

Eitorf, den 30.10.2019

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	13.11.2019
Rat der Gemeinde Eitorf	09.12.2019

**Tagesordnungspunkt:**

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

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Gemeinde Eitorf beschließt die als Anlage zu dieser Vorlage beigefügte Satzung über die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre gem. §§ 14, 16 und § 17 Abs. 2 BauGB für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, Im Auel um ein Jahr.

**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 ihrer öffentlichen Bekanntmachung am 10.01.2017 in Kraft getreten. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre betrug zwei Jahre. Da die Satzung der Veränderungssperre mit Ablauf des 09.01.2019 außer Kraft getreten wäre, hat der Rat der Gemeinde Eitorf in seiner Sitzung am 10.12.2018 beschlossen, diese gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr zu verlängern. Die öffentliche Bekanntmachung der ersten Änderungssatzung erfolgte mit Datum vom 13.12.2018. Die Erste Änderungssatzung würde somit mit Ablauf des 12.12.2019 außer Kraft treten.

Gem. § 17 Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern, wenn besondere Umstände es erfordern. 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 das 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. Nach schriftlichem Antrag vom 08.05.2019 an die Bezirksregierung und mehreren Gesprächen ging mit Schreiben vom 17.07.2019 die Bestätigung der Bezirksregierung ein, dass die geplante 6. Änderung des Bebauungsplanes und geplante 54. Änderung des Flächennutzungsplanes in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht.

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat in seiner Sitzung am 10.04.2019 die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Offenlage der Bauleitpläne gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Abs. 2 BauGB auf Grundlage der vorgestellten Planentwürfe durchzuführen.

Die Behörden und sonstigen TÖB wurden mit Schreiben vom 19.07.2019 unter dem Hinweis, dass die Bauleitpläne vom 29.07.2019 bis einschließlich 28.08.2019 öffentlich ausliegen, an der Planung beteiligt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Bauleitpläne erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen“ gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom 19.07.2019 bis einschließlich 26.07.2019. Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf vom 26.07.2019 auf die öffentliche Bekanntmachung der o.g. Bauleitpläne auf der Internetseite hingewiesen.

Missverständliche Auslegungsdaten in der öffentlichen Bekanntmachung wurden von zwei Personen schriftlich beanstandet. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird die Offenlage wiederholt. Zugleich werden Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisiert. Der APUE soll die Wiederholung des Beteiligungsverfahrens in seiner Sitzung am 13.11.2019 beschließen, so dass die Bauleitpläne voraussichtlich von Ende Nov. 2019 bis Ende Dezember 2019 öffentlich ausgelegt werden können.

Ein Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vor Auslaufen der Geltungsdauer der am 10.12.2018 beschlossenen und am 13.12.2018 bekanntgemachten Ersten Änderungssatzung über die Veränderungssperre ist nicht zu erwarten. Das Sicherheitsbedürfnis besteht weiterhin fort. Deshalb ist eine nochmalige Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB erforderlich. Auch wenn die Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen, die Beschlussfassung hierüber, der Satzungsbeschluss sowie dessen Bekanntmachung für das erste Halbjahr 2020 angestrebt werden, kann der benötigte Zeitraum wegen des Umstandes, dass der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan der Genehmigung der Bezirksregierung gemäß §§ 10 Abs. 2 S. 1, 8 Abs. 3 S. 2 BauGB bedarf, soweit nicht die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes vorher genehmigt wird, sicher prognostiziert werden. Deshalb wird die in § 17 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellte Frist von „bis zu einem Jahr“ ausgenutzt.

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.

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 nochmalige 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 nochmaligen Verlängerung der Veränderungssperre ist ein Satzungsbeschluss erforderlich, wobei der Beschluss über die nochmalige Verlängerung und dessen 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 nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre zu entnehmen.

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

Anlage(n)

Planauszug des Geltungsbereichs  
Satzung