hinblick auf die anzutreffenden Leerstände entgegen wirken. Hierzu sollen im neuen Bebauungsplan 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 insbesondere bei der hier bestehenden bevorzugten Wohnlage einen Abwertungseffekt hervorrufen können.

Der Unteren Bauaufsichtsbehörde liegt aktuell eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines leer stehenden Ladenlokals in der Steinstraße in ein Wettbüro vor. Eine Genehmigung dieses Vorhabens gefährdet die Planungsabsicht, Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe mit ähnlicher Wirkung im Plangebiet auszuschließen. 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. 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 27.10.2014 zugestellt.

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 Vergnügungsstättensteuerungskonzept in Aufstellung, welches mit einer Positivzuweisung geeigneter Standorte für Vergnügungsstätten deren Ausschluss an anderer Stelle im Stadtgebiet begründet. Damit liefert dieses Konzept erst das erforderliche Abwägungsmaterial für den beabsichtigten Ausschluss von Vergnügungsstätten im Bebauungsplan. Entsprechend verzögert sich der Verfahrensablauf im Bebauungsplanverfahren E 18/9 -neu.

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 genannten Aufstellungsbeschluss i. V. m. seiner bereits erfolgten öffentlichen Bekanntmachung vor. Die für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 18/9 -neu 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 Verwaltung empfiehlt, die Planungsabsichten des Bebauungsplanes E 18/9 -neu - Rheinpromenade / Steinstraße- im Nachgang zur benannten Zurückstellung des vorliegenden Baugesuchs auch noch mit dem Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu sichern. 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.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.2.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:
Anlage 1 zu Vorlage 05-16 0411 Satzungsentwurf
Anlage 2 zu Vorlage 05-16 0411 Begründung