

Eitorf, den 20.03.2019

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

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: Beschluss über die Offenlegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien beschließt:

- Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14. 3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung und die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie deren Entwürfe der Begründungen in vorliegender Fassung inkl. Text und Umweltbericht gebilligt.
- Der Bebauungsplanentwurf sowie der Entwurf der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie deren Begründungen werden in der vorgestellten Fassung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung benachrichtigt.
- Die Verwaltung wird beauftragt die Offenlage der Bauleitpläne gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB auf Grundlage der unter Ziffer 1 gebilligten Planentwürfe durchzuführen.

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. 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 und seine 1. Änderung 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 ist dieser 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. Dem ist der Rat in seiner Sitzung am 12.12.2016 nachgekommen.

II. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 2 ha und liegt in der Gemarkung Eitorf, Flur 3, auf den Flurstücken 650, 651, 74, 954 und 893.

III. Planungsabsichten und Ziele

Der Landesentwicklungsplan vom 08.02.2017 legt Eitorf als Mittelzentrum im Siedlungsraum, der sich entlang der Sieg erstreckt, fest. Dieser Bereich befindet sich wiederum im Freiraum. Ferner sind großflächig Überschwemmungsbereiche, darin eingebettet die Siegaue als Gebiet für den Schutz der Natur, festgelegt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei der Planung von Kern- bzw. Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe hat die Gemeinde bei der Bezirksregierung anzufragen, ob Ziele der Raumordnung der beabsichtigten Plandarstellung entgegenstehen (Verfahren zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz).

Kern- und Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Der Standort "Im Auel" liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Hier greift das Ziel 6.5-7 des LEP NRW. Hiernach dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden, wenn die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, begrenzt werden. Da der Netto-Markt mit einer Verkaufsfläche von 650 m² plus angegliederten Café/Bistro mit Backwarenverkauf (ca. 180 m²) qualitativ ausgebaut werden soll und der REWE-XL-Markt inklusive Getränkemarkt und mit ihm baulich verbundene Läden eine Verkaufsfläche von 2.354 m² aufweist, ist dies im Anwendungsbereich des Ziels 6.5-7 zu berücksichtigen.

Aus Sicht der Bezirksregierung, Dez. 32, setzt die Anwendbarkeit von Ziel 6.5-7 LEP NRW großflächiger Einzelhandel -voraus, dass im Gewerbegebiet "Im Auel" die Planung zu großflächigem Einzelhandel den gesamten relevanten Bereich des Gebietes städtebaulich ordnet und regelt, um so defizitäre Entwicklungen im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Eitorf zu verhindern. Vor diesem Hintergrund sind die 6. Änderung des BP 14.2 Gewerbegebiet Ost II und die 8. Änderung des BP 14.3 Gewerbegebiet Ost III aufeinander abzustimmen und nicht isoliert zu betrachten.

Der Notwendigkeit dieser planerischen Steuerung wurde bei der Ausgestaltung der 8. Änderung des BP 14.2 Gewerbegebiet Ost II Rechnung getragen. Die Planung weist weder negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Eitorf noch auf deren Nachbargemeinden auf. Dies wird auch durch die aktualisierte Wirkungsanalyse der BBE Handelsberatung belegt.

Vor diesem Hintergrund ist auch bei der Aufstellung der 6. Änderung die Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten erforderlich.

Die Gemeinde Eitorf hat daher am 12.12.2016 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 "Gewerbegebiet Ost III" für die Teilbereiche um den REWE-XL, den Nettomarkt und die leer stehenden Bau- und Hobbyimmobilien beschlossen.

Mit dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Erhalt des Ortszentrums als handels- und multifunktional geprägtes Zentrum.

- Um das Ortszentrum nicht zu gefährden, sollen für das außerhalb dessen gelegene Sonder- und Mischgebiet zwischen "Siegstraße" und Straße "Im Auel" der Bestand rechtssicher festgeschrieben werden und-für die z.Zt. leer stehende Baumarkt-Immobilie zusätzliche, zentrenrelevante Sortimente auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes ausgeschlossen werden. 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 sowie die diesbezüglichen Ziele des von ihr beschlossenen integrierten Handlungskonzeptes umzusetzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Die 6. Änderung des BP 14.3 "Gewerbegebiet Ost III" trägt somit der Gesamtsituation im Gewerbegebiet "Im Auel" Rechnung, das aufgrund des umfangreichen Einzelhandelsbesatzes innerhalb der Gemeinde Eitorf eine hervorgehobene Stellung einnimmt.

Gemäß Einzelhandelskonzept 2006 und dessen Aktualisierung 2016 soll für die hier ansässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentren-und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ausschließlich eine bestandssichernde Weiterentwicklung zugelassen werden.

Hierdurch gewährleistet die Gemeinde Eitorf dem Ziel 6.5-7 des LEP's zu entsprechen und den Erhalt des Ortskerns als handels-und multifunktional geprägtes Zentrum zu sichern und zu fördern.

Im Parallelverfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Entwürfe des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes (**Anlage 1 und 2**) bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, der Begründung mit Umweltbericht und der aktualisierten Auswirkungsanalyse sind für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind gem. § 3(2) BauGB mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage(n)

Anlage 1: Entwurf Bebauungsplan

Anlage 2: Entwurf FNP