

Satzung

der Stadt Emmerich am Rhein über die Verlängerung der Geltungsdauer der bestehenden Veränderungssperre für den Verkehrsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes

Nr. E 18/9 -neu -Rheinpromenade / Steinstraße-
vom

BEGRÜNDUNG

STADT EMMERICH
AM RHEIN



Mit Aufstellungsbeschluss vom 30.09.2014 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 18/9 -neu -Rheinpromenade / Steinstraße- eingeleitet. Die öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 09.10.2014.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 18/9 -neu -Rheinpromenade / Steinstraße- soll die künftige städtebauliche Entwicklung im Baublock Rheinpromenade / Fährstraße / Steinstraße / Alter Markt / Krantor verbindlich zu regeln. Dabei soll der neue Bebauungsplan den aktuell gültigen, am 04.12.2003 in Kraft getretenen Bebauungsplan E 18/9 -Rheinpromenade / Steinstraße- 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 18/9 -neu besteht darin, das Plangebiet entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur zu überplanen und dabei sowohl die vorhandene Wohnnutzungen als auch die überwiegend nur in den Erdgeschossesebenen 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 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. Auch wenn mit der vor kurzem erfolgten Neubebauung eines Brandruinengrundstückes der bislang negativste Aspekt des Erscheinungsbildes in der Steinstraße ausgeräumt ist, soll die Bauleitplanung weiteren Attraktivitätsverlusten in der Steinstraße insbesondere mit Hinblick auf die anzutreffenden Leerstände entgegen wirken -dies vor dem Hintergrund von durchgeführten Maßnahmen zur Aufwertung des betroffenen Bereiches wie dem im Jahre 2008 erfolgten neuen Straßenausbau. 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 eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines leer stehenden Ladenlokals in der Steinstraße in ein Wettbüro vor. Eine Genehmigung die-

ses 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 war absehbar, dass mit dem Ende der Zurückstellungsfrist nach § 15 Abs.1 Satz 1 BauGB noch keine verbindliche Bauleitplanung vorliegen würde. Seinerzeit befand sich ein Vergnügungsstättensteuerungskonzept in Aufstellung, welches mit einer Positivzuweisung geeigneter Standorte für Vergnügungsstätten deren Ausschluss an anderer Stelle im Stadtgebiet begründet und damit erst das erforderliche Abwägungsmaterial für den beabsichtigten Ausschluss von Vergnügungsstätten im Bebauungsplan liefert. Zur weiteren Sicherung der Bauleitplanung hat der Rat daher eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen, die im Vergleich zu einer Zurückstellung nach § 15 BauGB als Rechtsnorm gegenüber jedermann Wirkung entfaltet.

Die Veränderungssperre wurde am 15.09.2015 vom Rat beschlossen und trat durch öffentliche Bekanntmachung am 17.09.2015 in Kraft. Sie hat eine Geltungsdauer von 2 Jahren, in denen die Gemeinde ihr Bauleitplanverfahren durchführen kann. Auf die Zweijahresfrist ist allerdings 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**.

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren E 18/9-neu ist bis zum Ablauf der vorgenannten Frist noch nicht rechtskräftig abgeschlossen. Die Verfahrensbearbeitung wurde abhängig gemacht von der Aufstellung des Vergnügungsstättensteuerungskonzeptes. Dieses ist erst am 06.07.2016 durch den Rat beschlossen worden. Zur weiteren Sicherung der Planungsabsichten kann die Gemeinde die Geltungsdauer der Veränderungssperre nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängern. Hiervon wird Gebrauch gemacht werden.

Emmerich am Rhein,
Der Bürgermeister

Peter Hinze