

Euskirchen, 11.04.2022

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.: 132/2022

öffentlich

Betreff:

32. Flächennutzungsplanänderung, Ortsteil Euskirchen, Bereich zwischen Gottlieb-Daimler-Straße, Pützberggring und Alfred-Nobel-Straße

- 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) Umfang der Auslegung mit zwei Alternativen
- g) Beteiligung der Öffentlichkeit
- h) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Einst	Ja	Nein	Enth.	Beschlussvorschlag	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:

Alternative 1: Bei einer Auslegungsdauer von 30 Tagen.

- 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 der 32. Flächennutzungsplan-Änderung der Kreisstadt Euskirchen/Ortsteil Euskirchen wird gem. § 4 a (3) BauGB gefasst.
Die Begründung ist Bestandteil des Beschlusses. Der Begründung ist ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB beigefügt.
- f) Die Dauer der Auslegung beträgt 30 Tage und betrifft den gesamten Änderungsbereich.
- g) Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen.
- h) Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Alternative 2: Bei einer verkürzten und räumlichen begrenzten Auslegung

- 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 der 32. Flächennutzungsplan-Änderung der Kreisstadt Euskirchen/Ortsteil Euskirchen wird gem. § 4 a (3) BauGB gefasst.
Die Begründung ist Bestandteil des Beschlusses. Der Begründung ist ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB beigefügt.
- f) Die Möglichkeit zur Abgabe der Stellungnahmen wird auf das Sondergebiet und auf 14 Tage begrenzt.
- g) Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen.
- h) Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung:

Bezug: Drucksachen-Nr. 418/2021 und 418/2021, 1. Ergänzung

Der Feststellungsbeschluss zum vorliegenden Planverfahren wurde in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Planung am 14.12.2021 gefasst. Bestandteil dieser Sitzung war auch ein ergänzender Ratsbeschluss zur Zweckbestimmung des Sondergebietes. Die Beschlüsse erfolgten gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 140.

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 Flächenutzungsplan 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 stillgelegten 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.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die mit ergänzendem Ratsbeschluss vom 14.12.2021 vorgenommene Ergänzung der Zweckbestimmung des Sondergebiets um 80 % nahversorgungsrelevante Sortimente ohne erneute Offenlage einen Verstoß gegen § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB darstellte und somit unrechtmäßig war.

Die unter Nr. 1 und 2 seitens der Bezirksregierung Köln aufgeführten, den Einzelhandel betreffenden Versagungsgründe sind durch eine erneute Offenlage und einen erneuten Ratsbeschluss auszuräumen.

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

Die Auswirkungsanalyse wurde überarbeitet und alle einzelhandelsbezogenen Rückschlüsse sowohl auf FNP als auch auf Bebauungsplanebene in abgestimmter Weise in den Begründungen ergänzt und korrigiert, da diese Verfahren parallel gem. § 8 (3) BauGB behandelt werden.

Anhand der darüber hinaus gehenden o.g. Ausführungen der Bezirksregierung Köln (*weiterführende Hinweise für ein rechtssicheres Verfahren und die Wiedervorlage*) wurden alle Verfahrensunterlagen inhaltlich und redaktionell überarbeitet.

Die erneute Auslegung kann gem. § 4a (3) Satz 1 BauGB mit einer Dauer von 30 Tagen und der Möglichkeit der Stellungnahme zum gesamten Planentwurf erfolgen.

Das Gesetz bietet in § 4a (3) Satz 3 BauGB auch die Möglichkeit, die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme zu verkürzen, üblicherweise auf bis zu 14 Tage. Darüber hinaus ist es nach § 4a (3) Satz 2 BauGB möglich, dass bei der erneuten Auslegung Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Eine derartige sowohl zeitlich als auch räumlich begrenzte Auslegung würde bedeuten, dass zwar der gesamte Plan offengelegt wird, die Stellungnahmen dürfen sich jedoch lediglich auf die Änderungen beziehen und könnten nur innerhalb einer Frist von 14 Tagen abgegeben werden. Die Möglichkeit einer solchen verkürzten Offenlage wurde von der Bezirksregierung sowohl im Rahmen der Anhörung als auch in ihrer schriftlichen Stellungnahme ausdrücklich angesprochen.

