Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE _____

zu TO.-Pkt. _____

interne Nummer **XII/0842/V**

Eitorf, den 15.01.2009

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Jakob Brücken

_____ i.V. _____
Bürgermeister Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Verkehr	09.02.2009
Rat der Gemeinde Eitorf	16.03.2009

Tagesordnungspunkt:

6. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C (Erweiterung Aldi-Filiale)
- Entscheidung über Anregungen und Bedenken
- Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der APV schlägt dem Rat der Gemeinde vor zu beschließen: die Stellungnahme bezüglich der zur erwartenden Geräuschimmissionen wird zur Kenntnis genommen. Gegenüber der bisherigen Planung sind Veränderungen nicht zu erwarten, sodass davon auszugehen ist, dass die Lärmwerte, wie sie im seinerzeitigen Schalltechnischen Gutachten ermittelt wurden, auch weiterhin eingehalten werden.

2. Der APV schlägt dem Rat der Gemeinde vor zu beschließen: die Hinweise hinsichtlich des Einbaus von Recyclingstoffen sowie der Entsorgung von anfallendem Bodenaushub werden zur Kenntnis genommen. Im anstehenden Bebauungsplanverfahren sind sie gegenstandslos.

3. Der APV schlägt dem Rat der Gemeinde vor zu beschließen: die Anregung hinsichtlich der Nutzung regenerativer Energien wird zur Kenntnis genommen. Eine konkrete Festsetzung für das Dach des jetzt zu erweiternden Gebäudes ist nach dem Baugesetzbuch nicht möglich. Im übrigen findet der Hinweis Beachtung, im Zusammenhang mit zukünftigen Planungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien einzuwirken (z.B. durch entsprechende Ausrichtung der Gebäude usw.

4. Der APV schlägt dem Rat der Gemeinde vor zu beschließen: die Ausführungen des Bürgers werden zur Kenntnis genommen. Das Kernargument, die Erweiterung verstärke tendenziell die Entwicklung eines Subzentrums, trifft nicht zu und führt daher nicht zu einer Berücksichtigung im Planverfahren.

5. Der APV schlägt dem Rat der Gemeinde vor zu beschließen: der Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C 6. (vereinfachte) Änderung wird als Satzung beschlossen. Zur Planänderung gehört eine Begründung. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Bekanntmachung und damit Rechtskraft der Planänderung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches vorzunehmen.

Begründung:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung vom 3.9.2008 die Offenlegung der oben genannten Bebauungsplanänderung beschlossen. Ziel der Planänderung ist die Möglichkeit einer Erweiterung der vorhandenen Aldi-Filiale auf eine Verkaufsfläche von 1.000 qm. Der Planentwurf hat mit Begründung vom 1.12.2008 bis einschl. 5.1.2009 öffentlich ausgelegen. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend unterrichtet.

Über die nachfolgend aufgeführten Anregungen ist zu entscheiden.

1. Anregungen Träger öffentlicher Belange

1.1 Abteilung 61.2 Regional-/ Bauleitplanung des Rhein-Sieg-Kreises

Zur Planänderung wird wie folgt Stellung genommen:

a) die vom erweiterten Lebensmitteldiscountbetrieb ausgehenden Geräuschimmissionen dürfen auch künftig nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet nach Nr. 6 der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) führen. Es wird deshalb empfohlen, bereits im Bauleitplanverfahren Aussagen zu treffen, ob diese Richtwerte aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan eingehalten werden können.

Bereits im Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, welches unter anderem zur Ansiedlung des Aldi-Marktes an der jetzigen Stelle geführt hat, war ein ausführliches schalltechnisches Gutachten angefertigt worden, welches entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorsah. Sie sind mit dem Bau des Marktes verwirklicht worden (Errichtung Schallschutzwand an der Nordseite des Grundstückes, Anordnung der Parkplätze mit entsprechender Bepflanzung etc.). Durch die jetzt geplante Erweiterung werden sich hierzu keine Veränderungen ergeben, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Werte nach der TA Lärm, die sich bis heute nicht verändert haben, eingehalten werden können.

