

Eitorf, den 20.03.2019

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Laura Feld

Bürgermeister

i.V.
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- nicht öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und
Erneuerbare Energien

10.04.2019

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung, "Im Auel"; gleichzeitig 54. Änderung des Flächennutzungsplanes; Hier Abwägung der Anregungen der Öffentlichkeit im Verfahren gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschläge siehe Begründung

Begründung:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat in seiner Sitzung am 12.12.2016 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost III, „Im Auel“, 6. Änderung gefasst; gleichzeitig die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 08.03.2019 bis einschließlich 22.03.2019 stattgefunden. Folgende Anregungen der Öffentlichkeit sind eingegangen:

Anregung 1

Privater Einwender vertreten durch Redeker/Sellner/Dahs, Rechtsanwälte.

siehe Anlage 1

Zu Punkt 1 und 2 der Anregung

Abwägung

Die Ergänzung, dass die Bauvoranfrage auf den Prüfstand des Verwaltungsstreitverfahrens vor dem Verwaltungsgericht Köln steht (2K10323/16) und gegen die Veränderungssperre ein

Normenkontrollverfahren beim Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG Münster - 10D1/18NE) eingeleitet wurde, wird in der Begründung ergänzend mit aufgenommen.

Die in der Begründung aufgeführte Zielsetzung der Bauleitplanung bildet den Schwerpunkt und die städtebauliche Ausrichtung der Änderungen der Bauleitpläne. Die Erreichung dieser Ziele wird durch die Festsetzung und die dem Bebauungsplan beiliegende Begründung für jede der vorgesehenen Gebietsnutzungen transparent und ausführlich dargelegt. Die Änderungen der beiden Bauleitpläne dienen ausschließlich der unter den städtebaulichen Zielen genannten nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde Eitorf. Eine einseitige Auslegung zugunsten der Netto-Verbrauchermarkts-Erweiterung ist der vorliegenden Planung nicht zu entnehmen.

Die Festsetzungen der vorhandenen Gebietstypen und ihrer zulässigen und nicht zulässigen Nutzung erfolgte für das ganze Plangebiet unter dem Gebot der zukunftsfähigen Standortssicherung unter Berücksichtigung der gemeindlich angestrebten Entwicklung im zentralörtlichen Bereich. Es sind im Plangebiet 2 aktuelle Nutzungen vorhanden. Diese sind der Netto-Markt, für dessen Standortssicherung die Festsetzungen zur SO_{LD}-Fläche vorgenommen wurden und der REWE XL, für den die Festsetzungen für die SO_{LV}-Fläche vorgenommen wurden. Bei der Festsetzung der Gebiete spielt der verkehrliche Anschluss, aber auch die Möglichkeiten, den für die angebotenen Nutzungen notwendigen ruhenden Verkehr im Plangebiet unterzubringen, eine entscheidende Rolle. Auf dem Flurstück 74 der Flur 3 der Gemarkung Eitorf befinden sich 91 Stellplätze, die funktional eindeutig dem REWE auf dem benachbarten Grundstück, Flurstück 893, zuzuordnen sind. Zum Teil werden die Stellplätze entlang des ehemaligen Bau- und Hobby-Marktes von Kunden des REWE-Marktes und dem mit ihm verbundenen Getränkemarktes sowie der anderen Einzelhandelsbetriebe genutzt. Um die Funktionsfähigkeit des großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters und die der anderen Einzelhandelsbetriebe zu sichern, wurden die 91 Stellplätze dem Sondergebiet Lebensmittel-Vollsortimenter zugeordnet. Ohne diese Zuordnung wäre das notwendige Stellplatzangebot für die hier ansässigen Einzelhandelsbetriebe nicht vorhanden gewesen. Im Bereich des stillgelegten Bau- und Hobby-Marktes, dessen Baukörper einer aus einer Luftbilddaufnahme herausgemessenen Größe von 3.140 m² aufweist, ist die Ausweisung eines weiteren Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächigen Einzelhandels seitens der Gemeinde Eitorf nicht vorgesehen, da mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes deutlich größere Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind, als mit der Ausweisung eines Sonderbaugebietes großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Bau- und Hobby-Markt. Auf der verbliebenen Fläche von ca. 5.200 m² mit einem Baukörper von 3.140 m² Grundfläche, ist die Ansiedlung eines modernen Baumarktes vor dem Hintergrund des sich entwickelnden Flächenbedarfs der Branche zeitgemäß nicht umsetzbar. Gemäß einer statistischen Erhebung der emaba weist die Verkaufsfläche von Baumärkten in Nordrhein-Westfalen (385 getestete Baumärkte) eine durchschnittliche Verkaufsfläche innen von 6.330 m² auf. Ähnliche Verkaufsflächengrößen weist auch die durch „statista“ vorgenommenen Erhebungen auf. Diese zeigen für die letzten 4 Jahre Verkaufsflächengrößen zwischen 5.500 m² und gut 6.000 m² auf. Bezogen auf das notwendige Stellplatzangebot von einem Stellplatz pro 10 - 30 m² Verkaufsfläche ergäbe das bei einer durchschnittlichen Verkaufsflächengröße von 6.000 m² mindestens 200 Stellplätze. Eine Verkaufsfläche von 2.500 m² benötigt mindestens 84 Stellplätze. Im Bereich des stillgelegten Bau- und Hobbymarktes sind maximal 35 Stellplätze für Pkw's vorhanden. Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes stellt eine deutlich bessere Entwicklungsmöglichkeit, auch für den Eigentümer, dar. Hier können Gewerbebetriebe nach Einzelfallprüfung, Lagerhallen, öffentliche Betriebe, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten angesiedelt werden. Zusätzlich werden zur öffentlichen Auslegung auch Lagerflächen in die zulässigen Nutzungen mit aufgenommen. Eine zwangsweise (Teil-)Enteignung oder restriktive Entwicklungsmöglichkeiten gehen von diesen Festsetzungen nicht aus.

