

ENTWURF

Satzung

der Stadt Emmerich am Rhein über die weitere Verlängerung
der Geltungsdauer der bestehenden Veränderungssperre für
den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes
E 12/2 -Weseler Straße Südost-

BEGRÜNDUNG

STADT EMMERICH
AM RHEIN



Der Unteren Bauaufsichtsbehörde lag im Jahre 2013 ein Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides für die planungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzungsänderung einer leer stehenden Gewerbehalle an der Duisburger Straße in eine gewerbliche Zimmervermietung in Form eines Bordells vor. Dieser Vorgang barg das nicht unerhebliche Risiko eine ungewünschte städtebauliche Fehlentwicklung in Gang zu setzen, da das Vorhaben den städtebaulichen Zielen, welche sich die Stadt Emmerich am Rhein in Bezug auf die Entwicklung des betroffenen Industriegebietes setzt, widersprochen hat.

Aufgrund dessen hat der für die Bauleitplanung zuständige Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Emmerich am Rhein am 09.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes E 12/2 –Weseler Straße / Südost- beschlossen. Parallel dazu wird in einem Teilbereich des Verfahrensgebietes der Flächennutzungsplan geändert.

Zur Sicherung der Planung hat der Rat der Stadt Emmerich am Rhein am 23.04.2013 eine Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes beschlossen. Die Veränderungssperre wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 26.04.2013 wirksam.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, sind umfangreiche Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren eingegangen.

Für das Parallelverfahren zu der Bebauungsplanaufstellung, der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes, hat die Bezirksregierung Düsseldorf landesplanerische Bedenken vorgetragen, die dazu führen, dass die Vorentwürfe der Bauleitpläne angepasst werden mussten.

Aufgrund dieser Umstände hat der Rat der Stadt Emmerich am Rhein in seiner Sitzung am 24.03.2015 beschlossen, die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr zu verlängern. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 20.04.2015 wurde diese wirksam.

Im Rahmen der Ausweisung der Gewerbe- und Industriegebiete für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan E 12/2 –Weseler Straße/Südost- gab es eine Vielzahl an Problemstellungen zu klären, u.a. in Bezug auf die Gliederung nach dem Abstandserlass und nach der Klärung des Ausgleiches und des Ersatzes.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB haben verschiedene Gutachten erforderlich werden lassen.

Um die Belange sowohl des im Verfahrensgebiet ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes als auch die der Umgebung des Betriebes, die durch die Emissionen des Betriebes beeinträchtigt sein kann, zu berücksichtigen, wurde ein Geruchsgutachten erstellt.

Zur Berücksichtigung der Belange der Fauna wurde eine umfängliche Artenschutzprüfung, einschließlich einer Brutvogelkartierung, durchgeführt.

Insbesondere die Erstellung eines Bodengutachtens für die im Verfahrensgebiet liegende Altlastenverdachtsfläche war sehr zeitintensiv, da mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden musste, wie man mit der festgestellten Überschreitung einer der untersuchten Parameter umgeht.

Es wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan aufgestellt, der in dem vorliegenden Fall insbesondere die Belange der im Verfahrensgebiet liegenden Bodendenkmäler berücksichtigen musste. Dieser wurde mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abgestimmt.

Des Weiteren wurde eine Prüfung der UVP-Pflicht durchgeführt.

Die erstellten Gutachten waren teilweise untereinander abhängig. Dies hatte ebenfalls eine intensive Zeitinanspruchnahme zur Folge.

Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden anschließend entsprechend ergänzt und angepasst.

Aufgrund der oben dargelegten zeitlichen Verzögerungen kann unter Berücksichtigung der Sitzungsfolgen für den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bzw. den Feststellungsbeschluss und der Genehmigungsfrist der Bezirksregierung Düsseldorf von drei Monaten für die Flächennutzungsplanänderung die am 20.04.2016 auslaufende Veränderungssperre nicht eingehalten werden.

Aufgrund dessen ist eine weitere Verlängerung um ein Jahr nach § 17 Abs. 2 BauGB notwendig.

Emmerich am Rhein,
Der Bürgermeister

Peter Hinze