



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 17 0815/2022/1	21.12.2022

Betreff

Übernahme des Antrags auf Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans N 1/1 - Teil 1;
hier: Eingabe Nr. 32/2022 an den Rat der Stadt Emmerich am Rhein

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	24.01.2023
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, das Bebauungsplanverfahren Nr. N 1/1 nicht für Teilflächen weiterzuführen.



Sachdarstellung :

Der Petent ist Eigentümer eines Grundstücks an der 's-Heerenberger Straße / B220 zwischen Autobahn A3 und der niederländischen Grenze. Das Grundstück ist ca. 16.000 m² groß. (s. Anlage 1, lila Fläche)

Nördlich der Autobahn ist der gesamte Bereich durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Eine Ausnahme bildet in dem Dreieck zwischen B220 und 's-Heerenberger Straße ein bereits angesiedelter Betrieb für Käseprodukte, ein weiterer Betrieb sowie ein altes Zollhaus.

Zur Entwicklung eines Gewerbegebietes im Dreiecksbereich zwischen B 220, dem Abschnitt der 's-Heerenberger Straße vor dem alten Grenzübergang nach 's-Heerenberg und der Landesgrenze ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich zu steuern. Die Planungsaktivitäten hierzu haben mittlerweile bereits eine längere Geschichte und sind im Laufe der vergangenen 28 Jahre aus Gründen der Rechtssicherheit infolge veränderter rechtlicher Grundlagen sowie vor dem Hintergrund geänderter Konzeptionen mehrfach formell neu gestartet worden. Die Gesamtfläche hat eine Größe von etwa 94.000 m². (s. Anlage 2, eingefärbte Flächen)

1. Planungshistorie

a.

Im Zusammenhang mit der Umwandlung der Darstellung einer Sondergebietsfläche der Zweckbestimmung „Zolleinrichtungen und Umschlag“ in „Gewerbliche Baufläche“ im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes hat der Rat der Stadt Emmerich am 13.12.1994 erstmalig einen Aufstellungsbeschluss gefasst zur Durchführung eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens, mit dem die Entwicklung eines Gewerbegebietes für den betroffenen Bereich vorbereitet werden sollte.

b.

Nach einer längeren Abstimmungsphase mit den Trägern öffentlicher Belange bzgl. der Unklarheiten über die Erschließung des Gebietes wurde das Bebauungsplanverfahren im Jahre 1997 fortgesetzt. Aus Rechtssicherheitsgründen erfolgte dabei eine Neufassung des Aufstellungsbeschlusses durch den Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss am 18.11.1997. Im Verfahren wurde zunächst die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Konkretisierung eines Bebauungsplankonzeptes sollte in Abstimmung mit den Vorstellungen möglicher ansiedlungswilliger Betriebe erfolgen, die sich in der Folgezeit aber u.a. wegen der sich aus der Lage im Wasserschutzbereich III a ergebenden Nutzungseinschränkungen nicht finden ließen. Einzig der an der 's-Heerenberger Straße bereits ansässige Verpackungsbetrieb PG Kaas hat sich in dieser Zeit unter Anwendung der Bestimmungen der Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung nach § 33 BauGB erweitert.

c.

Im Jahre 2002 erwarb die Stadt Emmerich am Rhein das rd. 5 ha große ehemalige Erweiterungsgelände für Zolleinrichtungen und Umschlag im östlichen Bereich des Geländedreiecks vom Bund. Vier Jahre später konkretisierte der vorgenannte Betrieb seine Absichten einer erheblichen Betriebserweiterung und erwarb die östlich an sein Grundstück angrenzende Freifläche von der Stadt. Um die seinerzeit geplante betriebliche Expansion sowie die gewerbliche Nutzung der übrigen Freiflächen im betroffenen Gebiet planungsrechtlich vorzubereiten, wurde auf der Grundlage eines veränderten Bebauungskonzeptes am 02.03.2006 ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst. Der



Erwerber fungierte in diesem Verfahren als Vorhabenträger mit der Verpflichtung der Beibringung der Planungsunterlagen zu eigenen Kosten. Seiner vertraglichen Pflicht kam er nicht nach.

d.

Gemeinsam mit der Gemeinde Montferland wurde ab 2008 seitens der Stadt versucht, die Gewerbegebietsentwicklung, u.a. auch unter Mitwirkung der Eigentümer, der dies- und jenseits der Staatsgrenze gelegenen Hauptgrundstücke, neu zu beleben. Mit dem Ziel, ein grenzüberschreitendes Dienstleistungszentrum zu etablieren, wurde der „Masterplan Bedrijventerrein / Gewerbegebiet EMMMO“ entwickelt. Auch dieser vermochte es letztendlich nicht, ein entwickelndes Handeln der Grundstückseigentümer zu bewirken

e.

