

Euskirchen, 11.04.2022

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.: 133/2022

öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 140, Ortsteil Euskirchen, Bereich zwischen Gottlieb-Daimler-Straße, Pützbergring und Alfred-Nobel-Straße (ehem. Westdeutsche Steinzeugwerke)

- a) Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1)**
- b) Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Behördenbeteiligung und der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1)**
- c) Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2)**
- d) Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Behördenbeteiligung und der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2)**
- e) Erneuter Auslegungsbeschluss**
- f) Beteiligung der Öffentlichkeit**
- g) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Einst.	Ja	Nein	Enth.	Beschluss-vorschlag	abweichender Beschluss
UmPlanA	27.04.2022						vertagt
Rat	19.05.2022						

Kosten der Maßnahme:

€

Erträge der Maßnahme:

€

im Haushaltsplan veranschlagt:

☐ Ja

☐ Nein

im Wirtschaftsplan veranschlagt:

☐ Ja

☐ Nein

Mittel stehen zur Verfügung:

☐ Ja

☐ Nein

ggf. Deckungsvorschlag:

jährlicher Folgeaufwand/-ertrag:

€

weiterer Folgeaufwand/-ertrag:

Zustimmung der Revision liegt vor. ☐

Beschlussvorschlag:

- a) Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.
- b) Die im Rahmen der Behördenbeteiligung und Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.
- c) Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.
- d) Die im Rahmen der Behördenbeteiligung und Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.
- e) Der Beschluss zur erneuten Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 140 der Kreisstadt Euskirchen/Ortsteil Euskirchen wird gem. § 4 a (3) BauGB gefasst. Die Auslegung wird im gleichen Umfang und über den gleichen Geltungsbereich wie die Auslegung der 32. FNP-Änderung ausgeführt.
Die Begründung ist Bestandteil des Beschlusses. Der Begründung ist ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB beigelegt.
- f) Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen.
- g) Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung:

Bezug: Drucksachen-Nr. 419/2021 und 419/2021, 1. Ergänzung

Der Satzungsbeschluss zum vorliegenden Planverfahren wurde in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Planung am 14.12.2021 gefasst. Dies erfolgte gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur 32. Flächennutzungsplan-Änderung.

Die Unterlagen zur 32. Flächennutzungsplan-Änderung wurden anschließend der Bezirksregierung Köln zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt. Die Bezirksregierung Köln teilte Anfang April mit, dass sie keine Genehmigung erteilen werde, da Versagungsgründe vorliegen. Im Rahmen einer Anhörung wurden die Versagungsgründe sowie weiterführende Hinweise für ein rechtssicheres Verfahren und die Wiedervorlage zur Genehmigung vorgetragen.

Aus der schriftlichen Stellungnahme der Bezirksregierung Köln, 08.04.2022:

Gründe für die Versagung:

1. Die mit ergänzendem Ratsbeschluss vom 14.12.2021 vorgenommene Ergänzung der Zweckbestimmung des Sondergebiets um 80 % nahversorgungsrelevante Sortimente ist nicht rechtmäßig. Die planungsrechtliche Steuerung nahversorgungsrelevanter Sortimente mit zentrenrelevanten Randsortimenten im Flächennutzungsplan stellt einen Grundzug der Planung dar. Damit liegt ein Verstoß gegen § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB vor.

Die Stellungnahme (STN) der IHK im Rahmen der Abwägung zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Nr. 13) zur Begrenzung der Verkaufsfläche und der Sortimente wird alleine auf die Ebene des Bebauungsplans verlagert mit der Begründung, Bebauungspläne seien ebenso an die Ziele der Landesplanung gebunden wie der FNP. Deshalb bestehe auf FNP-Ebene kein Darstellungserfordernis. Hier besteht ein Widerspruch zu dem zuvor genannten ergänzenden Ratsbeschluss vom 14.12.2021. Dieser Widerspruch ist mittels eines erneuten Ratsbeschlusses aufzulösen.

Es ist in die städtebauliche Begründung die Einschränkung auf 80 % nahversorgungsrelevanten Sortimente aufzunehmen. Hier ist entscheidend, dass die Einzelhandelsentwicklung in einem Nahversorgungszentrum stattfindet, wie es im Einzelhandelskonzept festgehalten wurde. Die Tatsache, dass nahversorgungsrelevante Sortimente mit zentrenrelevanten Randsortimenten im Flächennutzungsplan gesteuert werden, stellt einen Grundzug der Planung dar. Dies fußt auf der stadtweiten Konzeption der Zentrenhierarchie im Einzelhandelskonzept.

