

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE

zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0755/V

Eitorf, den 10.08.2023

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.
Erste Beigeordnete

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 29.08.2023
Mobilität und Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung, „Im Auel“, gleichzeitig 54. Änderung des Flächennutzungsplanes
Hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz beschließt:

1. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander werden der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung, „Im Auel“ von August 2023 und der Entwurf der Begründung in vorliegender Fassung inkl. Text vom Ausschuss gebilligt.
2. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird der Entwurf der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes von August 2023 in vorliegender Fassung vom Ausschuss gebilligt.
3. Der Bebauungsplanentwurf nebst Entwurf der Begründung sowie die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes werden in der vorgestellten Fassung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die Offenlage der Bauleitpläne gem. § 3(2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und TÖB nach § 4(2) BauGB auf Grundlage der unter Ziffer 1 und 2 gebilligten Planentwürfe durchzuführen.

Begründung:

I. Allgemeines

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 24.08.2021 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zu o. g. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB beschlossen.

Die Öffentliche Bekanntmachung wurde zwischen dem 15.11.2022 und dem 29.11.2022 in der Aushangtafel der Gemeinde ausgehängt und am 15.11.2022 auf der Internetseite der Gemeinde bereitgestellt. Die Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf erfolgte am 25.11.2022. Stellungnahmen konnten bis einschließlich 12.12.2022 vorgebracht werden.

Mit Schreiben vom 18.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 30.12.2022 gebeten. Unter den Tagesordnungspunkten 6.1 und 6.2 wurden die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung abgewogen. Nach Einarbeitung der stattgegebenen Anregungen erfolgt die Offenlage über eine Dauer von einem Monat. Ort und Dauer der Auslegung sind gem. §3 (2) BauGB mindestens ein Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es sind Angaben zu machen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

II. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche des bereits bestehenden Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung (Im Auel); sowie der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Die Abgrenzung des Plangebietes und der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der 54. Änderung des FNP sind in den Aufstellungsunterlagen sowie in den verkleinerten Anlagen 1 und 2 dargestellt.

III. Plankonzept Bebauungsplan

Ziel des Vorentwurfes der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost III „Im Auel“ war es ursprünglich, durch entsprechende Festsetzungen die gerichtlich ermöglichte Entwicklung im Bereich des ehemaligen Baumarktgeländes auf gegenwärtig zulässigem Niveau zu beschränken und weitere Beeinträchtigungen des zentralörtlichen Versorgungsbereiches zu vermeiden sowie die angestrebten Modernisierungen und qualitativen Erweiterungen im Bereich des vorhandenen Lebensmittelvollsortimenters und des Lebensmitteldiscounters, die keine negative Auswirkungen auf den innerörtlichen Versorgungsbereich oder die Nachbargemeinden aufweisen, zu ermöglichen.

Auf dieser Basis wurden ab 08.12.2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden vollzogen. Mit Schreiben vom 08.03.2023 wurden seitens der Bezirksregierung Köln einerseits die letzten Stellungnahmen zum Vorentwurf eingestellt, andererseits die landesplanerische Stellungnahme übermittelt. Seitens der Bezirksregierung wurde festgestellt, dass im Bereich „Im Auel“ eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Ziels 6.5-8 LEP NRW vorliegt. Es handelt sich dabei um mehrere selbstständige, räumlich konzentrierte (großflächige Einzelhandelsbetriebe) mit Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Einer Einzelhandelsagglomeration mit raumordnerischen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO muss gemäß Ziel 6.5-8 LEP NRW entgegengewirkt

werden. Es ist davon auszugehen, dass jeder weitere Zuwachs an Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches verstärkt und weiterhin dessen Erholung erschwert.

Somit ist das Ziel der Planung, die vorhandenen Verkaufsflächen auf den genehmigten Bestand zu begrenzen, was durch den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 – Gewerbegebiet Ost III „Im Auel“ städtebaulich gesichert wird.

IV. 54. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich gemischte Bauflächen und Sonderbaufläche dar. Im Sinne des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird der Flächennutzungsplan zeitgleich mit der Aufstellung der geplanten 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.3 – Gewerbegebiet Ost III, Im Auel im sog. „Parallelverfahren“ geändert (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Anlage(n):

- Anlage 1: Bebauungsplanentwurf
- Anlage 2: FNP-Entwurf
- Anlage 3: Begründung zum B-Plan (nur im RIS)