Gemeinde Kreuzau **Vorlagen-Nr.: 121/2002**
Bauamt - Herr Schmühl
BE: Herr Schmühl
Kreuzau, 23. April 2008

- Öffentlicher Teil -

Sitzungsvorlage

für den

Umweltausschuss	14.01.2003
Bau- und Planungsausschuss	15.01.2003
Hauptausschuss	28.01.2003
Rat	11.02.2003

TOP: Beabsichtigte Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Ortsteil Winden, Plangebiet „Kaisersmühle“;
hier: Grundsatzbeschluss

I. Sach- und Rechtslage:

Die zukünftige Nutzung des inzwischen durchaus als „Industriebrache“ zu bezeichnenden Grundstücksbereiches war in den letzten Jahren bereits mehrfach Gegenstand der politischen Beratungen. Zuletzt hat der Rat der Gemeinde Kreuzau in seiner Sitzung am 16. 12. 1999 einem Antrag der Grundstückseigentümer auf Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes vom Grundsatz her zugestimmt. Danach sind auch konkrete und umfassende Antragsunterlagen über eine unterschiedliche gewerbliche Nutzung vorgelegt worden. Letztendlich habe ich Ihnen jedoch unter dem 16. 08. 2000 schriftlich mitgeteilt, dass wegen Unstimmigkeiten zwischen den Grundstückseigentümern und dem beauftragten Büro das angedachte Vorhaben nicht realisiert werden soll.
Seit diesem Zeitpunkt hat es immer wieder Anfragen von Handelsketten bei der Verwaltung gegeben. Ein konkreter Antrag wurde jedoch bisher nicht mehr eingereicht, da offensichtlich keine Einigung mit den Grundstückseigentümern herbeigeführt werden konnte.

Im Laufe des Monats November 2002 hat sich dann erneut eine Großhandelskette gemeldet und Interesse bekundet. Mit Schreiben vom 05. 12. 2002 ist ein formeller Antrag mit der Bitte, eine Grundsatzentscheidung herbeizuführen, eingegangen.
Hiernach ist beabsichtigt, sämtlichen vorhandenen Gebäudebestand abzureißen und anschließend im rückwärtigen Grundstücksbereich ein SB-Warenhaus mit einer Grundfläche von insgesamt 4165 m² und einer geplanten Gebäudehöhe von ca. 6,50 m zu errichten. Die Verkaufsfläche für den Einzelhandelsbetrieb liegt bei ca. 3000 m². Hinzu kommen Nebenräume und Konzessionärflächen sowie Verwaltungsräume.
Zwischen der Maubacher Straße und dem geplanten Baukörper ist die Anlegung von 220 Stellplätzen vorgesehen. Auf der Maubacher Straße ist beabsichtigt, aus Fahrtrichtung Winden kommend eine Linksabbiegespur zu bauen.
Das Verkehrsaufkommen wird wie folgt prognostiziert:

1. Pkw-Verkehr durchschnittlich/täglich (Montag bis Samstag): ca. 1.500

2. Lkw-Verkehr durchschnittlich/täglich (Montag bis Freitag): ca. 15 - 20

   davon ca. 6 Lkw als Sattel- bzw. Gliederzüge (18 m)
   Lkw-Verkehr durchschnittlich am Samstag ca. 4

Die eingereichten Antragsunterlagen sind der Sitzungsvorlage zu Ihrer Information beigefügt.

Planungsrechtlich ergibt sich zurzeit für den Grundstücksbereich folgende Beurteilung:

1. Der Grundstücksbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kreuzau aufgrund seiner bisherigen Nutzung als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

2. Ein Bebauungsplan besteht nicht.

3. Das Grundstück wird auch nicht von einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 BauGB erfasst.

4. Aus den vorstehend genannten Gründen ist es planungsrechtlich nach § 35 (Außenbereich) zu beurteilen.

Darüber hinaus wird das Grundstück teilweise von der Landschaftsschutzverordnung aus dem Jahre 1987 erfasst, wobei die zur Bebauung vorgesehenen Flächen hiervon nicht betroffen sind. Das Grundstück liegt auch teilweise im Überschwemmungsgebiet der Rur, wobei der zur Bebauung vorgesehene Teil hiervon ebenfalls nicht berührt ist.
Die erschließungsmäßigen Voraussetzungen sind grundsätzlich gegeben.

