

03. JAN. 2024

auf der Internetseite www.eitorf.de
Gemeinde Eitorf, Der Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung

Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung, „Im Auel“ und gleichzeitig der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 3 (2) BauGB

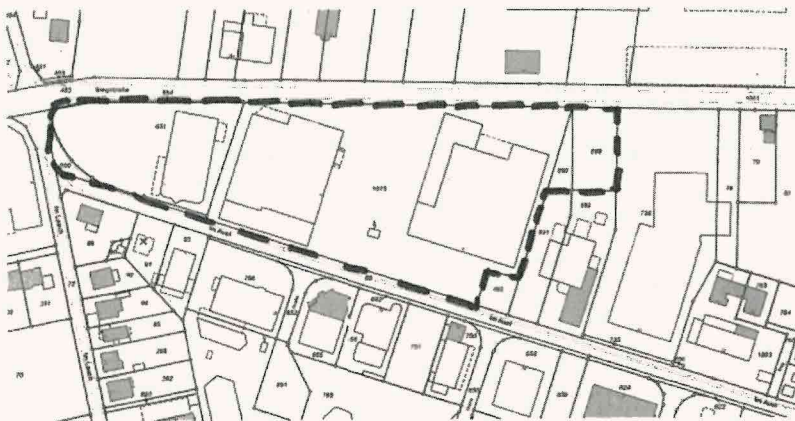
Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 24.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung, „Im Auel“ und gleichzeitig die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ferner hat der o.g. Ausschuss am 10.10.2023 die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne mit folgendem Wortlaut beschlossen:

„Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz beschließt:

1. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander werden der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung, „Im Auel“ von August 2023 und der Entwurf der Begründung in vorliegender Fassung inkl. Text vom Ausschuss gebilligt.
2. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird der Entwurf der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes von August 2023 in vorliegender Fassung vom Ausschuss gebilligt.
3. Der Bebauungsplanentwurf nebst Entwurf der Begründung sowie die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes werden in der vorgestellten Fassung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die Offenlage der Bauleitpläne gem. § 3(2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und TÖB nach § 4(2) BauGB auf Grundlage der unter Ziffer 1 und 2 gebilligten Planentwürfe durchzuführen.“

Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche des bereits bestehenden Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung (Im Auel); sowie der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Gewerbegebiet Ost III, Im Auel. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Siegstraße und wird im Süden durch die Straße „Im Auel“ erschlossen. Die Abgrenzung des Plangebietes und der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sind der Lageskizze zu entnehmen.



Ziele und Zwecke der Planung

I. Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung, „Im Auel“

Ziel des Vorentwurfes der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost III „Im Auel“ war es ursprünglich, 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.

Auf dieser Basis wurden ab 08.12.2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden 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 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 neue Ziel der Planung mit jetziger Offenlage, die vorhandenen Verkaufsflächen auf den genehmigten Bestand zu begrenzen, was durch den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 – Gewerbegebiet Ost III „Im Auel“ städtebaulich gesichert wird.

II. 54. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich gemischte Bauflächen und Sonderbaufläche dar. Im Sinne des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird der Flächennutzungsplan zeitgleich mit der Aufstellung der geplanten 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.3 – Gewerbegebiet Ost III, Im Auel im sog. „Parallelverfahren“ geändert (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Planentwürfe einschließlich Begründungen, textlichen Festsetzungen, Artenschutzprüfung (ASP 1), die Auswirkungsanalyse zur geplanten planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels, die verkehrsplanerische Begleituntersuchung und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, wie: Stellungnahmen von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie Umweltberichte zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

12.01.2024 bis einschließlich 12.02.2024

im Rathaus Eitorf, Markt 1, Amt für Bauen und Umwelt, Zimmer 205, während folgender Zeiten öffentlich aus:

montags bis mittwochs 8.00 Uhr bis 15.30 Uhr

donnerstags 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr

freitags 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Während der Offenlegung können Stellungnahmen insbesondere schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden. Nach Ablauf der Frist prüft der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz die vorgebrachten Stellungnahmen und teilt das Ergebnis mit.

