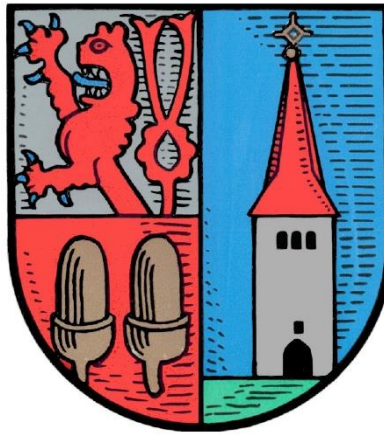


Gemeinde Eitorf



Begründung zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf



September 2022

Inhaltsverzeichnis

1.0	Planungsanlass und städtebauliches Erfordernis	2
2.0	Standortwahl und Städtebauliches Erfordernis	4
3.0	Grundlagen der Änderung	5
3.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
3.2	Plangrundlage	5
4.0	Raumordnung und Landesplanung	5
4.1	Landesentwicklungsplan	5
4.2	Regionalplan	6
4.3	Flächennutzungsplan	6
4.4	Verbindliche Bauleitplanung	6
4.6	Schutzgebietsausweisungen/Überschwemmungsgebiete	7
5.0	Beschreibung des Plangebietes	7
5.1	Maßgebliche Aussagen der BBE- Handelsberatung GmbH zur geplanten planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels im Bebauungsplan Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung der Gemeinde Eitorf	10
6.0	Städtebauliches Konzept	12
7.0	Inhalte der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes	15
7.1	Art und allgemeines Maß der baulichen Nutzung	15
7.2	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	17
7.3	Nachrichtliche Übernahme	18
7.3.1	Überschwemmungsgebiet	18
7.4	Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien	19
8.0	Erschließung, Ver- und Entsorgung	20
9.0	Abfallentsorgung	20
10.0	Altlasten/Kampfmittel/Katastrophenschutz	20
11.0	Denkmalschutz	21
12.0	Natur und Landschaft, Beeinträchtigung von Schutzgebieten, besonderer Artenschutz, Umweltverträglichkeit	22
13.0	Städtebauliche Daten	23
14.0	Grunderwerb/Kosten	23
15.0	Literatur-/Quellenverzeichnis	24

Anhang: Sortiment gemäß "Eitorfer Liste"

Begründung zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf

1.0 Planungsanlass und städtebauliches Erfordernis

Im Bereich der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf sind gegenwärtig ein Lebensmitteldiscounter (Netto), ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter (REWE) sowie im zentralen Bereich ein ca. 3.245 m² umfassendes leerstehendes Gebäude eines ehemaligen Bau- und Hobby-Marktes vorhanden.

In Kenntnis dieser Situation hat die Firma Petz REWE GmbH 2017 beim Rhein-Sieg-Kreis eine Bauvoranfrage für den Bereich des ehemaligen Baumarktes eingereicht, um hier einen großflächigen Einzelhandel als Lebensmitteldiscounter, einen Drogeriemarkt und untergeordnet ein Blumengeschäft realisieren zu können.

Die Bauvoranfrage zum "Umbau eines Baumarktes für neue Nutzungseinheiten Lebensmitteldiscounter / Drogeriemarkt / Blumen wurde seitens des Rhein-Sieg-Kreises (RSK) mit Schreiben vom 24.03.2017 aus planungsrechtlichen Gründen abgelehnt.

Im Zuge der Prüfung, ob eine solche Ansiedlung möglich ist, kam der Rhein-Sieg-Kreis zu der Auffassung, dass die Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes zu unbestimmt und dieser daher unwirksam sei.

Der Rhein-Sieg-Kreis hat den Rat der Gemeinde Eitorf daraufhin aufgefordert, eine Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten und die angestrebte Entwicklung durch eindeutige Zweckbestimmungen festzusetzen. Gleichzeitig sollte die oben erwähnte Veränderungssperre zur Sicherung dieser zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten erlassen werden. Hintergrund dieser Veränderungssperre ist die Situation, dass durch die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes der Bereich „Im Auel“ bei Nicht-Überplanung nach § 34 Abs. 1 Bau GB zu bewerten ist und die Gemeinde somit keine Steuerungsmöglichkeiten für diesen Bereich hätte. Gemäß § 34 Abs. 1 Bau GB ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelbetriebes dann möglich, wenn dort bereits ein weiterer großflächiger Einzelhandelsbetrieb ansässig ist. Auch die Bezirksregierung Köln äußerte diesbezüglich Bedenken. Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters im Bereich des leerstehenden Baumarktgebäudes würde bezüglich der Versorgerfunktion negative Effekte, insbesondere auf den zentralörtlichen Bereich von Eitorf zur Folge haben.

Zur Sicherung der Planung hatte die Gemeinde Eitorf somit für den künftigen Änderungsbereich eine Veränderungssperre erlassen. Auch der Antrag auf Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre durch den Vorhabenträger wurde seitens des RSK mit Schreiben vom 13.02.2018 abgelehnt.

Gegen die Ablehnung der Bauvoranfrage wurde seitens des Vorhabenträgers juristisch Widerspruch eingelegt. (Verwaltungsgericht Köln - ZK 103223/16).

Gegen die Veränderungssperre wurde ein Normenkontrollverfahren vor dem Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG Münster_10 D1/18NE) eingeleitet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich gemischte und Sonderbauflächen dar. Das planerische Ziel, eine städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen, die die vorhandenen Nutzungsstrukturen im Bereich großflächiger Einzelhandel Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter zukunftsfähig sichert, Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Eitorf verhindert und für den Bereich des ehemaligen Baumarktes entwicklungsfähige und standortangemessene Nutzungsmöglichkeiten zu entwickeln, war mit den rechtswirksamen Darstellungen nicht umzusetzen.

Die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf beschränkte bis 2019 somit die Flächen für das Sondergebiet des vorhandenen Lebensmitteldiscounters und des vorhandenen Lebensmittelvollsortimenters auf die Möglichkeiten eines zukunftsfähigen Ausbaus ohne negative Auswirkungen auf den innerörtlichen Versorgungsbereich oder die Nachbargemeinden. Für den Bereich des ehemaligen Baumarktes stellte die 54. Änderung eine gewerbliche Baufläche dar.

Mit Schreiben vom 17.07.2019 teilte die Bezirksregierung Kölns mit, dass der Vorentwurf der Änderung mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung übereinstimmt.

Zur Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters, des Drogerie- und Blumenmarktes im Bereich der ehemaligen Baumarktimmobilie vollzog sich in der Politik der Gemeinde Eitorf im Zuge des Verfahrens ein Gesinnungswandel. So beschloss der Rat der Gemeinde Eitorf in seiner Sitzung am 09.12.2019 und am 15.06.2020 vom ursprünglichen Planungsziel Abstand zu nehmen und großflächigen Einzelhandel auch für den Bereich des ehemaligen Baumarktes zuzulassen.

