

# Gemeinde Eitorf



## Begründung zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf



**Mai 2024**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Planungsanlass und städtebauliches Erfordernis .....</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Standortwahl und städtebauliches Erfordernis.....</b>	<b>5</b>
<b>3.0</b>	<b>Grundlagen der Änderung .....</b>	<b>5</b>
3.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	5
3.2	Plangrundlage.....	5
<b>4.0</b>	<b>Planungsvorgaben /Schutzgebiete.....</b>	<b>5</b>
4.1	Landesentwicklungsplan .....	5
4.2	Regionalplan .....	6
4.3	Flächennutzungsplan.....	7
4.4	Verbindliche Bauleitplanung .....	7
4.5	Schutzgebietsausweisungen/Überschwemmungsgebiete .....	7
<b>5.0</b>	<b>Beschreibung des Änderungsbereiches.....</b>	<b>7</b>
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 .....	11
<b>6.0</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>14</b>
<b>7.0</b>	<b>Inhalte der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes.....</b>	<b>16</b>
7.1	Art und allgemeines Maß der baulichen Nutzung.....	16
7.2	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes .....	20
7.3	Nachrichtliche Übernahme .....	20
7.3.1	Überschwemmungsgebiet .....	20
7.4	Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien.....	22
<b>8.0</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>22</b>
<b>9.0</b>	<b>Abfallentsorgung .....</b>	<b>22</b>
<b>10.0</b>	<b>Altlasten/Kampfmittel/Katastrophenschutz .....</b>	<b>23</b>

<b>11.0 Denkmalschutz .....</b>	<b>24</b>
<b>12.0 Natur und Landschaft, Beeinträchtigung von Schutzgebieten,     besonderer Artenschutz, Umweltverträglichkeit .....</b>	<b>24</b>
<b>13.0 Städtebauliche Daten .....</b>	<b>25</b>
<b>14.0 Grunderwerb/Kosten .....</b>	<b>25</b>
<b>15.0 Literatur-/Quellenverzeichnis.....</b>	<b>26</b>

**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 m<sup>2</sup> umfassendes 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 eine 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 Köln 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.

Am 22.12.2020 hat das Verwaltungsgericht Köln in seinem Urteil 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) unwirksam 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 Drogeriemarkts 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. 2.499 m<sup>2</sup> zulässig. Dies hat, wie das zwischenzeitlich erstellte Einzelhandelsgutachten aufweist, erhebliche negative Auswirkungen auf den Versorgungsbereich der Gemeinde Eitorf.

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.

Ziel der 54. Änderung des FNP war es, durch entsprechende Festsetzungen die gerichtlich ermöglichte Entwicklung im Bereich des ehemaligen Baumarktgeländes auf gegenwärtig zulässigem Niveau zu beschränken und weitere Beeinträchtigungen des zentralörtlichen Versorgungsbereiches zu vermeiden sowie die angestrebten Modernisierungen und qualitativen Erweiterungen im Bereich des vorhandenen Lebensmittelvollsortimenters und des Lebensmitteldiscounters, die keine negative Auswirkungen auf den innerörtlichen Versorgungsbereich oder die Nachbargemeinden aufweisen, zu ermöglichen.

Zur Planung wurde ein Einzelhandelsgutachten beauftragt, das die Situation im Bereich der 54. Änderung bewertete. Einerseits wurden die Auswirkungen der Ansiedlung des ALDI, DM und Blumenmarktes im Bereich der ehemaligen Baumarktimmobilie untersucht, für die nachgewiesen werden konnte, dass hier erhebliche Kaufkraftverluste im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde verursacht werden und das höhere Verkehrsaufkommen die