Die Unterlagen sind ab dem 12.01.2024 auch im Internet auf der Homepage der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de (Rathaus, Bauen und Wohnen, Bauleitplanung, Bauen und Baulücken, Aktuelle Bebauungsplanverfahren) einsehbar und werden zusätzlich mit dem zentralen Portal des Landes verlinkt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Zu der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung, „Im Auel“ und gleichzeitig der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:(siehe auch nachstehende Tabelle).

- I. Begründungen einschließlich Umweltberichte
Für die Belange des Umweltschutzes wurde gem. § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden und im Umweltbericht inkl. ASP I beschrieben und bewertet wurden.
- II. Fachgutachten und fachgutachterliche Stellungnahmen
Hier: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung
- III. Stellungnahmen von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4(1) BauGB

Auswirkungen auf	Inhalt der Information	Urheber
Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> • Emissionen/Immissionen • Allgemeine Informationen zu potenziellen Belästigungen während des Baubetriebs • Informationen zu Lärmschutzmaßnahmen (Gewerbe- und Stellplatzlärm) • Allgemeine Aussagen zur Betroffenheit von Gesundheit und Bevölkerung • Informationen zu Auswirkungen durch schwere Unfälle • Kampfmittel (Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges, Schützenloch) 	<ul style="list-style-type: none"> • Begründungen • ASP I • Umweltberichte • Verkehrsplanerische Begleituntersuchung • Straßen NRW – Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Stellungnahme vom 31.01.2023 • Rhein-Sieg-Kreis, Stellungnahme vom 11.01.2023 • Bezirksregierung Düsseldorf, Stellungnahme vom 25.11.2022 (Schreiben vom 18.02.2019)
Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Tieren und Pflanzen und die biologische Vielfalt zu Eingriffen in Natur und Landschaft und Begrünungsmaßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> • Begründungen • ASP I • Umweltberichte • Rhein-Sieg-Kreis, Stellungnahme vom 11.01.2023

	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zum besonderen und allgemeinen Artenschutz und zu artenschutzrechtlichen Belangen 	
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Beschaffenheit, Naturnähe und Versiegelung des Bodens • Informationen zu Abfallwirtschaft, Altablagerungen oder Altstandorte • Im Bereich des Plangebietes ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises ein Altstandort erfasst (ehemalige Tankstelle). 	<ul style="list-style-type: none"> • Begründungen • Umweltberichte • Rhein-Sieg-Kreis, Stellungnahme vom 11.01.2023
Wasser	<p>Informationen zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundwasser, Grundwasserstände Im Bereich des Plangebietes befindet sich die Grundwassermessstelle Nr. 0226-010 • Niederschlags-/ Schmutzwasserbeseitigung • Oberflächengewässern • Überschwemmungsgebiet der Sieg • Hochwasserschutz • Starkregenereignisse 	<ul style="list-style-type: none"> • Begründungen • Umweltberichte • Rhein-Sieg-Kreis, Stellungnahme vom 11.01.2023 • Bezirksregierung Köln, Dez. 54, Stellungnahme vom 08.03.2023
Fläche	<p>Informationen zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächeninanspruchnahme und ihrer Nutzung 	<ul style="list-style-type: none"> • Begründungen • Straßen NRW – Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Stellungnahme vom 31.01.2023
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu klimatischen und lufthygienischen Verhältnissen • Informationen zur Energienutzung im Plangebiet • Allgemeine Angaben zur Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber dem Klimawandel 	<ul style="list-style-type: none"> • Begründungen • Umweltbericht • Rhein-Sieg-Kreis, Stellungnahme vom 11.01.2023
Landschaft- und Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Orts- und Landschaftsbild und deren Veränderung 	<ul style="list-style-type: none"> • Begründungen • Umweltberichte
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zum Denkmalschutz sowie zu Kultur- und sonstigen Sachgütern 	<ul style="list-style-type: none"> • Begründungen • Landschaftsverband Rheinland, Stellungnahme vom 29.11.2022