Aufgrund des bestehenden Planungsrechtes ist das beabsichtigte Vorhaben nicht genehmigungsfähig. Es bedarf sowohl einer Änderung des Flächennutzungsplanes als auch der konkreten Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. alternativ eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB.

Hierzu folgende Begründung:

Die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Im Flächennutzungsplan müsste der Grundstücksbereich zunächst als Sonderbaufläche ausgewiesen werden.
Im konkreten Bebauungsplan/vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Ausweisung als SO-Gebiet (Sondergebiet) erforderlich.
Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Anfrage bei der Bezirksregierung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu stellen. Ob und inwieweit die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung tatsächlich erteilt wird, kann ich nicht abschließend beurteilen. Ob die vorgesehene Größenordnung und der geplante Standort des Vorhabens landesplanerisch zulässig sind, kann ausschließlich durch die Bezirksplanungsbehörde umfassend geprüft werden.
Positiv zu werten ist die Tatsache, dass der vorgesehene Standort innerhalb des im GEP dargestellten allgemeinen Siedlungsbereiches Kreuzau/Winden und nicht auf der „grünen Wiese“ liegt. Im letzteren Falle könnte man sich eine landesplanerische Anfrage ohnehin schenken.
Eine landesplanerische Anfrage gemäß § 20 Landesplanungsgesetz gibt jedoch nur dann Sinn, wenn die Gemeinde Kreuzau im Rahmen ihrer Planungshoheit die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes an dieser Stelle überhaupt wünscht, sodass es im ersten Verfahrensschritt zwingend erforderlich ist, diese Entscheidung zu treffen. Sollte sie positiv ausfallen, so ist es dann Aufgabe der Landesplanung, zu prüfen, ob -wie bereits erwähnt- die Größe und der Standort landesplanerisch sinnvoll sind.

Ein Anspruch auf Aufstellung bzw. Änderung eines Bauleitplanes besteht nicht; dies ist auch zwischen dem Antragsteller und meinem Hause unstrittig, sodass im Falle einer gegebenenfalls negativen Entscheidung auch nicht mit „Drohungen“ zu rechnen ist. Andererseits sollte dem Grundstückseigentümer gegenüber -obwohl er bisher selber ja nicht wusste, was er wollte und vermutlich immer noch nicht weiß- eine klare und endgültige Entscheidung bzw. Willensbildung der

Gemeinde Kreuzau an die Hand gegeben werden, damit er zukünftig weiß, mit welchen Interessenten er überhaupt noch verhandeln kann.

Aus Sicht der Verwaltung habe ich aus mehreren Gründen erhebliche Zweifel, ob es richtig ist, an dieser Stelle einen Einzelhandelsbetrieb, insbesondere in dieser Größenordnung, zuzulassen.
Die ohnehin schon vorhandene Verkehrsbelastung wird noch mal deutlich erhöht, wobei sicherlich in den erwarteten 1500 Pkws eine nicht zu beziffernde und zu ermittelnde Anzahl enthalten ist, die ohnehin auf dem Weg von oder zur Arbeit das Geschäft anfahren.
Darüber hinaus befürchte ich auch negative Auswirkungen für vorhandene Einzelhandelsbetriebe. Ob hierdurch zusätzliche Kaufkraft in anderen ortsansässigen Geschäften gebunden wird, ist objektiv schwer zu beurteilen, wird jedoch generell allgemein prognostiziert.

Ich möchte jedoch einer breiten Diskussion freien Raum lassen und werde von daher keinen konkreten Beschlussvorschlag unterbreiten.

II. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Sofern ein Planverfahren eingeleitet wird, gehen sämtliche hiermit verbundenen Kosten zu Lasten des Antragstellers.

III. Beschlussvorschlag:

Wie bereits unter Ziffer I erwähnt, wird auf einen konreten Beschlussvorschlag seitens der Verwaltung verzichtet.

Der Bürgermeister

- Ramm -

-Anlagen-

IV. Beratungsergebnis:

Einstimmig: _____
Ja: _____
Nein: _____
Enthaltungen: _____