Leistungsfähigkeit im Bereich des Knoten L333 (Hauptstraße) / Im Laach überschreitet, so dass eine Umgestaltung des Knotens (zu einem Kreisverkehrsplatz oder durch eine Lichtzeichenanlage) erforderlich wird. Für die vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe, den Lebensmittelvollsortimenter (REWE) und den Lebensmitteldiscounter (Netto) wurde ein zukunftsfähiger Bestandsausbau von netto auf insgesamt 1.050 m<sup>2</sup> und für den REWE XL Markt auf insgesamt ca. 2.500 m<sup>2</sup> untersucht. Mit diesem zukunftsfähigen Bestandsausbau gingen weder erheblichen Umsatzverluste im zentralörtlichen Bereich von Eitorf, noch in dessen Peripherie oder den Nachbargemeinden einher. Der Bestandsausbau bewirkt Kaufkraftverluste im Bereich des Gewerbegebietes „Im Auel“. Dies sind sozusagen Rückgewinnungen von Kaufkräften gegenüber dem vor einigen Jahren erweiterten LIDL-Markt, nördlich der 6. Änderung sowie gegenüber dem neu anzusiedelnden ALDI und DM-Markt, so dass der Vorentwurf der 6. Änderung die avisierte städtebauliche Ausrichtung umsetzen konnten. Auf dieser Basis wurde ab 08.12.2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Nachbargemeinde vollzogen. Mit Schreiben vom 08.03.2023 wurden seitens der Bezirksregierung Köln einerseits die letzten Stellungnahmen zum Vorentwurf eingestellt, andererseits die landesplanerische Stellungnahme übermittelt. Seitens der Bezirksregierung Köln wurde festgestellt, dass im Bereich „Im Auel“ eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Ziels 6.5-8 LEP NRW vorliegt. Es handelt sich dabei um mehrere selbstständige, räumlich konzentrierte (großflächige Einzelhandelsbetriebe) mit Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Einer Einzelhandelsagglomeration mit raumordnerischen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO muss gemäß Ziel 6.5-8 LEP NRW entgegengewirkt werden. Es ist davon auszugehen, dass jeder weitere Zuwachs an Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches verstärkt und weiterhin dessen Erholung erschwert. Somit ist das Ziel der Planung, die vorhandenen Verkaufsflächen auf den genehmigten Bestand zu begrenzen, was durch die Beschlussfassung der 54. Änderung städtebaulich vorbereitet wird. Untergeordnet widmet sie im Südosten einen kleinen funktional nicht mehr benötigten Bereich der Sonderbaufläche in gewerbliche Baufläche um und ordnet sie funktional den angrenzenden gewerblichen Bauflächen zu.

Die Bezirksregierung Köln hat mit E-Mail vom 24.03.2024 die Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung bestätigt:

„Nach den von Ihnen aktuell vorgelegten Unterlagen werden durch die Planung, die vorhandenen Verkaufsflächen auf den genehmigten Bestand begrenzt. Das bedeutet, es wird keine Verkaufsflächenerweiterung vorgenommen und somit die bereits bestehende Agglomeration mit zentrenrelevantem Sortiment außerhalb eines ZVBs aber innerhalb ASB im Sinne des Ziel 6.5-8 nicht erweitert/verfestigt. Die Anmerkungen aus der landesplanerischen Stellungnahme aus dem März \*diesen Jahres (\*Anmerkung der Verwaltung Eitorf: Die Stellungnahme der Bez.Reg. war von März letzten Jahres (2023)) sind damit erfüllt. Im Hinblick auf Kapitel 6.5 LEP bestehen damit keine landesplanerischen Bedenken.“

Die Planung hat mittlerweile das gesamte Beteiligungsverfahren vollzogen. Die abgewogenen Äußerungen, Erörterungen und Stellungnahmen liegen der Beschlussfassung zugrunde.

## **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- und Sicherungsmöglichkeiten benötigt und somit die erforderliche städtebauliche Sicherung des innerörtlichen Versorgungsbereiches und einem weiteren Ausbau der entstandenen Agglomeration durch Umsetzung des Ziels 6.5-8 LEP NRW auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gewährleistet. 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 Planungsvorgaben /Schutzgebiete**

### **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.

Seitens der Bezirksregierung wurde festgestellt, dass im Bereich im Auel eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Ziels 6.5-8 LEP NRW vorliegt. Es handelt sich dabei um mehrere selbstständige, räumlich konzentrierte (großflächige Einzelhandelsbetriebe) mit Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Einer Einzelhandelsagglomeration mit raumordnerischen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO muss gemäß Ziel 6.5-8 LEP NRW entgegengewirkt werden. Es ist davon auszugehen, dass jeder weitere Zuwachs an Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches verstärkt und weiterhin dessen Erholung erschwert. Somit geht es darum, die vorhandenen Verkaufsflächen auf den genehmigten Bestand zu begrenzen, nicht benötigte Flächen den angrenzenden gewerblichen Bauflächen zuzuordnen, womit die städtebauliche Zielsetzung des Entwurfs der 54 Änderung des Flächennutzungsplanes gegeben ist.

## 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.

Außerhalb des Änderungsbereichs, durch das Gewerbegebiet „Im Auel“ getrennt, liegt in der Siegaue 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 Gebäudes des ehemaligen Bau- und Hobby-Marktes sowie des REWE-XL-Lebensmittelvollsortimenters. Es 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 m<sup>2</sup> großen Baugrundstück. Er hat eine Verkaufsfläche inklusive Café / Bistro mit angegliedertem Backwarenverkauf von 825,71 m<sup>2</sup>). Die Gebäudehöhe beträgt 7,70 m. Dem Markt ist ein privater Parkplatz mit insgesamt 99 Stellplätzen vorgelagert. Dieser ist sowohl an die Siegstraße als auch an den Straßenzug "Im Auel" angebunden.

