



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 1802/2019	06.03.2019

Betreff

Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes
E 21/1 - Neuer Steinweg-Nordwest -

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 Bereich des Bebauungsplanes Nr. E 21/1 - Neuer Steinweg -
Nordwest – gemäß § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Sachdarstellung :

Für den Bereich innerhalb der Straßen Wollenweberstraße, Paaltjesstege, Neuer Steinweg, Oelstraße und Brink soll unter Anwendung der Bestimmungen des § 13a BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss für den betreffenden Bebauungsplan E 21/1 – Neuer Steinweg - Nordwest– wurde am 23.01.2018 vom Ausschuss für Stadtentwicklung gefasst und am 29.01.2018 im Emmericher Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht.

Das Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplans E21/1 liegt teilweise im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Emmerich am Rhein. Hierbei handelt es sich um den Bereich in direkt angrenzender Lage zum Neumarkt mit Anbindung an die zentralste Einkaufslage in der Kaßstraße. Die planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorbereitung der Entwicklung eines Wohn- und Geschäftshauses mit verschiedenen Einrichtungen der Caritas, unter anderem auch der Suchtberatung, ist bereits Anfang des Jahres 2018 abgeschlossen worden. Die Stadt investiert in eine attraktive Platzgestaltung der Fläche, das brachliegende Gebäude des ehemaligen REWE-Centers wurde zwischenzeitlich abgerissen und erste Bodenarbeiten haben begonnen. Mit der Aufwertung wird eine der ersten Maßnahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes umgesetzt.

Derzeit ist für den an den Neumarkt angrenzenden Teilbereich des Verfahrensgebietes durch den Bebauungsplan „Innenstadt“ ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Ein Kerngebiet lässt die in der Emmericher Innenstadt hauptsächlich vorhandene Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen jedoch nicht zu. In dem Plangebiet sind im Bestand neben Wohnnutzungen ein Kindergarten, ein Malerbetrieb, verschiedene Arzt-Praxen, eine Rechtsanwaltskanzlei, die Caritas und ein Schulbereich vorhanden. Teilweise sind Nutzungen in Form von Ladenlokalen aufgegeben worden, die derzeit leer stehen. 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 21/1 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 auf Errichtung einer Wettannahmestelle und einem, im selben Gebäude und auf selber Ebene liegenden, Gastronomiebereich in der Straße Neuer Steinweg vor. Da das in Aufstellung befindliche Vorhaben als Vergnügungsstätte einzustufen ist, widerspricht es den Planungszielen des Bebauungsplans. Seine Realisierung birgt das nicht unerhebliche Risiko, eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung 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 21/1 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 Antrag auf Errichtung einer Wettannahmestelle gemäß §15 Abs. 1 Satz 1 BauGB zurückgestellt. Die Zustellung des Zurückstellungsbescheides erfolgte am 08.06.2018, so dass die Zurückstellungsfrist am **07.06.2019** ausläuft.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes E 21/1 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 **07.06.2020** 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 1802 Satzungsentwurf
Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1802 Satzungsbegründung