

Eitorf, den 28.11.2016

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V. _____
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Rat der Gemeinde Eitorf

12.12.2016

Tagesordnungspunkt:

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III
Hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Eitorf beschließt:

- 1) Gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 der Richtlinien zur Übertragung von Entscheidungsbefugnissen auf den Bürgermeister sowie zur Regelung von Zuständigkeiten für die Ausschussarbeit und für den Bürgermeister (Zuständigkeitsordnung –ZustO) vom 08.12.2014 zieht der Rat der Gemeinde Eitorf die Entscheidung zu Ziff. 2) ff. an sich.
- 2) Der Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III wird für den Teilbereich bestehend aus den Grundstücken Gemarkung Eitorf, Flur 3, Flurstücke Nrn. 650, 651, 954, 74 und 893 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert.
- 3) Mit dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende, in der Vorlage näher beschriebene Planungsziele angestrebt:
 - a) Erhalt des Ortszentrums als handels- und multifunktional geprägtes Zentrum.
 - b) Um das Ortszentrum nicht zu gefährden sollen für das außerhalb dessen gelegene Sonder- und Mischgebiet zwischen Siegstraße und Straße „Im Auel“
 - aa) der Bestand rechtssicher festgeschrieben werden und
 - bb) für die z.Zt. leer stehende Baumarkt-Immobilie zusätzliche, zentrenrelevante Sortimente auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts ausgeschlossen werden.
 - c) Damit verfolgt die Gemeinde das städtebauliche Ziel, den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und die Ergebnisse der Markt- und Standortanalysen 2006 und 2016 (Entwurf) sowie die diesbezügliche Ziele des von ihr beschlossenen Integrierten Handlungskonzeptes umzusetzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

- 4) Die frühzeitige (vorgezogene) Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch Offenlegung des Planentwurfs und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
- 5) Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

I. Allgemeines:

Zur Nachnutzung des ehemaligen Extra-Baumarktes „Im Auel“ wurde dem Rhein-Sieg-Kreis eine Bauvoranfrage zur Umnutzung durch einen Aldi-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1150 m², einem dm-Drogeriemarkt mit einer VK von 780 m² sowie einem Blumengeschäft mit 190 m² Verkaufsfläche zur Genehmigung vorgelegt. Über die Bauvoranfrage wurde bis heute nicht entschieden. Die Gemeinde Eitorf hatte mit Stellungnahme vom 16.12.2015 das nach § 36 BauGB erforderliche Einvernehmen verweigert, da sie der Auffassung war, dass der Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III (**Anlage 1**) und seine 1. Änderung (**Anlage 2**) durch den Schriftzusatz „*Baumarkt*“ in der Planurkunde eine regelnde Festsetzung trifft und somit eine derartige Folgenutzung nicht zulässt. Mit Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 07.11.2016 (**Anlage 3**) ist dieser erstmals schriftlich anderer Auffassung und teilt mit, dass der B-Plan zu unbestimmt sei und daher unwirksam ist. Die Kreisverwaltung fordert den Rat der Gemeinde auf, die Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten und eine eindeutige Zweckbestimmung festzusetzen, sowie eine Veränderungssperre zu erlassen (siehe TOP 3.2 in gleicher Sitzung).

Somit soll der Bebauungsplan Nr. 14.3 in einem Teilbereich geändert werden. Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 2 ha.

II. Raumordnung und Landesplanung:

Durch die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes würde der Bereich „Im Auel“ bei Nicht-Überplanung nach § 34 Abs. 1 BauGB bewertet und so wären Bauvorhaben der Steuerung durch die Gemeinde ebenso entzogen wie den Zielen der Raumordnung. Ein großflächiger Lebensmittelbetrieb fügt sich nach § 34 Abs. 1 BauGB nur in die nähere Umgebung ein, wenn dort bereits ein weiterer großflächiger Einzelhandelsbetrieb ansässig ist. Im Gewerbegebiet „Im Auel“ ist dies durch einen Rewe-Markt bereits heute der Fall, so dass faktisch bereits ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Vorbildwirkung vorhanden ist. Ohne das planerische Einwirken der Gemeinde könnten damit die Verkaufsflächen der vorhandenen Discounter unkontrolliert und wechselseitig deutlich steigen. Dieser Umstand ist weder landesplanerisch gewollt, noch wird eine solche Expansion durch das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Eitorf gestützt. Folgerichtig sieht der Rhein-Sieg-Kreis ein **Planungsbedürfnis** dahingehend, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern, und weist ergänzend auf den Weisungsweg hin (**siehe Anlage 3**).

