

Eitorf, den 26.04.2017

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 10.05.2017

**Tagesordnungspunkt:**

Bebauungsplan 14.2, Gewerbegebiet Ost II, 8. Änderung (Lidl); gleichzeitig Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf  
Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.2, Gewerbegebiet Ost II sowie Änderung des FNP im Parallelverfahren und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Aufhebung des Beschlusses vom 07.09.2016

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien beschließt:

1. Der APUE-Beschluss vom 07.09.2016 (XIV/11/96) wird aufgehoben.
2. 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 von August 2016
3. Der vorgestellte Änderungsentwurf von August 2016 (8. Änderung) hat weiterhin Gültigkeit und wird gebilligt.
4. Der Bebauungsplan Nr. 14.2 Gewerbegebiet Ost II, 8. Änderung wird im zweistufigen Verfahren durchgeführt.
5. Gleichzeitig wird der Beschluss über die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) gefasst.
6. Der Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan wird ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 2-wöchigen Planauslage mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.
8. Die Träger öffentlicher Belange werden über die Änderung der Bauleitpläne frühzeitig informiert und um Stellungnahme gebeten.

## **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“ vorgesehen.

Auslöser ist das Anliegen der Firma Lidl einen neuen Verbrauchermarkt auf den o.g. Grundstücken zu errichten. Die Lidl Dienstleistung GmbH & Co KG hat mit Schreiben vom 31.10.2014 einen positiven Bauvorbescheid für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters von 823,71 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf 1203,71 m<sup>2</sup> 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 Verkaufsflächengröße von rd. 1200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Bestandschutz genießen, begrenzt werden.

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

#### **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“ mit den zulässigen Waren-Sortimenten festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

Es wird die Verkaufsfläche mit 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt.

### **2. Gründe zur Änderung des Verfahrens zur 8. Änderung des BP 14.2 "Gewerbegebiet Ost II"**

Ursprünglich sollte die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.2 im Verfahren nach § 13a BauGB "Bebauungsplan der Innenentwicklung" aufgestellt werden. Dies hat auch der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien in seiner Sitzung am 07.09.2016 beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB kann aus folgendem Grunde nicht mehr angewandt werden:

Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1, eine aktualisierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes in Eitorf, Siegstraße, und ein schalltechnisches Prognosegutachten erarbeitet. Alle drei Gutachten kommen zu dem Schluss, dass eine Realisierung des Lidl-Marktes in diesem Bereich möglich ist.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.2 "Gewerbegebiet Ost II" sichert städtebaulich die Realisierung eines großflächigen Einzelhandels. Hier ist gemäß § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen. Dies wurde im Herbst 2016 vorgenommen. In diesem Zusammenhang traten seitens der zuständigen Wasserbehörden Bedenken auf, die Planung könne Auswirkungen auf das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Sieg haben. Hierzu wurden sowohl die Untere Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises als auch die zuständigen Stellen bei der Bezirksregierung konsultiert. Als Konsequenz muss parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Antrag auf Befreiung von den Verbotsvorschriften des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gemäß § 78 Abs. 2 beantragt werden. Hierzu wurde von der Firma Lidl ein Ingenieurbüro beauftragt, das die erforderliche hochwasser-technische Berechnung erarbeitet. Es ist davon auszugehen, dass mit der Realisierung des neuen Lidl-Marktes Inanspruchnahmen des Überschwemmungsgebietes stattfinden, sodass vor Umsetzung des Bauvorhabens neuer kompensatorischer Retentionsraum zu schaffen ist. Somit ist es geboten, das Verfahren nun zweistufig durchzuführen, um die notwendigen Absprachen und ergänzenden Untersuchungen, die für das gesamte Bauleitplanverfahren von essenzieller Bedeutung sind, genügend würdigen zu können.

### 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

#### 3.1 Anlass der Änderung des Flächennutzungsplanes

Ursprünglich sollte die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.2 im Verfahren nach § 13a BauGB "Bebauungsplan der Innenentwicklung" aufgestellt werden. Aufgrund der Bedenken, die seitens der zuständigen Wasserbehörden mit dieser Planung im rechtsgültigen Überschwemmungsgebiet geäußert wurden, muss nun ein zweistufiges Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Die Regelungen des Absatzes 2 Nr. 2 des § 13a BauGB, die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Berichtigung vorzunehmen, kann verfahrensrechtlich nun nicht mehr umgesetzt werden. Es ist ein Regelverfahren parallel zum Bebauungsplan (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) durchzuführen. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung entspricht dem Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes 14.2 "Gewerbegebiet Ost II" (**Anlage**).

#### 3.2 Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Bereich der Änderung sieht der Flächennutzungsplan gegenwärtig die Darstellung von gemischten Bauflächen vor. Hier wird ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.204 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dargestellt.

Anlage(n)
-----------

Darstellung FNP alt und neu