Der Petent hat dann im Jahre 2015 die Initiative ergriffen, gemeinsam mit dem Eigentümer der Hauptfläche des Gebietes erneut die Schaffung eines konkreten Planungsrechtes anzustoßen. Zwischenzeitlich wurde nicht nur ein neuer Planvorentwurf entwickelt, sondern es wurden gleichzeitig auch zahlreiche Vorabstimmungen des Entwurfes mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Einige Themen, wie beispielsweise die Energieversorgung des Bereiches, für die das Interesse der Eigentümer an einem Anschluss an die Versorgungsnetze im angrenzenden niederländischen Gemeindegebiet besteht, sowie die Eingriffskompensation bedürfen weiterer Abstimmungen und Regelungen, die aber im Zuge der Durchführung des Planverfahrens erfolgen sollten.

Zum Zwecke eines Neustartes eines solchen Bebauungsplanverfahrens haben die Eigentümer einen neuen Bebauungsplanvorentwurf mit einer von den Planungsabsichten gemäß Aufstellungsbeschluss vom 02.03.2006 geringfügig abweichenden Konzeption sowie einige bereits erstellte Gutachten (Artenschutzprüfung und Lärmprognose) vorgelegt. Auf dieser Grundlage wurde 2018 ein erneuter formeller Aufstellungsbeschluss gefasst.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes N 1/1 -Gewerbegebiet Grenzübergang 's-Heerenberg- ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes für die Erweiterung bestehender Betriebe sowie für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe.

Der Bebauungsplan sollte die komplette Fläche des Dreiecks überplanen. (s. Anlage 3).

Für die Planung wurde ein städtebaulicher Vertrag über Planungsleistungen zwischen der Stadt, dem Petenten und dem weiteren Flächeneigner geschlossen. Seitens eines beauftragten Planungsbüros wurde ein Bebauungsplanvorentwurf gefertigt.

Mit Schreiben vom 18.06.2020 teilte der Petent gegenüber der Stadt mit, dass die Erarbeitung eines konkreten Entwurfes im Bebauungsplanverfahren N 1/1 angesichts der mangelnden Mitwirkung des Mehrheitseigentümers im Plangebiet niedergelegt werde.

Die Stadt teilte daraufhin mit, dass im Rahmen der seinerzeitigen Veräußerung städtischer Flächen im Plangebiet die planungsrechtliche Vorbereitung eines Baurechtes an die Käufer übertragen wurde. Von daher bestehe für die Stadt Emmerich derzeit keine Veranlassung, die betreffende Bauleitplanung insgesamt an sich zu ziehen und neben der hoheitlichen Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte auch die Erarbeitung der Verfahrensunterlagen zu übernehmen.

Auch gegenüber der Stadt Emmerich weigerte sich der Mehrheitseigentümer, das Planverfahren weiter zu betreiben. Insofern wurde von der Stadt in Erwägung gezogen, den Aufstellungsbeschluss in Frage zu stellen und den Abbruch des Verfahrens zu forcieren.

Zwischenzeitlich gab es zwischen Stadt und Petenten mehrere Gespräche, die letztendlich in der nun zu bescheidenden Eingabe mündeten.



2. Eingabegegenstand

Beantragt wird nunmehr die Entwicklung der Grundstücke, die sich im Eigentum des Petenten befinden. (s. Antrag und Anlage 1, lila Fläche). Die Fläche ist insgesamt ca. 16.000 m² groß und macht damit lediglich etwas mehr als ein Fünftel der Größe des Gesamtgebiets aus.

Das Verfahren soll nach dem Willen des Antragstellers als Teil 1 des vorgenannten Bebauungsplans N 1/1 entwickelt werden. Das Beibringen von Planwerken und Gutachten soll gem. vorab abgeschlossenem städtebaulichen Vertrag durch den Antragsteller erfolgen.

Der Antragsteller legt dar, dass derzeit kein konkreter Nutzer des Gebietes feststünde. Der Bebauungsplan wäre ein klassischer Angebotsbebauungsplan. Künftige Vorhaben müssten sich nach den Festsetzungen des Plans richten. Ebenso wird dargelegt, dass die Erschließung des Gebietes gesichert werden müsse.

3. Planungsrecht

a. Erforderlichkeit der Planung

Unabhängig von der Historie des Gebietes und des Bebauungsplanverfahrens muss der Antragsgegenstand isoliert betrachtet werden.