Beschlussvorschlag

An den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit den dort fixierten zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen soll, bis auf die Aufnahme von Lagerflächen als zulässige Nutzung, festgehalten

werden. Der Entwurf hierauf zur Offenlage beschlossen werden.

Zu 3 - Situation REWE

Abwägung

Auf Basis der Abwägung zur Anregung der IHK wurden schon Anpassungen des Entwurfs zur öffentlichen Auslegung vorgenommen, die die wesentlichen Aspekte dieser Anregungen in die Planung angemessen integriert. Hierzu soll noch einmal Folgendes erläutert werden:

Die reine Verkaufsfläche des REWE-Marktes umfasst gegenwärtig 1.741,92 m², die Verkaufsfläche des Getränkemarktes 294,62 m², sodass beide Bereiche eine Verkaufsfläche von 2.136,15 m² aufweisen. Hinzu kommt ein Backshop mit 88,57 m². Der Toto/Lotto-Shop mit 31,25 m² und der Feinkostbereich mit 15,44 m² Verkaufsfläche, sodass für diese Sortimente zurzeit eine Verkaufsfläche von 2.272,8 m² vorhanden ist. Diese wird zukünftig auf 2.500 m² angehoben, die Ergänzungssortimente werden auf maximal 7% = 175 m² beschränkt, sodass auch für die gegenwärtigen Bereiche Backwaren, Toto/Lotto oder Feinkostwaren Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

Ferner wird festgesetzt, dass im SO_{LV}-Gebiet untergeordnete Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und den zentrenrelevanten Sortimenten 47.71 Bekleidung sowie 47.76 Schnittblumen zulässig sind. Die Verkaufsfläche dieser Betriebe wird auf maximal 440 m² pro Betrieb beschränkt.

Beschlussvorschlag

Die Ergebnisse der Abwägung sollen in die Entwürfe zur öffentlichen Auslegung eingearbeitet werden.

