STADT EMMERICH AM RHEIN

DER BÜRGERMEISTER

		TOP	_____
		Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	**öffentlich**	**05 - 17 0322/2021**	**22.07.2021**

Betreff

Formloser Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes P 3/2;
hier: Eingabe Nr. 12/2021 an den Rat der Stadt Emmerich am Rhein

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	31.08.2021

Beschlussvorschlag

Zu 1)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m § 1 Abs. 8 BauGB dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans P 3/2 -Pionierstr./Nordost- nicht zu folgen.

Zu 2)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m § 1 Abs. 8 BauGB den Bebauungsplan P 3/2 -Pionierstr./Nordost- aufzuheben.

Zu 3)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, die 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)

Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. P 3/2 -Pionierstr./Nordost- resultiert aus einem laufenden Verfahren zur Errichtung einer Terrassenüberdachung und einer Rankhilfe. Im Zuge einer Bauanfrage wurde eine Besichtigung Vorort vorgenommen und dabei wurde eine illegal errichtete Terrassenüberdachung und eine Rankhilfe festgestellt. Dem Eigentümer wurde die Möglichkeit gegeben diese nachträglich genehmigen zu lassen bzw. eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die Terrassenüberdachung zu beantragen.
Aus planungsrechtlicher Sicht waren die genannten Gründe für eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB nicht ausreichend und der Antrag wurde nicht erteilt. Daraufhin wurde ein Antrag zur Änderung des B-Plans P 3/2 gestellt mit der Absicht die gartenseitige Baugrenze um 3,50 m zu verschieben.
Bei der Prüfung dieses Anliegens wurden weitere Missstände im Planbereich sichtbar, wobei die beantragte Änderung lediglich teilweise eine Abhilfe erbringen könnte. Daraufhin wurde über die Aufhebung des B-Plans nachgedacht und für sinnvoller erachtet, anstatt dem Antrag der Änderung des B-Plans P 3/2 stattzugeben.

Zu 2)

a) Planungsanlass

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. P 3/2 -Pionierstr./Nordost- aus dem Jahr 2004 (Rechtskraft am 21.07.2004) soll mit allen seinen textlichen Festsetzungen und Änderungen vollständig aufgehoben werden. Der Entschluss zur Aufhebung des B-Plans Nr. P 3/2 fußt auf einem Antrag auf Änderung des B-Plans eines Anwohners. In diesem Zuge wurde bei der Bestandserfassung in mehreren Bereichen im Plangebiet Abweichungen zum B-Plan festgestellt und die zukünftigen Erwartungen innerhalb der Planung und Bauordnung erörtert. Auf dieser Basis wurde entschieden den B-Plan aufzuheben, denn die Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung war die Reaktivierung des brachgefallenen Betriebsgeländes (bis 1995 Nutzung des Geländes durch die Firma EKC Chemie Cosmetik Verpackungsindustrie GmbH). Das geplante Mischgebiet in Form von Ansiedlungen von nicht-störenden Gewerbebetrieben südlich der B 8 und östlich der Pionierstraße sowie die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern im südöstlichen Planbereich sollten zu einem verträglichen Miteinander von Wohnen und Gewerbe führen. Dieses Planungsziel wurde erreicht. In naher Zukunft werden keine großen baulichen Veränderungen erwartet, da alle Grundstücke in den Jahren nach der B-Planaufstellung neu bebaut wurden, ausgenommen sind die Flurstücke im Norden des Plangebietes die Bestandsbauten von vor 2004 aufweisen.
Eine bauliche Entwicklung durch Neubauvorhaben in absehbarer Zeit ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet vollständig entwickelt bzw. bebaut ist.

b) Planungsziel

Durch die Aufhebung des B-Plans P 3/2 soll für die Eigentümer nach Erkennen der Funktionslosigkeit wieder Planungssicherheit geschaffen werden. Als Folge der Aufhebung des B-Plans Nr. 3 werden neue Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt und müssen sich dann nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen (nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche, die überbaut werden soll). Als Beurteilungsparameter für Neubauvorhaben werden Vergleichswerte aus der Bestandsbebauung herangezogen wie

- max. / höchste Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhe,
- max. / größte Grundfläche von Einzelbaukörpern,
- max. / höchste Grundflächenzahl (Verhältnis Hauptbaukörper zur Grundstücksgröße),
- vorhandene Baufluchten zur Straße bzw. im rückwärtigen Bereich.

Hierbei ist jedes Bauvorhaben im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung nach § 34 BauGB neu zu beurteilen. Dabei sind die tatsächlichen Gegebenheiten zum jeweiligen Antragszeitpunkt heranzuziehen.

c) Gegenwärtige Nutzungssituation im Planbereich

Gegenwärtig wird die Fläche als Mischgebiet genutzt. Südlich der Reeser Str.(B 8) erfolgt eine nicht störende gewerbliche Nutzung und im südlichen Planbereich ist eine aufgelockerte Wohnbebauung zu finden in offener und vorwiegend eingeschossiger Bauweise als Einzelhäuser.

d) Verfahrensbereich

Der Planbereich befindet sich südlich der Reeser Straße (B 8) sowie östlich der Pionierstraße und umfasst den Betrieb des bestehenden Landmaschinenhandels. In der Flur 3 der Gemarkung Praest gehören folgende Flurstücke zum Aufhebungsbereich: 493, 633, 728, 1316, 1318, 1321, 1326, 1329 - 1351, 1376, 1377, 1390, 1399, 1400, 1407 und 1408

e) Thematik Entschädigungsanspruch / Vertrauensschaden

Mit der Aufhebung des B-Plans P 3/2 werden, nach Einschätzung der aktuellen Sachlage, keine Entschädigungsansprüche begründet. Denn nach § 42 Abs. 3 BauGB kann der Eigentümer (nach Ablauf einer Frist von 7 Jahren nach Rechtskraft des B-Plans gem. § 42 Abs. 2 BauGB), nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Weiterhin wird durch die Aufhebung des B-Plans P 3/2, nach Einschätzung der aktuellen Sachlage, kein Vertrauensschaden gem. § 39 BauGB verursacht. Denn konkrete Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten, die sich aus dem B-Plan P 3/2 ergeben, sind nicht bekannt.

Zu 3)

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 :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.2.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage:
Anlage zu Vorlage 05-17 0322