Das Verwaltungsgericht Köln hat in seinem Urteil vom 22.12.2020 entschieden, dass der rechtskräftige Bebauungsplan im Bereich des ehemaligen Baumarktes Flurstück 74 und im Bereich des Lebensmittelvollsortimenters auf dem Flurstück 893 (vom Eigentümer der beiden Flurstücke im August 2022 zum Flurstück 1075 vereinigt) nichtig ist und die bauplanungsrelevante Zulässigkeit des beantragten Lebensmitteldiscounters, des Drogerie- und Blumenmarktes nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beurteilen sei. Demnach ist die Ansiedlung eines

großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes möglich. Das Verwaltungsgericht hob maßgeblich darauf ab, dass der weit überwiegende Anteil, der in der Ortsmitte vorhandenen Frequenzbringer, hier der Lebensmittelvollsortimenter, der Lebensmitteldiscountmarkt und die beiden Drogeriemärkte sowie der Wochenmarkt durch die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters und des Drogeriemarkt im Bereich der Baumarktimmobilie nicht beeinträchtigt werden. Hier sah das Gericht insbesondere die Situation, dass die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters im Bereich der ehemaligen Baumarktimmobilie den Umsatz des Lebensmittelvollsortimenters in der Ortsmitte aufgrund der anderen Ausrichtung des großflächigen Einzelhandels nicht beeinträchtigen könnte.

Nachdem dieses Urteil rechtskräftig wurde, hat der Rhein-Sieg-Kreis mit Datum vom 05.02.2021 die Bauvoranfragen zu den oben genannten Vorhaben in der ehemaligen Bau- und Hobbymarktimmobilie positiv beschieden.

Hierdurch wurde im Bereich „Im Auel“ ein Verkaufsflächenzuwachs von rd. 2.304 m² zulässig. Dies hat, wie das zwischenzeitlich erstellte Einzelhandelsgutachten aufweist, erhebliche negative Auswirkungen auf den Versorgungsbereich der Gemeinde Eitorf.

Ferner ist es wahrscheinlich, dass die anderen Teilgebiete des Bebauungsplans Nr. 14, Punkt 3 Gewerbegebiet Ost III „Im Auel“ einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten. Somit ist für den gesamten hier vorliegenden Änderungsbereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur geordneten städtebaulichen Entwicklung zwingend geboten.

Parallel zum Bebauungsplan ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes durch seine 54. Änderung erforderlich.

Das Verfahren wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur 6. Änderung des BP 14.3 "Gewerbegebiet Ost III" vollzogen.

Der Rat der Gemeinde Eitorf hat in seiner Sitzung vom 15.06.2020 die Neuaufstellung der 54. Änderung beschlossen.

2.0 Standortwahl und städtebauliches Erfordernis

Planungsalternativen zu der vorliegenden Planung sind im Gemeindegebiet von Eitorf nicht gegeben. Dies muss auch vor dem Hintergrund gesehen werden, dass gerade dieser Standort die dringend benötigten städtebaulichen Gliederungs-, Sicherungs- und Entwicklungsmöglichkeiten und somit die erforderliche städtebauliche Ordnung benötigt. Dies ist mit den gegenwärtigen Darstellungen gemischte Baufläche und Sonderbaufläche nicht möglich. Die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit geboten.

3.0 Grundlagen der Änderung

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von 2,16 ha und liegt in der Gemarkung Eitorf, Flur 3, auf den Flurstücken 651, 888, 890, 892, 954 und 1075.

3.2 Plangrundlage

Die Planungsgrundlage entstammt dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf unter Berücksichtigung seiner 53. Änderung (2018).

4.0 Raumordnung und Landesplanung

4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan legt Eitorf als Mittelzentrum im Siedlungsraum, der sich entlang der Sieg erstreckt, fest. Dieser Bereich befindet sich wiederum im Freiraum. Ferner sind großflächig Überschwemmungsbereiche und darin eingebettet die Siegaue als Gebiet für den Schutz der Natur festgelegt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei der Planung von Kern- bzw. Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe hat die Gemeinde bei der Bezirksregierung anzufragen, ob Ziele der Raumordnung der beabsichtigten Plandarstellung entgegenstehen (Verfahren zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz).

Gemäß dem Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplanes NRW dürfen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen,
- in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel-, oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Dabei gilt das Beeinträchtigungsverbot des Zieles 6.5-3 des LEP NW:

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Standort "Im Auel" liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Hier greift das Ziel 6.5-7 des LEP NRW. Hiernach dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden, wenn die Sortimente und deren Verkaufsnutzflächen in der Regel auf die Verkaufsnutzflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, begrenzt werden. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgen.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg stellt im relevanten Bereich Eitorfs allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dar. Nördlich angrenzend verläuft die L 333 als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr. Die nördlich davon gelegene Siegaue ist mit der Freiraumfunktion zum Schutz der Natur (SU-31) dargestellt.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich gemischte Bauflächen und Sonderbaufläche dar.

Das Überschwemmungsgebiet der Sieg ist nachrichtlich übernommen.

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan 14.3 Gewerbegebiet Ost III unter Berücksichtigung seiner 1. vereinfachten und 4. Änderung setzt ein Mischgebiet und ein Sondergebiet mit den Schriftzügen Baumarkt und Einkaufszentrum fest. Ferner sind im Westen öffentliche Verkehrsflächen des Straßenzuges "Im Auel" festgesetzt. Das Verwaltungsgericht Köln kam nach Prüfung des Planes zu dem Urteil, das der Bebauungsplan im Bereich der Flurstücke 74 und 893, heute 1075, unwirksam ist.

4.5 Schutzgebietsausweisungen/Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Sieg, das im Jahr 2013 festgesetzt wurde.

In der Siegaue liegen ferner das Natura 2000-Gebiet DE-5210-303 Sieg, das Naturschutzgebiet SU-026 Siegaue in den Gemeinden Windeck, Eitorf und der Stadt Hennef sowie die gesetzlich geschützte Allee an der Windecker Straße (L 333) AL-SU-0047.

Weitere relevante Schutzgebietsausweisungen liegen im Umfeld der Planung nicht vor.

5.0 Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im südwestlichen Teil des Gewerbegebietes "Im Auel". Es umfasst die Flächen des Netto-Marktes, des leerstehenden Gebäudes des ehemaligen Bau- und Hobby-Marktes sowie des REWE-XL-Lebensmittelvollsortimenters sowie das Flurstück 892, ein Parkplatz des benachbarten Gewerbebetriebes und wird im Norden von der Siegstraße, im Westen vom Straßenzug "Im Laach" und im Süden vom Straßenzug "Im Auel" begrenzt. Die Ostgrenze bildet die vorhandene Bebauung der Gewerbegebietsflächen "Im Auel". Das Plangebiet ist annähernd zu 100% versiegelt bzw. überbaut. Es finden sich im Randbereich zum Straßenzug "Im Auel" und der "Siegstraße" begleitend weitständige nicht gleichmäßig gepflanzte Baumreihen sowie südlich und nördlich des ehemaligen Bau- und Hobby-Marktes und des REWE XL-Marktes einzelne Ziergehölzstrukturen.