Zu Nr. 4

Abwägungsdefizite liegen der vorgelegten Bauleitplanung, insbesondere unter dem Aspekt der aufgenommenen Anregungen und in den Entwurf zu integrierenden Festsetzungen nicht vor. Eine (teil-) enteignungsgleiche Wirkung ist dieser Planung abzusprechen. Sie ermöglicht - unter Berücksichtigung der zentralörtlich vorgesehenen Entwicklung der Gemeinde eine qualitativ und zukunftsichere Entwicklung der zurzeit vorhandenen Nutzungen Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter mit den ergänzenden Nutzungen und schränkt diese nur dort ein, wo es die zentralörtlichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Eitorf erfordern. Im Bereich des Gewerbegebietes werden Standort angemessene Entwicklungsmöglichkeiten festgeschrieben, die eine deutlich größere Vielfalt aufzeigt, als dies der ursprüngliche Bebauungsplan 14.3 Gewerbegebiet III festsetzte.

Beschlussvorschlag

Die gemäß der Abwägung vorgeschlagenen Änderungen sollen in die Entwürfe der Bauleitpläne aufgenommen werden.

Einwender Nr. 2 und 3, vertreten durch die CBH-Rechtsanwälte,

siehe Anlage 2

Zu 1 und 2:

Abwägung

Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes 14.3 Gewerbegebiet Ost III "Im Auel" sowie der 54. Änderung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen. Dies muss im Abgleich mit den Summationswirkungen, insbesondere der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost II der Gemeinde Eitorf gesehen werden. Hier wurde ebenfalls die Standortsicherung für großflächigen Einzelhandel im Bereich eines Lebensmittel-Discounters umgesetzt. Diese Planungen müssen auf die Entwicklungsabsichten für das Ortszentrum Eitorfs abgestimmt werden, um dort die angestrebten Entwicklungen ohne Einschränkung zu ermöglichen. Mit der 6. Änderung sieht die Gemeinde Eitorf eine zukunftsfähige Standortsicherung des hier ansässigen Lebensmittel-Discounters und Lebensmittel-Vollsortimenters vor. Für den Bereich des seit mehreren Jahren stillliegenden ehemaligen Baumarktes werden durch die Festsetzungen eines eingeschränkten Gewerbegebietes zahlreiche Möglichkeiten eröffnet, diesen Bereich Standort angemessen zu entwickeln. Insgesamt erfährt das Gewerbegebiet Im Auel mit der 6. Änderung eine funktionale Stärkung, ohne dass die Entwicklungsmöglichkeiten im Zentrum von Eitorf beschränkt werden. Für den Bereich der angesiedelten Nutzungen sah die Planung zur frühzeitigen Beteiligung eine weitgehende Fixierung der angebotenen Nutzungen vor. Dies basierte auf den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der BBE Handelsberatung GmbH. Auf Basis der Anregungen, die die IHK und die privaten Einwanderinnen in die Planung eingestellt haben, werden die Festsetzungen für den Auslegungsentwurf so geändert, dass für die ansässigen Nutzungen nachhaltige, standortsichernde Festsetzungen getroffen werden, die erhebliche negative Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralörtlichen Bereichs von Eitorf ausschließen.

Beschlussvorschlag

Die gemäß der Abwägung zur IHK und den Einwanderinnen vorgeschlagenen Änderungen sollen in die Entwürfe der Bauleitpläne aufgenommen werden.

Zu 3:

Abwägung

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost III "Im Auel" hat die Aufgabe, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu sichern. Zur Steuerung des Einzelhandels hat die Gemeinde Eitorf ein Einzelhandelskonzept erstellen lassen, das 2016 durch die BBE Handelsberatung GmbH aktualisiert wurde. Dieses Konzept integriert die übergeordneten landesplanerischen und raumordnerischen Zielvorstellungen, sodass die Gemeinde Eitorf bezüglich der Steuerung des Einzelhandels ein umfangreiches Instrument zur Hand hat. Die Anregung Nr. 3 zielt auf eine übergeordnete gemeindliche Entwicklung jedoch nicht auf die hier vorliegende Bauleitplanung ab, sodass diese Anregung keine Auswirkungen auf das weitere Verfahren hat. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.

Anlage(n)

Anlage 1: Schreiben RA Tysper

Anlage 2: Schr. an Gem. Eitorf 22.03.19