Beantragt wird die Entwicklung eines im Mittel ca. 120 x 130 m großen Grundstücks mit einer Gesamtgröße von ca. 16.000 m². Das Grundstück liegt fernab des Siedlungsgefüges zwischen Autobahn und Staatsgrenze. Die Umgebung ist größtenteils landwirtschaftlich geprägt, es befinden sich jedoch auch Bestandsbetriebe in dem Straßendreieck.

Die Erschließung über die Autobahn ist unmittelbar vorhanden, ein Anschluss an das örtliche Straßennetz über die B 220 gesichert. Die Erschließung mit Wasser, Abwasser, Strom und Gas ist größtenteils nicht vorhanden (s. 4).

Die Kommune ist bei der Erstellung von Bauleitplänen an die gesetzlichen Regelungen Baugesetzbuch (BauGB) gebunden.

In § 1 BauGB ist definiert, dass Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen zu haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch.

§ 1a Abs. 2 BauGB schreibt für die Aufstellung von Bebauungsplänen vor, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Bei Entwicklungen sind insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. U. a. sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung solcher Flächen muss begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden.

Nach Aussage des Antragstellers sei bisher kein konkreter Nutzer für das Grundstück bekannt. Insofern ist die zu entwickelnde Fläche einer gesamtstädtischen Abwägung zugänglich. Hier lässt sich erkennen, dass es noch einige Reserven für Gewerbegrundstücke gibt, die jedenfalls beiden durch die Eingabe aufgestellten Prämissen (lediglich Teilentwicklung), zuerst entwickelt werden sollten.



b. Inhalte des Bebauungsplans

Die künftige Möglichkeit der Bebauung des beantragten Teilstücks lässt sich bereits durch den Vorentwurf des Bebauungsplans N 1/1 für die Gesamtfläche (2018) ableiten (s. Anlage 2).

In dem Bebauungsplanentwurf sind im Westen an der `s-Heerenberger Straße ein 5 m breiter Grünstreifen, im Osten zur B 220 ein 15 - 20 m breiter Grünstreifen geplant. Diese dienen u. a. dem ökologischen Ausgleich des Eingriffs in die Landschaft. Entlang der B220 dient der Grünstreifen zudem der Einhaltung der Anbauverbotszone. In einem Bereich von 40 m zur B220 gibt es Baubeschränkungen gem. § 9 FStrG NRW.

Für das zu entwickelnde Teilstück müsste zudem eine Erschließung zu einer bestehenden Straße erfolgen. Auch das im Vorentwurf weiter südlich geplante Pumpwerk zur Entwässerung des Schmutzwassers müsste auf dem Teilgrundstück verstandortet werden.

Durch die isolierte Betrachtung des Grundstücks ohne Einbeziehung der Nachbargrundstücke müssten jeweils zu den Nachbargrenzen die entsprechenden Grenzabstände eingehalten werden. Die Mindestabstände müssten in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dies führt dazu, dass Vorhaben auf dem Teilgrundstück deutlich kleiner sein müssten, als es bei einer zusammenhängenden Entwicklung der gesamten Fläche möglich wäre.

Der bestehende Betrieb könnte, zumal er das Eigentum an den östlichen Flächen hat, aufgrund der notwendigen Abstandsflächen nicht unmittelbar auf die zu überplanende Fläche erweitern.

Für gewerbliche Vorhaben müssen bei der Baugenehmigung die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Die Bebaubarkeit wird hierdurch weiter eingeschränkt.

Die Versickerung des Regenwassers muss auf dem Grundstück erfolgen, insofern steht eine gewisse Teilfläche nicht für die Überbauung zur Verfügung. Im bisherigen Vorentwurf wurde deshalb eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

Gegebenenfalls müssen auch Festsetzungen zu den Emissionen des Gewerbegebiets getroffen werden, um die angrenzende Wohnbebauung in den Niederlanden zu schützen.

Insgesamt sind die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück des Petenten sehr eingeschränkt. Insofern scheint eine isolierte Planung schon aus städtebaulichen Gründen wenig sachgerecht.

4. Erschließung

Da das Antragsgrundstück fernab von städtischen Infrastrukturen liegt, ist ein besonderes Augenmerk auf die Erschließung zu legen.