Auf den Flurstücken 651 und 954 im westlichen Teilbereich findet sich ein Netto-Markt auf einem 4.518 m² großen Baugrundstück. Er hat eine Verkaufsfläche inklusive Café / Bistro mit angegliedertem Backwarenverkauf von 825,71 m²¹⁾). Die Gebäudehöhe beträgt 7,70 m. Dem Markt ist ein privater Parkplatz mit insgesamt 95 Stellplätzen vorgelagert. Dieser ist sowohl an die Siegstraße als auch an den Straßenzug "Im Auel" angebunden.

Der ehemalige Bau- und Hobby-Markt umfasst eine Gebäudegröße von ca. 3.245 m². Der Eingangsbereich reicht bis ca. 6,50 m hoch. Eine eindeutige Zuordnung von Stellplätzen in diesem Bereich kann im Nachhinein nicht vorgenommen werden, da während der Betriebszeiten des Bau- und Hobby-Marktes funktional wahrscheinlich eine Verquickung mit den Stellplätzen des benachbarten REWE-XL-Marktes gegeben war. Im unmittelbaren Nahbereich des Gebäudekörpers sind 24 Stellplätze vorhanden. Der Bereich des ehemaligen Baumarktes ist sowohl von der Siegstraße als auch von der Straße "Im Auel" zu erreichen.

Das Gebäude des REWE-XL umfasst eine Größe des Baukörpers von ca. 3.957 m². Das Gebäude ist 5,70 m hoch, der Eingangsbereich weist eine Höhe von 9,20 m auf.

¹⁾ Auskunft Rhein-Sieg-Kreis vom 16.07.2019

Die Nutzungen bezogen auf die Grund-/Verkaufsfläche des Gebäudes sehen wie folgt aus:

REWE-XL Verkaufsfläche	1.741,92 m ²
Getränkemarkt Verkaufsfläche	394,62 m ²

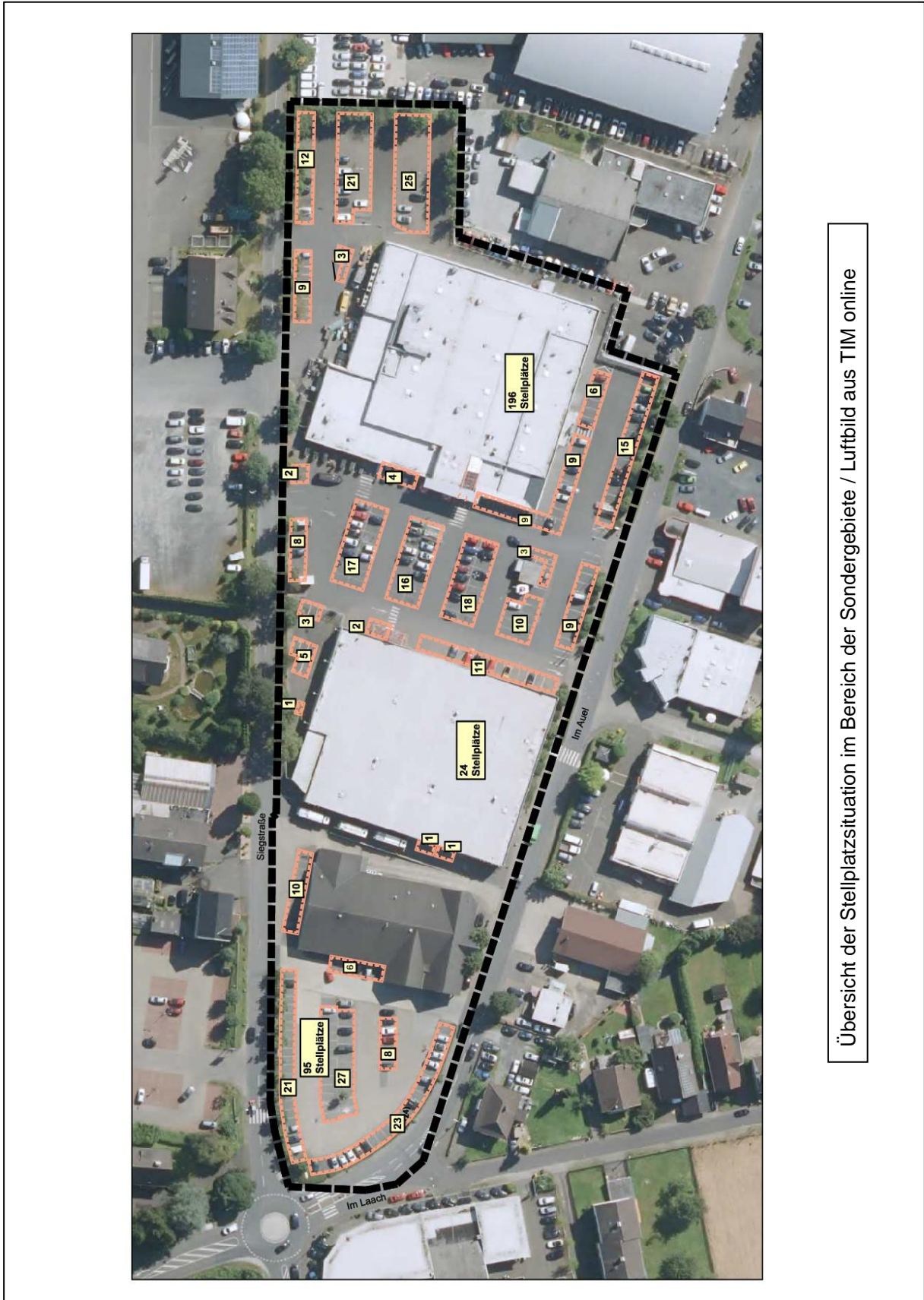
Hinzu kommen mit dem REWE-Markt verbunden ein Backshop auf	88,57 m ² ,
ein Toto-Lotto-Shop auf	32,25 m ² ,
ein Feinkostshop mit	15,44 m ² .

Im Gebäude befindet sich ferner ein mit Türen verbundener Blumenshop	120,93 m ² ,
sowie der KiK-Markt, der im selben Gebäude jedoch von oben beschriebenem Bereich räumlich getrennt ist, mit einer Verkaufsfläche von	471,53 m ² .

Der Blumenshop weist eine Außenverkaufsfläche von	75,00 m ²
auf.	

Somit ergibt sich eine Gesamtverkaufsfläche von 2.940,26 m².

Diesen Verkaufsflächen können insgesamt 196 Stellplätze im Änderungsbereich zugeordnet werden. Diese Stellplätze sind sowohl von der Siegstraße als auch vom Straßenzug "Im Auel" erreichbar.



Übersicht der Stellplatzsituation im Bereich der Sondergebiete / Luftbild aus TIM online

5.1 Maßgebliche Aussagen der BBE- Handelsberatung GmbH zur geplanten planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels im Bebauungsplan Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung der Gemeinde Eitorf

Die Erfassung der Wirkungen auf den betroffenen Einzelhandel wurde durch die BBE – Handelsberatung GmbH zweistufig vollzogen. In der 1. Stufe erfolgt eine Auswirkungsanalyse auf die Kaufkraftbewegungen durch die gerichtlich zulässige Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsnutzflächengröße von rd. 1.200 m², eines Drogeriemarktes mit rd. 850 m² und eines Blumenfachmarktes mit rd. 190 m² Verkaufsfläche zuzüglich eines 260 m² Außenverkaufs. Auf der 2. Stufe erfolgt eine Analyse, ob der „Im Auel“ Nr. 1 ansässige Lebensmitteldiscounter mit der Verkaufsflächenerweiterung von ca. 826 m² auf 1.050 m² und die geplante zukünftige Modernisierung des ansässigen Lebensmittelvollsortimenters ohne Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung in Eitorf oder in deren Nachbarkommunen als Bestandssicherung erfolgen kann.

