

Eitorf, den 14.12.2020

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Marius Röhnisch

Bürgermeister

i.V. _____
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 02.02.2021
Mobilität und Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 1, Gauhes Wiese, 31. Änderung; zugleich 56. Änderung des
Flächennutzungsplanes
Hier: Behandlung der vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1)
BauGB

Beschlussvorschlag:

Siehe Begründung

Begründung:

Rückläufe des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 (1) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat in seiner Sitzung am 18.09.2019 den Aufstellungsbeschluss zu o. g. Bebauungsplan gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Da sich im Zuge der Planung auch die Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes ergab, hat der o. g. Ausschuss die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Die Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung wurde zwischen dem 23.07.2020 und dem 05.08.2020 in der Aushangtafel der Gemeinde ausgehängt und am 29.07.2020 auf der Internetseite der Gemeinde bereitgestellt. Die Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf erfolgte am 07.08.2020. Anregungen konnten bis einschließlich 11.09.2020 vorgebracht werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden nachstehend aufgeführt. Sie wurden ausgewertet und jeweils mit einem Beschlussvorschlag ergänzt.

1. Stellungnahme Rechtsanwälte RWP, Düsseldorf, Schreiben vom 10.09.2020

„Der Eigentümer Spinnerweg 51-54 hat uns mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen im Zusammenhang mit den Verfahren zur 31. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortslage Eitorf im Bereich „Gauhes Wiese“ und zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes beauftragt und Vollmacht erteilt. Eine Vollmachtserklärung ist beigefügt.

Im Namen unserer Mandanten nehmen wir zu den Vorentwürfen sowie den gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegten Unterlagen Stellung und erheben Einwendungen:

I. Eigentümer Spinnerweg 51-54 (genannt: Einwender 1)

Einwender 1 ist Eigentümer zahlreicher Grundstücke im Gebiet des zukünftigen Änderungsbebauungsplans. Konkret handelt es sich dabei um die Grundstücke

- a. Flur 1, Flurstück 39 (Straßengrundstück „An der Kammgarn“),
- b. Flur 1 Flurstück 40, 41, 42 und 43 (Straßengrundstück „Auf Gauhes Wiese“),
- c. Flur 1 Flurstücke 49, 50, 53, 54, 58, 63 und 73 sowie
- d. Flur 1, Flurstücke 71 und 72 und Flur 27, Flurstück 140 (Altlastengrundstücke)

Das Grundstück Flur 1, Flurstück 58 wird aktuell als Parkplatz genutzt; die Möglichkeit einer zukünftigen Bebauung will sich Einwender 1 offen halten.

Die derzeit unbebauten Grundstücke Flur 1, Flurstücke 71 und 72 sowie Flur 27, Flurstück 140 will Einwender 1 in Zukunft einer im Rahmen eventueller bodenschutzrechtlicher Auflagen möglichen gewerblichen Nutzung verwerten.

II. Rechtswidrigkeit der Bauleitplanung

Die beabsichtigte Bauleitplanung ist aus mehreren Gründen rechtswidrig.

1. Fehler bei der Erarbeitung des Städtebaulichen Zielkonzepts

Bereits bei der Erarbeitung des Städtebaulichen Zielkonzepts ist der Gemeinde Eitorf ein schwerer Fehler unterlaufen: Insoweit wurde das Abwägungsverbot verletzt.

Nach einer Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist die Gemeinde nicht erst beim Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan dazu verpflichtet, alle für und gegen den Bebauungsplan sprechenden öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander umfassend abzuwägen. Vielmehr ist das Abwägungsgebot schon auf vorgelagerten Ebenen zu beachten, z.B. bei der Erstellung von Einzelhandelskonzepten, Zentrenkonzepten oder Städtebaulichen Zielkonzepten. Dagegen hat die Gemeinde Eitorf verstoßen. Denn für die Erarbeitung des Städtebaulichen Zielkonzepts, auf dessen Grundlage zwei der Szenarien entwickelt wurden, die die Basis für die beiden nun öffentlich ausgelegten Varianten bilden, hat die Gemeinde Eitorf überhaupt nicht alle in Betracht kommenden privaten Belange ermittelt.

