



Gemeinde Gangelt
Der Bürgermeister

Drucksache Nr.
X/0896

öffentlich

Amt: **Fachbereich Bauen + Planen**

Sitzungsvorlage

an

Bau- und Umweltausschuss Gemeinderat	Vorberatung Entscheidung
---	-------------------------------------

Kosten €	Produkt/Sachkonto	Vorgesehen im <input type="checkbox"/> Erg.-Plan <input type="checkbox"/> Fin.-Plan	Jahr
<input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung <input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung	<input type="checkbox"/> Mittel stehen nur mit _____ € zur Verfügung	Deckungsvorschlag:	
		Sichtvermerk Kämmerer:	

- TOP 61. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Bereich Sittarder Straße / Hastenrather Straße / Martin-May-Straße" in Gangelt im Parallelverfahren; hier:**
- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes**
 - 2. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Bereich Sittarder Straße / Hastenrather Straße / Martin-May-Straße" in Gangelt im Parallelverfahren**
 - 3. Erlass einer Veränderungssperre gem. §§ 14 und 16 BauGB**

Beschlussvorschlag:

1. Der Flächennutzungsplan wird in der 61. Änderung geändert. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem beiliegenden Planwerk.

2. Für den genannten Geltungsbereich wird der Bebauungsplan Nr. 78 „Bereich Sittarder Straße / Hastenrather Straße / Martin-May-Straße“ aufgestellt. Das Aufstellungsverfahren erfolgt zeitgleich mit der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die anliegende Satzung der Gemeinde Gangelt über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 „Bereich Sittarder Straße / Hastenrather Straße / Martin-May-Straße“ wird gem. §§ 14 und 16 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Satzung ist gem. § 16 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachlage/Begründung:

Planungsanlass und planungsrechtliche Situation

Grundsätzliches Ziel der Gemeinde Gangelt ist es, eine umfassende Nahversorgung am Zentralort zu gewährleisten. Im Sinne der Sicherung und Stärkung des Ortskerns als wesentliches Ziel der Landesplanung und des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes (IEK) für Gangelt soll der großflächige Einzelhandel langfristig vom derzeitigen westlich gelegenen Standort (Heinrich-Josef-Otten-Straße) näher an das Zentrum geholt und besser angebunden werden. Ausgelöst durch diese Entwicklungsabsichten sollen für den Planbereich zwischen der Hastenrather Straße, Sittarder Straße und Martin-May-Straße (K 5) die städtebaulichen Ziele an aktuelle Entwicklungsabsichten, geänderte Rahmenbedingungen und Bedarfe angepasst und verbindliches Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes nach § 2 BauGB geschaffen werden.

Für diesen Planbereich zwischen Hastenrather Straße, Sittarder Straße und Martin-May-Straße hat der Rat der Gemeinde Gangelt am 1. Oktober 1997 den Bebauungsplan Nr. 39 „Bereich Sittarder Straße (B 56), Hastenrather Straße (K 5) und geplante Ortsumgehung (EK 5)“ als Satzung beschlossen. Er trat im Juni 1998 mit der Bekanntmachung in Kraft. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich drei Mal geändert. Mit der ersten Änderung wurde das Planungsrecht für den bestehenden Busparkplatz und mit der zweiten Änderung das Planungsrecht für die zwischenzeitlich bereits verlagerte Rettungswache geschaffen. Die dritte Änderung betraf die Bebauungsmöglichkeiten an der Hastenrather Straße.

Für den Bereich westlich des Busparkplatzes sieht der Bebauungsplan Nr. 39 „Flächen für die Landwirtschaft“ vor. Tatsächlich sind dort heute um die Heinrich-Josef-Otten-Straße mehrere Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Zur Ansiedlung dieser Einzelhandelsbetriebe hatte der Rat die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet und gleichzeitig die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Nahversorgung Gangelt“ beschlossen. Am 13. Juli 2004 erfolgten der Feststellungs- bzw. der Satzungsbeschluss. Bereits kurze Zeit später wurde für beide Planungen ein Änderungsverfahren eingeleitet. Der Feststellungs- bzw. der Satzungsbeschluss hierzu erfolgten am 24. Februar 2005. Mit dem Änderungsverfahren wurde die Verkaufsfläche des Gebietes für Nahversorgungsartikel auf 3.000 qm begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 überlagert Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 39, wurde allerdings nie rechtskräftig.

Dies wurde im Zuge von Erweiterungsanfragen der zwei an der Heinrich-Josef-Otten-Straße gelegenen Discount-Märkte festgestellt. Demnach wurde also weder die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam noch der Bebauungsplan Nr. 50 bzw. dessen 1. Änderung rechtskräftig.