Stufe 1

Bei der Ermittlung der Auswirkungen der Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters, des Drogeriemarktes und des Blumenfachmarktes muss an dieser Stelle hervorgehoben werden, dass sowohl der Lebensmitteldiscounter als auch der Drogeriemarkt mit jeweils einem Markt im Versorgungsbereich Eitorf vertreten sind. Der Lebensmitteldiscounter hat der Gemeinde gegenüber versichert, dass der innerörtliche Markt erhalten wird, während der Drogeriemarkt die Filiale in den Bereich „Im Auel“ verlagern wird. So kann er von 450 m² Verkaufsfläche im innerörtlichen Bereich die angestrebte Verkaufsfläche von 850 m² im Bereich des ehemaligen Bau- und Hobbymarktes realisieren.

Der Blumenfachmarkt ist gegenwärtig im Bereich des Lebensmittelvollsortimenters ansässig und wird von dort zum Bereich des ehemaligen Baumarktareals verlagert.

Im Worst Case Szenario kommt die BEE- Handelsberatung GmbH zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters und des Drogeriemarktes im Bereich der ehemaligen Baumarktfläche keine erheblichen Auswirkungen (z.B. 3% Umsatzverlagerung im Bereich Uckerath) auf die Peripherie Eitorfs und benachbarter Gemeinden hat.

Gänzlich anders sieht es im Bereich der Gemeinde selbst aus. Für den Bereich Ortsmitte ist mit einer Umsatzumverteilungsquote von bis zu 30% die stärkste Auswirkung zu erwarten. Darüber hinaus können auch Auswirkungen auf den im Zentrum ansässigen Lebensmittelvollsortimenter und dem verbleibenden Drogeriemarkt mit Umsatzumverteilungsquoten von über 10% der Bestandsumsätze nicht ausgeschlossen werden.

„Im Auel“ führt die Neuansiedlung zu Umsatzumverteilungen vom nördlich angrenzenden Lebensmitteldiscounter von bis zu 17% und vom im Plangebiet liegenden Lebensmitteldiscounter

von bis zu 15%. Auch der im Bereich der 6. Änderung liegende Lebensmittelvollsortimenter kann Umsatzumverteilung von bis zu 15% durch die Ansiedlung der beiden Märkte erfahren.

Bezogen auf den Blumenfachmarkt wird die Hauptwirkung im Bereich des Gewerbegebietes „Im Auel“ verbleiben, wobei hier Umsatzumverteilungen von max. 5% gegenüber den vorhandenen Angeboten erzielt werden. Weitere 5% Umsatzumverteilungen werden für in der Gemeinde Eitorf außerhalb des Hauptzentrums ansässigen Anbietern stattfinden. Gegenüber den Einzelhandelsbetrieben im Hauptzentrum von Eitorf werden nur marginale Wettbewerbseffekt seitens der BBE Handelsberatung GmbH prognostiziert. Auf die Peripherie Eitorfs hat dies keine Auswirkungen.

Stufe 2

Aufbauend auf den Ergebnissen der Stufe 1 ist in der Stufe 2 die Neuaufstellung des Lebensmittelvollsortimenters und die Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters zu analysieren. In der nachfolgenden Abbildung, die dem Gutachten der BBE-Handelsberatung GmbH entnommen ist, können die einzelnen Verkaufsflächenvergrößerungen, die zur Standortsicherung des Lebensmittelvollsortimenters und des vorhandenen Lebensmitteldiscounters avisiert sind im Einzelnen entnommen werden.

Betriebstyp	Bestand	Planung	max. Zuwachs
in m² VKF			
Bauleitplanung Rewe / KiK / Netto	3.877	4.345	+ 468
■ Rewe-Supermarkt	1.742	1.900	+ 158
■ Rewe-Getränkemarkt	395	440	+ 45
■ Backshop	89	100	+ 11
■ Backshop-Außenverkauf	44	50	+ 6
■ KiK-Bekleidungsfachmarkt	472	500	+ 28
■ Ladenstraße / Vorkassenzone	215	215	--
■ Außenverkauf (keinem Betrieb zugeordnet)	90	90	--
■ Netto-Lebensmitteldiscountmarkt (einschließlich Backshop)	830	1.050	+ 220

Quelle: Gemeinde Eitorf, eigene Berechnungen, Werte gerundet

aus Gutachten BBE-Handelsberatung GmbH, Seite 36

Bezüglich der geplanten Neuaufstellung des Lebensmittelvollsortimenters und Lebensmitteldiscounters kommt die BBE-Handelsberatung GmbH zu dem Ergebnis, dass keine relevanten

Umsatzumverteilungseffekte auf entsprechende Angebote im Bereich Ruppichteroth, Uckerath oder Windeck verursacht werden. Gegenüber dem Ortszentrum vom Eitorf wird die Umsatzumverteilungsquote auf ca. 1% des derzeitigen Umsatzes prognostiziert. Anders verhält es sich im Gewerbegebiet „Im Auel“, wo die Neuaufstellung „Rückhol-Effekte“ gegenüber den vorhandenen bzw. neu angesiedelten Märkten induzieren wird, die mit 0,8 Mio. bezogen auf den neu anzusiedelnden Lebensmitteldiscounter im Bereich des ehemaligen Baumarktes und mit 0,4 Mio. gegenüber dem vorhandenen Lebensmitteldiscounter nördlich der 6. Änderung zwar als wirksam, jedoch nicht als erheblich oder essenziell zu werten sind.

6.0 Städtebauliches Konzept

Planbestimmend ist u.a. die Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters und des Drogeriemarktes im Bereich der ehemaligen Bau- und Hobbymarktimmobilie.

Auf die hierdurch bedingten Umsatzumverteilungen wurde im vorangegangenen Kapitel, dass die wesentlichen Ergebnisse der BBE Handelsberatung GmbH aufzeigt, schon eingegangen. Mit der Neuansiedlung werden die Regelvermutung des § 11 Abs.3 BauNVO wie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde und auf den Naturhaushalt erfüllt.

Neben den Umsatzumverteilungen aus dem Ortszentrum hat die Neuansiedlung die Überschreitung der Leistungsfähigkeit des Knotens „Hochstraße „/ „Im Laach zur Folge.

Der zukunftsfähige Umbau/Modernisierung des vorhandenen Lebensmittelvollsortimenters und die „im Bestand“ beabsichtigte Erweiterung des im Westen des Plangebietes ansässigen Lebensmitteldiscounters bewirken demgegenüber weder relevante Umsatzverlagerungen innerhalb der Gemeinde Eitorf noch Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden. Gleiches gilt für die verkehrliche Situation im relevanten Netz des Gewerbegebietes „Im Auel“.

