

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

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr.14.3 „ Gewerbegebiet Ost III,,, 6. Änderung (Im Auel); gleichzeitig 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf
Beschluss über die Wiederholung der Offenlegung des Bebauungsplanes Nr.14.3 „Gewerbegebiet Ost III“, 6. Änderung (Im Auel) und der 54. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 3(2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien beschließt:

- 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 werden vom Ausschuss gebilligt.
- Der Bebauungsplanentwurf und die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Entwürfe der Begründungen werden in der vorgestellten Fassung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.
- 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:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien (APUE) hat in seiner Sitzung am 10.04.2019 die öffentliche Auslegung der o. a. Bauleitplanentwürfe beschlossen. Die Verwaltung wurde 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 an der Planung beteiligt und erhielten den Hinweis, dass die Bauleitpläne vom 29.07.2019 bis einschließlich 28.08.2019 öffentlich ausliegen. 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.

Wegen missverständlicher Auslegungsdaten in der öffentlichen Bekanntmachung wird die Offenlage aus Gründen der Rechtssicherheit wiederholt und dies dazu genutzt, die Darstellungen und Festsetzungen der zulässigen Nutzungsarten zu konkretisieren. Dies gehört nicht zu den Entscheidungen, die eine Angelegenheit der laufenden Verwaltung ist.

Ziel und Zweck der Planungen:

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 "Gewerbegebiet Ost III"

Der ca. 2 ha umfassende Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes liegt im Gewerbegebiet Ost III, Im Auel. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Siegstraße und wird im Süden durch die Straße „Im Auel“ erschlossen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III. Dieser setzt für den östlichen Teil des Plangebietes ein Sondergebiet (Rewe und ehem. Extra-Bau- und Hobbymarkt) und für die westlich gelegene Fläche (Netto-Discountmarkt) Mischgebiet fest. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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 1.150 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 die zulässigen Nutzungsarten regelnde Festsetzung trifft und somit eine derartige Folgenutzung nicht zulässt. Der Rhein-Sieg-Kreis ist mit Schreiben vom 07.11.2016 anderer Auffassung und teilt mit, dass der Bebauungsplan zu unbestimmt sei und daher unwirksam ist. Somit hat der Rat der Gemeinde Eitorf die Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet, um eine eindeutige Zweckbestimmung festzusetzen. Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre erlassen. Somit soll der Bebauungsplan Nr. 14.3 in einem Teilbereich geändert werden.

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 6.5-7 Landesentwicklungsplan (LEP) NRW gesichert und überplant werden.

Um dem Ziel 6.5-7 des Landesentwicklungsplans (LEP) Nordrhein-Westfalen Rechnung zu tragen (Verpflichtung zur Überplanung von vorhandenen Einzelhandelsstandorten) soll das bisher festgesetzte Mischgebiet als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter) festgesetzt werden.

Die für den derzeit dort von Netto betriebenen Lebensmitteldiscounter geplante Verkaufsflächenerweiterung ist vor dem Hintergrund der Flächenentwicklung im deutschen Lebensmittelhandel als standortsichernde Maßnahme zu werten. Der Planung liegt eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatungs-GmbH zugrunde, die belegt, dass nachteilige Auswirkungen auf das zentren- und nicht zentrenrelevante Sortiment der Gemeinde Eitorf ausgeschlossen werden können. Ziel der Planung ist eine langfristige Standortsicherung als Sondergebiet, Großflächiger Einzelhandel, Lebensmitteldiscounter, die mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost III planungsrechtlich gesichert wird. Im SO Ld (Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb Lebensmitteldiscounter) sind großflächige Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 21,87 % auf das Baugrundstück bezogen inkl. Café-Bistro mit angegliedertem Backwarenverkauf (Backwarenverkauf auf max. 10 % der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters) planungsrechtlich zugelassen.

Maßgebliche Nutzung im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittelvollsortimenter) bildet ebenfalls der großflächige Einzelhandel, der gemäß Bestand den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt. Es handelt sich um die östliche Teilfläche des Plangebietes, in dem derzeit ein REWE XL mit seinen Stellplätzen liegt.

Zur langfristigen Standortsicherung wird in diesem Bereich die vorherrschende Nutzung als großflächige Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche in Form von Lebensmittelvollsortimentern mit einer Verkaufsfläche von maximal 24,64% des Baugrundstückes festgesetzt. Bezogen auf das Gesamtgebiet sind somit max. ca. 2.500 m² Verkaufsfläche zulässig.

