



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
<b>Verwaltungsvorlage</b>	<b>öffentlich</b>	<b>05 - 16 1341/2017</b>	<b>09.01.2018</b>

### Betreff

Bebauungsplanverfahren E 21/1 - Neuer Steinweg/Nordwest -;  
hier: 1) Aufstellungsbeschluss  
2) Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	23.01.2018
--------------------------------	------------

### **Beschlussvorschlag**

#### **Zu 1)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB für den Bereich Wollenweberstraße/Paaltjesstege/Neuer Steinweg/Oelstraße/Brink unter Anwendung der Bestimmungen des § 13a BauGB einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Bebauungsplanverfahren erhält die Bezeichnung E 21/1 – Neuer Steinweg/Nordwest.

Das künftige Plangebiet ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet (siehe Anlage 1).

#### **Zu 2)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Vorstellung der Planungsabsichten in der Form der einfachen Bürgerbeteiligung nach Punkt 3.1 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung durchzuführen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu veranlassen.

## Sachdarstellung :

Zu 1)

### Anlass der Planung und rechtliche Grundlagen

Der Stadt Emmerich am Rhein liegt ein Antrag auf Errichtung einer Wettannahmestelle und einem im selben Gebäude, auf selber Ebene liegenden Gastronomie-Bereich für das Gebäude Neuer Steinweg 32 vor.

Wettannahmestellen unterscheiden sich bei einer typisierenden Betrachtung von Wettbüros dadurch, dass sie kaum zum Aufenthalt anregen, da sie in der Regel keine Sitz-/Verweilmöglichkeiten bieten und an den Wänden keine Bildschirme angebracht sind. Dies hat gegenüber den Wettbüros den „Vorteil“, dass davon auszugehen ist, dass sie in der Regel nicht mit umfänglichen Lärmbelastigungen für benachbarte, schutzwürdige Nutzungen verbunden sind. Auch das zumeist bei Wettbüros vorgebrachte Argument, dass ebensolche Einrichtungen ein entsprechendes Klientel anziehen, kann bei Wettannahmestellen nur bedingt herangezogen werden. Allerdings wird das Straßenbild in der Regel genauso wie bei einem klassischen Wettbüro beeinträchtigt. Verklebte Schaufensterscheiben sowie Leuchtreklamen geben dem Straßenbild eine nicht wünschenswerte Wirkung. Auch wenn Wettannahmestellen wie dargelegt nicht in dem Umfang mit negativen Auswirkungen verbunden sein mögen wie Vergnügungsstätten, dennoch können sie die beschriebenen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum haben. Ob im konkreten Fall das von dem Antragsteller zur Genehmigung gestellte Bauvorhaben bei einer typisierenden Betrachtung eine Wettannahmestelle oder in Gestalt eines Wettbüros eine Vergnügungsstätte ist, wird im weiteren Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sein.

Das Gebiet, für das der Aufstellungsbeschluss gefasst wird, liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 34 BauGB. In dem Plangebiet sind im Bestand neben Wohnnutzungen, ein Kindergarten, ein Malerbetrieb, verschiedene Arzt-Praxen, eine Rechtsanwaltskanzlei, die Caritas und der Schulbereich vorhanden. Teilweise sind Nutzungen in Form von Ladenlokalen aufgegeben worden, die derzeit leer stehen. Die Frage der Nachnutzung stellt sich.