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen. Um die Möglichkeiten der Bauleitplanung zu diskutieren, haben mehrere Abstimmungstermine mit der Bezirksregierung Köln und dem Rhein-Sieg-Kreis stattgefunden. Dabei wurde insbesondere auf das Ziel 7 im Landesentwicklungsplan NRW -Sachlicher Teilplan zum großflächigen Einzelhandel- (*Überplanung von vorhandenen Standorten- „Vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen als Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Verkaufsflächen in der Regel auf den genehmigten Bestand zu begrenzen....“*) hingewiesen, das ebenfalls Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Vorhaben von Lidl ist. Die Bezirksregierung führt aus, dass die Anwendbarkeit des Ziels 7 die steuernde Planung für den gesamten Bereich „Im Auel“ voraussetzt und nicht isoliert für das Plangrundstück der Lidl-Erweiterung möglich ist. Grundlegende Voraussetzung ist, den Einzelhandel im gesamten Bereich durch Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.2 (Lidl) und 14.3 zu steuern. Die Bezirksregierung ist einverstanden, dass der für das Lidl-Vorhaben beabsichtigte Bebauungsplan zeitlich vorgezogen wird, jedoch muss hier ausdrücklich in der Planbegründung auf die Überplanung des Gesamtbereiches „Im Auel“ und die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 hingewiesen werden. Bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 geht es in erster Linie darum, die Sonder-(Rewe und Baumarkt) und Mischgebietsfestsetzung (Netto) zu konkretisieren und an die Ziele des Einzelhandelskonzeptes sowie die durch den

Landesentwicklungsplan, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel (Rechtsverordnung vom 11.07.2013) geänderte Rechtslage anzupassen. Für das Sonder- und Mischgebiet ist im z.Zt. gültigen B-Plan eine Zweckbestimmung nicht festgesetzt worden, ebenso wenig sind die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Nach Überzeugung der Bezirksregierung besteht keine Möglichkeit, den beantragten großflächigen Aldi-Markt im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 als zulässig festzusetzen. Eine entsprechende Festsetzung wäre mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht vereinbar, denn das Grundstück liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel konkretisiert, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment grundsätzlich nur in Zentralen Versorgungsbereichen liegen dürfen (Ziel 2).

Ebenso wenig wäre eine entsprechende Festsetzung mit Ziel 7 LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – vereinbar, denn bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich ja gerade nicht um genehmigten Bestand.

III. Rechtliche Grundlagen / Bestehendes Planungsrecht

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Gebietsentwicklungsplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (GEP Region Bonn/Rhein-Sieg) umfasst räumlich die kreisfreie Stadt Bonn sowie den Rhein-Sieg-Kreis. Er stellt für das Plangebiet und seine Umgebung einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet befindet sich auf einer im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf als Mischgebiet (Netto) und Sondergebiet ausgewiesenen Fläche (**Anlage 4**).

Somit wird die 6. Änderung des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB entsprechend als aus dem FNP entwickelt betrachtet.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III wurde am 01.02.1991 rechtsgültig, die für das Plangebiet zusätzlich geltende erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 wurde am 13.11.1991 vom Rat der Gemeinde Eitorf als Satzung beschlossen und erhielt seine Rechtskraft mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 10.01.1992.

Der Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplanes liegt sowohl innerhalb der Abgrenzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3, als auch im Ursprungsbebauungsplan. Die vom Plangebiet dieses Bebauungsplanes erfassten Grundstücke sind bisher als MI und SO-Gebiet festgesetzt.

Für das Mischgebiet wird im gültigen Bebauungsplan Nr. 14.3 - 1. Änderung die Ausweisung GRZ 0,6, GFZ 1,2, eine offene Bauweise und zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt.

Einzelhandelskonzept der Gemeinde Eitorf

Für die Gemeinde Eitorf wird das Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2006 z.Zt. aktualisiert. In der Neuaufstellung von 2016 sind die landesplanerischen Vorgaben "Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW" berücksichtigt.

