



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 1472/2018	20.04.2018

Betreff

Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes E 19/2 - Löwentor Teil 2 -;
hier: 1) Aufstellungsbeschluss
2) Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	08.05.2018
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Zu 1)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB den Bebauungsplan E 19:2 -Löwentor Teil 2- aufzuheben.
Die Verfahrensgebietsgrenze ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Zu 2)

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

Sachdarstellung :

Zu 1)

a) Planungsanlass

Die Planungen zur Beseitigung des schienengleichen Bahnübergangs Löwentor haben bereits vor Jahrzehnten ihren Anfang genommen. In der ersten Hälfte der 1980er Jahre gab es hierzu bereits eine konkrete Ausbauplanung durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW. Seinerzeit entschied man sich dafür, das Planungsrecht für diese Straßenausbaumaßnahme nicht im Wege eines Planfeststellungsverfahrens zu schaffen, sondern stattdessen einen Bebauungsplan durch die Stadt Emmerich aufzustellen.

Im Jahre 1985 erfolgte mit dieser Planungsabsicht die Aufstellung des Bebauungsplans E 19/2 -Löwentor Teil 2- auf der Grundlage der damaligen Straßenplanung des Landesbetriebes. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen beinhalten eine Anbindung der Trassen des Sammelverkehrs aus den nördlichen Stadtbereichen über die Wassenbergstraße / Dederichstraße an die überörtlichen Wallstraßen um den zentralen Innenstadtbereich in der Form einer vom Ostwall abzweigenden, rd. 50 m östlich des bestehenden Bahnübergangs Löwentor gelegenen Unterführung der Bahnlinie.

Bekanntermaßen wurde diese Planung in der Folgezeit nicht realisiert. Im Zuge des derzeit anhängigen Planfeststellungsverfahrens nach Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG) zum Ausbau des dritten Bahngleises wurde eine andere Variante der Aufhebung des bestehenden Bahnüberganges Löwentor entwickelt. Die Planungen der Bahn sehen in Abstimmung mit der Stadt und dem Landesbetrieb Straßenbau eine noch weiter nach Osten verlegte Unterführungstrasse vor, die von einem neuen Kreisverkehr in der Lage des Einmündungsbereiches Ostwall / Mennonitenstraße in die Bahnhofstraße abzweigt. Mit Abschluss des Planfeststellungsverfahrens wird diese neue Straßenplanung rechtswirksam und ersetzt überlagernd die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Spätestens zu diesem Zeitpunkt entsteht das Erfordernis, das kommunale Planungsrecht formell anzupassen.

Neben der reinen damaligen Straßenplanung sind in den Bebauungsplan E 19/2 auch die hieran angrenzenden bebauten Grundstücke, für die sich die Erschließungssituation ändert, ganz oder teilweise einbezogen. Für diese trifft der Bebauungsplan Festsetzungen im Bestand. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan zur Abrundung des Baubereiches an der Nordseite der Mennonitenstraße auch noch eine Entwicklungsfestsetzung für eine zusätzliche Bebauung am Straßenbeginn.

Aktuell liegen Bauabsichten für eine bauliche Erweiterung auf dem teilweise in den Bebauungsplan E 19/2 einbezogenen Grundstück der Emmericher Gesellschaft für kommunale Dienstleistungen (EGD) vor. Hierbei soll nach Erwerb einer Teilfläche des Grundstückes Am Löwentor 2 ein zweigeschossiger Bürotrakt an der südlichen Front des bestehenden Verwaltungsgebäudes angebaut werden. Ein solches Vorhaben weicht vom Bebauungsplan E 19/2 in der Hinsicht ab, dass es erstens gänzlich außerhalb der überbaubaren Fläche liegt und zweitens in die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche hineinragt. Die Planungsabsichten im Planfeststellungsverfahren stehen dem Vorhaben infolge der veränderten Straßenführung nicht mehr entgegen. Dem Vernehmen nach sind hierzu auch schon Vorabstimmungen des Bauherrn mit dem dortigen Planungsträger erfolgt.