Das Gebäude des ehemaligen Bau- und Hobby-Marktes umfasst eine Größe von ca. 3.245 m<sup>2</sup> und eine Gebäudehöhe von 4,95 m. Der Eingangsbereich reicht bis ca. 6,50 m hoch. Für die Umnutzung des Gebäudes liegen Baugenehmigungen für eine ALDI-Discounter mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>, für einen DM-Markt mit 850 m<sup>2</sup> und für ein Blumengeschäft mit einer Innenverkaufsfläche von 191 m<sup>2</sup> und einer Außenverkaufsfläche 258 m<sup>2</sup> vor. Im Zuge der Baugenehmigung wurden dem Vorhaben insgesamt 130 Stellplätze (auch außerhalb des Plangebietes) zugeordnet.

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 m<sup>2</sup>. Das Gebäude ist 5,70 m hoch, der Eingangsbereich weist eine Höhe von 9,20 m auf.

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

REWE-XL Verkaufsfläche	1.741,92 m <sup>2</sup>
Getränkemarkt Verkaufsfläche	394,62 m <sup>2</sup>
Ladenstraße REWE-XL	215,28 m <sup>2</sup>

Hinzu kommen mit dem REWE-Markt verbunden	
ein Backshop auf innen	88,57 m <sup>2</sup> ,
Außenverkaufsfläche für den Backshop	43,29 m <sup>2</sup> ,
ein Toto-Lotto-Shop auf	32,25 m <sup>2</sup> ,
ein Feinkostshop mit	15,44 m <sup>2</sup> ,
Verkaufsfläche REWE und mit ihm funktional verbundene Sortimente gesamt.	2.488,08 m <sup>2</sup>

sowie ein separater (mit Türen verbundener) Blumenshop,	
Verkaufsraum innen	120,93 m <sup>2</sup>
Außen	75,00 m <sup>2</sup>

Der KiK-Markt ist von diesem Bereich getrennt und weist eine Verkaufsfläche von innen	471,53 m <sup>2</sup>
--	-----------------------

1) Auskunft Rhein-Sieg-Kreis vom 16.07.2019

und eine Außenverkaufsfläche von 89,46 m<sup>2</sup>  
auf.

Somit ergibt sich eine Gesamtverkaufsfläche von 3.288,29 m<sup>2</sup>

Diesen Verkaufsflächen werden zurzeit 132 Stellplätze im Plangebiet und untergeordnet außerhalb des Plangebietes zugeordnet.

Im Norden, außerhalb des Änderungsbereiches, liegen zwei Wohnhäuser im Misch- bzw. Gewerbegebiet. Östlich grenzen gewerbliche Bauflächen mit einem Autohaus an. Dessen Stellplatz- / Lagerflächen liegen im Änderungsbereich, stehen aber funktional nicht mit den Sonderbauflächen im Zusammenhang und werden somit den gewerblichen Bauflächen zugeordnet. Südlich des Änderungsbereiches sind GI-Flächen des BP 14.3 Gewerbegebiet Ost III festgesetzt.

Hier haben sich ein Getränkeexpress, ein Imbiss, ein Karosserie- und Lackierbetrieb und die Rhein-Sieg Werkstätten der Lebenshilfe angesiedelt.



## **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 Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen derjenigen Nutzungen, für die in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren eine Baugenehmigung erteilt wurde. Einbezogen wurden somit ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF), ein Drogeriemarkt mit rd. 850 m<sup>2</sup> VKF, Blumenfachmarkt mit max. 190 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zuzüglich eines max. 260 m<sup>2</sup> Außenverkaufs. Da diese genehmigten Nutzungen bisher noch nicht realisiert wurden, ihr Bau aber jederzeit erfolgen kann, wurde mit der erststufigen Analyse zunächst prognostiziert, wie sich die Wettbewerbssituation bei Realisierung der bereits genehmigten Betriebe verändern würde.

In Stufe 2 erfolgt eine Analyse der mit der angelaufenen Bauleitplanung vorgesehenen Nutzungsänderungen zusätzlich zu erwartenden Auswirkungen.

Zum Zeitpunkt der Begutachtung im Mai 2022 wurde dabei unter anderem auch eine Erweiterung des ansässigen Netto-Lebensmitteldiscountmarktes von ca. 826 m<sup>2</sup> auf bis zu 1.050 m<sup>2</sup> VKF geprüft. Diese Erweiterung wird allerdings nicht mehr weiter verfolgt, da die Verkaufsflächen der Bestandsbetriebe in der Einzelhandelsagglomeration „Im Auel“ gemäß der Direktive der Oberen Bauaufsichtsbehörde aufgrund der Regelungen von Ziel 6.5-8 Landesentwicklungsplan NRW auf den heutigen Bestand festzuschreiben sind.

Mit der 2. Stufe der Auswirkungsanalyse wurde somit ein Entwicklungsszenario geprüft, dass von größeren Flächenentwicklungen ausgegangen ist, als nach dem heutigen Planungsstand realisiert werden können (siehe nachfolgende Abbildung).