Teile des Gebiets sind Teil des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Emmerich am Rhein. Die Stadt möchte diesen Bereich aufgrund der prägnanten Lage im Stadtgebiet und seiner wichtigen Funktion zu einem Urbanen Gebiet entwickeln. Ein Wettbüro bzw. eine Wettannahmestelle entspricht dabei an dieser Stelle nicht der städtebaulichen Zielvorstellung. Direkt gegenüber zu den beantragten Nutzungen befindet sich die Fläche Neumarkt, die aufgrund der Lage eine besondere Bedeutung innerhalb der Innenstadt und des zentralen Versorgungsbereichs hat. Die Stadt ist seit Jahren bemüht, diese brachliegende Fläche wieder einer Nutzung zuzuführen. Die planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorbereitung der Entwicklung eines Wohn- und Geschäftshauses mit verschiedenen Einrichtungen der Caritas, u.a. auch der Suchtberatung, ist vor wenigen Wochen abgeschlossen worden. Die Stadt investiert in eine attraktive Platzgestaltung der Fläche rund um das Wohn- und Geschäftshaus um die Fläche aufzuwerten und setzt so eine erste Maßnahme aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept um. Demnach soll hier eine attraktive Platzfläche, die zum Verweilen einlädt, entstehen. Das brachliegende Gebäude des ehemaligen Rewe-Centers ist in der Zwischenzeit abgerissen worden. Die Stadt freut sich endlich Früchte der langen Arbeit tragen zu können und geht nun planerisch ein weiteres Großprojekt nördlich des Neumarktes an, nämlich die Planung einer neuen Gesamtschule. Der Schulneubau mit seinem neu gestalteten Schulhof und weiteren Maßnahmen zur Aufwertung des Umfelds soll künftig ebenfalls zu einer Attraktivitätssteigerung des Gebietes führen. Insgesamt erhofft sich die Stadt durch diese Entwicklungen einen Aufschwung für den Bereich, wo es als zielführend erachtet wird, ein

urbanes Gebiet zu entwickeln, sodass sich hier neben Wohnnutzung urbanegebietstypische Nutzungen ansiedeln, wie bspw. Gewerbebetriebe, Einzelhandelnutzungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Aus den dargelegten Gründen besteht das Erfordernis, für den Block Wollenweberstraße/Paaltjesstege/Neuer Steinweg/Oelstraße/Brink einen Bebauungsplan aufzustellen, der diesen zentral gelegenen Bereich neu ordnet und als urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO entwickeln soll.

Das Bebauungsplanverfahren dient ferner der Umsetzung des am 07.06.2016 vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein als Städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen „Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten“. Dieses gilt es nun im Rahmen der Bauleitplanung umzusetzen, um eine Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Bordellen u.Ä. im Emmericher Stadtgebiet vorzunehmen. Im Rahmen der Aufstellung des Konzeptes wurde gesamtstädtisch analysiert und abgewogen, in welchen Bereichen bei einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten mit negativen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen sein muss und wo eine Ansiedlung als unproblematisch zu erachten ist. Der vorliegende Bereich soll entsprechend dem Vergnügungsstättenkonzept nicht der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Bordellen o.Ä. dienen. Die Stadt sei bestrebt, die Stadtmitte und damit den zentralen Versorgungsbereich zu stärken und die Investitionsbereitschaft des Einzelhandels auf die integrierten Lagen zu lenken. Diese wichtigen Handels- und Identifikationsorte der Innenstadt sollen nicht negativ in Bewegung gebracht werden. Trading-down-Prozesse können in sensiblen Bereichen des Stadtzentrums zügig eintreten, wenn Mindernutzungen die allgemeine Geschäftsqualität beeinträchtigen.

Neben den aufgeführten städtebaulichen Argumenten gibt es weitere Gründe, die man anführen kann, die gegen die Errichtung eines Wettbüros bzw. einer Wettannahmestelle mit einem benachbarten Gastronomiebereich sprechen, wie beispielsweise Jugendschutz. Im Plangebiet soll die neue Gesamtschule gebaut werden. Somit werden sich hier künftig wie auch bereits heute Kinder bzw. Jugendliche aufhalten, die sich in einem Alter befinden, wo sie anfällig für entsprechende Etablissements sind. Aus diesen Gründen sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Im Glücksspielstaatsvertrag bzw. der Glücksspielverordnung NRW gibt es die Regelung, die besagt, dass Wettbüros einen Abstand von 200 m Luftlinie zu Schulen nicht unterschreiten dürfen mit dem Hintergrund eine Anreizwirkung auf Kinder und Jugendliche zu vermeiden. Das Abstandsgebot zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche helfe bei der Vorbeugung vor Suchtgefahren.