Beschlussvorschlag:
der APV schlägt dem Rat der Gemeinde vor zu beschließen:
Die Stellungnahme bezüglich der zur erwartenden Geräuschimmissionen wird zur Kenntnis genommen. Gegenüber der bisherigen Planung sind Veränderungen nicht zu erwarten, sodass davon auszugehen ist, dass die Lärmwerte, wie sie im seinerzeitigen Schalltechnischen Gutachten ermittelt wurden, auch weiterhin eingehalten werden.

b) Es wird weiter darauf hingewiesen, dass der Einbau von Recyclingbaustoffen nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig ist und dass im Rahmen der Baureifmachung des Grundstückes anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllung) ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Diese Hinweise sind lediglich zur Kenntnis zu nehmen. Sie haben auf das Verfahren der jetzt anstehenden Bauleitplanung keinerlei Einfluss. Relevant sind sie für das Baugenehmigungsverfahren zur Erweiterung des Gebäudes.

Beschlussvorschlag:
der APV schlägt dem Rat der Gemeinde vor zu beschließen, die Hinweise hinsichtlich des Einbaus von Recyclingstoffen sowie der Entsorgung von anfallendem Bodenaushub werden zur Kenntnis genommen. Im anstehenden Bebauungsplanverfahren sind sie gegenstandslos.

2. Anregungen von Privaten

2.1 Anregung eines Eitorfer Ehepaares

Es wird angeregt zu prüfen, ob im Zusammenhang mit der Erweiterung der Aldi-Filiale für das Dach des Geschäftes die Installation einer Fotovoltaikanlage festgesetzt werden kann. Alternativ sollte die Installation im Bebauungsplan zumindest empfohlen werden bzw. durch Verhandlungen mit dem Betreiber eine freiwillige Installation erreicht werden. In diesem Zusammenhang wird weiterhin angeregt, generell für alle Planverfahren die Nutzung von regenerativen Energien im Blick zu haben. Dies könnte z.B. durch Festsetzungen der Dachausrichtung usw. sichergestellt werden. Schließlich dokumentiere die Gemeinde doch als Teilnehmer der Kampagne „SolarLokal“, dass sie die Sonnenenergienutzung im Gemeindegebiet fördern und ausbauen möchte.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches ist die Festsetzung einer Fotovoltaikanlage für das Gebäude nicht möglich. Bereits im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss war aus den Reihen des Planungsausschusses angeregt worden, den Eigentümer anzusprechen, ob nicht im Zusammenhang mit der Erweiterung des Gebäudes erneuerbare Energien zu berücksichtigen sind. Diese Informationen wurden an den zuständigen Architekten weitergegeben. Aufgrund der jetzt vorliegenden Anregung wurde hierzu beim planenden Architekten nochmals nachgefragt. Dieser erläuterte, dass bei der Fa. Aldi globale Überlegungen angestellt würden, bei ihren Gebäuden der Forderung nach erneuerbaren Energien Rechnung zu tragen. Im jetzt anstehenden Einzelfall der Erweiterung in Eitorf sei dies jedoch noch nicht vorgesehen.

Die weiteren Hinweise zur Berücksichtigung erneuerbaren Energien bei zukünftigen Bauleitplanverfahren sind zur Kenntnis zu nehmen. Sie werden ohnehin aufgrund der gesetzlichen Vorschriften bei der Ausweisung neuer Baugebiete zu prüfen sein.

Beschlussvorschlag:
Der APV schlägt dem Rat der Gemeinde vor zu beschließen:
die Anregung hinsichtlich der Nutzung regenerativer Energien wird zur Kenntnis genommen. Eine konkrete Festsetzung für das Dach des jetzt zu erweiternden Gebäudes ist nach dem Baugesetzbuch nicht möglich.
Im übrigen findet der Hinweis Beachtung, im Zusammenhang mit zukünftigen Planungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien einzuwirken (z.B. durch entsprechende Ausrichtung der Gebäude usw.).

2.2 Anregungen eines Bürgers gegen die Planänderungen

Ein Bürger spricht sich gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes zur Erweiterung der Aldi-Filiale aus. Mit seinen Einwendungen verfolge er keinerlei persönliche Interessen sondern es gehe im ausschließlich um das Gesamtwohl, nämlich die richtige Weichenstellung für die Entwicklung Eitorfs in den nächsten Jahren.

Bereits durch die seinerzeitige Ansiedlung von Aldi und in dessen Folge auch weiterer Geschäfte in der oberen Asbacher Straße sei ein Subzentrum entstanden, dass die Attraktivität des Einkaufsstandortes (Zentrum Eitorf) schwäche. Des weiteren behindere der starke Quellverkehr aus dem Subzentrum (seiner Schätzung nach mind. 1.000 Fahrzeugbewegungen pro Tag) einen problemfreien Verkehrsfluss auf der Hauptdurchgangsstraße und verursache vermeidbare Immissionen.

