



Vorlagen-Nr.

Datum

Verwaltungsvorlage

öffentlich

05 - 15
0508/2011

04.08.2011

Betreff

71. Änderung des Flächennutzungsplanes betreffend Umwandlung von drei gewerblichen Bauflächen und einer Grünfläche in Flächen für die Landwirtschaft (Virtueller Gewerbeflächenpool Kreis Kleve);

hier: 1) Bericht über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs.

1 und 4 Abs. 1 BauGB

2) Beschluss zur Offenlage

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	27.09.2011
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

- 1.1 Der Ausschuss für Stadtentwicklung stellt fest, dass die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung nicht in eine bestehende Abgrabungsgenehmigung des Ziegeleibetriebes Alphons Meyer KG für eine Fläche an der Reeser Straße eingreift und beschließt, keine Anpassung des Flächennutzungsplanänderungsentwurfes an diese Genehmigung vorzunehmen.
- 1.2 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den Bedenken gegen die Aufgabe einer gewerblichen Entwicklungsmöglichkeit der betroffenen Flächen an der Reeser Straße unter Bezugnahme auf die Ausführungen der Verwaltung nicht zu folgen und den unveränderten Planänderungsentwurf in das weitere Verfahren einzustellen.
- 2 Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den beiliegenden Entwurf mit Entwurfsbegründung als Änderungsentwurf und beauftragt die Verwaltung eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Das Verfahren zur 71. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Anpassung der vorbereitenden kommunalen Bauleitplanung an die Vereinbarungen im landesplanerischen Vertrag vom 22.09.2010 zur Einrichtung des „Virtuellen Gewerbeflächenpools im Kreis Kleve“. Hierin haben sich die Stadt Emmerich am Rhein sowie die anderen kreisangehörigen Gemeinden dazu verpflichtet, ihre mit Herausnahme aus der zeichnerischen GIB-Darstellung im Regionalplan (GEP 99) in das virtuelle Konto des Gewerbeflächenpools eingestellten Gewerbepotentialflächen in ihren Flächennutzungsplänen von der Darstellung als gewerblicher Baufläche zurückstufen in Fläche für die Landwirtschaft. In Emmerich am Rhein sind hiervon 3 Flächen betroffen, bei denen es sich um folgende Bereiche handelt:

Gewerbefläche Nr. 143,	Lage: Vrasselt, Reeser Straße, 3,0 ha
Gewerbefläche Nr. 65,	Lage: Vrasselt, Reeser Straße, 2,3 ha
Gewerbefläche Nr. 24,	Lage: Klein-Netterden, Netterdensche Straße, 1,1 ha.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat das betreffende Flächennutzungsplanänderungsverfahren zur Umwandlung der FNP-Darstellungen der vorgenannten Flächen mit Aufstellungsbeschluss vom 10.05.2010 eingeleitet. Im Rahmen dieses Verfahrens sind bislang folgende Verfahrensschritte durchgeführt worden:

- a) *Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NW*

Mit Verfügung vom 18.08.11 hat die Bezirksregierung Düsseldorf die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

- b) *Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB*

Die Planungsabsichten sind der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 27.06.2011 bis 27.07.2011 einschließlich bekannt gegeben worden. Gleichzeitig fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB statt. Während in der Behördenbeteiligung keine Anregungen und Bedenken vorgetragen wurden, gingen in der Öffentlichkeitsbeteiligung folgende Stellungnahmen ein:

1.1 Abgrabungsrecht auf der Gewerbefläche Nr. 65, Reeser Straße

Der Ziegeleibetrieb Alphons Meyer KG, Reeser Straße 209 weist in seiner Stellungnahme vom 26.07.11 darauf hin, dass es sich bei der in die Flächennutzungsplanänderung einbezogenen westlichen Teilfläche seines Betriebsgrundstückes nicht um eine Wegefläche handelt und dass für die betroffene Fläche sowie einen Teil des westlich angrenzenden Grundstückes eine Abgrabungsgenehmigung vorliegt.