Der bestehende Bebauungsplan E 19/2 entfaltet noch immer eine Rechtswirkung, so dass das Vorhaben der EDG auf dieser Grundlage derzeit abgelehnt werden müsste.

Das anhängige Planfeststellungsverfahren hat mit der bereits abgeschlossenen Durchführung der öffentlichen Auslegung der Planungsunterlagen sowie der Erörterung bereits nahezu den Konkretisierungsgrad der Planreife erlangt, so dass von der Funktionslosigkeit der Straßenfestsetzung im Bebauungsplan E 19/2 ausgegangen werden kann. Da das hauptsächliche Entwicklungsziel des Bebauungsplans E 19/2 damit hinfällig ist, bzw. absehbar durch den zukünftigen Planfeststellungsbeschluss ersetzt wird, kommt in diesem Fall eine Aufhebung des Bebauungsplanes E 19/2 in Frage, um die zukünftig erforderliche Anpassung des kommunalen Planungsrechtes an den Planfeststellungsbeschluss vorwegzunehmen.

Für die wenigen nicht von der Straßenfestsetzung betroffenen bebauten Teile des Bebauungsplanes ergibt sich im Fall der Planaufhebung eine planungsrechtliche Beurteilung als „im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ gelegen nach § 34 BauGB. Da für diese Grundstücke Festsetzungen im Bestand getroffen wurden, wird sich die zukünftige Zulässigkeitsbeurteilung von Bauvorhaben nach den Einfügegrundsatz des § 34 BauGB nicht wesentlich von derjenigen nach den bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen unterscheiden.

Auch für den baulichen Entwicklungsbereich am Beginn der Mennonitenstraße ergäbe sich nach § 34 BauGB weiterhin ein Baurecht unter Anpassung an die Eigenart von Art und Maß der baulichen Nutzung der Nachbarbebauung. Einen Planungsschaden nach § 42 BauGB für die Aufhebung einer zulässigen Nutzung wird der betroffene Eigentümer aufgrund des Fristablaufs nicht geltend machen können. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Anfechtung einer Baugenehmigung für das betroffene Grundstück gerichtlich die Unzulässigkeit der Maximalausnutzung der bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen infolge des Verstoßes gegen das Gebot der Rücksichtnahme festgestellt und eine Fehlerhaftigkeit der planungsrechtlichen Festsetzungen angemerkt.

Mit der Planaufhebung würde auch die planungsrechtliche Festsetzung der bestehenden Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz Willikensoord über das letztgenannte Grundstück entfallen. Der Erhalt dieser Zufahrt ist im Grundbuch des betroffenen Grundstückes weiterhin dinglich gesichert, so dass hierzu im Prinzip keine zusätzliche Planfestsetzung vonnöten ist. Vor dem Hintergrund der städtischen Absichten der Parkplatzerweiterung durch Errichtung eines Parkdecks ergibt sich allerdings voraussichtlich ein Planungsbedarf in diesem Bereich, so dass eine erneute planungsrechtliche Sicherung der Parkplatzerschließung und neue Definition der baulichen Entwicklungsziele für das betroffene Grundstück unter Einbeziehung der Fläche in ein dann durchzuführendes Bauleitplanverfahren geregelt werden könnten.

b) Planungsziel

Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes E 19/2 -Löwentor Teil 2- ist eine vorgezogene Anpassung der kommunalen Bauleitplanung an die im Planfeststellungsverfahren nach § 18 AEG „*ABS 46/2 -Grenze D/NL - Emmerich - Oberhausen; Dreigleisiger Ausbau und BÜ-Beseitigung auf der Strecke 2270*“ betriebene Planung zur Aufhebung des schienengleichen Bahnüberganges Löwentor durch formelle Aufgabe bisheriger, hiervon abweichender Planungsziele.

c) Gegenwärtige Nutzungssituation im Planbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 19/2 sind seit der Planaufstellung keine baulichen Entwicklungen eingetreten, die eine Realisierung des Gesamtplanes vorangetrieben hätten. Insbesondere sind die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Verkehrsflächen unverändert und die Bebauung innerhalb des Planbereiches ist mit der seinerzeit vorhandenen Bebauung weitgehend identisch.

