



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 1803/2019	06.03.2019

Betreff

Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes
E 18/16 - Stadtkern-Süd -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	19.03.2019
Haupt- und Finanzausschuss	26.03.2019
Rat	09.04.2019

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt den vorgelegten Entwurf einer
Veränderungssperre für den Verfahrens-bereich des in Aufstellung befindlichen
Bebauungsplanes Nr. E 18/16 - Stadtkern - Süd - gemäß § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Sachdarstellung :

Für den Bereich zwischen Kaßstraße, Hinter dem Schinken, Hottomannsdeich, Wassertor und Hinter der Alten Kirche soll unter Anwendung der Bestimmungen des § 13a BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss für den betreffenden Bebauungsplan E 18/16 –Stadtkern - Süd– wurde am 13.03.2018 vom Ausschuss für Stadtentwicklung gefasst und am 21.03.2018 im Emmericher Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht.

Das Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplans E 18/16 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 für die an die Kaßstraße und die Christoffelstraße angrenzenden Teilbereiche des Verfahrensgebietes durch den Bebauungsplan „Innenstadt“ ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Da die städtischen Planungsabsichten für den betroffenen Bereich nicht darauf hinauslaufen, eine Entwicklung der bestehenden Nutzungsstruktur in ein Kerngebiet, in welchem das Wohnen nur eine erheblich untergeordnete Rolle spielen darf, vorzubereiten, soll mit dem der Bebauungsplan E 18/16 eine planungsrechtliche Anpassung an die tatsächliche Bebauungs- und Nutzungssituation durch Ausweisung eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO vorgenommen werden.

Darüber hinaus dient der Bebauungsplan E 18/16 der planungsrechtlichen Umsetzung des im Jahre 2016 beschlossenen „Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten für die Stadt Emmerich am Rhein“. Hierin hat die Stadt Emmerich am Rhein ihre grundsätzliche Absicht zur Steuerung der Entwicklung und Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Bordellen sowie bordellähnlichen Betrieben innerhalb ihres Stadtgebietes niedergelegt. Neben der Ausweisung von Eignungsbereichen für Vergnügungsstätten und Bordelle hat sie dabei Bereiche definiert, die zukünftig von solchen Einrichtungen freigehalten werden sollen. Hierzu zählt insbesondere die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich, in der das Vergnügungsstättenkonzept u.a. darauf abzielt, städtebauliche Fehlentwicklungen zu abzuwenden, Trading-Down-Effekte durch die Ansiedlung einer Vielzahl von Vergnügungsstätten zu verhindern sowie Verschiebungen im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekte in den Einkaufslagen der Stadtmitte zu vermeiden.

Der Unteren Bauaufsichtsbehörde liegt derzeit ein Baugesuch zur Nutzungsänderung eines Ladenlokals in der Christoffelstraße in eine Wettvermittlungsstelle mit Verweilmöglichkeit vor. Da das Vorhaben als Vergnügungsstätte einzustufen ist, widerspricht es den Planungszielen des Bebauungsplans. Seine Realisierung birgt das nicht unerhebliche Risiko, eine unerwünschte städtebauliche Fehlentwicklung in Gang zu setzen. Das Baugesetzbuch gibt der Gemeinde in den §§ 14 (Veränderungssperre) und 15 (Zurückstellung von Baugesuchen) planungsrechtliche Mittel zur Sicherung der Bauleitplanung an die Hand. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Sicherungsinstrumente liegen durch den Aufstellungsbeschluss und dessen öffentlicher Bekanntmachung vor. Die mit dem vorstehenden Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan E 18/16 bekundete Planungsabsicht der Entwicklung eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO mit dem Ausschluss dem Gebietscharakter innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches unzuträglicher Nutzungen ist Grundlage für eine Zurückstellung von Baugesuchen oder den Erlass einer Veränderungssperre. Daher wurde der besagte Nutzungsänderungsantrag gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB zurückgestellt. Die Zustellung des Zurückstellungsbescheides erfolgte am 16.05.2018, so dass die Zurückstellungsfrist am **15.05.2019** ausläuft.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes E 18/16 wird bis zum Ablauf der genannten Zurückstellungsfrist noch nicht rechtskräftig abgeschlossen sein. Die Verwaltung

empfiehlt daher, die Planungsabsichten des Bebauungsplanes zusätzlich mit dem Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB, die als Satzung im Vergleich zu einer Zurückstellung nach § 15 BauGB als Rechtsnorm gegenüber jedermann Wirkung entfaltet, zu sichern.

Die Veränderungssperre hat eine Geltungsdauer von 2 Jahren, in denen die Gemeinde ihr Bauleitplanverfahren durchführen kann. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist auf die Zweijahresfrist jedoch der abgelaufene Zeitraum seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB anzurechnen. Aufgrund der individuellen Anrechnung des bereits verstrichenen Zeitraumes seit Zustellung des vorgenannten Zurückstellungsbescheides wird die Zweijahresfrist der Veränderungssperre am **15.05.2020** ablaufen. Die Gemeinde kann die Frist danach um ein weiteres Jahr verlängern. Die Veränderungssperre tritt jedoch in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

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.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlagen:
Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1803 Satzungsentwurf
Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1803 Satzungsbeurteilung