Das ergibt sich eindeutig aus S. 1 der Begründung zum Entwurf des Änderungsbebauungsplans. Dort wird ganz klar gesagt, dass für die Erstellung des Städtebaulichen Zielkonzepts die „Verlagerungsabsichten **einzelner** ansässiger Betriebe“ berücksichtigt wurden. Daraus folgt ohne weiteres, dass die Gemeinde Eitorf nicht die Interessen **aller** Betriebe im Gebiet des Änderungsbebauungsplans ermittelt hat.

In der Tat wurde Einwender 1 von der Gemeinde Eitorf zu keinem Zeitpunkt nach ihren zukünftigen Nutzungsabsichten gefragt. Diese Interessen sind im Städtebaulichen Zielkonzept in keiner Weise berücksichtigt worden. Schon deshalb konnte die erforderliche ordnungsgemäße Abwägung über den Inhalt des Städtebaulichen Zielkonzepts von vornherein nicht stattfinden.

2. Keine ausreichend konkrete Planung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist diese nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauBG über „die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich

unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung“ öffentlich zu unterrichten. Auch wenn es danach nur um eine Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Gemeinde geht muss die Planung doch bereits ausreichend konkret sein.

Vgl. Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauBG, Stand: 137 EL. Februar 2020, § 3 Rdnr. 15 a.

Aus den ausgelegten Unterlagen muss deutlich werden, welches Planungsvorhaben die Gemeinde betreiben will.

Vgl. BVerwGE 69, 345 f.

Daran fehlt es hier. Denn die Gemeinde Eitorf hat die Vorentwürfe von zwei Varianten vorgelegt, die sich wesentlich unterscheiden: Während in Variante 1 vorgesehen ist, dass auf den im Eigentum von Einwender 1 stehenden Grundstücken Flur 1, Flurstücke 71 und 72 sowie Flur 27, Flurstück 140 eine extensive Grünfläche festgesetzt werden soll, geht der Vorentwurf zu Variante 2 von einem völlig anderen Ansatz aus: Danach soll sich die extensive Grünfläche auf den nördlichen Teil der Grundstücke Flur 1, Flurstück 72 und Flur 27, Flurstück 140 beschränken; dagegen sollen die südlichen Teile dieser Grundstücke ebenso wie das Grundstück Flur 1, Flurstück 71 und ein weiter östlich gelegenes Grundstück als öffentliche Parkfläche festgesetzt werden.

Ob es im Plangebiet großflächige öffentliche Parkflächen gibt oder nicht, ist eine Frage, die für den Inhalt des Änderungsbebauungsplans zentrale Bedeutung hat. Diese Frage berührt die Grundzüge der Planung. Denn die Verkehrs- und Immissionssituation im Änderungsbebauungsplan ist dann, wenn ausreichend Parkmöglichkeiten für die Anwohner und Beschäftigten im Plangebiet zur Verfügung stehen, eine völlig andere als im Falle des Fehlens entsprechender Parkmöglichkeiten. Da dieser zentrale Punkt noch völlig ungeklärt ist, verfolgt die Gemeinde Eitorf keinen ausreichend konkreten Planungsansatz, der zulässiger Gegenstand einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sein könnte.

3. Eintritt der Grundvoraussetzungen für die Realisierung der Planung völlig ungewiss

Hinzu kommt, dass die aktuelle Planung der Gemeinde Eitorf von Prämissen ausgeht, deren Eintritt völlig ungewiss ist. Ausweislich der Ausführungen auf S. 9 der Begründung zum Entwurf des Änderungsbebauungsplans wurde für Variante 1 „vorausgesetzt, dass drei Betriebe aus dem Plangebiet ausgelagert werden können, zur Bahnlinie hin eine Lärmschutzwand errichtet wird und die Altlasten teilweise oder vollständig saniert werden“:

In Bezug auf Variante 2 hat die Gemeinde Eitorf nach den Angaben auf S. 10 der Begründung zum Vorentwurf des Änderungsbebauungsplans „vorausgesetzt, dass alle Betriebe aus dem Plangebiet ausgelagert werden können, zur Bahnlinie hin eine Lärmschutzwand errichtet wird und die Altlasten teilweise oder vollständig saniert werden“:

Ob und wann diese Voraussetzungen jedenfalls vorliegen werden, ist völlig ungewiss: Bei Variante 1 ist unklar, welche drei Betriebe sich mit dem Gedanken einer Verlagerung tragen, wie konkret die Verlagerungsabsichten sind und bis wann eine Verlagerung gegebenenfalls realisiert werden könnte.