Es sind lediglich Vorkehrungen für die Beseitigung des Wohnhauses Am Löwentor 2 mit einem Erwerb durch die Stadt Emmerich am Rhein sowie der Einholung einer Abbruchgenehmigung getroffen worden, da dieses Gebäude für die Baumaßnahme der BÜ-Beseitigung sowohl nach dem Bebauungsplan als auch nach der aktuellen Planung im Planfeststellungsverfahren weichen muss.

Der angesprochene Entwicklungsbereich an der Mennonitenstraße ist bislang noch nicht bebaut.

d) Verfahrensbereich

Das Aufhebungsverfahren umfasst die Grundstücke, Gemarkung Emmerich,

Flur 7, Flurstücke 423, 595, 597 tlw., 599 tlw., 672 tlw., 673, 675, 686, 688, 1070, 1072, 1143 tlw., 1144 tlw., 1149 tlw., 1214 tlw., 1215 tlw., 1248, 1417 tlw.
Flur 17, Flurstücke 4, 155, 156, 293, 294, 319, 351 tlw., 352 tlw., 353 tlw.
Flur 19, Flurstücke 368, 369, 370 tlw., 375 tlw., 377 tlw., 381 tlw.
Flur 20, Flurstücke 117 tlw., 118 tlw., 155, 156, 248, 253, 254, 255, 256, 280 tlw., 290 tlw. .

Der Verfahrensbereich ist rund 40.900 m² groß.

e) Ausgleichsbedarf

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes E 19/2 ist eine Betrachtung des durch die Planung vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft nicht durchgeführt worden, da sie zum damaligen Zeitpunkt noch nicht erforderlich war.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird die im Vergleich zum Zeitpunkt der Planaufstellung unveränderte Grundstücks-, Bauungs- und Nutzungssituation planungsrechtlich Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB. Hiermit ist keine Änderung der ökologischen Situation innerhalb des Verfahrengbietes verbunden.

Für den durch die Planung zum Ersatz des zu beseitigenden Bahnüberganges Löwentor im Planfeststellungsverfahren nach AEG vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft sind im dortigen Verfahren entsprechende Eingriffsuntersuchungen erfolgt und Ausgleichsregelungen festgesetzt.

Zu 2)

Das Bebauungsplanaufhebungsverfahren ist nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches als sogenanntes Vollverfahren mit zweistufiger Beteiligung durchzuführen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Zulässigkeiten der bestehenden Bebauung im Bebauungsplangeltungsbereich nicht angetastet. Einerseits genießen die Gebäude Bestandsschutz, andererseits wäre im Falle einer Wiedererrichtung deren Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu bejahen. Insofern sind die Auswirkungen der Planaufhebung auf das Plangebiet und die Nachbarschaft nur von geringer Bedeutung.

Für die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird daher vorgeschlagen, die Planungsziele in Form einer Auslegung der Vorentwurfsunterlagen nach Pkt. 3.1 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren durchzuführen. Hierüber werden die betroffenen Eigentümer der Grundstücke im

Planbereich und in der Nachbarschaft persönlich unterrichtet. Darüber hinaus erfolgt während der Auslegungsfrist eine Einstellung der Unterlagen auf der Homepage der Stadt Emmerich am Rhein.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Infolge des aktuell entstandenen Planungsbedarfes konnten keine Mittel für die unvorhergesehenen erforderlichen Planungskosten (Umweltbericht) in diesem Bauleitplanverfahren im Haushalt 2018 angemeldet werden. Die Höhe der hierfür entstehenden Kosten kann derzeit noch nicht beziffert werden. Eine Deckung ist im Bedarfsfall aus dem Produkt 1.100.09.01.01, Sachkonto 52910000 oder aus einem anderen deckungsfähigen Titel vorgesehen bzw. es sind Mittel für den Haushalt 2019 anzumelden.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1, Ziel 3.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlagen:

- 05 - 16 1472 2018 A 1 Verfahrengietsabgrenzung
- 05 - 16 1472 2018 A 2 Bestehender Bebauungsplan
- 05 - 16 1472 2018 A 3 Lageplan Erweiterung EDG