**Prüfrahmen des BBE Gutachtens 2022 und aktueller Planungsstand**

Betriebstyp	Bestand (in m <sup>2</sup> VKF)	Planung gemäß Gutachten 2022 (in m <sup>2</sup> VKF)	Aktueller Planungsstand (in m <sup>2</sup> VKF)
<b>1. Stufe der Auswirkungsanalyse</b>			
<b>bereits genehmigte Nutzungen</b>	--	<b>2.500</b>	<b>2.499</b>
■ Lebensmitteldiscountmarkt	--	1.200	1.200
■ Drogeriemarkt	--	850	850
■ Blumen-Fachmarkt	--	450	449
<b>2. Stufe der Auswirkungsanalyse</b>			
<b>Nutzungen gesamt</b>	<b>4.105</b>	<b>4.345</b>	<b>4.114,00</b>
■ Rewe-Supermarkt	1.742	1.900	1.741,92
■ Rewe-Getränkemarkt	395	440	394,62
■ Rewe Ladenstraße	215	215	215,28
■ Backshop	89	100	88,57
■ Backshop-Außenverkauf	44	50	43,29
■ Lotto/Toto	32	---	32,25
■ Feinkost	---	---	15,44
■ KiK-Bekleidungsfachmarkt	472	500	471,53
■ KIK-Außenverkauf	90	90	89,46
■ Blumenshop	121	---	120,93
■ Blumenshop - Außenverkauf	75	---	75,00
■ Netto-Lebensmitteldiscountmarkt (einschließlich Backshop)	830	1.050	825,71

Quelle: BBE-Gutachten

**Das BBE-Gutachten erbrachte im Einzelnen folgende Ergebnisse**

- Die auf der Liegenschaft des ehemaligen Baumarktes im Zuge eines Rechtsstreites genehmigte Einzelhandelsentwicklung führt durch die Ansiedlung eines Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes mit max. 1.200 m<sup>2</sup> VKF und eines dm-Drogeriemarktes mit ca. 850 m<sup>2</sup> VKF in der Ortsmitte von Eitorf zu einer sehr hohen Umverteilungsquote von bis zu 30 % des derzeitigen Umsatzes. Diese intensiven Wettbewerbswirkungen sind insbesondere damit zu begründen, dass im Hauptgeschäftsbereich von Eitorf die zum Projektstandort nächstgelegene dm-Filiale und der nächstgelegene Aldi Süd-Markt ansässig sind.

Aufgrund der zu erwartenden sehr hohen Umsatzumverteilungen wird eine Schließung dieser Märkte seitens der Gutachter nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

- Auch gegenüber den weiteren beiden Hauptwettbewerbern innerhalb des Hauptzentrums (Rewe und Rossmann) werden Umsatzumverteilungsquoten von mehr als 10 % der Bestandsumsätze prognostiziert.
- Insgesamt werden infolge der geplante Nachnutzung des Baumarkt-Areals durch einen Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt und einen dm-Drogeriemarkt negative Auswirkungen auf das Hauptzentrum Eitorf ausgelöst.

- Demgegenüber kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass durch die zum damaligen Planungsstand zusätzlich geplante Neuaufstellung des Rewe-Supermarktes und des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes keine zusätzliche Verschärfung der Wettbewerbssituation in der Ortsmitte von Eitorf ausgelöst würde.
- Die Umsatzumverteilungsquote im Gewerbegebiet „Im Auel“ liegt gemäß Gutachten bei der Ansiedlung eines Aldi Süd- und eines dm-Marktes insgesamt bei max. 17 % des derzeitigen Umsatzes, wobei sich die Umsatzverluste beim Lidl-Markt in Höhe von bis zu 18 % sowie beim Rewe- (inkl. Rewe Getränkemarkt und Backshop) und Netto-Markt in Höhe von jeweils max. 15 % des derzeitigen Umsatzes bewegen würden.
- Weiterhin führt das Gutachten aus, dass die durch die Nachnutzung des Baumarkt-Areals ausgelöste Umsatzumverteilung gegenüber dem Rewe-Supermarkt größer wäre als der durch die Modernisierung zu erwartende Mehrumsatz, sodass der Filialumsatz aufgrund des verschärften Wettbewerbs auch nach der Neuaufstellung niedriger liegen würde als der derzeitige Bestandsumsatz.
- Die ursprünglich geplante Erweiterung der Netto-Filiale würde unter Berücksichtigung der Wettbewerbswirkungen, die infolge der Nachnutzung des Baumarkt-Areals zu erwarten sind, lediglich zu einem Mehrumsatz von rd. 0,4 Mio. € p.a. führen
- Auch der ansässige Lidl-Markt würde insbesondere infolge der Ansiedlung eines Aldi Süd- und eines dm-Drogeriemarktes einem hohen Wettbewerbsdruck ausgesetzt. Durch die Neuaufstellung des Rewe- und des Netto-Marktes wird dieser Wettbewerbsdruck zusätzlich intensiviert. Allerdings gehen die Gutachter davon aus, dass auch nach Realisierung aller geprüften Nutzungen zukünftig ein rentabler Betrieb des Marktes möglich wird.
- Die Umsatzumverteilungsquoten gegenüber den projektrelevanten zentralen Versorgungsbereichen außerhalb der Gemeinde Eitorf werden dagegen auch bei einer Gesamtbetrachtung aller ursprünglich geplanten Nutzungen ausnahmslos auf einem so niedrigen Niveau liegen, dass negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.
- Auch lassen die Ergebnisse des Gutachtens den Schluss zu, dass bei Realisierung aller Nutzungen keine negativen Auswirkungen auf die wohnungsnahе Versorgung in anderen Ortsteilen der Gemeinde Eitorf oder in Nachbarkommunen zu erwarten sind.