Bezüglich negativer Umweltwirkungen sind für die 54. Änderung jedoch die bis heute schon erfolgten Nachversiegelungen von knapp unter 100 % der Baugrundstücke und die Lage im Überschwemmungsgebiet der Sieg beachtlich. Diese wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt und ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung von untergeordneter Bedeutung.

Auf die oben angeführte Situation muss das städtebauliche Konzept der 54. Änderung eingehen, um eine möglichst umweltverträgliche, geordnete städtebauliche Entwicklung ohne weitere Beeinträchtigungen des innerörtlichen Versorgungsbereichs vorzubereiten.

Mit Umsetzung der Vorhaben im Bereich der 54. Änderung des FNP und unter Berücksichtigung der in jüngerer Zeit vollzogenen Erweiterung des Lidl-Marktes unmittelbar nördlich weist das Gewerbegebiet „Im Auel“ zukünftig für den Bereich Genussmittel und Drogeriewaren eine Verkaufsflächengröße von 7.263 m² auf.

Im Ortszentrum verbleiben demgegenüber 4.150 m² Verkaufsfläche gleicher Sortimente.

Auf die hierdurch bedingten Umsatzumverteilungen wurde im vorangegangenen Kapitel, dass die wesentlichen Ergebnisse der BBE Handelsberatung GmbH aufweist, schon eingegangen. Nach mündlicher Aussage des Einzelhandelsgutachters bilden die Sortimente Genussmittel und Industriewaren einen der maßgeblichen Publikumsmagnete für den Innerortsbereich Eitorfs.

Bezogen auf die 54. Änderung des FNP ergibt sich eine Verkaufsflächengröße der angesprochenen Sortimente von 6.059 m². Die dazugehörige Geschossflächenzahl liegt deutlich höher. Es stellt sich somit die Frage, ob es sich im Sinne des UPG um eine Agglomeration mit einer Gesamtgeschossflächengröße von 5.000 m² und mehr oder ein gleichgroßes Einkaufszentrum handelt und somit die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedingt.

Gemäß § 10 UVPG „UVP-Pflicht bei kumulierenden Vorhaben“ besteht die UVP-Pflicht, wenn die kumulierenden Vorhaben zusammen die maßgeblichen Größen- oder Leistungswerte nach § 6 erreichen und überschreiten. Gemäß Abs. 4 des Paragraphen liegen kumulierende Vorhaben vor, wenn mehrere Vorhaben derselben Art von einem oder mehreren Vorhabenträgern durchgeführt werden und in einem engen Zusammenhang stehen. Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn

1. sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und
2. die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind.

Technische oder sonstige Anlagen müssen zusätzlich mit gemeinsamer betrieblicher oder baulicher Einrichtung verbunden sein.

Ein Einkaufszentrum liegt vor, wenn aufeinander bezogene betriebliche Einheiten durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation verbunden in Erscheinung treten. Somit umfasst die 54. Änderung 3 in sich selbstständige Teileinheiten des großflächigen Einzelhandels, deren Geschossfläche jeweils zwischen 1.200 und 5.000 m² liegen.

Bezüglich der Agglomerationswirkungen ist an dieser Stelle hervorzuheben, dass die maßgeblichen Wirkungen durch die Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters und des Drogeriemarktes (§ 34 BauGB) verursacht werden. Mit einer maximalen Umsatzverlagerung von 3% in Uckerath, weist die Neuansiedlung keine erheblichen Beeinträchtigungswirkungen auf die Nachbargemeinden auf.

Erhebliche Negativwirkungen bezüglich der Kaufkraftumverteilung ergeben sich ausschließlich im Bereich der Gemeinde Eitorf. Ferner führt die Neuansiedlung zu einer verkehrlichen Überlastung im Einmündungsbereich der L333 Hochstraße/Im Laach in den Nachmittagsstunden, die negative Auswirkungen bis zum an sich leistungsfähigen Kreisverkehrsplatz „Im Laach / Im Auel / Siegstraße“ aufweisen. Abhilfe können sowohl der Ausbau des Knotens als Kreisverkehrsplatzes als auch die Installation einer Lichtsignalanlage schaffen.

Von der Modernisierung des ansässigen Lebensmittelvollsortimenters und dem „Bestandsausbau“ des vorhandenen Lebensmitteldiscounters gehen diese Wirkungen nicht aus.

Bezüglich vorhandener negativer Umweltwirkungen ist die bis heute erfolgte Nachversiegelungen bis knapp 100% der Baugrundstücke beachtlich. Städtebauliche Missstände bezüglich gesunder Arbeitsverhältnisse sind hierdurch nicht entstanden. Ein Rückbau auf 80% überbaubare Fläche im Bereich der einzelnen Baugrundstücke ist in der örtlichen Situation kaum möglich und städtebaulich nicht erforderlich. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine Kompensation der Mehrversiegelung durch Zuordnung externe Ausgleichsflächen. Eine besondere Bedeutung für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt ist dem Gebiet der 54. Änderung aufgrund der gegebenen Verhältnisse nicht beizumessen.

Sehr beachtlich ist ferner die Lage im Überschwemmungsgebiet der Sieg. Annähernd der gesamte Bereich der 54. Änderung liegt im Überschwemmungsgebiet der Sieg. Der Bebauungsplan beschränkt die vorhandenen Hochbauten vor diesem Hintergrund auf die notwendigsten Erweiterungsmöglichkeiten und fixiert das Stellplatzangebot und die damit verbundenen Flächeninanspruchnahme auch für die Nebenanlagen im Sinne der § 14 Bau NVO auf das vorhandene Niveau. Zwar sind vor diesem Hintergrund die erforderlichen Kompensationen von in Anspruch genommenem Retentionsraum erst im Zuge der einzelnen Bauanträge dem jeweiligen Vorhaben zuzuordnen, doch hat es sich schon bei früheren Planungen im Bereich Auel als günstig erwiesen, die grundlegenden Sachverhalte schon auf Ebene des Bauleitplanverfahrens zu klären, um der immer angespannteren Situation von Hochwasserereignissen frühzeitig Rechnung zu tragen. An dieser Stelle soll darauf hingewiesen werden, dass frühzeitige Absprachen zur Ausweisung von kompensatorischem Retentionsraum auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sinnvoll sind. Das Flurstück 892 ist funktional mit der angrenzenden gewerblichen Baufläche verbunden und wird somit dieser gewidmet.

Maßgebliches Ziel der 54. Änderung ist es auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für den vorhandenen Discounter und Lebensmittelvollsortimenter die Standortsicherung zukunftsfähig darzustellen und durch eine Reglementierung der Verkaufsflächen für den neu anzusiedelnden Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt weiteren Schaden vom innerörtlichen Versorgungsbereich auszuschließen.

7.0 Inhalte der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes

7.1 Art und allgemeines Maß der baulichen Nutzung

Die Darstellungen der Art der baulichen Nutzung greifen auf die vorhandenen Nutzungsstrukturen, den Gebäudebestand und die durch die Gemeinde angestrebte, im Bereich der Sondergebiete möglichst exakt zu bestimmenden, Entwicklungsmöglichkeiten und städtebaulich notwendigen Restriktionen zurück.