Noch unsicherer ist die Situation bei Variante 2: hier ist völlig offen, ob überhaupt alle Betriebe zu einer Verlagerung bereit sind und wann dies gegebenenfalls möglich wäre. Unabhängig hiervon gilt für beide Varianten: Es gibt bislang weder von der Gemeinde Eitorf noch von der DB Netz AG irgendwelche Absichtserklärungen zur Errichtung einer Lärmschutzwand. Ob eine Lärmschutzwand zwischen der Bahnlinie einerseits und der unmittelbar an die Bahnlinie angrenzende Bebauung im südlichen Bereich des Plangebietes aus technischer Sicht überhaupt möglich wäre, wurde bislang noch nicht mal in den Grundzügen geprüft.

Ähnlich verhält es sich bei der Altlastenfläche: Insoweit ist offen, ob und gegebenenfalls wann eine vollständige oder teilweise Sanierung überhaupt durchgeführt werden könnte.

Die aktuelle Planung der Gemeinde Eitorf basiert damit auf einer völlig ungesicherten Tatsachengrundlage. Da der Eintritt der Voraussetzungen, von denen die Gemeinde Eitorf nach den Ausführungen auf S. 9 und 10 der Begründung zum Entwurf des Änderungsbebauungsplans ausgeht, völlig ungewiss ist, fehlt eine hinreichend konkrete Planung, die zulässiger Gegenstand einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sein könnte.

4. Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit

Der Entwurf des Änderungsbebauungsplans missachtet die vom Rat der Gemeinde Eitorf beschlossenen und rechtlich bindenden Zielvorgaben zur künftigen Städtebaupolitik. In seiner Sitzung vom 9. Dezember 2019 hat der Rat der Gemeinde Eitorf im Tagesordnungspunkt Ö3.4 mehrheitlich den Beschluss gefasst, in Workshops zu ergründen, inwiefern Bedarf für einen „Gesundheitscampus“ oder einen „Innovations- und Dienstleistungscampus“ besteht. Dieser Beschluss wird in dem Beschluss des Änderungsbebauungsplans überhaupt nicht berücksichtigt. Die Gemeinde Eitorf hat daher die städtebauliche Erforderlichkeit zu Unrecht bejaht.

5. Erschließung nicht gesichert

Die Erschließung des Plangebietes ist nicht gesichert. Denn bei den Straßen „Auf Gauhes Wiese“ (Grundstück Flur 1, Flurstücke 40, 41, 42 und 43) und „An der Kammgarn“ (Grundstück Flur 1, Flurstück 39) handelt es sich um Privatstraßen, die im Eigentum von Einwander 1 stehen.

6. Unzulässige Überplanung eines Überschwemmungsgebiets

Weite Teile des Gebiets, das von dem zukünftigen Änderungsbebauungsplan umfasst werden soll, liegen innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets nach § 76 WHG. Die Grenze des Überschwemmungsgebiets sind in auf S. 14 der Begründung zum Vorentwurf des Änderungsbebauungsplans abgedruckten Karte dargestellt. Weiter heißt es auf S. 14 der Begründung zum Vorentwurf des Änderungsbebauungsplans, das grundsätzliche Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete in Überschwemmungsgebieten (§ 78 Abs. 1 WHG) greife hier nicht, da es sich um einen seit 1967 rechtskräftigen Bebauungsplan mit festgesetzten Baugebieten und bestehender Bebauung handele.

Zwar ist es richtig, dass das Planungsverbot des § 78 Abs. 1 WHG nur für solche Flächen zur Anwendung kommt, „die vor der Ausweisung noch keine festgesetzten oder faktischen Baugebiete waren“.

Vgl. BVerwG, Urt. V. 3. Juni 2014 – 4 C 6/12.