Angaben zu Auswirkungen auf Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Natura 2000-Gebiete, DE 5210-303 Sieg • Landschaftsschutzgebiet • FFH-Gebiet • Naturschutzgebiet Siegaue Gemeinde Windeck, Eitorf und Stadt Hennef • gesetzlich geschützte Allee (L 333) • Überschwemmungsgebiet der Sieg 	<ul style="list-style-type: none"> • Begründungen • Umweltberichte • Rhein-Sieg-Kreis, Stellungnahme vom 11.01.2023
Wechselwirkung zwischen den Umweltschutzbelangen	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge oben angeführter Schutzgüter • Informationen zu kumulierenden Wirkungen von Vorhaben in benachbarten Plangebieten 	<ul style="list-style-type: none"> • Begründungen • Umweltberichte • Rhein-Sieg-Kreis, Stellungnahme vom 11.01.2023

Bekanntmachungsanordnung
über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des
Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung, „Im Auel“ und gleichzeitig der
54. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 3 (2) BauGB

Hiermit wird gemäß § 7 Abs. 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) durch den Bürgermeister bestätigt, dass der Wortlaut des (bekanntzumachenden) Beschlusses über die Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung, „Im Auel“ und gleichzeitig der Entwurf der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 3 (2) BauGB mit dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz vom 10.10.2023 übereinstimmt.

Die vorstehenden Beschlüsse des Ausschusses für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz vom 10.10.2023 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung, „Im Auel“ und gleichzeitig der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 3 (2) BauGB werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

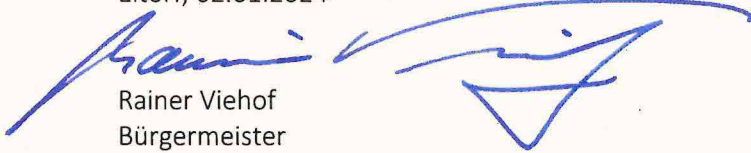
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt gemäß § 19 der Hauptsatzung der Gemeinde Eitorf vom 11.03.2008 in der z.Zt. gültigen Fassung. Anlagen dieser Bekanntmachung sind Verkleinerungen des Bebauungsplanentwurfes und des Flächennutzungsplanentwurfes.

Hinweise:

1. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben können.
2. Ferner wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne nach § 4a Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

3. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) und des Datenschutzgesetzes NRW (DSG NRW). Die im Bauleitplanverfahren übermittelten Daten und Informationen werden zum Zweck der Durchführung des Verfahrens und Wahrung der Beteiligtenrechte verwendet und dauerhaft gespeichert.
4. Gem. § 3 (3) BauGB ist bei Flächennutzungsplänen ergänzend zu dem Hinweis nach § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Eitorf, 02.01.2024