Im Jahr 2017 gab es ein Gespräch zur Abstimmung der Voraussetzungen einer Energieversorgung des Plangebietes durch einen Anschluss an das niederländische Versorgungsnetz. In der Theorie wäre diese Lösung möglich, jedoch mit deutlichen



Schwierigkeiten versehen. U. a. wäre zwischen den deutschen und niederländischen, für die Abwasserentsorgung verantwortlichen Zuständigen ein grenzüberschreitender Vertrag auf Grundlage des Anholter-Abkommens zu schließen. Aus diesem ergäben sich die Regelungen bzgl. der jeweiligen Pflichten. Auch aufgrund der negativen Erfahrungen aus einem vergleichbaren Sachverhalt an anderer Stelle (Spyker Weg / Oude Kleefsepostweg), wurde dieser Handlungsstrang nicht weiterverfolgt.

a. Entwässerung

Weiterhin ist die Regenwasserbeseitigung gemäß den bereits erfolgten Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde anzupassen. Dazu liegt ein Konzeptlageplan aus dem Jahr 2015 vor.

Das Gebiet liegt innerhalb einer Wasserschutzzone IIIa, daher ist eine Behandlung des Regenwassers erforderlich, bevor es örtlich versickert werden kann.

Für die bestehenden Gebäude sind zwei Kleinpumpstationen mit etwa 70 m Anschlussleitungen zu erstellen. Das Schmutzwasser ist dem bestehenden Druckentwässerungsnetz südlich der BAB 3 mit Querung der Autobahn zuzuführen. Dazu ist - wie auch vom Antragsteller dargelegt - ein Abwasserpumpwerk am südlichen Zipfel des Gebietes mit einer ca. 620 m langen Druckleitung zu erstellen. Die Kosten hierfür betragen ca. 335.000 €.

Die Gesamtkosten für die Entwässerung wurden von den Technischen Werken Emmerich überschlägig beziffert. Bezahlt wird die Maßnahme aus dem Gebührenhaushalt der Kommunalbetriebe Emmerich. Hier stehen nachfolgende Anschlussbeiträge gem. der Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Emmerich am Rhein vom 17.12.2014 gegenüber:

	Herstellungskosten Brutto	Gebühreneinnahme Vollanschluss (Schmutzwasser + Regenwasser)	Gebühreneinnahme Teilanschluss (Schmutzwasser)
Bebaute Grundstücke + Grundstücke Petent	840.000 €	352.200 €	244.600 €
Bebaute Grundstücke + Grundstücke Petent + landwirtschaftliche Flächen (Gesamtentwicklung)	2.000.000 €	784.200 €	544.600 €

Die verkehrstechnische innere Erschließung samt deren Entwässerungseinrichtungen ist bei der Kostenzusammenstellung nicht berücksichtigt.

b. Versorgung mit Strom

Die Versorgung mit Strom würde über eine Mittelspannungstrasse von ca. 3.000m, sowie die Ertüchtigung einer bestehenden Mittelspannungs-Trafostation und den Neubau einer Mittelspannungs-Trafostation erforderlich machen.



Die Kosten belaufen sich hierfür auf etwa 682.000 €. Die Hälfte der Kosten würden auf die Grundstückseigentümer umgelegt, die andere Hälfte sind durch die Stadtwerke Emmerich zu tragen.

c. Versorgung mit Wasser

Für die trinkwasserseitige Erschließung ist ein Ausbau der Trinkwasser-Hauptleitung von ca. 900 m erforderlich. Hierbei ist zu beachten, dass mittels Spezialtiefbaumaschinen, wie beispielsweise einer horizontalen Spülbohrmaschine, die Autobahn sowie Aus- und Abfahrten und ein Entwässerungsgraben zu queren sind.

Zum derzeitigen Zeitpunkt liegen keine Angaben zum konkreten Wasserbedarf vor, so dass zur Kalkulation der Dimensionierung der zu errichtenden Rohrleitungsinfrastruktur den Löschwasserbedarf simuliert und kalkuliert wurde. Somit würde ohne Ausbaumaßnahmen am s'Heerenberger Dreieck an der Leitung 48 m³/h zur Verfügung stehen. Sollte zusätzlich zur Trinkwasserversorgung die Löschwasserversorgung sichergestellt werden, ist ein Netzausbau im Bestandsnetz zusätzlich erforderlich. Hiermit könnte am s'Heerenberger Dreieck eine Löschwassermenge von 96 m³/h zur Verfügung gestellt werden. Allerdings ist davon auszugehen, dass ein künftiger Nutzer einen geringen Wasserbedarf hat, was regelmäßige Spülmaßnahmen der Infrastruktur erforderlich macht. Ein sinnvoller Trinkwasserbetrieb ist somit nicht gegeben. Die Kosten für die Erweiterung lassen sich unter den oben genannten Sachverhalten nur ungenau kalkulieren.