2. Es kann nicht nachvollzogen werden, dass die Stellungnahme vom 6.12.2021 zur Unbedenklichkeit der 280 m² ergänzenden Verkaufsfläche für kleinteilige Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungen in die Abwägung eingestellt wurde. Insofern besteht ein Abwägungsdefizit gemäß den Anforderungen an das Gebot der gerechten Abwägung (grundlegend BVerwG Urt. v. 12. 12. 1969 – IV C 105.66; dasselbe Urt. v. 5. 7. 1974) wonach das Gebot gerechter Abwägung verletzt ist, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss.

Die städtebauliche Begründung ist auf S. 7, erster Absatz sowie S. 10, zweiter Absatz unzutreffend: Die Aussagen:

„In der 32. FNP-Änderung sind 5.500 m² Verkaufsfläche als Obergrenze dargestellt, um hier auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung einen Spielraum für künftige Entwicklungen zu belassen. Sofern solche künftigen Entwicklungen erhöhte und wesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB erwarten ließen, kann eine neue Auswirkungsanalyse auf BPlan oder Genehmigungsebene erforderlich werden.“

und

„Die Verkaufsfläche wird mit max. 5.500 m², entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen, einschließlich einer Toleranzgröße für zukünftige Entwicklungen von 280 m² im Verhältnis zu der tatsächlichen Entwicklungsabsicht von 5.220 m² dargestellt.“

spiegeln das Ergebnis der Auswirkungsanalyse der GMA vom 8.2.2021/16.6.2021 und der ergänzenden Stellungnahme der GMA vom 6.12.2021 nicht richtig wieder.

Eine Unbedenklichkeit dieser Verkaufsflächenerhöhung (280 m²) hat die GMA nur für kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und Dienstleister, wie z. B. Bäckereien, Metzgereien, Friseursalons usw., die

das Hauptangebot ergänzen sollen, hinsichtlich der städtebaulichen Unbedenklichkeit bestätigt (vgl. Stellungnahme der GMA vom 6.12.2021).

Insofern stellt diese Einschränkung auf kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und Dienstleister einen Grundzug der Planung dar, der in der städtebaulichen Begründung entsprechend so zu beschreiben und in die Abwägung einzustellen ist, wie er gutachterlich untersucht wurde. Andernfalls ist die Auswirkungsanalyse entsprechend zu überarbeiten.

Die weiterführenden Hinweise für ein rechtssicheres Verfahren und die Wiedervorlage umfassen:

- die Vollständigkeit der Unterlagen
- erforderliche Ergänzungen im Plan (nachrichtliche Übernahme der stillgelegte Ferngas-Leitung) und in den Verfahrensvermerken
- Begründung mit Umweltbericht (Zur Ausräumung des landesplanerischen Vorbehalts, Zum Aspekt Einzelhandel, Weitergehende Feststellungen)
- Abwägung (nachrichtliche Übernahme der stillgelegte Ferngas-Leitung, Hinweise zum Immissionsschutz)
- Gemeinsame Bekanntmachung von FNP und BP gem. § 3 (2) BauGB (Laut Urteil des BVerwG vom 06.06.2019, Az.: 4 CN 7.18 sind für die Bekanntmachung geänderte Leitsätze anzuhalten.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung basierte zu beiden Bauleitplänen auf einer veralteten Rechtsgrundlage, so dass dieser Fehler durch die erneute Bekanntmachung über beide kompletten Geltungsbereiche geheilt werden kann.

Darüber hinaus findet im Rahmen der erneuten Auslegung eine Erhöhung der Gebäudehöhe im eingeschossigen Innenhof des Sondergebietes (5,00 m auf 5,50 m) statt, um dem Flächenbedarf nachzukommen.

Die erneute Auslegung des Bebauungsplanes wird aufgrund des Parallelverfahrens gem. § 8 (3) BauGB im gleichen Umfang und über den gleichen Geltungsbereich wie die Auslegung der 32. FNP-Änderung ausgeführt.

Die Verfahrensunterlagen wurden anhand der o.g. Ausführungen der Bezirksregierung inhaltlich und redaktionell überarbeitet.

Sacha Reichelt
Bürgermeister

Anlagen

Abwägung Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Abwägung Stellungnahmen TÖB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Abwägung Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Abwägung Stellungnahmen TÖB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Übersicht

Planzeichnung-Entwurf

Textliche Festsetzungen

Begründung und Umweltbericht-Entwurf

Auswirkungsanalyse