Dem Planungsverbot des §78 WHG unterliegen jedoch solche Änderungen bestehender Bebauungspläne, durch die ihr Geltungsbereich in den bisherigen Außenbereich hinein erweitert und für diesen Bereich erstmals die planungsrechtliche Grundlage für Bauvorhaben geschaffen werden.

Vgl. Hünnekens, in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht, Stand 92 EL. Februar 2020, § 78 WHG, Rdnr. 6.

Das gilt auch im Falle einer Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten eines Außenbereichs im Innenbereich. Ob § 78 Abs. 1 WHG von der Gemeinde Eitorf beabsichtigten Änderungsbebauungsplanung insoweit entgegensteht, wurde bislang offenbar überhaupt nicht geprüft. Das wäre aber vor allem deshalb erforderlich gewesen, weil in Variante 2 die Festsetzung umfangreicher öffentlicher Parkflächen vorgesehen ist, durch die die betroffenen Grundstücke versiegelt werden, was zur Lasten der Retentionsfunktion des Überschwemmungsgebiets geht. Gerade bei Planänderungen, die nicht in den Anwendungsbereich des § 78 WHG fallen, die aber Überschwemmungsgebiete in ihrer Retentionsfunktion einschränken, müssen im Rahmen

der Abwägung aber die Planungsleitsätze des § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sowie das Optimierungsverbot des § 77 WHG mit entsprechendem Gewicht in der Abwägung berücksichtigt werden.

Vgl. Hünnekens, in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht, Stand 92 EL. Februar, § 78 WHG, Rdnr. 7.

Die ganz offenkundig vorliegenden erheblichen Beeinträchtigungen der Funktion des Überschwemmungsgebiets durch die Änderungsbebauungsplanung wurden bislang überhaupt noch nicht untersucht. Auch insoweit liegt ein schwerer Fehler vor.

7. Fehler bei der Schalltechnischen Untersuchung

Auch die von der von GRANER + PARTNER INGENIEURE erstellte Schalltechnische Untersuchung vom 5. Oktober 2018 ist fehlerhaft. Sowohl die Vorbelastung als auch die Zusatzbelastung wurden unzutreffend ermittelt.

8. Verstoß gegen das Entwicklungsgebot

Bebauungspläne müssen gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daran fehlt es hier: Die im Änderungsbebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen widersprechen den Darstellungen des aktuell maßgeblichen Flächennutzungsplans. Die beabsichtigte 56. Änderung des Flächennutzungsplans kann nicht umgesetzt werden; sie wäre aus den selben Gründen rechtswidrig wie der Änderungsbebauungsplan selbst.“

Abwägung:

Zu 1.: Bei den Gesprächen zu möglichen Verlagerungsabsichten ist Einwender 1 nicht berücksichtigt worden, da dieser zwar Grundbesitz im Plangebiet hat, jedoch keinen Betrieb im eigentlichen Sinne, wie etwa Produktionsstätten. Die einzige „gewerbliche“ Nutzung in Form eines kleinen Lagerplatzes findet sich auf dem Flurstück 73 (Flur 1) im Nordwesten des Plangebiets. Dieser wird im Rahmen der Planung nicht verändert. Die anderen Grundstücke im Besitz des Einwenders 1 (Verkehrsflächen, Grünflächen und Grundstücke mit bestehender Wohnbebauung), sind von den Planungen kaum betroffen. Die Gemeinde Eitorf beabsichtigt nicht, die Belange des Einwenders 1 im Zuge der Bauleitplanung nicht angemessen zu berücksichtigen. Sie wird die bisher nicht erfolgten Gespräche nachholen, wenn dies seitens des Einwenders 1 gewünscht ist. Etwasige Verletzungen des Abwägungsgebots sollten bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu heilen sein.