Vor diesem Hintergrund ist es auf Ebene des Flächennutzungsplanes erforderlich, die vorgesehene bauliche Nutzung der Sondergebiete nach ihrer besonderen Art im SO-Gebiet auch bezüglich der zulässigen Sortimente darzustellen.

SOLd1

Für das SOLd1-Sondergebiet wurde durch die GRR Portfolio FÜNFUNDZWANZIG GmbH & Co. KG der Gemeinde Eitorf die Notwendigkeiten eines qualitativen Ausbaus des vorhandenen Netto-Marktes mit Café/Bistro und Backwarenverkauf erläutert mit Bitte, diese Erweiterungsabsichten in die hier vorliegende Planung zu integrieren.

Da das geplante Vorhaben zukünftig insgesamt mehr als 1.200 m² Geschossfläche aufweisen wird, dieses Vorhaben außerhalb des eigentlichen Versorgungsbereiches der Gemeinde Eitorf angesiedelt ist, musste der Antragsteller mittels Fachgutachten darlegen, dass diese Planung mit dem Ziel 6.5-7 des Landesentwicklungsplanes von Nordrhein-Westfalen in Einklang steht.

Diese Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscountermarktes am Standort "Im Auel 1" liegt seit Anfang Februar 2019 vor. Im Fazit kommt die BBE Handelsberatung GmbH zu dem Ergebnis, dass mit dem Ausbauvorhaben keine städtebaulichen oder raumordnerisch relevanten Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen. Der maßgeblich qualitative Ausbau des Nettostandortes weist Nahversorgungsfunktionen auf, die durch das Versorgungszentrum Kerngebiet Eitorf nicht ausreichend für die gesamte Bevölkerung von Eitorf abgedeckt werden können. Die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung wurde seitens der Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 17.07.2019 bestätigt.

Gleiches gilt für das Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH aus dem Jahre 2022.

Insofern werden die Erweiterungsabsichten der Firma Netto als Grundlage für die Darstellung des Flächennutzungsplanes herangezogen. Die Darstellung berücksichtigt eine zukunftsfähige Standortsicherung für Lebensmitteldiscounter in diesem Bereich.

Dargestellt wird somit:

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Lebensmitteldiscounter inklusive Café / Bistro mit Backwarenverkauf, gesamte Verkaufsfläche max. 23,79% des Baugrundstückes. Die darin enthaltene Verkaufsfläche des Backwarenverkaufs ist auf maximal 10% der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters zu beschränken.

Bezogen auf das Angebot von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird hierdurch die Entwicklung für Einzelhandel mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als qualitative Bestandssicherung fortgeschrieben.

SOLd2

SOLd2-Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB, § 11 Abs. 2 i.V. Abs. 3 Bau NVO)

Das SOLd2 – Gebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters und eines großflächigen Drogeriemarktes.

Zulässig sind:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Form eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von maximal 15,35% der Fläche des im SOLd2 gelegenen Baugrundstückes

Zulässig sind ferner großflächige Einzelhandelsbetriebe in Form von Drogeriemarkten mit einer Verkaufsfläche von maximal 10,87% des Baugrundstückes. Alle weiteren nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß der „Eitorfer Liste“ sind auf maximal 5% der Verkaufsfläche zu beschränken.

Im SOLd2-Gebiet sind als Ergänzungen Einzelhandelsbetriebe mit dem zentrenrelevanten Sortiment Schnittblumen (47.76.1) sowie nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig. Die maximale Verkaufsfläche eines Betriebes wird auf ca. 450 m² = 5,75% des im SOLd2-Gebietes liegenden Baugrundstückes beschränkt.

Die Abgrenzung des SOLd2-Gebietes erfolgt so, dass um die überbaubare Fläche der bestehenden Immobilien für die hier dargestellten Nutzungen unter der Berücksichtigung extern zugeordneter Stellplatzflächen ein ausreichend großes Stellplatzangebot erhalten bleibt bzw. geschaffen werden kann. Somit umfasst das SOLd2-Gebiet eine Größe von 7.820 m².

SOLV

Maßgebliche Nutzung im SOLv-Gebiet bildet ebenfalls der großflächige Einzelhandel, der gemäß Bestand den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt. Es handelt sich um die östliche Teilfläche des Plangebietes, in dem der REWE XL mit seinen Stellplätzen liegt.

Zur langfristigen Standortsicherung wird in diesem Bereich die vorherrschende Nutzung als großflächige Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche in Form von Lebensmittelvollsortimentern mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 28,05% des Baugrundstückes im SOLV-Gebiet dargestellt. Die darin enthaltene Verkaufsfläche des Backwarenverkaufs ist auf maximal 4% des Lebensmittelvollsortimenters zu beschränken. Insgesamt sind somit ca. 2.500 m² Verkaufsfläche als Hauptnutzung realisierbar.

Ferner sind gemäß Bestand als ergänzende Nutzungen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie den zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung und Getränke zulässig. Dabei wird die maximale Verkaufsfläche pro Betrieb auf 5,61 % der Fläche (ca. 500 m²) des in SO_{LV} liegenden Baugrundstückes beschränkt.

Die Abgrenzung des SOLV-Gebietes erfolgt so, dass um die überbaubare Fläche für die hier dargestellten Nutzungen unter der Berücksichtigung extern zugeordneter Stellplatzflächen ein ausreichend großes Stellplatzangebot erhalten bleibt bzw. geschaffen werden kann. Somit umfasst das SOLV-Gebiet eine Größe von 8.912 m².

Gewerbliche Baufläche

Die Fläche ist nicht Bestandteil der Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel und wird der angrenzenden gewerblichen Baufläche gewidmet, mit der sie funktional verbunden ist.

7.2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Auf Basis der in den Sondergebieten festgesetzten maximalen Verkaufsflächengrößen und Festlegung der Sortimente sind mit der 6. Änderung keine wesentlichen relevanten Veränderungen zur gegenwärtigen Nutzung und Situation zu erwarten. Bezüglich des vorliegenden Verkehrsgutachtens sind keine Hinweise gegeben, die die Erfordernisse von Immissionschutzgutachten aufzeigen. Hierzu sind jedoch die Rückläufe vom ersten Beteiligungsverfahren abzuwarten.

Gemäß der "Deutschen Bahn AG" ist darauf hinzuweisen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen im Süden des Plangebietes ggf. Immissionen im Plangebiet entstehen (bestehen). Da es sich bei der Bahnstrecke um eine planfestgestellte Fläche handelt, können weder Entschädigungsansprüche noch Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen geltend gemacht werden.

7.3 Nachrichtliche Übernahme

7.3.1 Überschwemmungsgebiet

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt jedoch überwiegend im Überschwemmungsgebiet der Sieg, das im Jahr 2013 festgesetzt wurde. Dieses reicht großflächig in das Gewerbegebiet "Im Auel" und bis über die „Bogestraße“ und die Eisenbahnlinie in den Siedlungskörper Eitorfs hinein.