Diese Tendenz würde durch eine Ausweitung von Verkaufsflächen an dem Standort noch zusätzlich verstärkt. Dies könne nicht im Interesse der Weiterentwicklung und Attraktivitätssteigerung des Ortszentrums liegen. Er schlägt vor, die Entscheidung über eine evtl. Änderung des Bebauungsplanes mindestens um ein Jahr zu verschieben. Bis dahin sei wohl hoffentlich geklärt, wie die Zentrumserweiterung nördlich der Bahn aussehen werde. Dort könnte Aldi ein neuer Standort mit größeren Flächen angeboten werden, was der gewünschten Lenkung der Käuferströme hin zum

Zentrum förderlich sei. Damit würde aus seiner Sicht auch die Entwicklung der Brachfläche an der Bahn sowie die dringende Bahnüberführung Brückenstraße einen neuen Anschub erfahren. Insgesamt könne er in einer Aldi- Erweiterung an dem bisherigen Standort keinerlei Vorteile in der Ortsentwicklung und bei den Bürgern erkennen.

Mit der bereits erwähnten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Teilplan C Anfang der 90er Jahre, (gleichzeitig auch Änderung des Flächennutzungsplanes) war in der Asbacherstraße ein Standort zur Umsiedlung des Aldi-Marktes (bis dahin in der Bahnhofstraße) gefunden worden, der nach Meinung aller Beteiligten zentrumsnah und verkehrsgünstig gelegen ist. An dieser Auffassung hat sich zumindest aus Sicht der beteiligten Träger öffentlicher Belange und der übrigen Bevölkerung nichts geändert. Bei der ersten Erweiterung des Aldi-Marktes 2002, ebenfalls mit vereinfachter Änderung des Bebauungsplanes waren weder Anregungen und Bedenken von Trägern öffentlicher Belange noch von privaten eingegangen. Die jetzt vorgesehene Erweiterung ergibt sich aus allgemeinen Anforderungen der Marktentwicklung und ist in dieser Größenordnung zu vertreten.

Der jetzige Aldi- Standort kann nicht als Subzentrum eingeordnet werden, weil im Verlauf der ca. 450 m Entfernung zum Marktplatz organisch gewachsene Büro- und Geschäftsflächen vorhanden sind.

Es ist daher keine Grundlage dafür ersichtlich, das Planverfahren für ein Jahr auszusetzen. Dies gilt um so mehr, als kaum damit zu rechnen ist, dass innerhalb eines Jahres die vom Einwender angesprochenen Brachflächen nördlich der Bahn baureif sind. Im übrigen liegen sie noch etwa 100 m weiter vom Markt entfernt wie der jetzige Aldi- Standort. Auch ist die geplante Erweiterung um ca. 200 m² Verkaufsfläche zwar für den bestehenden Markt durchaus nicht unerheblich, für eine wie auch immer geartete Entwicklung der Flächen nördlich der Bahn aber vom Umfang kaum vorgreiflich.

Die Unterführung der Brückenstraße unter die Bahn wird in keinem Fall kurzfristig zu realisieren sein, sodass sich noch größere Verkehrsprobleme im Ortskern ergeben würden. Dies ist für den Bereich des jetzigen Aldi-Marktes mit seiner Erweiterung nicht zu erwarten.

Beschlussvorschlag:
Der APV schlägt dem Rat der Gemeinde vor zu beschließen:
die Ausführungen des Bürgers werden zur Kenntnis genommen. Das Kernargument, die Erweiterung verstärke tendenziell die Entwicklung eines Subzentrums, trifft nicht zu und führt daher nicht zu einer Berücksichtigung im Planverfahren.

Da sich aufgrund von Anregungen keine Änderungen im Planverfahren ergeben, kann die Bebauungsplanänderung einschließlich der Begründung als Satzung beschlossen werden. Im übrigen ist der Bauantrag zur Erweiterung der Aldi- Filiale zwischenzeitlich eingegangen und entspricht den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es wurde deshalb das Einvernehmen zur geplanten Erweiterung im Rahmen von § 33 BauGB zu erteilt.

Beschlussvorschlag:
Der APV schlägt dem Rat der Gemeinde vor zu beschließen:
der Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C 6. (vereinfachte) Änderung wird als Satzung beschlossen. Zur Planänderung gehört eine Begründung. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Bekanntmachung und damit Rechtskraft der Planänderung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches vorzunehmen.

Anlage(n)

Satzung