



| | | TOP Vorlagen-Nr. | Datum |
|---------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|
| Verwaltungsvorlage | öffentlich | 05 - 16 1410/2018 | 21.02.2018 |

Betreff

Bebauungsplanverfahren E 18/16 - Stadtkern Süd -;
hier: 1) Aufstellungsbeschluss
2) Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge

| | |
|--------------------------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung | 13.03.2018 |
|--------------------------------|------------|

Beschlussvorschlag

Zu 1)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB für einen Bereich zwischen Kaßstraße, Hinter dem Schinken, Hottomannsdeich, Wassertor und Hinter der Alten Kirche unter Anwendung der Bestimmungen des § 13a BauGB einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren erhält die Bezeichnung E 18/16 -Stadtkern Süd-

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)

Bebauungsplanverfahren Stadtkern (Gesamtplan)

Im Jahr 2016 hat der Rat der Stadt Emmerich am Rhein das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Emmerich am Rhein“ beschlossen. Zur Umsetzung des Konzepts im Bereich der Innenstadt hat der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Emmerich in seiner Sitzung am 02.05.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Stadtkern“ gefasst (s. Anlage 2). Ausdrückliches Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist u. a. die Steuerung von Vergnügungsstätten:

- Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes
- Schutz des zentralen Versorgungsbereiches
- Verhinderung von Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten
- Verhinderung von Beeinträchtigungen der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets
- Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen
- Verhinderung von Trading-down-Effekten durch die Ansiedlung einer Vielzahl von Vergnügungsstätten
- Vermeidung von einer Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekt in den Einkaufslagen der Stadtmitte
- Vermeidung von Unterbrechungen von Laufwegen in zentralen Einkaufslagen
- Verhinderung einer Beeinträchtigung des Straßenbilds
- Vermeidung von Immissionskonflikten.

Das gesamte Bebauungsplangebiet -Stadtkern- betrifft einige räumlich voneinander getrennte Teilbereiche der Innenstadt. Diese Verfahrensteilbereiche beziehen sich auf den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Innenstadt“ von 1989 und auf weitere Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Bereiche, die im Geltungsbereich anderer bereits bestehender Bebauungspläne liegen, werden nicht in das Verfahrensgebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes einbezogen. Dort müssen in den bestehenden Bebauungsplänen entsprechend eigenständige Regelungen zur Vergnügungsstätten- und Bordellsteuerung getroffen werden.

Die Innenstadt und die im Gesamtplan „Stadtkern“ zu überplanenden Bereiche sind insgesamt heterogen und dementsprechend müssen ggf. unterschiedliche Ziele verfolgt werden. Aus diesem Grund erfolgt die Umsetzung des Bebauungsplans Stadtkern in getrennten Planungsabschnitten.

Anlass und Ziel des Bebauungsplanverfahrens E18/16 -Stadtkern Süd-

Der Stadt Emmerich am Rhein liegt ein Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Ladenlokals in eine Wettvermittlungsstelle mit Verweilmöglichkeit (Vergnügungsstätte) in der Christoffelstraße vor. Hier wird bereits seit Jahren eine Wettannahmestelle betrieben. Der bau- und ordnungsrechtliche Status ist durch die Rechtsprechung und Gesetzgebung der letzten Jahre nicht eindeutig. Aus diesem Grund wird durch den neuen Betreiber eine Baugenehmigung für ein Wettbüro mit gastronomischem Angebot forciert. Somit ist das Vorhaben als Vergnügungsstätte einzustufen.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Innenstadt“ von 1989. Hier ist für den Bereich ein Kerngebiet mit folgender textlichen Festsetzung bestimmt: „Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 der BauNVO wird festgesetzt, dass die Unterart „Spielhallen und Vorhaben mit vergleichbaren Einrichtungen“ der gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsart -Vergnügungsstätten- nicht zulässig ist.“ Planungsrechtlich wäre das Vorhaben einer Wettvermittlungsstelle als Vergnügungsstätte zulässig.