Zusammengefasst ist somit festzustellen, dass dem von der BBE Handelsberatung erstellten Gutachten Verkaufsflächenentwicklungen zugrunde lagen, die über die Zulässigkeitsgrenzen des nunmehr in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes deutlich hinausreichten. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Planung niedriger ausfallen, als mit dem Gutachten aus Mai 2022 ermittelt wurde.



## 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 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 potenzieller negativer Umweltwirkungen ist für die 54. Änderung die Lage im Überschwemmungsgebiet der Sieg beachtlich.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes und unter Berücksichtigung der in jüngerer Zeit vollzogenen Erweiterung des Lidl-Marktes unmittelbar nördlich der 6. Änderung weist das Gewerbegebiet „Im Auel“ zukünftig für den Bereich Genussmittel und Drogeriewaren eine Verkaufsflächengröße von 6.578,91 m<sup>2</sup> (mit Schnittblumen, Kleidung 7.817m<sup>2</sup>) auf.

Im Ortszentrum verbleiben demgegenüber 4.150 m<sup>2</sup> 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 Drogeriewaren einen der maßgeblichen Publikumsmagnete für den Innerortsbereich Eitorfs.

Bezogen auf die 6. Änderung ergibt sich eine Verkaufsflächengröße der angesprochenen Sortimente Lebensmittel / Drogeriewaren von 5.374,91 m<sup>2</sup>. Die dazugehörige Geschossflächenzahl liegt deutlich höher. Im Bereich Auel ist somit eine Agglomeration entstanden, die gemäß dem Ziel 6.5-8 der Landesentwicklungsplanung nicht verfestigt werden darf.

Gemäß der Bezirksregierung Köln ist davon auszugehen, dass jeder weitere Zuwachs an Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches verstärkt und weiterhin dessen Erholung erschwert.

Somit ist das Ziel der Planung, die vorhandenen Verkaufsflächen auf den genehmigten Bestand zu begrenzen und funktional benötigte Sonderbauflächen (Flurstück 882) durch Umwidmung der angrenzenden gewerblichen Baufläche zuzuordnen, was durch den Entwurf der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes städtebaulich zu sichern ist. Hierdurch werden raumordnerische Zielvorgaben schon auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung in der weiteren städtebaulichen Ausgestaltung der Gemeinde Eitorf berücksichtigt.

Bezüglich der Agglomerationswirkungen ist an dieser Stelle hervorzuheben, dass die maßgeblichen negative Wirkungen durch die Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters und des Drogeriemarktes verursacht werden. Dies ist auf die erteilte Baugenehmigung zurückzuführen. Die vorliegende Planung verhindert lediglich weitere Beeinträchtigungen.

Erhebliche Negativwirkungen bezüglich der Kaufkraftumverteilung ergeben sich dabei ausschließlich im Bereich der Gemeinde Eitorf.

Der Geltungsbereich liegt zum großen Teil in dem nach § 76 WHG festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Sieg, sodass die §§ 78 ff. WHG zu beachten sind.

Durch die Änderungen des vorliegenden Bauleitplanes werden keine neuen Bauflächen erschlossen und es findet keine Bebauung in zuvor anders genutzten Bereichen statt. Die Bezirksregierung, Dezernat 54, weist darauf hin, dass die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach § 78 Abs. 4 WHG im festgesetzten Überschwemmungsgebiet untersagt ist.

Bei Beachtung der Ver- und Gebote des § 78 Abs. 4 i.V.m. Abs. 5 WHG ist grundsätzlich eine Bebauung möglich, sodass diese wasserrechtlichen Regelungen der 54. Änderung nicht grundsätzlich entgegenstehen.