Nach Einbindung der Marktbetreiber, des Kreises und der Bezirksregierung wurde daher die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 39 für den Bereich um die Heinrich-Josef-Otten-Straße beschlossen und das Verfahren nach BauGB im Jahr 2019 / 2020 durchgeführt. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes unterliegen künftige Entwicklungen im Planbereich u. a. § 34 BauGB, so dass auch nach der beabsichtigten Teilaufhebung ausreichend Regelungsmöglichkeiten gegeben sind, um zum einen die heute noch in diesem Bereich erforderliche Versorgungssituation zu sichern und zum anderen verträglichen Entwicklungsspielraum für die Betriebe unter Berücksichtigung der gemeindlichen Entwicklungsziele zu gewährleisten. Die Teilaufhebung soll in der Sitzung des Rates am 31.03.2020 beschlossen werden (siehe Drucksache X/0872).

Mit der Teilaufhebung für diesen westlich gelegenen Teilbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 ist somit bereits eine Zielausrichtung für die Zukunft dokumentiert: Sicherung der Nahversorgung (und somit auch geringfügig Entwicklungsspielraum für die Betriebe), jedoch keine weitere umfangreiche Einzelhandelsentwicklung (insbesondere von zentrenrelevanten und weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimenten) in diesem Bereich. Künftig ist somit eine gewerbliche Entwicklung um die Heinrich-Josef-Otten-Straße gemeindliches Ziel.

Planungsziele im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 „Bereich Sittarder Straße / Hastenrather Straße / Martin-May-Straße“ und der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bereich Sittarder Straße / Hastenrather Straße / Martin-May-Straße“

Die gemeindlichen Entwicklungsziele für den Planbereich um Sittarder Straße / Hastenrather Straße und Martin-May-Straße sind wie bereits beschrieben durch die Entwicklungsabsichten im Bereich Einzelhandel geprägt. Des Weiteren bestehen aufgrund der Lage des Planareals mit Nähe zur Ortsmitte und den bestehenden Infrastruktureinrichtungen, der guten verkehrlichen Anbindung insbesondere der westlichen Areale und der Bedarfe an Gewerbe- und Wohnbauflächen in der Gemeinde folgende Ziele für den Planbereich:

Das Plangebiet wird unterteilt durch die ehemalige Bahntrasse der Geilenkirchener Kreisbahn, die als wichtige Fuß- und Radwegeverbindung zur Anbindung des Standortes an die Ortsmitte gesichert wird, in einen Teilbereich Nord und Süd.

Im Teilbereich Nord, nördlich der ehemaligen Bahntrasse, bestehen die Entwicklungsziele Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe: im Osten, im unmittelbaren Anschluss zur Ortsmitte, sollen gemischte Wohnformen (z. B. besondere Wohnformen für mobilitätseingeschränkte Personen, Senioren, geförderter Wohnraum) angeboten werden, daran anschließend im Westen verträgliche Gewerbeangebote (Kleingewerbe, Handwerk, Büros etc.).

Für den Teilbereich Süd werden aufgrund der aus dem IEK und Einzelhandelskonzept abgeleiteten Vorgaben folgende städtebaulichen Ziele definiert:

Im Westen (Bereich des bestehenden Fachmarktzentrums um die Heinrich-Josef-Otten-Straße) ist es Ziel, eine langfristige Wandlung in ein Gewerbegebiet anzustreben. Es soll daher eine Festsetzung nach § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) mit Fremdkörperfestsetzung

nach § 1 (10) BauNVO für den größeren der beiden Discountmärkte erfolgen. Da der kleinere Discountmarkt unterhalb der Großflächigkeit liegen wird, bleibt dieser nach wie vor im Gewerbegebiet zulässig. Die bestehenden sonstigen Betriebe genießen Bestandsschutz. Langfristig ist es jedoch Ziel, Einzelhandelsbetriebe in den Bereich um den bestehenden Lebensmittelvollsortimenter um- bzw. anzusiedeln. Im künftigen Gewerbegebiet (mit Ausnahme der beiden Nahversorger) sollen daher Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Für den bestehenden Busparkplatz soll ebenfalls die Festsetzung Gewerbegebiet erfolgen.

