



TOP
Vorlagen-Nr. _____ Datum

Verwaltungsvorlage**öffentlich****05 - 16
1118/2017****30.05.2017****Betreff**

Veränderungssperre für den Verfahrensbereich des Bebauungsplanes Nr. E 18/12 - Südliches Fünfeck -;

- hier: 1) Außerkraftsetzung gemäß § 17 Abs. 4 BauGB für den Teilbereich der öffentlichen Straßenfläche Neumarkt/Kirchstraße
2) Verlängerung der Geltungsdauer für den weiterhin gültigen Teilbereich gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	20.06.2017
Haupt- und Finanzausschuss	27.06.2017
Rat	11.07.2017

Beschlussvorschlag

- 1) Der Rat beschließt gemäß § 17 Abs. 4 BauGB die Veränderungssperre für den Verfahrensbereich des Bebauungsplanes E 18/12 -Südliches Fünfeck- für den Teilbereich der öffentlichen Straßenfläche Neumarkt / Kirchstraße, Gemarkung Emmerich, Flur 18, Flurstück 526, vor Fristablauf außer Kraft zu setzen.
- 2) Der Rat beschließt den vorgelegten Entwurf über die Verlängerung der Geltungsdauer der bestehenden Veränderungssperre für den Bereich des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplanes Nr. E 18/12 -Südliches Fünfeck- gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB als Satzung.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Für den Verfahrensbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes E 18/12 -Südliches Fünfeck- entsprechend dem Aufstellungsbeschluss vom 25.08.2015 ist eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen worden. Deren Geltungsdauer endet am 16.09.2017.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes E 18/14 -Neumarkt Umgebung- durch Satzungsbeschluss vom 04.04.2017 entfällt der Planungsbedarf für die ursprünglich auch in das Bebauungsplanaufstellungsverfahren E 18/12 -Südliches Fünfeck- einbezogene Teilfläche der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche Neumarkt / Kirchstraße-. Der Bebauungsplan E 18/4 fasst die gesamte Verkehrsfläche des Neumarktes und der Kirchstraße zur planungsrechtlichen Vorbereitung der zukünftigen Umgestaltung des Platzbereiches ein und setzt sie als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußgängerbereich- fest. Diesem Umstand wird mit der Änderung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplanaufstellungsverfahren E 18/12 durch Herausnahme des betroffenen städtischen Grundstückes Gemarkung Emmerich, Flur 18, Flurstück 526 aus dem Verfahren Folge geleistet. Damit entfallen für diese Fläche die Voraussetzungen für die hierauf lastende Veränderungssperre.

Nach § 17 Abs. 4 BauGB ist die Gemeinde dazu verpflichtet, die Veränderungssperre vor ihrem Ablauf ganz oder teilweise außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind. Da diese Verpflichtung mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes E 18/14 eingetreten ist, ist eine entsprechende Teilaufhebung der Veränderungssperre für das genannte Flurstück vorzunehmen.

Zu 2)

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 18/12 -Südliches Fünfeck- wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 25.08.2015 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung eingeleitet. Die öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte im Emmericher Amtsblatt am 17.09.2015.

Das Plangebiet betrifft einen Teilbereich des im Jahre 1971 aufgestellten und derzeit noch gültigen Bebauungsplanes E 18/1 -Sanierungsgebiet Kirchstraße-. 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 Bebauungsplan materielle Mängel, die seine Unwirksamkeit herbeiführen.

Da der Verwaltung keine Verwerfungskompetenz für eine Bebauungsplansatzung zusteht und die Gemeinde nicht befugt ist, die Nichtigkeit eines Bebauungsplanes in einem Beschluss festzustellen, bedarf es entweder der Durchführung eines formellen Aufhebungsverfahrens für die Satzung des mit nicht behebbaren Mängeln behafteten Bebauungsplanes oder der Aufstellung eines neuen qualifizierten Bebauungsplanes, um den bisherigen Bebauungsplan zu ersetzen. Im vorliegenden Fall wurde eine Entscheidung für eine Bebauungsplanneuaufstellung getroffen, um das in der Innenstadtgeschäftslage liegende Plangebiet entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur im Bestand zu überplanen und dabei sowohl die vorhandene Wohnnutzung als auch die überwiegend nur in den Erdgeschossesebenen anzutreffenden gewerblichen Nutzungen abzusichern.

Da das Plangebiet in unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den anstehenden städtebaulichen Maßnahmen auf dem Neumarkt steht, erfolgte die seinerzeitige

Verfahrenseinleitung auch in der Absicht, die Entwicklung des südlichen Neumarktumfeldes planungsrechtlich zu steuern und im Rahmen der Verfahrensdurchführung eine Anpassung an die seinerzeit noch nicht konkret angegangene Bauleitplanung für den Neumarkt und sowie den hieran westlich und östlich angrenzenden Bereich vornehmen zu können. Gleichzeitig sollen die Ergebnisse des damals in Angriff genommenen Vergnügungsstättensteuerungskonzeptes sowie des sich derzeit in Aktualisierung befindlichen Einzelhandelskonzeptes in den neuen Bebauungsplan E 18/12 einfließen. Daher war für die Verfahrensdurchführung eine zeitliche Abfolge in Abhängigkeit von den anderen Planungen vorgegeben. Aus diesem Grund hat der Rat zur Sicherung der Bauleitplanung eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen, die im Vergleich zu einer Zurückstellung nach § 15 BauGB als Rechtsnorm gegenüber jedermann Wirkung entfaltet.

Nachdem für den Bereich des Neumarktes vor kurzem die Bebauungspläne E 18/13 -VEP Neumarkt- und E 18/14 -Neumarkt Umgebung- als Satzung beschlossen wurden, das Vergnügungsstättensteuerungskonzept zwischenzeitlich erlassen worden ist und die Zielvorstellungen für den Bereich Neumarkt in der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes als hinreichend konkret zu erachten sind, soll die weitere Verfahrensabwicklung des Planverfahrens E 18/12 nunmehr kurzfristig aufgenommen werden.

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. Die Geltungsdauer endet am 16.09.2017. Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren E 18/12 wird somit bis zum Ablauf der vorgenannten Frist noch nicht rechtskräftig abgeschlossen sein. Zur weiteren Sicherung der Planungsabsichten kann die Gemeinde die Geltungsdauer der Veränderungssperre nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängern. Hiervon soll Gebrauch gemacht 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 1.2.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage:
Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1118 Satzungsentwurf