Für den Bereich „Lidl“ und „Im Auel“ fasst das Einzelhandelskonzept folgendes zusammen:

*„Vor dem Hintergrund des rechtskräftigen Bauvorbescheides und den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse kann die angestrebte Erweiterung des Lidl-Marktes als Maßnahme im Rahmen des Bestandsschutzes bewertet werden. Weitere Entwicklungen sollten allerdings auf dem Lidl-Grundstück nicht erfolgen; um dies sicherzustellen ist anzuraten, die Bauleitplanung wie vorgesehen (*vgl. APUE am 07.09.2016) umzusetzen und die zulässige Verkaufsfläche auf die bereits seit 2014 genehmigte Größenordnung von 1200 m² zu beschränken. Das Gewerbegebiet Im Auel nimmt aufgrund des umfangreichen Einzelhandelsbesatzes innerhalb des Gemeindegebietes eine hervorgehobene Stellung ein. Für diesen Standortbereich wird die Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit Nicht-Zentren relevanten Sortimenten empfohlen. Für die Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten soll eine bestandssichernde Weiterentwicklung zugelas-*

sen werden.“ Zur Nachnutzung des ehemaligen Extra-Baumarktes führt der Gutachter aus, dass von Zentren relevanten Sortimenten abgesehen werden sollte.

IV. Planungsabsichten und Ziele

Die Änderung des Bebauungsplanes ist zur Steuerung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß § 1 Abs. 3, Satz 2 BauGB städtebaulich erforderlich. Da es sich bei dem Bereich um einen faktischen Nahversorgungsschwerpunkt mit gemeindeweiter Nahversorgungsfunktion handelt, sollen die vorhandenen Betriebe planungsrechtlich gemäß Ziel 7 LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - gesichert werden. Die Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Kern-bzw. Randsortimente sollen bei den Märkten Netto und Rewe (mit Blumen, Bekleidung und Bäckerei) auf den genehmigten Bestand festgeschrieben werden. Ausnahmsweise können im Rahmen des Ziels 7 auch geringfügige Erweiterungen für den Rewe-Markt vorgesehen werden, wenn von der gesamten durch die Ausweisung dann ermöglichten Einzelhandelsnutzung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt. Die Entscheidung, was „geringfügig“ ist, ist vom Einzelfall abhängig und wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens festgelegt. Konkrete Festlegungen zu Sortimentsbeschränkungen entscheiden sich erst im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens; die Einzelheiten der Planung sind entwicklungsbedürftig und ergebnisoffen. Die beabsichtigte Planung verfolgt das positive und städtebaulich zulässige Planungsziel, den Innenort als Handelszentrum und als multifunktional geprägtes Zentrum zu erhalten. Der Netto-Markt hat die Schwelle der Großflächigkeit (799 m² Verkaufsfläche) noch nicht erreicht und darf diese bei Neu-Überplanung auch nicht erreichen. Der Bereich des z.Zt. leer stehenden Extra-Bau und Hobby Marktes soll als Sondergebiet mit nicht-zentren relevanten Sortimenten festgesetzt werden.

Im kommenden Bebauungsplanverfahren werden nach derzeitigem Stand folgende Festsetzungen angestrebt:

Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung:

Netto-Markt: MI, Mischgebiet, Discounter

Rewe-Markt: SO 1 Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel mit den zulässigen Warensortimenten.

Ehemaliger Extra-Bau und Hobby Markt: SO 2 Sondergebiet mit nicht-zentren relevanten Sortimenten

Maß der baulichen Nutzung:

Netto-Markt: Bis zu 799 m² Verkaufsfläche (Bestand)

Rewe-Markt: Nähere Bestimmungen im fortgeschrittenen Bebauungsplanverfahren.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die aus dem Ursprungsbebauungsplan und der 1. Änderung übernommen werden.

V. Geltungsbereich:

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Gemeinde Eitorf „Im Auel“. Die genaue Lage und die Abgrenzung des Änderungsbereiches sind auf dem beiliegenden Planausschnitt gekennzeichnet (**Anlage 5**).

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch die Siegstraße

Im Osten: Durch die Flurstücke Nrn. 890, 891 und 892

Im Süden: Durch die Straße „Im Auel“

Im Westen: Durch die Straße „Im Laach“

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile von Flurstücken:

Gemarkung Eitorf, Flur 3, Flurstücke 650, 651, 954, 74 und 893.

VI. Vereinfachtes 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. Durch die Änderung des Bauleitplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Aufgrund dieser Voraussetzungen wird der Bauleitplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. 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. Es wird keine Umweltprüfung erforderlich. Es werden kein Umweltbericht nach § 2 a BauGB erstellt und bis auf die Einzelfallprüfung gemäß UVPG und den artenschutzrechtlichen Beitrag Stufe 1 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 nicht ausgelöst.

*Zusatz durch die Verwaltung

Anlage(n)

- Anlage 1: B.-Plan 14.3 Gewerbegebiet Ost III
- Anlage 2: B.-Plan 14.3 Gewerbegebiet Ost III, 1. Änderung
- Anlage 3: Schreiben Rhein-Sieg-Kreis
- Anlage 4: Auszug Flächennutzungsplan