Stellungnahme der Verwaltung

Der östliche Änderungsbereich dieses FNP-Änderungsverfahrens an der Reeser Straße (Fläche 65) grenzt auf seiner Ostseite an den durch Abgrabung geschaffenen Teich auf dem Betriebsgrundstück der Ziegelei Alphons Meyer KG. In diesen Bereich einbezogen ist ein schmaler im Eigentum des Betriebes stehender Grundstückstreifen. Aus der

Luftbilddarstellung wurde die Nutzung dieser Fläche irrtümlich als Wegefläche interpretiert. Tatsächlich handelt es sich um den Böschungsbereich des Gewässers, der sich als Grünfläche mit niedrigem Bewuchs darstellt. Die ausgeübte Nutzung hat auf die Flächennutzungsplandarstellung jedoch weder einen besonderen Einfluss noch begründet der Flächennutzungsplan dem Eigentümer gegenüber einen Anspruch auf eine bestimmte Nutzung.

Der Ziegeleibetrieb weist darauf hin, dass er im Besitz einer gültigen Abgrabungsgenehmigung für die Ausdehnung der früheren Austonungsfläche auf seinem Gelände nach Westen sei. Bei der hiervon betroffenen Fläche handelt es sich um den besagten eigenen Grundstückstreifen neben der bestehenden Teichfläche sowie einen Teilbereich der angrenzenden Landwirtschaftsfläche eines Privateigentümers. Somit liegt die von der Abgrabungsgenehmigung betroffene Fläche insgesamt innerhalb des FNP-Änderungsbereiches (Fläche 65). Die in Rede stehende Genehmigung wurde bereits vor langer Zeit eingeholt und seitdem turnusmäßig für jeweils 5 Jahre verlängert, ihre Inanspruchnahme ist auch derzeit noch nicht absehbar. Die abgegebene Stellungnahme wird so verstanden, dass gegen die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes dann Bedenken erhoben werden, wenn die geplante Umwandlung der Flächennutzungsplandarstellung einer gewerblichen Baufläche in „Fläche für die Landwirtschaft“ in die bestehende Abgrabungsgenehmigung eingreift, bzw. die Ausübung dieses Rechtes beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dar. Bis auf die Flächennutzungsplandarstellungen, die Rechtswirkungen nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB haben (z.B. Ausschlusswirkungen im Zusammenhang mit Konzentrationszonen für Windenergieanlagen), entfaltet der Flächennutzungsplan keine unmittelbaren rechtlichen Wirkungen gegenüber dem Bürger, sondern beinhaltet lediglich behördenintern bindende Vorgaben. Dies trifft auch für die sich durch die benannte Abgrabungsgenehmigung zukünftig anbahnende Grundstücksnutzung innerhalb des betroffenen FNP-Änderungsbereiches zu. Eine Gefährdung dieses Rechtes wird weder durch die bestehende Darstellung einer gewerblichen Baufläche noch durch die zukünftig geplante Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft hervorgerufen. Erst im Rahmen einer konkreten Bauleitplanung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes könnte es zu einem Eingriff in die Ausübung des bestandsgeschützten Rechtes kommen mit der Folge, dass der Rechtsinhaber dann ggf. Entschädigungsansprüche geltend machen könnte. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung eines Gewerbebereiches in dem betroffenen Bereich ist seit Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1979 nie Gegenstand einer konkreten Planung gewesen. Angesichts der Kleinteiligkeit des betroffenen Änderungsbereiches verbunden mit der Notwendigkeit einer aufwändigen Erschließung über eine Abbiegespur von der B 8 wird seitens der Stadt Emmerich am Rhein selbst voraussichtlich auch in absehbarer Zukunft unter Anwendung der Möglichkeiten des Gewerbeflächenpools keine Initiative zur planungsrechtlichen Vorbereitung eines Gewerbebereiches an dieser Stelle ergriffen werden.

