



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 0749/2016	11.05.2016

Betreff

Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. E 27/3 - Wardstraße /
Eltener Straße -;
hier: Verlängerung der Geltungsdauer um ein Jahr gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	14.06.2016
Haupt- und Finanzausschuss	21.06.2016
Rat	06.07.2016

Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt den vorgelegten Entwurf über die Verlängerung der Geltungsdauer der bestehenden Veränderungssperre für den Verfahrensbereich des Bebauungsplanes Nr. E 27/3 – Wardstraße / Eltener Straße– gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB als Satzung.

Sachdarstellung :

1. Planungsanlass

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 27/3 – Wardstraße / Eltener Straße – sollen die Flurstücke 141, 142 und 148, Flur 27, Gemarkung Emmerich und Flurstück 625, Flur 29, Gemarkung Emmerich beplant werden. Das Gebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Die von der Planung betroffenen Flächen werden derzeit durch einen Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 856 qm und einer Geschossfläche (Grundfläche) von ca. 1.248 qm genutzt.

Der Betreiber des Lebensmitteldiscounters hat am 30.05.2014 zwei Bauvoranfragen für

- eine Erweiterung des Marktes mit einer Verkaufsfläche (VK) von ca. 1.185 qm und einer Geschossfläche (GF) von ca. 1.702 qm und
- den Abriss und Neubau mit einer VK von ca. 1.335 qm und einer GF von ca. 1.950 qm

beantragt.

2. Planungsziel

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.

3. Verfahren

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung (ASE) hat in seiner Sitzung am 07.08.2014 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. E 27/3 – Wardstraße / Eltener Straße – gefasst.

Weiterhin hat der ASE in seiner Sitzung am 07.08.2014 einen Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 27/3 – Wardstraße / Eltener Straße – wurde im Amtsblatt der Stadt Emmerich am Rhein am 14.08.2014 öffentlich bekannt gemacht.

3.2 Zurückstellung der Baugesuche

Die Baugesuche zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters und zum Abriss/Neubau wurden mit Bescheiden vom 18.08.2014 gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB zurückgestellt.

3.3 Verfahrensumstellung

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.

3.4 Änderung des Flächennutzungsplans

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

Hierzu wurde bereits die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss für die 87. Änderung des Flächennutzungsplans wird in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 14.06.2016 beraten.

4. Veränderungssperre

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 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.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 2.3.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:
Anlage 1 zu Vorlage 05-16 0749
Anlage 2 zu Vorlage 05-16 0749