

Eitorf, den 12.08.2016

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien 07.09.2016

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 14.2, Gewerbegebiet Ost II, 8. Änderung
Hier: Aufstellungs-bzw. Änderungsbeschluss mit Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr.14.2, Gewerbegebiet Ost II, wird nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB geändert. Maßgebend für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Planentwurf vom August 2016.
2. Der vorgestellte Änderungsentwurf (8. Änderung) wird gebilligt.
3. Der Änderungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.
4. Der Bebauungsplan Nr. 14.2, Gewerbegebiet Ost II, 8. Änderung wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
6. Der Bebauungsplanentwurf wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Begründung:

1. Anlass der Bebauungsplanänderung

Für den Bereich der Grundstücke Gemarkung Eitorf, Flur 3, Flurstücke 946 und Teilstück aus 415 an der Siegstraße gelegen ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.2 „Gewerbegebiet Ost II“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB geplant.

Auslöser ist das Anliegen der Firma Lidl einen neuen Verbrauchermarkt auf den o.g. Grundstücken zu errichten. Die Lidl Dienstleistung GmbH & Co KG beabsichtigt eine deutlich attraktivere Ausgestaltung des Verbrauchermarktes. Das Warenangebot wird nicht erweitert. Mit Schreiben vom 31.10.2014 hat Lidl einen positiven Bauvorbescheid für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters von 823,71 m² Verkaufsfläche auf 1203,71 m² VK vom Rhein-Sieg-Kreis erteilt bekommen, dem die Bezirksregierung mit Stellungnahme vom 06.10.2014 zugestimmt hatte.

Nunmehr ist vorgesehen, den Bestandsbau abzureißen und einen Neubau mit gleicher Verkaufsflächen-größe von rd. 1200 m² zu errichten. Diesem Antrag hat die Bezirksregierung nicht zugestimmt.

Deshalb soll im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung der Bebauungsplan geändert werden und das bisher festgesetzte Mischgebiet als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden. Die Verkaufsfläche soll mit 1200 m² festgelegt werden. Die überbaubare Grundstücksfläche verschiebt sich minimal nach Osten.

Mit der Änderungsplanung soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so festgeschrieben werden, dass der Lebensmitteldiscounter für die Endverbraucher attraktiv bleibt jedoch der Einzelhandelsstandort „Im Auel“ für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht weiter ausgebaut werden kann.

Diese Überplanung ist u.a. möglich, da gemäß Ziel Nr. 7 im Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden dürfen, wenn die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, begrenzt werden.

Der Bauherr hat dem Planungsbüro Schumacher, Wiehl, den Auftrag für die Änderung des Bebauungsplanes erteilt.

2. *Planungskonzept*

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14.2, Gewerbegebiet Ost II.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest (**Anlage 1**).

Folgende planungsrechtliche Festsetzungen werden getroffen:

Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung:

Das Plangebiet wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Discounter“ mit den zulässigen Waren-Sortimenten festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

Es wird die Verkaufsfläche mit 1203 m² festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt.

3. *Beschleunigtes Verfahren*

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt inmitten eines bereits bebauten Siedlungsbereichs. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Aufgrund dieser Voraussetzungen wird der Bauleitplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt (sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“). Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,

2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angegebener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Durch die Planung werden keine Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, begründet. Die vorläufigen Ergebnisse der Einzelfallprüfung gemäß UVPG zeigen dies auf. Es wird keine Umweltprüfung erforderlich. Es werden kein Umweltbericht nach § 2 a BauGB erstellt und bis auf die Einzelfallprüfung gemäß UVPG, den artenschutzrechtlichen Beitrag Stufe 1 und das schalltechnische Prognosegutachten keine weiteren Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Eine zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird nicht erstellt. Die Vorschriften des Artenschutzes (§ 39 ff. BNatSchG) sowie zu Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen (§ 19 BNatSchG) bleiben unberührt. Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG werden durch das Vorhaben bzw. die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.2 nicht ausgelöst.

Anlage(n)

Planzeichnung