

Fachgebiet: **FG 4.3**

**10.08.2021**

<b>Beschlussvorlage</b>			
<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Kennung</b>	
Ausschuss für Gemeindeentwicklung	24.08.2021	öffentlich	

<b>Tagesordnungspunkt:</b>	Bebauungsplan Nr. 012 Nord „Gewerbegebiet Oedekoven“, 1. Änderung hier:Aufstellungsbeschluss
----------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------

**I. Beschlussvorschlag:**

Der Bebauungsplan Nr. 012 Nord „Gewerbegebiet Oedekoven“, 1. Änderung wird gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch aufgestellt.

## II. Begründung:

### 1. Planungsanlass

Anlass der Planung ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes zur Neuordnung der gewachsenen Strukturen im Bestand und der weiteren städtebaulichen Entwicklung.

Dem Bebauungsplangebiet liegt folgende Entwicklung zu Grunde:

1983 wurde der Bebauungsplan Nr. 012 Nord „Gewerbegebiet Oedekoven“ rechtskräftig. Dessen Geltungsbereich ist größer gefasst, als der des Bebauungsplanes Nr. 012, 1. Änderung. Hier waren gewerbliche Nutzungen sowie Einzelhandelsnutzungen vorgesehen. Im weiteren Verlauf wurde entschieden, vom ursprünglichen Plankonzept abzuweichen und die Entwicklung des Plangebietes teilweise in eine andere Richtung zu steuern. So sollte das Gebiet zu einem Einzelhandelsstandort mit überörtlicher Bedeutung entwickelt werden. Darüber hinaus wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Brückenbauwerks geschaffen. Hierfür wurden mehrere Bebauungspläne einschließlich Heilungsplänen aufgestellt, zuletzt der Bebauungsplan Nr. 090 „Medinghovener Straße“, Heilungsplan II sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 090 „Medinghovener Straße“, Heilungsplan II (Satzungsbeschlüsse 2006). Auf der Grundlage dieser Bebauungspläne wurden Baugenehmigungen erteilt und Gebäude errichtet. Die vorgenannten Bebauungspläne sind jedoch aufgrund des Urteils des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 30.01.2009 (7D 83/07.NE) für unwirksam erklärt worden. Da in der Folge der genehmigte Bestand an Einzelhandelsnutzungen deutlich von den Festsetzungen des wiederauflebenden Bebauungsplan 012 abwich, ein Vertrauen in die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes nicht mehr gegeben war und zudem eine mögliche Amtspflichtverletzung zu vermeiden war, wurde eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 012 erforderlich, welche im Jahr 2015 rechtskräftig wurde. Dieser Sachverhalt ist ausführlich den Beschlüssen zu der Teilaufhebung (Drucksachennr.10-3-3 einschließlich Ergänzungen) zu entnehmen. In der Folge ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.012 aktuell planungsrechtlich gem. § 34 BauGB zu bewerten. Daher ist nun die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes zur Neuordnung der gewachsenen Strukturen im Bestand und der weiteren städtebaulichen Entwicklung vorzunehmen.

### 2. Plangebiet

Das ca. 4,5 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 012 Nord „Gewerbegebiet Oedekoven“, 1. Änderung befindet sich im Ortsteil Oedekoven. Der Geltungsbereich wird westlich durch die L 113n, Medinghovener Straße sowie nordöstlich durch die Alfterer Straße begrenzt. Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich der Hardtbach. Der Geltungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 012 Nord „Gewerbegebiet Oedekoven“.

### 3. Planungsziel

Ziel des Bebauungsplans ist es, innerhalb des Plangebietes die bestehenden Einzelhandelsnutzungen im überwiegend nicht-zentrenrelevanten Bereich zu sichern. Dabei soll zukünftig im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept vermieden werden, dass sich

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Kernsortimenten ansiedeln, die bestehende Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) gefährden können. Städtebauliches Ziel ist, die Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Kernsortimenten auch in anderen Ortsteilen des Gemeindegebietes, wie vor allem im Bereich „Am Herrenwingert“ (ZVB Alfter-Ort, siehe Vorlage Nr.10-3-264, 1. Ergänzung) bzw. in den anderen zentralen Versorgungsbereichen zu steuern. In den vorgenannten Bereichen soll eine Konzentration der Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Kernsortimenten erlangt werden.

Durch das Planungsziel wird zudem Klarheit über die Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet für die Planungsakteure und Investoren innerhalb des Geltungsbereiches entstehen.

Um das Planungsziel erreichen zu können, soll für den anliegenden Geltungsbereich auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen werden (Siehe Vorlage Nr. 11-3-19, 1. Ergänzung).

### 3.1. Gutachterliche Stellungnahme zur Einzelhandelsentwicklung

Entsprechend der durch die CIMA erarbeiteten Stellungnahme vom 06.08.2021 soll den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Alfter weiterhin Rechnung getragen werden.

Demnach ist die Gemeinde Alfter gehalten, im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in Kombination mit einer Veränderungssperre die städtebaulichen Ziele für das Plangebiet zu definieren und die Art und den Umfang der zulässigen Einzelhandelsnutzungen verbindlich festzulegen.

Die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan, als vorbereitende Bauleitplanung soll durch die verbindliche Bauleitplanung konkretisiert werden.

### 4. Darstellung im Flächennutzungsplan

Die im Plangebiet liegenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfter als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ sowie als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

### 5. Weiteres Vorgehen

Nächster Verfahrensschritt im Bauleitplanverfahren ist, nach der weiteren Ausarbeitung der Planunterlagen, die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch. Diesen wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Vorentwurf der Planung gegeben.

Anlage(n):

- (1) Anlage 1\_Übersichten
- (2) Anlage 2 Begründung B-Plan Nr. 012, 1. Änd
- (3) Anlage 3 Stellungnahme B-Plan Nr. 012, 1. Änd (Kein Druck)
- (4) Anlage 4 Alfterer Sortimentsliste EZK (Kein Druck)

**III. Zur Sitzung:**

Der Bürgermeister

(gez. Dr. Schumacher)