Eine Berücksichtigung der bestehenden Abgrabungsgenehmigung des Ziegeleibetriebes in der Form einer Umwandlung der zukünftigen Darstellung für den betroffenen Bereich in eine Abgrabungsfläche steht mit dem Abgrabungsflächenkonzept im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf als den landesplanerischen Vorgaben der Raumordnung nicht in Einklang und könnte daher voraussichtlich in den Flächennutzungsplan nicht aufgenommen werden. Vom Flächenumfang her handelt es sich nur um eine kleinteilige Erweiterung der auf dem Betriebsgelände der Ziegelei bereits vollzogenen Austonung. Diese ist ausschließlich dem anliegenden Betrieb zuzuordnen und unterliegt nach Auskunft des Kreises Kleve nicht den Raumordnungsgrundsätzen im GEP. Auf der Grundlage des Bestandschutzes und der bisherigen Verfahrensweise einer wiederkehrenden Verlängerung

kann der Betrieb weiterhin jederzeit die Ausübung der betreffenden Genehmigung in Angriff nehmen.

1.2 Bedenken gegen die Herabstufung von „Gewerblichen Bauflächen“ an der Reeser Straße bei deren besonderer Eignung zur Entwicklung von Gewerbebereichen

Der Eigentümer eines von der Flächennutzungsplanänderung erfassten landwirtschaftlich genutzten Grundstückes innerhalb der FNP-Änderungsbereiche an der Reeser Straße beehrt Bedenken dagegen, dass die Stadt Emmerich am Rhein mit dem anstehenden Planverfahren die weiteren Möglichkeiten einer Gewerbeflächenentwicklung für die einbezogenen Bereiche aufgeben. Die betroffenen Flächen seien gerade in Hinblick auf die unmittelbare Nachbarschaft bereits bestehender Industriebetriebe sowie aufgrund eines genügenden Abstandes zu schutzbedürftiger Wohnbebauung für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

Stellungnahme der Verwaltung

Zur Einrichtung des „Virtuellen Gewerbeflächenpools“ im Kreis Kleve haben die kreisangehörigen Städte und Gemeinden am 22.09.2010 zusammen mit dem Kreis Kleve und der Bezirksregierung Düsseldorf einen landesplanerischen Vertrag abgeschlossen. Hieran hat sich auch die Stadt Emmerich am Rhein beteiligt.

Das als Pilotprojekt laufende Modell des Gewerbeflächenpools sieht vor, dass von der Raumplanung vorgegebene Gewerbeflächenentwicklungspotential im Kreis Kleve künftig nicht mehr durch Flächendarstellungen im Regionalplan (GEP) für die einzelnen Gemeinden zu reglementieren, sondern eine Mengensteuerung an Flächenzuweisung durch ein neues textliches Ziel durchzuführen. Hierzu wird für das gesamte Kreisgebiet ein Flächenkonto eingerichtet, welches sich aus ungenutzten Gewerbeentwicklungsflächen der einzelnen Gemeinden zusammensetzt. Die Gemeinden werden durch Inanspruchnahme von Anteilen an dem virtuellen Kontoguthaben in die Lage versetzt, Gewerbeflächen nach Maßgabe des Poolkonzeptes außerhalb von landschafts- und naturschutzrechtlichen Restriktionsflächen im Außenbereich dort entwickeln zu können, wo die tatsächliche Nachfrage auftritt, und zwar unabhängig davon, ob die entsprechenden Flächen bislang im GEP als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt waren.

Mit der Herausnahme der zeichnerischen Darstellung der in den Pool eingestellten GIB-Teilflächen im Regionalplan entfällt die Grundlage zu den bestehenden Gewerbeflächendarstellungen für die betroffenen nicht genutzten Reserveflächen in den Flächennutzungsplänen der teilnehmenden Gemeinden. Die Kommunen unterliegen hierdurch im Prinzip einem Planungs-/ Anpassungsgebot, welches spätestens dann greift, wenn sie ihre weitere Gewerbeflächenentwicklung unter Zugriff auf den Gewerbeflächenpool vornehmen wollen. Hieran ist die Raumordnungsbehörde maßgeblich beteiligt und wird die Einhaltung der vertraglichen Vereinbarungen entsprechend prüfen.