Eine verkürzte Offenlage hätte gegenüber der Auslegung über 30 Tage den Vorteil, dass letztere bis einschließlich des 13.06.2022 stattfinden würde, der Tag an dem die Tagesordnung für den Rat veröffentlicht wird. Die Abwägung der Stellungnahmen müsste bis zur Ratssitzung entsprechend in kurzer Zeit erfolgen.

Bei einer Auslegung über den gesamten Bereich könnten Stellungnahmen zu Themen eingehen, die an sich unverändert sind und damit bereits ausreichend in der Abwägung behandelt wurden. Gleichwohl müssten diese Stellungnahmen sorgfältig bearbeitet und abgewogen werden. Daraus

rührt das Risiko, dass der Sitzungsturnus weiter nach hinten geschoben würde und somit eine zeitliche Verzögerung stattfindet, die z.B. auf den Bau der sozialen Infrastruktur (KiTa) Auswirkungen haben könnte.

Die rechtmäßige Beschränkung der Stellungnahmemöglichkeit auf die geänderten und ergänzten Teile setzt allerdings voraus, dass diese Beschränkung ermessensfehlerfrei bestimmt worden ist. *„Die Beschränkung des Vorbringens von Anregungen auf die geänderten oder ergänzten Teile ist dann ermessensfehlerhaft, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Teils des Bauleitplans auch solche privaten oder öffentlichen Belange in einer abwägungsrelevanten Weise (§ 1 Abs. 7) berührt werden, dass sie von den durch die Änderung oder Ergänzung gezogenen Interessengeflechten nicht abgeschichtet werden dürfen. Die Teilbereiche müssen räumlich und funktional voneinander abtrennbar sein, damit Auswirkungen von dem einen Teilbereich auf den anderen ausgeschlossen sind (s. BVerwG NVwz-RR 1990, 286 (287); OVG Münster BauR 2000, 851 – wegen Vielzahl der im gesamten Plangebiet vorgenommenen Änderungen zumindest vereinfachten Verfahrens nach § 13 Nr. 2 geboten) (Quelle: Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 4a Rn. 4, 4a.)*

Zweifel daran, dass das Sondergebiet, ein räumlich und funktional abgetrennter Teilbereich ist, könnte bestehen. In der Auswirkungsanalyse heißt es auf Seite 8:

„Unter der Prämisse, dass die geplante Gesamtentwicklung auf dem Areal der ehemaligen westdeutschen Steinzeugwerke realisiert wird, wird in der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Euskirchen empfohlen, den Standort der projektierten Einzelhandelsnutzungen als potenziellen zentralen Versorgungsbereich („Nahversorgungszentrum Ehemalige Westdeutsche Steinzeugwerke“) einzustufen (vgl. GMA, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Euskirchen – August 2021, Seite 76 ff.).“

Die Verknüpfung der einzelhandelsbezogenen Festsetzungen im Plangebiet mit der zum Testat bei der Bezirksregierung vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zeigt, dass das Sondergebiet und die Gesamtentwicklung funktional miteinander verbunden sind.

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

Vor dem Hintergrund der Frage der funktionalen Trennbarkeit sowie der Fehlerhaftigkeit der Bekanntmachung kann die maximale Rechtssicherheit erreicht werden, wenn unbeschränkt für den gesamten Planbereich über 30 Tage ausgelegt würde.

Hinweis: Die Möglichkeit einer Klage gegen den Bebauungsplan besteht unabhängig davon, welche der beiden Offenlageverfahren gewählt wird. Diese hindert zunächst nicht den Vollzug des Bebauungsplans, so dass die Entwicklung während eines solchen Verfahrens dennoch realisiert werden kann, insbesondere soweit die Klage sich nur auf formelle, im schlimmsten Fall heilbare Fehler bezieht.

Im Hinblick auf die wirtschaftliche Tragweite der Entscheidung über die Verfahrensweise wird der Ausschuss um eine Meinungsbildung und entsprechenden Beschluss gebeten.

Der Antrag auf Genehmigung der 32. FNP-Änderung vom 24.01.2022 wurde am 20.04.2022 zurückgezogen und wird nach der Durchführung der anstehenden Verfahrensschritte erneut gestellt.

Sacha Reichelt
Bürgermeister

Anlagen

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

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

Abwägung Stellungnahmen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

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

Übersicht

FNP-Bestand

FNP-Planung-Entwurf

FNP-Begründung und Umweltbericht-Entwurf

Auswirkungsanalyse