Rainer Viehof
Bürgermeister

Flurstück aus 6. Fänd. des 3-Planes Nr. 14.3



SO _{Ld1}	
0,29 [0,97]	98,00 m ü. NHN
a	FD / SD / VSD SHD / PD / VPD
0° - 40°	

SO _{Ld2}	
0,43 [0,98]	98,00 m ü. NHN
a	FD / SD / VSD SHD / PD / VPD
0° - 40°	

SO _{LV}	
0,46 [0,98]	98,00 m ü. NHN
a	FD / SD / VSD SHD / PD / VPD
0° - 40°	

Gemeinde Eitorf
Gemarkung Eitorf
Flur 3





Festsetzungen und Erläuterungen der verwendeten Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SO_u** Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel, Lebensmittelcounter" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 BauNVO)
Das SO_u-Gebiet dient der Unterbringung großflächiger Lebensmittelcounter.
- Zulässig sind:**
- großflächige Einzelhandelsbetriebe in Form von Lebensmittelcountern, inklusive Café/Bistro mit angegliedertem Backwarenverkauf, mit einer Verkaufsfäche von maximal 18,277% der Fläche des im SO_u gelegenen Baugrundstückes.
 - die darin enthaltene Verkaufsfäche des Backwarenverkaufs mit bis auf maximal 10% der Verkaufsfäche des Lebensmittelcounters zu beschränken.
- Zulässige Kernsortimente sind gemäß der unten angeführten "Eiforfer Liste"**
- | | |
|-------------|---|
| 47.2 | Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren |
| 47.75 | Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel |
| aus 47.78.9 | Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel |
- Alle weiteren nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß der unten angeführten "Eiforfer Liste" sind auf maximal 9,688% der Verkaufsfäche zu beschränken.**
- Nicht zulässig sind gemäß der unten angeführten "Eiforfer Liste":**
- | | |
|---------|---|
| 47.74 | medizinische und orthopädische Artikel |
| 47.76.3 | Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen |
| 47.73 | Apotheken |
| 47.76.2 | lebende Tiere |
| 47.79 | Antiquitäten und Gebrauchswaren |
| 45.32 | Kraftwagenstele |
- SO_u** Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel Lebensmittelcounter sowie Drogeriemarkt" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 BauNVO)
Das SO_u-Gebiet dient der Unterbringung von großflächigen Lebensmittelcountern.
- Zulässig sind:**
- großflächige Einzelhandelsbetriebe in Form von Lebensmittelcountern mit einer Verkaufsfäche von maximal 14,962% der Fläche des im SO_u gelegenen Baugrundstückes.
- Zulässige Kernsortimente sind gemäß der unten angeführten "Eiforfer Liste"**
- | | |
|-------------|---|
| 47.2 | Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren |
| 47.75 | Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel |
| aus 47.78.9 | Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel |
- Alle weiteren nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß der unten angeführten "Eiforfer Liste" sind auf maximal 9,688% der Verkaufsfäche zu beschränken.**
- Nicht zulässig sind gemäß der unten angeführten "Eiforfer Liste":**
- | | |
|---------|---|
| 47.74 | medizinische und orthopädische Artikel |
| 47.76.3 | Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen |
| 47.73 | Apotheken |
| 47.76.2 | lebende Tiere |
| 47.79 | Antiquitäten und Gebrauchswaren |
| 45.32 | Kraftwagenstele |

- Zulässig sind ferner Einzelhandelsbetriebe in Form von Drogeriemärkten mit einer Verkaufsfäche von maximal 5,875% des Baugrundstückes im SO_u-Gebiet.

Zulässige Kernsortimente sind gemäß der unten angeführten "Eiforfer Liste"

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

Alle weiteren nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß der unten angeführten "Eiforfer Liste" sind auf maximal 19,27% der Verkaufsfäche zu beschränken.

Ferner sind im SO_u-Gebiet Einzelhandelsbetriebe mit dem zentrenrelevanten Sortiment Schnittblumen (47.76.1) zulässig.

Die maximale Verkaufsfäche für die Innenverkaufsfäche auf 1,9821% und für die Außenverkaufsfäche auf maximal 3,2736% der Fläche des im SO_u-Gebiet liegenden Baugrundstückes beschränkt.

Zulässig sind ferner als Ergänzung Betriebstypen nicht-zentrenrelevanter Sortimente mit einer maximalen Verkaufsfäche von 3,197% der Fläche des im SO_u-Gebiet liegenden Baugrundstückes.

Nicht zulässig sind gemäß der unten angeführten "Eiforfer Liste":

47.74	medizinische und orthopädische Artikel
47.76.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen
47.73	Apotheken
47.76.2	lebende Tiere
47.79	Antiquitäten und Gebrauchswaren
45.32	Kraftwagenstele

SO_u Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 BauNVO)
Das SO_u-Gebiet dient der Unterbringung großflächiger Lebensmittelvollsortimenter und ergänzender Einzelhandelsbetriebe.