Bezüglich der Abwägung auf Ebene der Bauleitpläne ist § 78, Abs. 3 WHG relevant.

Durch die Beschränkung der Verkaufsfläche auf das genehmigte Niveau ist nicht davon auszugehen, dass die 54. Änderung des FNP erhebliche negative Auswirkungen auf die Hochwassersituation oder die Auswirkungen von Starkregenereignissen zur Folge hat. Der aus der 54. Änderung entwickelte Bebauungsplan setzt die vorhandene Nutzung auf gegenwärtigem Niveau fest.

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.

Ferner wird im Südosten des Änderungsbereichs eine Sonderbaufläche, die nicht mehr benötigt wird, in eine gemischte Baufläche umgewidmet, um diese funktional notwendig an die östlich angrenzende gewerbliche Baufläche „anzubinden“.

## **7.0 Inhalte der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **7.1 Art und allgemeines Maß der baulichen Nutzung**

Da im Bereich Auel eine Einzelhandelsagglomeration mit Auswirkungen des § 11 Abs. 3 BauNVO entstanden ist, muss gemäß Ziel 6.5-8 LEP NRW der Verfestigung entgegengewirkt werden.

Es ist davon auszugehen, dass jeder weitere Zuwachs an Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches verstärkt und weiterhin dessen Erholung erschwert. Somit ist das Ziel der Planung, die vorhandenen Verkaufsflächen auf den genehmigten Bestand zu begrenzen, was durch den Entwurf der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes städtebaulich gesichert wird.

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 großflächiger Einzelhandel, Lebensmitteldiscounter**

SOLd1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Lebensmitteldiscounter

Da im SOLd1- Gebiet maßgeblich eine Bestandssicherung und nicht eine Erweiterung angestrebt wird, wird das SOLd1-Gebiet auf die heutigen Flurstück 651 und 954 mit 4.518 m<sup>2</sup> beschränkt.

Im SOLd1- Gebiet wird die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters auf die genehmigte Verkaufsfläche von 825,71 m<sup>2</sup> beschränkt. Der Backshop mit Bistro ist in dieser Verkaufsfläche

enthalten. Dies entspricht einer Verkaufsfläche von 18,277 % der Fläche des Baugrundstückes im SOLd1-Gebiet.

Für den Lebensmitteldiscounter sind folgende Kernsortimente zulässig:

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

Alle weiteren nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente der Eitorfer Liste sind auf maximal 9,688 % (ca. 80 m<sup>2</sup>) der Verkaufsfläche der Discounter zu beschränken.

Im SOLd1-Gebiet werden aus dem Sortiment gemäß der Eitorfer Liste folgende Produktgruppen ausgenommen:

- 47.74 Medizinische und orthopädische Artikel
- 47.78.3 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen
- 47.73 Apotheken
- 47.76.2 Lebende Tiere
- 47.79 Antiquitäten und Gebrauchtwaren
- 45.32 Kraftwagenteile

### **SOLd2 – Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt**

Die Abgrenzung des SOLd2- Gebietes erfolgt so, dass um die Immobilie der überwiegende Teil der Besucherstellplätze im SOLd2- Gebiet untergebracht werden kann. Ein Teil der Stellplätze (11 gemäß der gegenwärtigen Baugenehmigung) wird im externen Stellplatzbereich auf dem Flurstück 910 , Flur 3, Gemarkung Eitorf untergebracht (s. Abschnitt Stellplätze).

Es ist städtebaulich unabdingbar, den Lebensmitteldiscounter und den Drogeriemarkt auf die genehmigten Verkaufsflächengrößen zu beschränken. Ihre Ansiedlung verursacht eine erhebliche Umsatzverlagerung aus dem zentralen Versorgungsbereich und eine Überlastung des Knotens Hochstraße / Im Laach in den Nachmittagsstunden. Somit wird bezogen auf das Baugrundstück im SOLd2-Gebiet mit einer Größe von 7.820 m<sup>2</sup>, die genehmigte Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters von 1.200 m<sup>2</sup>, dies entspricht 15,3452% des Baugrundstückes innerhalb des SOLd2-Gebietes, und die genehmigte Verkaufsfläche des Drogeriemarktes von 850 m<sup>2</sup>, dies entspricht 10,8695% des Baugrundstückes im SOLd2-Gebiet, beschränkt.

Für den Lebensmitteldiscounter sind folgende Kernsortimente zulässig:

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

Alle weiteren nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente der Eitorfer Liste sind auf maximal 10 % (ca. 120 m<sup>2</sup>) der Verkaufsfläche der Discounter zu beschränken.

Für den Drogeriemarkt sind folgende Kernsortimente zulässig:

47.75 Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel sowie aus  
47.78.9 Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel.