Die Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 (Obere Wasserbehörde), wertet die 54. Änderung des FNP nicht als "neues Baugebiet" gemäß § 78 Abs. 1 Ziffer 1 WHG.

Um- und Neubauten im Bereich des Plangebietes sind somit wasserrechtlich im üblichen Verfahren gem. § 78 Abs. 3 WHG zu betrachten, sodass im zugehörigen Baugenehmigungsverfahren das Einvernehmen gem. § 84 Landeswassergesetz mit der Realisierung der Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet zu erwirken ist.

Seitens der höheren Wasserbehörde wird Folgendes in die Planung eingestellt:

Die Änderung des Bebauungs- und Flächennutzungsplans stellt eine geänderte Ausweisung der Baugebiete als Gewerbe-, bzw. Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe dar. Durch die Änderung werden keine neuen Bauflächen erschlossen und es findet keine Bebauung in zuvor anders genutzten Bereichen statt.

Die Bezirksregierung weist darauf hin, dass die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach § 78 Abs. 4 WHG im festgesetzten Überschwemmungsgebiet untersagt ist. Jedes Bauvorhaben bedarf im Einzelfall einer wasserrechtlichen Genehmigung, über die im Fall des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 14.3 6. Änderung von der Bezirksregierung Köln, Dezernat 54, entschieden wird.

Für die Bauleitplanung ist insbesondere § 78 Abs. 3 WHG von Bedeutung, da hier zu beachtende Aspekte der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des BauGB für die planenden Gemeinden genannt sind.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 und 2 (qualifizierte und vorhabenbezogene Bebauungspläne) oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches, insbesondere zu berücksichtigen:

1. Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Oberlieger und Unterlieger.
2. Die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. Die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Das Gebiet ist zwischen 97% und 98% überbaut. Die überbaubaren Flächen lassen bezogen auf den vorhandenen Gebäudebestand nur relativ geringe Erweiterungen zu. Bei einer angestrebten baulichen Erweiterung mit negativen Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet greifen die Regelungen des § 78 Abs. 4 WHG, die für jedes Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet eine wasserrechtliche Genehmigung vorsieht. Somit ist bei einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Retentionsraum eine Grundvoraussetzung, dass ein entsprechender kompensatorischer Retentionsraum geschaffen wird, der die Wirkungen der Baukörper auf das Überschwemmungsgebiet der Sieg ausgleicht. Hierdurch bleibt ein Vorhaben durch die Regelungen (siehe funktional mit dieser Planung verbunden die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf.) auf Ebene des Bauantrages ohne Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger realistisch.

Bei größeren Baumaßnahmen im Überschwemmungsgebiet kann die Inanspruchnahme von Retentionsraum so umfangreich werden, dass die erforderliche Kompensation nicht mehr auf dem Baugrundstück erfolgen kann. In diesem Fall muss eine Zuordnung von kompensatorischem Retentionsraum auf anderen Flächen z.B. im Bereich der Sieg erfolgen. Eine Genehmigung solcher Bauvorhaben ist unter anderem nur möglich, wenn der Verlust von verlorengegangenem Retentionsraum umfangs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird.

Die hochwasserangepasste Bauausführung beinhaltet zudem unter anderem einen Schutz der Bauwerke und Fundamente gegen Hochwasser, die Verwendung hochwasserbeständiger Baustoffe sowie besondere Einschränkungen für die Bauzeit."

Ferner sind im Zuge des Bauantrages die Schutzvorschrift nach § 78a WHG bezüglich der Lagerung wassergefährdender Stoffe etc. oder der Errichtung von Heizölverbrauchsanlagen nach § 78c WHG beachtlich. Eine Baugenehmigung kann ohne entsprechende Vorkehrungen bzw. Beachtung der benannten gesetzlichen Vorlagen nicht erteilt werden.

Selbst die Entwässerung von Baugruben bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Beachtung der hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben ist somit gesichert. In der Summe stehen vor diesem Hintergrund unter Berücksichtigung und Umsetzung der Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes zum Hochwasserschutz die Belange des Hochwasserschutzes einer Realisierung der Planung nicht entgegen.

7.4 Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Die 54. Änderung des FNP wurde so ausgelegt, dass unter Berücksichtigung der räumlichen Möglichkeiten die Nutzung von erneuerbaren Energien bestmöglich umgesetzt werden kann.

8.0 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt gemäß Bestand über die Siegstraße bzw. den Straßenzug "Im Auel". Von hier aus werden auch alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen dem Plangebiet zugeführt.

Mit Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters und des Drogeriemarktes im Bereich des ehemaligen Bau- und Hobbymarktes geht eine verkehrliche Überlastung des Knotens Hauptstraße „Im Laach“ einher, die sich bei der nachmittäglichen Spitze bis in den Bereich des Knotens „Im Laach“ / „Siegstraße“ erstreckt. Dieser Knoten ist jedoch auch mit der Ansiedlung der genannten Märkte leistungsfähig. Eine Abhilfe dieser Situation ist gemäß dem vorliegenden Verkehrsgutachten dadurch möglich, dass im Bereich des Knotens „Hauptstraße“ / „Im Laach“ eine Lichtsignalanlage installiert wird, oder der Knoten als Kreisverkehrsplatz umgebaut wird.

Die Ver- und Entsorgung mit Schmutz- und Regenwasser bzw. mit den notwendigen Kommunikationsleitungen der Versorgungsträger wird für den Bereich der 6. Änderung über das vorhandene Straßennetz der „Siegstraße“ und „Im Auel“ erfolgen. Die hier vorhandene Ausstattung ist leistungsfähig. Es liegen zu der ehemals durchgeführten Behördenbeteiligung des früheren Konzeptes der 6. Änderung keine gegenläufigen Stellungnahmen vor.

Schmutz- und Regenwasser werden an das vorhandene Kanalnetz an der Siegstraße bzw. "Im Auel" angeschlossen. Von hier erfolgt auch die Trink- und Löschwasserversorgung.

9.0 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt wie im Bestand über den Rhein-Sieg-Kreis. Erhebliche Veränderungen des gegenwärtigen Abfallaufkommens gehen mit der Umsetzung der 54. Änderung nicht einher.

10.0 Altlasten/Kampfmittel/Katastrophenschutz

Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Bedenken zu Altlastenverdachtsflächen vor.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten, in der beigefügten Karte dargestellten Verdacht auf Kampfmittel. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt die Überprüfung der Militäreinrichtung des

2. Weltkrieges (Schützenloch). Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich.

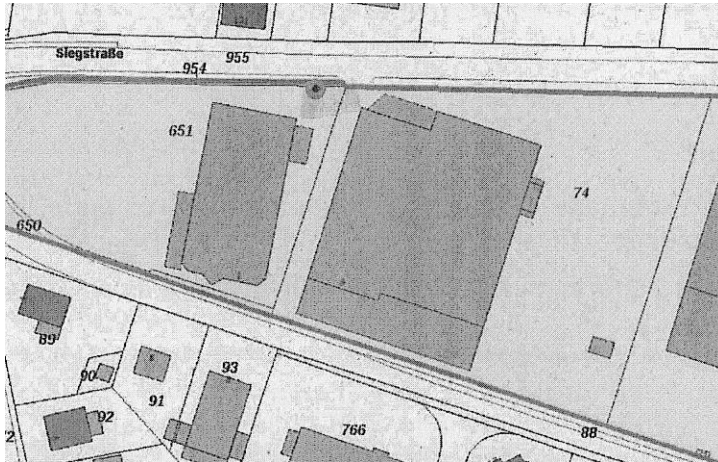


Abbildung Schützenloch aus dem 2. Weltkrieg, seit über 40 Jahren überbaut.

