

Satzung

**der Stadt Emmerich am Rhein über eine Veränderungssperre für
einen Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes
Nr. E 18/12 -Südliches Fünfeck-
vom**

BEGRÜNDUNG

STADT EMMERICH
AM RHEIN



Mit Aufstellungsbeschluss vom 25.08.2015 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 18/12 -Südliches Fünfeck- eingeleitet.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 18/12 -Südliches Fünfeck- soll die künftige städtebauliche Entwicklung im Baublock Alter Markt / Neumarkt / Kirchstraße / Christoffelstraße / Fischerort verbindlich zu regeln. Dabei soll der neue Bebauungsplan den für den Verfahrensbereich aktuell gültigen, am 15.10.1971 in Kraft getretenen Bebauungsplan E 18/1 -Altstadtsanierung Kirchstraße- 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 18/12 -Südliches Fünfeck- 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 Mischgebieten im Sinne des § 6 BauNVO getroffen werden. Festsetzungen zu den jeweils vorhandenen Maßen der baulichen Nutzung sollen die Baugebiete entsprechend des Gebäudebestandes gliedern.

Vor dem Hintergrund vermehrt anzutreffender Leerstände von Ladenlokalen in Teilen des zentralen Innenstadtbereiches soll etwaigen weiteren Attraktivitätsverlusten insbesondere in der exponierten Lage des Planbereiches an der Verbindungsachse Alter Markt/Steinstraße zu Neumarkt und Kaßstraße, entgegen gewirkt werden. Hierzu sollen Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, auch in Mischgebieten zulässig sein können, ausgeschlossen werden. Die im Plangebiet ansässige Spielhalle genießt Bestandsschutz und soll planungsrechtlich im Rahmen ihres Bestandes, d.h. ohne Erweiterungsmöglichkeit als Ausnahme zugelassen werden. Aus den gleichen Gründen soll im gesamten Planbereich für die im Mischgebiet allgemein zulässigen Gewerbebetriebe, soweit es sich um Bordelle und bordellähnliche Betriebe handelt, ein Ausschluss festgesetzt werden.

Der Unteren Bauaufsichtsbehörde liegt aktuell eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines Ladenlokals am Neumarkt in ein Wettbüro vor. Zwar besteht wegen fehlender Konzessionierung für den konkreten Antragsteller derzeit kein Entscheidungsbedarf für diesen Antrag, da ein positiver bauordnungsrechtlicher Genehmigungsbescheid wegen der Ablehnung aus gewerberechtllicher Sicht nicht umgesetzt werden kann, jedoch wird in der Frage der Vergabe entsprechender Konzessionen durch das Land NW absehbar eine Regelung erfolgen müssen. Eine dann bereits erteilte bauordnungsrechtliche Genehmigung des beantragten Vorhabens würde die Planungsabsicht, Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe mit

ähnlicher Wirkung im Plangebiet auszuschließen, gefährden. Die erstmalige Zulassung eines solchen Vorhabens am Neumarkt würde eine Vorbildwirkung entfalten und angesichts ähnlich gelagerter Anfragen eine ungewünschte städtebauliche Entwicklung insbesondere in Hinblick auf die Entwicklungsabsichten des angrenzenden Neumarktes zu einem neuen Schwerpunkt des zentralen Versorgungsbereiches in Gang setzen können.

Derzeit befindet sich ein Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten und Bordellbetriebe in Aufstellung, welches mit einer Positivzuweisung geeigneter Standorte für solche Betriebe und Einrichtungen deren Ausschluss an anderer Stelle im Stadtgebiet begründet. Damit liefert dieses Konzept erst das erforderliche Abwägungsmaterial für den beabsichtigten Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen im Bebauungsplan. Daher sollen die Planungsabsichten mit dem Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB 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. 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