Zulässig sind:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche in Form von Lebensmittelvollsortimenter, inklusive Getränke-, Foto-/Lottoshop und Café/Bistro mit angegliedertem Backwarenverkauf, mit einer Innenverkaufsfäche von maximal 27,9183% der Fläche des im SO_u liegenden Baugrundstückes.

- Zulässige Kernsortimente sind gemäß der unten angeführten "Eiforfer Liste"

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

Die maximale Verkaufsfäche für Getränke-, Foto-/Lottoshop und Café/Bistro mit angegliedertem Backwarenverkauf ist auf eine Innenverkaufsfäche von maximal 20,717% der Innenverkaufsfäche zu beschränken.

Alle weiteren zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß der unten angeführten "Eiforfer Liste" sind auf maximal 20,096% der Innenverkaufsfäche zu beschränken.

Die Außenverkaufsfäche für Café/Bistro mit angegliedertem Backwarenverkauf ist auf maximal 0,4987% des im SO_u liegenden Baugrundstückes zu beschränken.

Im SO_u-Gebiet sind als Ergänzung Einzelhandelsbetriebe mit den nah- und zentrenrelevanten Sortimenten Schnittblumen (47.76.1), Beleuchtung (47.71) sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Die maximale Verkaufsfäche ist wie folgt zu beschränken:

Schnittblumeninnenverkaufsfäche	maximal 1,3569%
Schnittblumenaußenverkaufsfäche	maximal 0,8416%
Beleuchtungsinnenverkaufsfäche	maximal 4,885%
Beleuchtungsaußenverkaufsfäche	maximal 1,004%

Für nicht-zentrenrelevanten Sortimente maximal 2,8052%

des im SO_u-Gebiet liegenden Baugrundstückes

Nicht zulässig sind gemäß der unten angeführten "Eiforfer Liste":

47.74	medizinische und orthopädische Artikel
47.76.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen
47.73	Apotheken
47.76.2	lebende Tiere
47.79	Antiquitäten und Gebrauchswaren
45.32	Kraftwagenstele

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

max. zulässige Grundflächennutzung
max. Grenze der Überschreitung der festgesetzten Grundflächennutzung durch

- Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterteilt wird

in Prozent des Baugrundstückes

Höhe der baulichen Anlagen
max. Gebäudehöhe, in m über NN oder bei geneigten Dächern maximale Firsthöhe, in m über NN

Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien und technische Aufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 1,5m überschreiten.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

abweichende Bauweise
Abweichend von der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind Seitenlängen der Gebäude über 50m zulässig.

Baugrenze

4. Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 89 BauO NW)

Baugestaltung
Fassadenverkleidungen aus sichtbaren massiven Rundholzstämmen und/oder Blockböhlen bestehende Fassaden sind zulässig.

Dachgestaltung
Zulässig sind Flach-, Sattel- und versetzte Satteldächer, Scheddächer sowie Pub- und versetzte Pultdächer.

Dachneigung
Die Mindest- und Höchstgrenze der Dachneigung beträgt: 0 - 40°

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Streifenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Bei Verlust eines Baumes ist dieser an gleicher Stelle durch Neuanpflanzung der gleichen Art (Hochstamm, Umfang 16 - 18cm) zu ersetzen.

Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die vorhandenen Pflanzflächen zur Eingrünung der Gebiete sind zu erhalten. Müssen im Zuge von Um- und Neubaumaßnahmen einzelne Flächen oder Teile von diesen beseitigt werden, sind diese Flächen im Verhältnis 1:1 auf dem Baugrundstück zu ersetzen.