Ein grundsätzlicher Verzicht auf jegliche gewerbliche Entwicklungsmöglichkeit der bislang noch nicht bebauten Flächen zwischen Reeser Straße und Bahnlinie, die als Verbindung zwischen den Gewerbebereichen von Emmerich und Vrsasselt dienen können, wird durch die 71. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorbereitet. Die Umwandlung der FNP-Darstellung von zwei Teilbereichen zwischen Jahnstraße und der Ziegelei Meyer von „Gewerblicher Baufläche“ in „Fläche für die Landwirtschaft“ bedeutet zunächst eine planungsrechtliche Einordnung dieser Flächen als Freiraum. Auf solche an den bestehenden Siedlungsraum angrenzende Freiraumflächen kann die Stadt Emmerich am Rhein im Bedarfsfall für ihre zukünftige Gewerbeflächenentwicklung unter Zugriff auf einen

Guthabenanteil am virtuellen Gewerbeflächenpool zurückgreifen. Infolge der umfangreichen naturschutzrechtlichen Restriktionen ist die Auswahl solcher Flächen für die Stadt Emmerich am Rhein wesentlich eingeschränkt, so dass mit recht hoher Wahrscheinlichkeit irgendwann wieder auf die von der 71. Änderung des FNP betroffenen Flächen zurückgegriffen werden könnte. Der Lückenschluss der Gewerbebereiche südlich der Bahnlinie von der Weseler Straße bis zum Siedlungsbereich Vrsasselt wäre dabei sicherlich ein wesentliches städtebauliches Auswahlkriterium. Infolge der topografischen Gegebenheiten bieten sich die betroffenen Flächen aber nur für die Ansiedlung von weniger flächenintensiven Gewerbes an, welches darüber hinaus auch den Schutzanspruch diverser unweit gelegener Wohnnutzung im Außenbereich berücksichtigen muss. Darüber hinaus kann die relativ aufwändige Erschließung durch Abbiegespur von der B 8 bei der vorhandenen geringen Flächenausdehnung die Wirtschaftlichkeit der Entwicklung solcher Flächen auf den Prüfstand stellen und potentielle Investoren abschrecken, was einer der Gründe sein könnte, warum die Entwicklung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle nach den sich seit Aufstellung des FNP im Jahres ergebenden Entwicklungsabsichten bislang noch zu keinem Zeitpunkt konkret in Angriff genommen wurde.

Zu 2)

Mit dem positiven Bescheid der Bezirksregierung Düsseldorf zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz vom 18.08.11 liegt die Voraussetzung zur Durchführung der Verfahrensschritte nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vor.

Auf eine eigenständige Umweltprüfung im Rahmen dieses Verfahrens wird unter Bezugnahme auf die Umweltprüfung gleichen Inhaltes im Verfahren der 69. Änderung des Regionalplanes (GEP 99) verzichtet. In der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind entsprechend auch keine Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung eingegangen.

Der beim Aufstellungsbeschluss am 10.05.2011 vorgelegte Änderungsvorentwurf zu den drei betroffenen ungenutzten Gewerbereserveflächen im Flächennutzungsplan kann daher unverändert in die weiteren Verfahrensschritte eingestellt werden.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes, Kapitel 2.1.

Diks
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1 zu Vorlage 05-15 0508 Stellungnahmen Öffentlichkeitsb
Anlage 2 zu Vorlage 05-15 0508 Änderungsentwurf Teilflächen 1
Anlage 3 zu Vorlage 05-15 0508 Änderungsentwurf Teilfläche 3
Anlage 4 zu Vorlage 05-15 0508 Entwurfsbegründung