

Eitorf, den 26.10.2018

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	14.11.2018
Rat der Gemeinde Eitorf	10.12.2018

**Tagesordnungspunkt:**

Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff BauGB für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, Im Auel

**Beschlussvorschlag:**

Auf Empfehlung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien beschließt der Rat der Gemeinde Eitorf die als Anlage zu dieser Vorlage beigefügte Änderungssatzung über die Verlängerung der Veränderungssperre gem. §§ 14, 16 und § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, Im Auel.

**Begründung:**

Der Rat der Gemeinde Eitorf hat mit Beschluss vom 12.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, Im Auel, 6. Änderung beschlossen (XIV/0610/V). Ebenfalls mit Beschluss vom 12.12.2016 hat der Rat der Gemeinde Eitorf zur Absicherung der Planung zum Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, Im Auel, 6. Änderung eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen (XIV/0604/V) und anschließend ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung über die Veränderungssperre ist am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung am 12.01.2017 in Kraft getreten. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre beträgt zwei Jahre nach Rechtskraft. Die Satzung der Veränderungssperre würde somit mit Ablauf des 12.01.2019 außer Kraft treten. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB kann die Frist um ein Jahr verlängert werden.

Den Auftrag für die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, Im Auel, 6. Änderung erhielt nach Beteiligung der Vergabekommission das Planungsbüro Schumacher, Wiehl, Ende April 2017.

In der Zwischenzeit wurde als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, Im Auel, 6. Änderung des Einzelhandelskonzept der Gemeinde Eitorf fortgeschrieben und mit Beschluss des Rates vom 03.07.2017 als „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (XIV/20/228). Zusätzlich wurde die Sortimentsliste „Eitorfer Liste“ beschlossen und der zentrale Versorgungsbereich mit Ergänzungsstandort abgegrenzt.

Das Bebauungsplanverfahren befindet sich seit November 2018 im Stadium der frühzeitigen Beteiligung. Ein Satzungsbeschluss vor Auslaufen der Geltungsdauer der am 12.12.2016 beschlossenen und am 11.01.2017 bekanntgemachten Veränderungssperre ist nicht zu erwarten. Das Sicherheitsbedürfnis besteht weiterhin fort. Deshalb ist eine Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB erforderlich. In 2019 sollte dann zumindest der Planungsstand des § 33 BauGB (die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5) erreicht werden. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde nach § 17 Abs. 2 BauGB die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern.

Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist es nach wie vor, entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für das außerhalb des beschlossenen zentralen Versorgungsbereiches liegende Areal, Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hinblick auf den Schutz des zentralen Versorgungsbereiches im Zentrum Eitorfs auszuschließen. Dabei ist Bestandsschutz einzuräumen, die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe soll jedoch ausgeschlossen werden.

Die Planungsabsichten und Ziele des Bebauungsplanes wurden in der Sitzung des Rates am 12.12.2016 wie folgt zusammengefasst:

*„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.“*

Um für den Zeitraum des Bauleitplanverfahrens weiterhin Einfluss nehmen zu können, falls der Planung entgegenstehende Vorhaben eingereicht und diese die Durchführung der Planung verhindern oder wesentlich erschweren würden, soll auf Grundlage des gefassten Aufstellungsbeschlusses zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich die Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen werden mit weiterhin dem unveränderten wesentlichen Inhalt, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Zur Verlängerung der Veränderungssperre ist ein Satzungsbeschluss erforderlich, wobei der Beschluss über die Verlängerung und die ortsübliche Bekanntmachung vor Ablauf der Geltungsdauer der zu verlängernden Satzung erfolgen müssen.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre erstreckt sich auf den gesamten Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, Im Auel. Der genaue Geltungsbereich ist Anlage 1 der Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre zu entnehmen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Änderungssatzung über die Verlängerung der Veränderungssperre zu beschließen.

Anlage(n)

Änderungssatzung