Ausdrückliches Ziel des Vergnügungsstättenkonzept ist es jedoch, Vergnügungsstätten aufgrund ihrer möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen nur in bestimmten definierten Bereichen zuzulassen. In zentralen Einkaufslagen sollen keine Vergnügungsstätten zugelassen werden. Zentrale Straßen wie Neumarkt, Steinstraße, Kaßstraße und Geistmarkt sollen künftig auch von Wettannahmestellen freigehalten werden.

Die Christoffelstraße kann als Fortsetzung der Kaßstraße mit ihrer Verbindung zur Rheinpromenade ebenfalls zu dieser städtebaulich wichtigen Lage gezählt werden. So wird das Vergnügungsstättenkonzept konsequent umgesetzt, wenn auch im südlichen Bereich der Innenstadt ebenfalls ein Ausschluss von Wettannahmestellen, die nicht den Kriterien einer Vergnügungsstätte entsprechen, forciert wird.

Wettannahmestellen unterscheiden sich bei einer typisierenden Betrachtung von Wettbüros dadurch, dass sie kaum zum Aufenthalt anregen, da sie in der Regel keine Sitz- oder 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.

Das Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplans E 18/16 -Stadtkern Süd- liegt vollständig im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Emmerich am Rhein. Hierbei handelt es sich um den Übergangsbereich vom Rheinpark bzw. der Rheinpromenade bis hin zur zentralsten Einkaufslage, der Kaßstraße und dem Rheinparkcenter. Derzeit ist in diesem Bereich durch den Bebauungsplan „Innenstadt“ ein Kerngebiet festgesetzt. Ein Kerngebiet lässt jedoch nicht die in der Innenstadt hauptsächlich vorhandene Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen zu. In der Regel befinden sich im Plangebiet im Untergeschoss ein Ladenlokal und in den 1-2 darüber liegenden Geschossen Wohnungen.

Diese wünschenswerte Konstellation lässt sich durch die Ausweisung eines urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO festsetzen. Hier sind Wohnen und Gewerbe zulässig, ohne dass es einer gewichteten Nutzungsmischung bedarf. Einzelhandelsbetriebe sind nach wie vor zulässig, jedoch nur kleinflächige. Dies ist aufgrund der vorhandenen Verkaufsflächengrößen in den Bestandgebäuden unproblematisch, da diese weit unter 1.200 m² Geschossfläche liegen. Ebenfalls zulässig sind innenstadttypische Anlagen für kirchliche, kulturelle und andere Einrichtungen. Alle gewerblichen Einrichtungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören. Davon ist bei der vorhandenen und möglichen innenstadttypischen Nutzungsmischung nicht auszugehen. Die Kirche St. Aldegundis einschließlich des Pfarrheims am Aldegundiskirchplatz wird als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. (s. Anlage 3)

Entsprechend den zuvor dargelegten Erläuterungen sollen dabei die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Zudem

sollen die Unterarten „Wettannahmestellen“ und „Bordelle und bordellartige Einrichtungen“ 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.

Die vorgenannten Festsetzungen entsprechen vollständig den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Verfahrensgebiet

Das Verfahrensgebiet ist in der Anlage 1 dargestellt und umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Emmerich, Flur 18, Flurstücke: 215, 217, 218, 220, 221, 277, 279 (teilw.), 280, 281, 364, 365, 366, 367, 370, 375, 376, 377, 378, 379, 381, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 434, 435, 436, 437, 438, 440, 454, 456, 467, 468, 642, 691 (teilw.), 695.

Die Gesamtfläche beträgt rund 13.000 m².

Verfahrensart

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

Bei der Planbereichsfläche von insgesamt ca. 13.000 m² 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.

Somit liegen die Voraussetzungen der Durchführung eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nach den Bestimmungen des § 13a BauGB 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.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.1 und 2.3.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlagen:

Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1410 Geltungsbereich

Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1410 Übersicht Verfahrensbereiche

Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1410 Gebietskategorien