Alle weiteren zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente der Eitorfer Liste sind auf maximal 19 % (entspricht ca. 161,5 m<sup>2</sup>) zu beschränken. Dies trägt der immer stärker werdenden Warendiversifizierung dieses Betriebstyps, in diesem Fall als nicht großflächiger Einzelhandel, Rechnung.

Ferner sind im SO<sub>Ld2</sub>-Gebiet Einzelhandelsbetriebe mit dem zentrenrelevanten Sortiment Schnittblumen (47.76.1) zulässig.

Die maximale Verkaufsfläche wird auf maximal 5,7417%, dies entspricht 449 m<sup>2</sup>, der Fläche des im SO<sub>Ld2</sub>-Gebiet liegenden Baugrundstückes beschränkt.

Zulässig sind ferner Betriebstypen nicht zentrenrelevanter Sortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3,197% (250 m<sup>2</sup>) der Fläche des im SO<sub>Ld2</sub>-Gebiet liegenden Baugrundstückes.

Nicht zulässig sind:

- 47.74 Medizinische und orthopädische Artikel
- 47.78.3 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen
- 47.73 Apotheken
- 47.76.2 Lebende Tiere
- 47.79 Antiquitäten und Gebrauchtwaren
- 45.32 Kraftwagenteile

### **SO<sub>Lv</sub> Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Lebensmittelvollsortimenter**

Maßgebliche Nutzung im SO<sub>Lv</sub>-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 auf den Flurstücken 1075 teilweise, 890 und 888 liegt. Diese weisen zusammen eine Größe 8912 m<sup>2</sup> auf.

Zur langfristigen Standortsicherung wird in diesem Bereich die vorherrschende Nutzung großflächige Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche in Form von Lebensmittelvollsortimentern mit einer Verkaufsfläche von maximal 28,404 % des Baugrundstückes dargestellt. Bezogen auf das Gebiet sind somit Verkaufsflächen von max. ca. 2.531,37 m<sup>2</sup> zulässig.

Zulässige Kernsortimente sind gemäß der Eitorfer Liste die Gruppen:

47.2 Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren

47.75 Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel

47.78.9 Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel

Die maximale Verkaufsfläche für Getränke-, Foto-/ Lottoshop und Café/ Bistro mit angegliedertem Backwarenverkauf ist auf eine Verkaufsfläche von maximal 22,0722% (=558,73 m<sup>2</sup>) der Innenverkaufsfläche zu beschränken.

Alle weiteren zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß der "Eitorfer Liste" sind auf maximal 19,752% (500 m<sup>2</sup>) der Verkaufsfläche zu beschränken.

Bezüglich des Schnittblumengeschäftes mit einer genehmigten Verkaufsfläche innen von 120,93 m<sup>2</sup> und außen von 75 m<sup>2</sup> bereitet die 54. Änderung die notwendige Bestandsfixierung vor. Auf Basis einer Internetrecherche im Juni 2022 konnte im innerörtlichen Versorgungsbe- reich von Eitorf kein Laden eruiert werden, der Schnittblumen anbietet. Diese sollten jedoch als zentrenrelevante Sortimente dort angeboten werden. Bezogen auf das Baugrundstück im Bereich des SO<sub>LV</sub>-Gebietes ergeben sich somit prozentuale Werte von einer maximalen Ver- kaufsfläche gesamt von 2,1985% des Baugrundstückes.

Für Bekleidung wird die Innenverkaufsfläche auf 471,53 m<sup>2</sup> und die Außenverkaufsfläche auf 89,46 m<sup>2</sup> somit insgesamt auf maximal 5,6890% des im SO<sub>LV</sub>-Gebietes liegenden Baugrund- stückes beschränkt. Für nicht zentrenrelevante Sortimente als ergänzendes Angebot wird die Verkaufsfläche auf max. 250 m<sup>2</sup> beschränkt. Dies entspricht maximal 2,8052 % des im SO<sub>LV</sub>- Gebietes liegenden Baugrundstückes.

Nicht zulässig sind im SO<sub>LV</sub>-Gebiet Sortimente aus folgenden Gruppen:

47.74 Medizinische und orthopädische Artikel

47.78.3 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen

47.73 Apotheken

47.76.2 Lebende Tiere

47.79 Antiquitäten und Gebrauchtwaren

45.32 Kraftwagenteile

## **Gewerbliche Bauflächen**

Im Südosten des Änderungsbereichs werden die Stellplatzflächen/Lagerflächen des angrenzenden Autohauses, die funktional nicht dem Sondergebiet zuzuordnen sind, sich aber in Sondergebietsflächen befinden, in gewerbliche Bauflächen umgewidmet und so den angrenzenden Nutzungen zugeordnet.

### **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.

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 Vorhabengebiet liegt jedoch 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), sieht die 6. Änderung des BP 14.2 Gewerbegebiet Ost III "Im Auel" nicht als "neues Baugebiet" gemäß § 78 Abs. 1 Ziffer 1 WHG. Sie weist jedoch auf Folgendes hin:

Die Bezirksregierung, Dezernat 54, 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.

