

Bebauungsplan Nr. 83 Loope-Ost hier: Beschluss der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Zuständigkeit</i>	<i>Ö / N</i>
Planungs- und Umweltausschuss	Entscheidung	Ö

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung, für den Bebauungsplan Nr. 83 „Loope-Ost“ den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Sachverhalt:

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 13.08.2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 83 „Loope-Ost“ gefasst. Das in der beigefügten Kartendarstellung abgegrenzte Plangebiet soll nach § 9 (2a) BauGB mit einem einfachen Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung überplant werden.

Im Geltungsbereich des Plangebietes liegen 2 Bauvoranfragen zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters vor. Die beiden Bauvoranfragen beziehen sich auf dasselbe Grundstück. Dabei wird eine Variante mit 800 m² Verkaufsfläche und eine weitere mit 1.100 m² Verkaufsfläche beantragt. Beide Bauvoranfragen wurden inzwischen durch die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag der Gemeinde gemäß § 15 BauGB für die Dauer von 1 Jahr zurückgestellt.

Zudem ist auch bei anderen Gewerbestandorten nicht auszuschließen, dass auch hier eine Nachnutzung im Bereich Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Sortiment stattfinden soll.

Derartige Nutzungsabsichten sind jedoch aller Voraussicht nach mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Engelskirchen nicht vereinbar.

Zur Umsetzung und zur Erreichung der genannten städtebaulichen Zielsetzungen sollen daher im Plangebiet solche nach § 34 BauGB zulässige Nutzungen für unzulässig erklärt werden, die der Zielsetzung zur Erhaltung und-/ oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zuwiderlaufen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird derzeit gutachterlich ermittelt, ob die Zielsetzungen der Gemeinde Engelskirchen hinsichtlich ihres zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern Engelskirchen beeinträchtigt wird und ob der Ortskern Loope sich seit der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes im Jahre 2012 zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickelt hat, der durch die Ansiedlung des Discounters innerhalb des Plangebietes gefährdet würde.

Mit der Bauvoranfrage vom 06.07.2020 wird ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO zur Genehmigung gestellt. Vorgaben für die planerische Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben enthält der Abschnitt 6.5 des Landesentwicklungsplans (LEP) NRW. An die dort normierten sogenannten Ziele der Raumordnung sind die Gemeinden gem. § 1 Abs. 4 BauGB gebunden. Die Gemeinde Engelskirchen ist daher verpflichtet, ihre Bauleitplanung den in Abschnitt 6.5 LEP NRW normierten Zielen der Raumordnung anzupassen. Dies gilt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts auch im unbeplanten Innenbereich, wenn eine planlose Entwicklung die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. In diesen Fällen sind die Gemeinden zur Aufstellung von Bauleitplänen verpflichtet.

Nach Ziff. 6.5-2 LEP NRW dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen planerisch ermöglicht werden. Als zentrenrelevant werden im LEP NRW unter anderem auch Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel eingestuft. Bei dem zur Genehmigung gestellten Lebensmitteldiscounter mit großflächiger Verkaufsfläche handelt es sich insofern um einen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieb i. S. d. genannten Landesvorschrift. Der vorgesehene Standort des Vorhabens liegt allerdings nicht in einem tatsächlichen oder geplanten zentralen Versorgungsbereich. Nach den weiteren Vorgaben des LEP NRW dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche planerisch ermöglicht werden, wenn nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist und die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Ob diese Ausnahmevoraussetzungen hier gegeben sind, ist im eingeleiteten Planverfahren zu prüfen. Sollte dies nicht der Fall sein, ist die Gemeinde Engelskirchen verpflichtet, das dann mit den Zielen der Raumordnung unvereinbare Vorhaben planerisch zu verhindern.

Der Vorentwurf zur textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes ist beigelegt.

Die frühzeitige Beteiligung soll im Zeitraum 04.01.2021 bis 05.02.2021 durchgeführt werden.

Anlage/n

1	Bebauungsplan Nr. 83 Loope-Ost, vorgesehener Geltungsbereich
2	Bebauungsplan Nr. 83 Loope-Ost, Textliche Festsetzungen