Es ist allerdings davon auszugehen, dass ein Investitionsbedarf zwischen 600.000 € und 1 Mio. € erforderlich wird. 70% der Erschließungskosten wären durch die Grundstückseigentümer zu tragen, 30% durch die Stadtwerke Emmerich.

d. Kostenteilung

Wesentliches Entscheidungskriterium bei der Planung sind die unverhältnismäßig hohen Erschließungskosten. Etwa ein Drittel wären durch den Petenten zu tragen, die übrigen Kosten gehen zu Lasten der Gebührenzahler.

Diese belaufen sich für die Teilfläche auf mind. 1,5 Mio. €. Davon sind ca. 620.000 € durch die Gebührenzahler, also die Allgemeinheit zu tragen.

Bezogen auf die Grundstücksflächen von ca. 16.000 m² ergeben sich Erschließungskosten i. H. v. mind. 94 €/m². Üblicherweise werden bei Grundstücksgeschäften Erschließungskosten (inkl. Straße!) von ca. 15 €/m² angesetzt.

Auch aus Eigentümersicht ist der hohe Kostenaufwand für die Erschließung kaum lukrativ. Allein die Kosten für die Erschließung liegen für den Eigentümer bei ca. 56 €/m². Hinzu kommen Planungskosten, Baureifmachung etc. Erschlossene Gewerbeflächen haben in Emmerich einen Bodenrichtwert von 50 - 90 €/m².

Die Stadtwerke Emmerich halten den versorgungstechnischen Ausbau der Trinkwasser- und Stromversorgungsinfrastruktur grundsätzlich für wirtschaftlich kritisch.



5. Fazit

Insbesondere auch vor dem Hintergrund der Abwägung städtebaulicher Sinnhaftigkeit und der Kostenlast auf Seiten der öffentlichen Erschließungsträger wurde seitens der Stadt und auch des Petenten in der Vergangenheit die vollständige Entwicklung des Dreiecks zur Gewerbefläche angestrebt. Dies hängt insbesondere mit den Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden käseverarbeitenden Betriebes zusammen. Die Stadt hat zu diesem Zwecke das Grundstück an den Betrieb veräußert.

Die losgelöste Entwicklung des Streifens im Eigentum des Petenten steht diesen Absichten entgegen.

Insgesamt ist aus Sicht der Verwaltung die Entwicklung des 16.000 m² großen Teilstücks aus dem Gewerbegebiet Dreieck (Gesamtgröße 94.000 m²) nicht sinnvoll und für den Eigentümer nicht lukrativ.

Die Gesamtkosten würden sich bei einer gesamthaften Entwicklung mit den größeren Bebauungsmöglichkeiten und den konkreten Erweiterungsabsichten bestehender Betriebe deutlich relativieren. Der daraus erzielte bauliche Nutzen im Sinne der Sicherung und Entwicklung eines erfolgreichen Gewerbebetriebes sowie die damit einhergehende Arbeitsplatzsicherung und -erweiterung wären tragendes Element, trotz der aufwändigen Erschließung.

In der gesamthaften Betrachtung würde durch die Schaffung von Planungsrecht nur für das Grundstück des Petenten ein abgelegenes kleines Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzbarkeit entstehen, welches für den Eigentümer und die Allgemeinheit hohe Erschließungskosten verursacht. Daher wurde und wird eine Teilentwicklung seitens der Verwaltung nicht befürwortet.

6. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung hat gegenüber dem Petenten bereits dargelegt, dass nur die Option der Gesamtentwicklung für das Dreieck für sinnvoll erachtet wird.

Dem Petenten steht es frei, auf eigene Kosten das gesamte Gebiet mittels Bebauungsplan zu entwickeln. Hierbei würden auch die Flächen des Gewerbebetriebes überplant. Dies wurde jedoch seitens des Petenten abgelehnt.

Seitens der Verwaltung wurde bereits als mögliche Variante aufgezeigt, auf der Fläche Freiflächenphotovoltaik zu installieren.

Aus sämtlichen Gegebenheiten ist die Fläche hierfür prädestiniert. Planungsrechtlich befindet sich hier bereits im FNP eine Gewerbefläche. Somit wären keine hohen planungsrechtlichen Hürden zu überwinden.

Da ohnehin kein konkreter Ansiedlungswunsch eines Gewerbebetriebes besteht, jedoch der Bedarf nach erneuerbaren Energien stetig wächst, erscheint diese Nutzung der Fläche, sofern auf die Gesamtentwicklung keine Aussicht besteht, als wesentlich sinnvoller.



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

Anlagen:
Anlage 1 zu Vorlage 05-17 0815
Anlage 2 zu Vorlage 05-17 0815
Anlage 3 zu Vorlage 05-17 0815