Der Abstand zwischen den beantragten Nutzungen und dem nächstgelegenen Kindergarten beträgt gerade einmal 30 m, der zum Kinderheim 75 m und zur Schule ebenfalls 75 m. Da in dem bereits genehmigten Wohn- und Geschäftshaus auch die Suchtberatung der Caritas stattfinden soll, ist es nicht zielführend, direkt gegenüber eine entsprechende Einrichtung zu etablieren.

### **Ziele der Planung**

Es gibt eine Vielzahl an Zielformulierungen für das Bebauungsplanverfahren:

- 1) Planungsrechtliche Sicherung des Gesamtschulneubaus
- 2) Neuordnung und Entwicklung des Gebietes als Urbanes Gebiet
- 3) Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben und Wettannahmestellen

- Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes
- Schutz und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches durch Vorhaltung von Flächen für Einzelhandelsbetriebe in Gestalt einer Feingliederung des Gebietes nach § 6 a Abs. 4 BauNVO (Die Häuserzeile Neuer Steinweg liegt im zentralen Versorgungsbereich; somit sollen sich hier vornehmlich Einzelhandelsnutzungen ansiedeln)
- Verhinderung von Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Anlagen wie Schulen und Kindertagesstätten
- Verhinderung von Beeinträchtigungen der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets
- Verhinderung von Trading-down-Effekten durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

### **Verfahrensgebiet**

Das Verfahrensgebiet ist in der Anlage 1 dargestellt und umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Emmerich, Flur 21, Flurstücke: 403, 404, 406, 411, 412, 417, 418, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 508, 509, 549, 550, 554, 555, 569, 570, 583, 584, 597, 598, 599

Die Gesamtfläche beträgt rund 24.900 m<sup>2</sup>.

### **Verfahrensart**

Das Bauleitplanverfahren soll nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchgeführt werden als eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Bei der Planbereichsfläche von insgesamt rd. 24.900 m<sup>2</sup> wird die zulässige Gesamtgrundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Schwellenwert von 20.000 qm nicht überschreiten können. Die Planung bereitet keine Zulässigkeit von Vorhaben vor, die einer UVP-Pflicht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) liegen nicht vor. Darüber hinaus bereitet die Planung keine erheblichen umweltbezogenen Beeinträchtigungen der Nutzungen in der Nachbarschaft vor. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG sind nicht zu beachten.

Es liegen die Voraussetzungen der Durchführung eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) vor. Daher soll von den verfahrenserleichternden Vorschriften des § 13a BauGB Gebrauch gemacht werden. Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB sind dabei die Durchführung einer Umweltprüfung und sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Verfahrensgebiet teilweise eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule und Öffentliche Verwaltung dar und teilweise eine Mischbaufläche.

Der nördliche Verfahrensbereich des Gebietes soll als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt werden. Der südliche Bereich soll als urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt werden. Entsprechend den zuvor dargelegten Erläuterungen sollen dabei die nach Abs.3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Zudem sollen die Unterarten „Wettannahmestellen“ und „Bordelle und bordellartige Einrichtungen“ gesteuert bzw. ausgeschlossen werden. Im Verfahren wird zu prüfen sein, unter welchen Voraussetzungen Wettannahmestellen bei einer typisierenden Betrachtung ein in der sozialen und ökonomischen Realität vorhandener Betriebstyp i.S.v. § 1 Abs. 5 i.V.m. 9 BauNVO sind.

**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 und 2.

In Vertretung

Dr. Wachs  
Erster Beigeordneter

Anlagen:  
Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1341  
Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1341  
Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1341