Zu 2.: Die Entscheidung, mit zwei Varianten in die frühzeitigen Beteiligungsschritte zu gehen, war der komplexen Planungsaufgabe geschuldet und u.a. auf die noch nicht zu beantwortende Frage nach der Realisierbarkeit eines Gesundheitscampus zurückzuführen. Deshalb unterschieden sich die Varianten auch noch in zugegeben wichtigen Fragen wie dem Thema öffentlicher Parkplatzflächen. Auch waren einige relevante Fachplanungen noch nicht abgeschlossen, die im Bebauungsplan Berücksichtigung finden müssen. Die bevorstehende Entwurfsfassung wird alle betroffenen Belange und Fachthemen hinreichend berücksichtigen. Die hierfür noch erforderlichen Gutachten müssen erstellt, Gespräche mit Betroffenen noch geführt werden. Wenn die Gemeinde Eitorf dann zu dem Schluss kommt, dass evtl. ein Verfahrensschritt zu wiederholen ist, so wird dies nach dem Vorliegen ergänzender Erkenntnisse, Fachplanungen etc. auch erfolgen, um einen rechtssicheren Plan aufzustellen.

Zu 3.: siehe die Ausführungen zu Punkt 2.

Zu 4.: Der genannte Sachverhalt ist zutreffend dargestellt. Die Gemeinde Eitorf ist nach wie vor gewillt, diese Entscheidung über einen Gesundheitscampus oder einen Innovations- und Dienstleistungscampus“ im Rahmen von Workshops zu ergründen. Die Frage ist zudem mit ursächlich dafür, dass der Vorentwurf in zwei Varianten ausgearbeitet wurde. Der Workshop zum

Gesundheitscampus war bereits terminiert (musste Corona bedingt verschoben werden), zeitlich danach erfolgt der 2. Workshop mit dem Thema „Innovations- und Dienstleistungscampus“. Die Berücksichtigung des Beschlusses des Gemeinderats vom 9.12.2019 erfolgt somit im weiteren Verlauf des Verfahrens.

Zu 5.: Der genannte Sachverhalt ist zutreffend dargestellt. Allerdings sind bereits heute zahlreiche Wohnbaugrundstücke im Westen des Plangebiets über die genannten Privatstraßen erschlossen. Die Gemeinde Eitorf wird die Frage der öffentlich-rechtlichen Sicherung dieser Erschließung im weiteren Verlauf der Entwurfsausarbeitung näher betrachten und in der Begründung eine ergänzende Erläuterung hierzu verfassen.

Zu 6.: Die erforderliche gutachterliche Untersuchung zu den Belangen des Hochwasserschutzes erfolgt zur bevorstehenden Entwurfsfassung des Bebauungsplans. Evtl. verloren gehendes Retentionsvolumen ist zu quantifizieren und auszugleichen.

Zu 7.: Die endgültige schalltechnische Untersuchung erfolgt zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans. Der vorgetragene Einwand der unzureichenden Ermittlung der Vorbelastung wird an den beauftragten Gutachter weitergeleitet, damit dieser ihn auf Plausibilität prüfen und die Methodik, falls erforderlich, ändern kann, wenn auch keine Details zu dieser angeblich fehlerhaften Ermittlung der Vorbelastung genannt werden.

Zu 8.: Das Verfahren zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans ist noch nicht beendet. Die Gemeinde Eitorf wird alle betroffenen Belange im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigen und die erforderliche FNP-Änderung durchführen. Die Bezirksregierung Köln als zuständige Genehmigungsbehörde hat keine landesplanerischen Bedenken vorgebracht. Die in dem Schreiben zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung aufgeführten besonders betroffenen Belange wie Hochwasserschutz/Lage im ÜSG/Retentionsvolumen oder Altlasten werden im weiteren Verlauf des Verfahrens konkretisiert. Dann sollte abschließend auch ein möglicher Verstoß gegen das Entwicklungsgebot ausgeräumt werden können.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt, die v.g. Anregungen gemäß Abwägung teilweise zu berücksichtigen. Die für die Planung notwendigen Gutachten werden im weiteren Planungsverlauf eingeholt. Die Workshops werden durchgeführt, sobald entsprechend große Veranstaltungen wieder zulässig sind.

2. Stellungnahme Einwender 2 vom 31.08.2020

„Die aufgezeigten Anpassungen / Änderungen am Bebauungsplan Nr. 1 sind für Einwender 2 ohne Einfluss auf bestehende oder aktuell geplante Nutzungskonzepte.“

Abwägung:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

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