7. Sonstige Planzeichen

Umgrünung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur im Bereich der überbaubaren Flächen zulässig.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	max. Höhe der baulichen Anlagen
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachneigung
Zulässige Dachneigung	

8. Sonstige Darstellungen

- vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.
- vorhandene Gebäude / Nebengebäude
- Vermaßung in m
- Winkelvermaßung in m
- vorhandener Baum
- vorhandene Stellplätze
- vorhandene Geländepunkte
- vorhandener Fußgängerüberweg

Sortimente gemäß "Eiforfer Liste"

Gemäß Eiforfer Liste (Oktober 2016) gelten folgende Sortimente als zentrenrelevant / nahversorgungsrelevant / nicht-zentrenrelevant:

Zentrenrelevante Sortimente

47.41	Datenverarbeitungsgüter, periphere Geräte und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten sowie Metewaren 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	Schreib- 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	Beleuchtung
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	Augenoptik
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, Blechartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkbedarf
47.53	Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
47.55.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechselerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kleingeräte)
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	Sportplatzgeräte, Campingartikel, Reitsport, Angeln und Bootbedarf
aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel und Haustiere)
47.79	Antiquitäten und Gebrauchswaren
45.32	Kraftwagenstele und -zubehör

9. Nachrichtliche Übernahme

Überschwemmungsgebiet

Grundwassermissstelle Nr. 0226/10
Die Wasserstelle darf nicht beschränkt werden. Falls sie nicht mehr genutzt werden soll, ist sie ordnungsgemäß zurückzubauen. Mit dem Eigentümer der Grundwassermissstelle ist rechtzeitig Kontakt aufzunehmen und eine ausreichende Sicherung bzw. ein adäquater Ersatz abzusprechen und vorzunehmen. Sollte ein Rückbau der Grundwassermissstelle erforderlich sein, so ist der Rückbau entsprechend mit dem DVBG, Arbeitsblatt W105 durchzuführen und gegebenenfalls ist eine Ersatzwasserstelle zu errichten. Mit Durchführung der Arbeiten ist ein nach DVBG, Arbeitsblatt W102, zertifiziertes Brunnenbau- und Bohrenunternehmen zu beauftragen.

Hinweise

Kampfmittel
Es wird die Überprüfung der Miträminierung des 2. Weltkrieges (Schützenloch) in dem SO_u-Sondergebiet empfohlen.

Archäologie
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind in der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem LVR, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eickthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

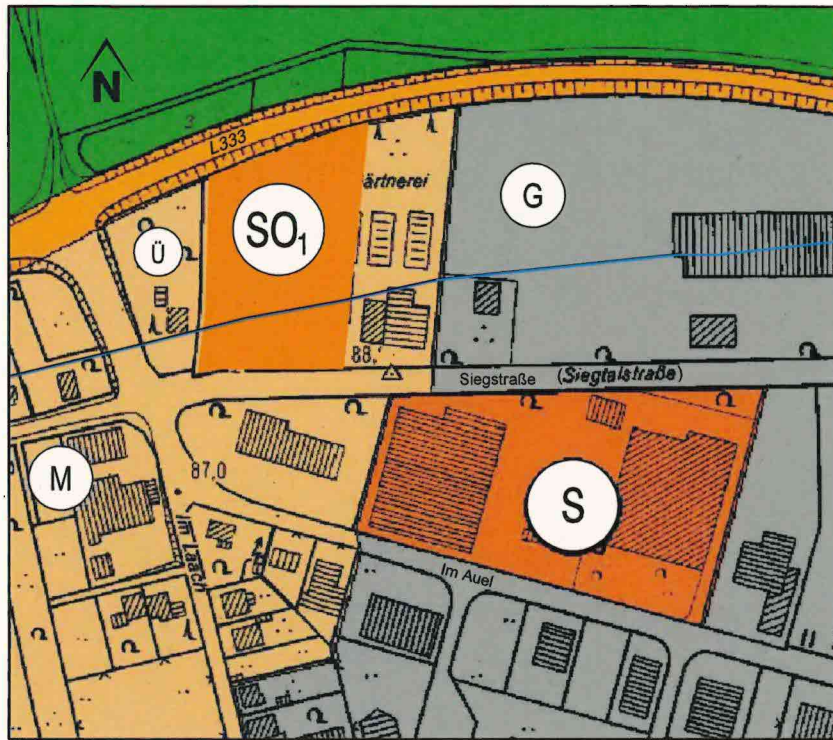
Wasserschutz / Gewässerschutz
Bezüglich der vorgelagerten Planung bestehen seitens des Hochwasserschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist an dieser Stelle auf Folgendes hinzuweisen. Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35B an 6B ist gemäß § 78 Abs. 4 WHG in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt, jedes Bauvorhaben bedarf im Einzelfall einer wasserrechtlichen Genehmigung, nach § 78 Abs. 5 WHG, die nur erteilt wird, sofern