Zulässige Kernsortimente der Lebensmittelvollsortimenter sind gemäß der Eitorfer Liste die Gruppen
47.2 Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren
47.75 Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
47.78.9 Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel

Alle weiteren nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente sind auf maximal 7% der Verkaufsfläche beschränkt. Dies entspricht max. 175 m² Verkaufsfläche, so dass Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich aus gegenwärtiger Sicht ausgeschlossen werden können. Innerhalb der 2.500 m² Verkaufsfläche ist ein Café/Bistro mit angegliedertem Backwarenverkauf auf max. 4 % der Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters zulässig, wobei die Gastronomiefläche nicht zur Verkaufsfläche zählt.

Nicht zulässige Sortimente der Lebensmittelvollsortimenter sind Sortimente aus folgenden Gruppen:

47.74 Medizinische und orthopädische Artikel

47.78.3 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen

47.73 Apotheken

47.76.2 Lebende Tiere

47.79 Antiquitäten und Gebrauchtwagen

45.32 Kraftwagenteile

Ferner sind als Ergänzung Einzelhandelsbetriebe mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten Getränke (47.2) und Bekleidung (47.71) und Schnittblumen (47.76.1) sowie mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Die maximale Verkaufsfläche wird pro Betrieb auf 440 m² beschränkt. Lebende Tiere (47.76.2) werden im SOLv-Gebiet ausgeschlossen. Zusätzlich sind Geldautomaten, auch als selbständige bauliche Anlagen, zulässig. Die Festsetzung erzielt eine angemessene Standortsicherung der heute schon ansässigen Firmen. Die Abgrenzung des SOLv-Gebietes erfolgt so, dass um die überbaubare Fläche für die hier festgesetzten Nutzungen ein ausreichend großes Stellplatzangebot erhalten bzw. geschaffen werden kann. Somit umfasst das SOLv-Gebiet eine Größe von 10.147 m².

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Vor diesem Hintergrund verbleibt zwischen den beiden Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel eine Fläche von 5.201 m². Die Fläche ist für einen zeitgemäßen Baumarkt, der in der Regel eine Verkaufsfläche von über 6.000 m² aufweist, zu klein. Die Ansiedlung von weiterem großflächigem Einzelhandel, auch die Ansiedlung eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes von z.B. 700 m² Größe oder die Agglomeration solcher Betriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten, würde eine Gefährdung der Entwicklungsmöglichkeiten des Ortskerns von Eitorf durch Kaufkraftverlagerung zur Folge haben.

Des Weiteren ist die Situation im näheren Umfeld zu berücksichtigen, die durch großflächigen Einzelhandel, kleinflächigen Einzelhandel und Handwerksbetrieben geprägt ist. Im Süden des Plangebietes weist der BP 14.3 Gewerbegebiet Ost III Industrieflächen aus. Eine Festsetzung von Wohnnutzung ist in diesem Bereich städtebaulich nicht gewollt. Bei der Ausweisung der Art der baulichen Nutzung ist jedoch die Wohnnutzung in angrenzenden Mischgebietsflächen in 31 m bzw. ca. 60 m Entfernung beachtlich.

In Bezug auf städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstruktur und immissionsschutzrechtlicher Sachverhalte wird für diese Fläche gemäß § 8 BauNVO ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Zulässig sind:

Gemäß § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

1. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Anlagen für sportliche Zwecke
sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten

Nicht zulässig sind:

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO die zulässigen Nutzungen:

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. der Eitorfer Liste sowie gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
3. Tankstellen

54. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen dar. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III geändert.

Planungsziel ist die Darstellung SO Ld (Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb Lebensmitteldiscounter) für den heute von Netto betriebenen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 21,87 % auf das Baugrundstück bezogen inkl. Café-Bistro mit angegliedertem Backwarenverkauf (Backwarenverkauf auf max. 10 % der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters), G (Gewerbliche Bauflächen) für den ehem. Extra-Bau-und Hobbymarkt sowie SO LV (Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Lebensmittelvollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche inkl. Café/Bistro mit angegliederter Backwarenverkauf (Backwarenverkauf auf max. 4 % der Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters) von maximal 26,64% des Baugrundstücks sowie Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von max. 440 m² je Betrieb mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (außer lebende Tiere), den zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung, Schnittblumen und dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Getränke.