Der Eigentümer des Flurstückes 651 ist für die Verkehrssicherheit seines Grundstückes verantwortlich. Im Zuge des Verfahrens wird er auf die Sachverhalte hingewiesen. Diese stehen der Planung grundsätzlich nicht entgegen.

Erdbebengefährdung

Es wird auf die DIN 4149:2005-04 ("Bauten in deutschen Erdbebengebieten") hingewiesen. Die Gemeinde Eitorf, Gemarkung Eitorf, liegt dabei in der Erdbebenzone 0 der geologischen Untergrundklasse R. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebeneinwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorie 3 und 4 entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

11.0 Denkmalschutz

Es bestehen keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bau- und Bodendenkmalschutzes.

12.0 Natur und Landschaft, Beeinträchtigung von Schutzgebieten, besonderer Artenschutz, Umweltverträglichkeit

Mit der Umsetzung der 54. Änderung geht real keine Verkleinerung des Anteils von begrünten Flächen gegenüber dem Bestand einher. Eine Ermittlung eines Kompensationsbedarfs für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft oder anderen Umweltgütern (die Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebietes wird separat behandelt) auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

Es sind jedoch die Unterschiede auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die mögliche Vollausschöpfung durch bauliche Anlagen zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dessen 6. Änderung beachtlich, die auf dieser Ebene ausgeglichen werden.

Hier kompensiert die 6. Änderung die Flächeninanspruchnahmen, die auf den Baugrundstücken im Laufe der Jahre vorgenommen wurden. Der Änderungsbereich ist gegenwärtig zu fast 100% überbaut.

Da die Realisierung der Vorhaben im Bestand des Gewerbegebietes Eitorf vollzogen wird und die bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen nicht über die L 333 reichen, bereitet die 54. Änderung des FNP keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes Sieg und des Naturschutzgebietes Siegaue in den Gemeinden Windeck, Eitorf und der Stadt Hennef vor. Auswirkungen auf die geschützte Allee an der L 333 sind bei entsprechender Vorsicht während der Bautätigkeiten zum Ausbau des Knotens (L33/“Im Laach) ebenfalls auszuschließen (siehe hierzu auch den Umweltbericht).

Bezogen auf die Regelungen des besonderen Artenschutzes und des Umweltschadensgesetzes ist hervorzuheben, dass eine Artenschutzprüfung Stufe 1 durchgeführt und durch die untere Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises bestätigt wurde. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass durch die 54. Änderung keine Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes erfüllt werden.

Beeinträchtigungen, die den Regelungen des besonderen oder allgemeinen Artenschutzes, des Umweltschadensgesetzes bzw. des § 19 BNatSchG entgegenstehen, gehen von der 54. Änderung nicht aus.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen und der weitgehenden realen Überbauung des Änderungsbereichs sind die Wirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft/Ortsbild, umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter, Mensch und seine Gesundheit, dies insbesondere unter dem Aspekt kumulierender Wirkungen mit anderen Planungen im Gebiet, die ebenfalls auf fast vollständig versiegelten Flächen stattfinden, als nicht erheblich zu werten.

Erhebliche Risiken, besonders im Sinne von Umweltkatastrophen oder schweren Unfällen gehen von der Planung nicht aus.

Die Planung kann sowohl auf Basis der Ergebnisse der Umweltprüfung als auch auf Basis der Einzelfallprüfung umweltverträglich im Benehmen mit den Zielen des Umweltschutzes realisiert werden.

13.0 Städtebauliche Daten

Größe des Plangebietes	21.612 m ²
davon	
SOLd1 großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Lebensmitteldiscounter	4.518 m ²
SOLd2 großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Lebensmitteldiscounter u.	
Drogeriemarkt	7.820 m ²
SOLv Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Lebensmittelvollsortimenter	8.912 m ²
Gewerbliche Baufläche	362 m ²

14.0 Grunderwerb/Kosten

Alle Planungskosten trägt die Gemeinde Eitorf.

Aufgestellt:

Wiehl, im September 2022

15.0 Literatur-/Quellenverzeichnis

BBE HANDELSBERATUNG GMBH, KÖLN (JULI 2006): Markt- und Standortanalyse des Einzelhandelsstandorts Eitorf

BBE HANDELSBERATUNG GMBH, KÖLN (OKTOBER 2016): Markt- und Standortanalyse Eitorf zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes 2006.

BBE HANDELSBERATUNG GMBH, KÖLN (FEBRUAR 2019): Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes am Standort "Im Auel 1" in Eitorf.

BBE HANDELSBERATUNG GMBH, KÖLN (MAI 2022): Auswirkungsanalyse zur geplanten planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels im Bebauungsplangebiet Nr. 14.3, 6. Änderung in der Gemeinde Eitorf.

Sortiment gemäß "Eitorfer Liste"

Gemäß Eitorfer Liste (Oktober 2016) gelten folgende Sortimente als zentrenrelevant / nahversorgungsrelevant / nicht zentrenrelevant

Zentrenrelevante Sortimente

- 47.41 Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- 47.42 Telekommunikationsgeräte
- 47.43 Geräte der Unterhaltungselektronik
- aus 47.51 Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- aus 47.54 elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
- 47.59.2 keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- aus 47.59.9 Haushaltsgegenstände (u.a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
- 47.61.0 Bücher
- 47.62.1 Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- 47.62.2 Schreibe- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- 47.63 Ton- und Bildträger
- aus 47.64.2 Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
- 47.65 Spielwaren und Bastelartikel
- 47.71 Bekleidung
- 47.72 Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
- 47.74 medizinische und orthopädische Artikel
- aus 47.76.1 Schnittblumen
- 47.77 Uhren und Schmuck
- 47.78.1 Augenoptiker
- 47.78.2 Foto- und optische Erzeugnisse
- 47.78.3 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- 47.2 Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren
- 47.73 Apotheken
- 47.75 Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- aus 47.78.9 Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- aus 47.51 Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)

- 47.52.1 Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Gärten und Spielplatz, Rasenmäher)
- 47.52.3 Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
- 47.53 Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
- aus 47.54 elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
- 47.59.1 Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
- 47.59.3 Musikinstrumente und Musikalien
- aus 47.59.9 Holz-, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
- aus 47.59.9 Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
- aus 47.59.9 sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
- 47.64.1 Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- aus 47.64.2 Sportgroßgeräte, Campingartikel, Reitsport, Angel- und Bootsbedarf
- aus 47.76.1 Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
- 47.76.2 zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel und Haustiere)
- 57.79 Antiquitäten und Gebrauchtwaren
- 45.32 Kraftwagenteile und -zubehör