- das Vorhaben
 - a) die Hochwasserschädlichkeit nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgleichend wird,
 - b) den Wasserstand und Abfluss der Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
- die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

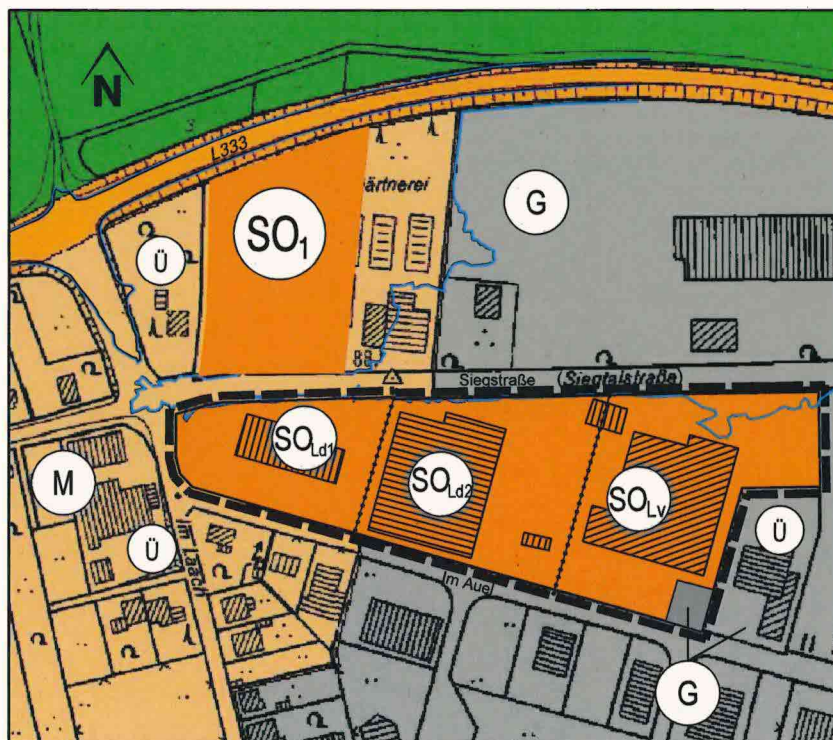
(weitere wichtige Ausführungen auch zu Starkregenereignissen sind in der Begründung und im Umweltbericht)

Bodenschutz / Altlasten
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifeprüfung der Grundstücke anfallendes bauschuttartiges oder organisch-pflanzliches Bodennmaterial (z.B. aus Bodenauflüßungen) ist in Abstimmung mit der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen. Bei Entsorgung sind vor der Abfuhr die Entsorgungsweg der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde mitzuteilen (§ 47 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG). Dazu gehört die Angabe der Entsorgungsanlage oder die Vorlage der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einbaustelle.

