Anlage 2 zur Vorlage 05-16 0749/2016

Satzung

der Stadt Emmerich am Rhein über die Verlängerung der Geltungsdauer der bestehenden Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans

E 27/3 – Wardstraße / Eltener Straße –

BEGRÜNDUNG

STADT EMMERICH AM RHEIN

Mit Datum vom 30.05.2014 sind zwei Bauvoranfragen zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters und zum Abriss/Neubau an der Wardstraße/Eltener Straße bei der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Emmerich am Rhein eingegangen.

Am 07.08.2014 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung der Stadt Emmerich am Rhein das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 27/3 – Wardstraße / Eltener Straße – eingeleitet.

Auf Basis des im 20. Amtsblatt der Stadt Emmerich am Rhein des Jahres 2014 zuvor öffentlich bekannt gemachten Aufstellungsbeschlusses wurden die Baugesuche gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Bescheiden vom 18.08.2014 für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt, da zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde. Der Zurückstellungszeitraum hat mit Zustellung der Zurückstellungsbescheide am 20.08.2014 begonnen.

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 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 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.

Der Bebauungsplan Nr. E 27/3 – Wardstraße / Eltener Straße - wurde bisher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren darf jedoch nach der zwischenzeitlich ergangenen Rechtsprechung des zuständigen oberen Verwaltungsgerichts Münster keine Anwendung finden, wenn ein Vorhaben begründet wird, welches voraussichtlich nicht unerhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Bei Vorhaben mit großflächigem Einzelhandel ist daher eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen (vgl. § 3c Satz 1 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)) i. V. m. Nr. 18.6.2 und Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG).

Die Prüfung der UVP-Pflicht im Rahmen der allgemeinen UVP-Vorprüfung des Einzelfalls wurde 2015 durchgeführt. Es wurden insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen erkannt, wenn Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen und Lärmzusatzkontingenten getroffen werden. Gemäß der Rechtsprechung schließen solche umweltrelevanten Festsetzungen das beschleunigte Verfahren aus.

Der Flächennutzungsplan kann somit nicht mehr wie bisher geplant im Wege der Berichtigung angepasst werden, sondern soll im Parallelverfahren geändert werden.

In seiner Sitzung vom 23.06.2015 hat der Rat der Stadt Emmerich am Rhein eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. E 27/3 – Wardstraße / Eltener Straße – beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt vom 07. Juli 2015 öffentlich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft.

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 an der 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.

Da das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 27/3 – Wardstraße / Eltener Straße – inklusive der nun parallel laufenden Änderung des Flächennutzungsplanes bis zur vorgenannten Frist noch nicht rechtskräftig abgeschlossen sein wird, sollen die Planungsabsichten mit der Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB weiterhin gesichert werden.

Emmerich am Rhein, 07.07.2016

Der Bürgermeister

Peter Hinze