Bezüglich der Abwägung auf Ebene der Bauleitpläne ist § 78, Abs. 3 WHG relevant.

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 (Innenbereich) 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 Plangebiet ist ein kleiner Ausschnitt des Gewerbegebietes "Im Auel", das überwiegend im Überschwemmungsgebiet der Sieg liegt.

Bei der Festlegung der Grundflächenzahl wird die Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen weitgehend auf das vorhandene Maß begrenzt. Durch die Baukörper und die Stellplatz- und Lagerflächen mit ihren Zufahrten, sind die Sondergebiete zwischen 97% und 98 % überbaut.

Diese Situation wird für Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den vorliegenden Bestand festgesetzt.

Grundsätzlich ist bei einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Retentionsraum eine Grundvoraussetzung, für eine Genehmigung, dass ein entsprechender kompensatorischer Retentionsraum geschaffen wird, der die Wirkungen der Baukörper auf das Überschwemmungsgebiet der Sieg ausgleicht und somit Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger ausschließt.

Dies wird auf der Ebene der Bauanträge geregelt. 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. Gleiches gilt für die Auswirkungen von Starkregenereignisse (siehe Umweltbericht), die sich räumlich weitergehend mit den festgesetzten Überschwemmungsgebiet decken.

Die Belange des Hochwasserschutzes und der Vorkehrungen gegenüber Starkregenereignissen stehend der 54. Änderung des FNP nicht entgegen.

Grundwassermessstelle Nr. 0226-010

Die Messstelle darf nicht beeinträchtigt werden. Falls sie nicht mehr genutzt werden soll, ist sie ordnungsgemäß zurückzubauen. Mit dem Eigentümer der Grundwassermessstelle ist rechtzeitig Kontakt aufzunehmen und eine ausreichende Sicherung bzw. ein adäquater Ersatz



abzusprechen und vorzunehmen. Sollte ein Rückbau der Grundwassermessstelle erforderlich sein, so ist der Rückbau entsprechend mit den DVGB, Arbeitsblatt W135, durchzuführen. Gegebenenfalls ist eine Ersatzmessstelle zu errichten. Mit Durchführung der Arbeiten ist ein nach DVGB, Arbeitsblatt W120, zertifiziertes Brunnenbau- und Bohrunternehmen zu beauftragen.

#### **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 den Änderungsbereich liegen auf Eben der vorbereitenden Bauleitplanung keine relevanten 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.

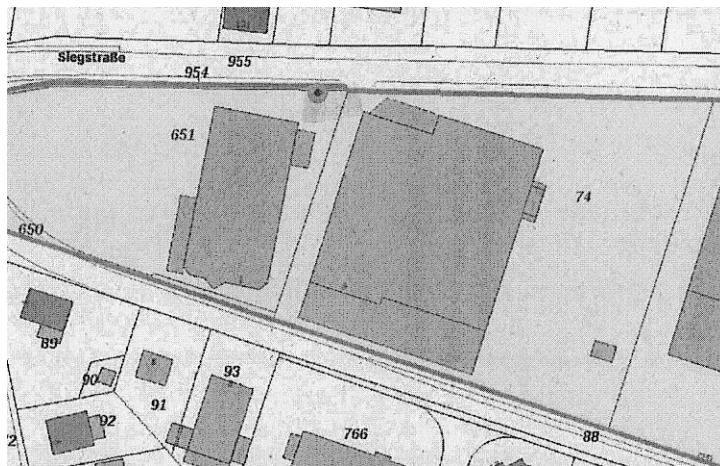


Abbildung Schützenloch aus dem 2. Weltkrieg, seit über 40 Jahren überbaut.

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“) (nicht Gegenstand der 54. Änderung) ebenfalls auszuschließen (siehe hierzu auch den Umweltbericht).

Bezogen auf die Regelungen des besonderen Artenschutzes und des Umweltschadengesetzes 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 Umweltschadengesetzes 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.

Die Lage im Überschwemmungsgebiet wurde im Umweltbericht ausführlich und im Benehmen mit der oberen Wasserbehörde behandelt.

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 <sup>2</sup>
davon	
SOLd1 großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Lebensmitteldiscounter	4.518 m <sup>2</sup>
SOLd2 großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Lebensmitteldiscounter u.	
Drogeriemarkt	7.820 m <sup>2</sup>
SOLv Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Lebensmittelvollsortimenter	8.912 m <sup>2</sup>
Gewerbliche Baufläche	362 m <sup>2</sup>

### **14.0 Grunderwerb/Kosten**

Alle Planungskosten trägt die Gemeinde Eitorf.

Aufgestellt:  
Wiehl, im Dezember 2023

## **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 Garten 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