Für den Bereich Lebensmittelvollsortimenter weiter östlich an der Sittarder Straße ist die Sicherung als Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel nach § 11 (3) BauNVO vorgesehen mit Beschränkung der Sortimente und Verkaufsflächengrößen gem. Empfehlungen des in Aufstellung befindlichen Einzelhandelsgutachtens und dokumentiert hier das wesentliche Ziel der Gemeinde der langfristigen Sicherung der Lebensmittelvollversorgung. Städtebauliches Ziel für diesen Bereich ist eine über den Bestandsschutz hinausgehende Festsetzung einer verträglichen Erweiterung und moderaten Anpassung der Verkaufsfläche. Inwieweit für den Bereich des bestehenden Baumarktes ebenfalls die Zielrichtung Einzelhandel bestehen bleibt oder ergänzende Nutzungsangebote (z. B. Büros, Dienstleistungen, Gewerbe) zugelassen werden, ist im Weiteren zu prüfen.

Östlich an den Lebensmittelvollsortimenter / Baumarkt angrenzend ist in Anlehnung an die Bestandsbebauung und die ursprünglichen Planungsziele gem. BP Nr. 39 eine Wohnnutzung anzustreben.

Für diese beabsichtigte Entwicklung ist Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes zu schaffen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gangelt sieht für diesen Bereich neben den Verkehrsflächen Sittarder Straße und Martin-May-Straße folgende Bauflächen bzw. Baugebiete vor: Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum (SO EKZ) im Bereich des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters / Baumarktes sowie daran nach Osten angrenzend Wohnbaufläche (W). Ebenfalls ist nördlich der ehemaligen Bahntrasse für einen Teilbereich Wohnbaufläche dargestellt. Teile im Westen und im Osten nördlich der ehemaligen Bahntrasse sowie die Flächen um die Heinrich-Josef-Otten-Straße mit angrenzendem Busparkplatz sind im noch wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes an die aktuellen oben beschriebenen gemeindlichen Entwicklungsziele ist daher erforderlich. Zwar wird zurzeit der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gangelt neu aufgestellt. Allerdings ist zu vermuten, dass das Verfahren der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht mit dem Satzungsbeschluss im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 78 abgeschlossen sein wird, so dass eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich wird. Die Verwaltung wird hierzu nach erfolgter Beschlussfassung eine landesplanerische Anfrage im Sinne des § 34 LPlG für den Bereich der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes bei der Bezirksregierung Köln stellen.

Veränderungssperre zur Sicherung der Planung

In einem weiteren Schritt schlägt die Verwaltung vor, zur Sicherung der Planung für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 78 eine Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. BauGB zu erlassen. Vom Rechtscharakter her handelt es sich hierbei um eine Satzung, mit der die Erteilung von Baugenehmigungen, die den Interessen der angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen, verhindert werden kann. Die Veränderungssperre soll die Gemeinde während der Erstellung des Bebauungsplanes vor tatsächlichen Veränderungen schützen. Sie hat die Wirkung einer generellen Bausperre: bauliche Vorhaben, wie die Errichtung, Änderung und die Nutzungsänderung einer baulichen

Anlage dürfen grundsätzlich nicht mehr durchgeführt werden. Auch sonstige wesentliche Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen sind unzulässig.

Die Sicherung der Bauleitplanung ist im vorliegenden Fall aus folgenden Gründen erforderlich:

Das im Bereich des beschriebenen Plangebietes geltende Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 39 entspricht nicht mehr in Gänze den aktuellen Bedarfs- und Planungsabsichten der Gemeinde. Für das Areal wird eine ganzheitliche Konzeption entwickelt, die unter Berücksichtigung der aktuellen gesetzlichen Vorgaben und gutachterlichen Aussagen, insbesondere zum Einzelhandel, eine zielgerichtete Entwicklungsperspektive bietet und durch Einzelbaumaßnahmen in Teilbereichen nicht konterkariert werden soll. Insbesondere die Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Nahversorgungs- und Ortsmittefunktion begründen den ergänzenden Erlass einer Veränderungssperre als Sicherungsinstrument zur Erreichung der Ziele der mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleiteten Bauleitplanung. Die mit dem Erlass der Veränderungssperre eröffnete Möglichkeit, Vorhaben zurück zu stellen und der daraus resultierende Zeitgewinn für die ganzheitliche Planung sind insofern dringend geboten. Nur so kann eine Fehlentwicklung in diesem Bereich während der Bebauungsaufstellung und damit eine gebietsunverträgliche Bebauung vermieden werden.

Die Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft, in diesem Fall parallel mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 78 „Bereich Sittarder Straße / Hastenrather Straße / Martin-May-Straße“ und endet nach Ablauf von zwei Jahren. Sie tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald der Bebauungsplan Nr. 78 in Kraft tritt.

In diesem Zeitraum dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen) nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Auch ist nicht erlaubt, erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, vorzunehmen.