Baugrund / Ingenieurgeologie
Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Baugrund objektspezifisch zu untersuchen und zu bewerten. Zur Klärung von Fragen möglicher bergbaulicher Einwirkungen ist eine Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6-Bergbau und Energie in NRW, zu stellen.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Eitorf








54. Änderung des FNP der Gemeinde Eitorf

Flurstück aus 54. Änderung FNP

Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB, § 1 BauNVO)

-  Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)
-  Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)
-  Sonderbauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)
-  Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Lebensmittel- und Drogeriemarkt (§ 1 Abs.2 Nr.12 BauNVO)

-  SO4 Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel, Lebensmittel- und Drogeriemarkt" (§ 1 Abs.2 Nr.12 BauNVO)
- Gesamte Verkaufsfläche max. 18,277% der Fläche des im SO4 gelegenen Baugrundstückes.
- Zulässige Kernsortimente sind gemäß der angeführten "Eitorfer Liste"

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

- Alle weiteren nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß der unten angeführten "Eitorfer Liste" sind auf maximal 9,688% der Verkaufsfläche zu beschränken.
- Nicht zulässig sind gemäß der unten angeführten "Eitorfer Liste":
- 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 Gebrauchswaren
- 45.32 Kraftwagenziele

- SO4 Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel, Lebensmittel- und Drogeriemarkt" (§ 1 Abs.2 Nr.12 BauNVO)
- Zulässig sind:
 - großflächige Einzelhandelsbetriebe in Form von Lebensmittel- und Drogeriemarkten mit einer Verkaufsfläche von maximal 14,962% der Fläche des im SO4 gelegenen Baugrundstückes.
- Zulässige Kernsortimente sind gemäß der unten angeführten "Eitorfer Liste"

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

- Alle weiteren nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß der unten angeführten "Eitorfer Liste" sind auf maximal 19,27% der Verkaufsfläche zu beschränken.

Ferner sind im SO4-Gebiet Einzelhandelsbetriebe mit dem zentrenrelevanten Sortimenten Schnittblumen (47.76.1) zulässig. Die maximale Verkaufsfläche wird auf 5,256% der Fläche des im SO4 Gebietes liegenden Baugrundstückes beschränkt. Zulässig sind ferner als Ergänzung Betriebsarten nicht zentrenrelevanter Sortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3,197% der Fläche des im SO4 Gebietes liegenden Baugrundstückes.

Nicht zulässig sind gemäß der unten angeführten "Eitorfer Liste":

- 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 Gebrauchswaren
- 45.32 Kraftwagenziele

Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel, Lebensmittel- und Drogeriemarkt" (§ 1 Abs.2 Nr.12 BauNVO)

Zulässig sind:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche in Form von Lebensmittelvollsortimenten, inklusive Getränke-, Foto-/Lottoshop und Café/Bistro mit angegliedertem Backwarenverkauf, mit einer Innenverkaufsfläche von maximal 27,9153% der Fläche des im SO4 liegenden Baugrundstückes.

Zulässige Kernsortimente sind gemäß der unten angeführten "Eitorfer Liste"

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

Die maximale Verkaufsfläche für Getränke-, Foto-/Lottoshop und Café/Bistro mit angegliedertem Backwarenverkauf ist auf eine Innenverkaufsfläche von maximal 20,717% der Innenverkaufsfläche zu beschränken. Alle weiteren zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß der unten angeführten "Eitorfer Liste" sind auf maximal 20,098% der Innenverkaufsfläche zu beschränken. Die Außenverkaufsflächen für Café/Bistro mit angegliedertem Backwarenverkauf ist auf maximal 0,49697% des im SO4 liegenden Baugrundstückes zu beschränken.

Im SO4-Gebiet sind als Ergänzung Einzelhandelsbetriebe mit den nah- und zentrenrelevanten Sortimenten Schnittblumen (47.76.1), Bekleidung (47.71) sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Die maximale Verkaufsfläche ist wie folgt zu beschränken:

Schnittblumenverkaufsfläche maximal 1,3569%

Schnittblumenaußenverkaufsfläche maximal 0,6416%

Bekleidungsverkaufsfläche maximal 4,665%

Bekleidungsaußenverkaufsfläche maximal 1,004%

Für nicht-zentrenrelevanten Sortimente maximal 2,8052%

des im SO4-Gebiet liegenden Baugrundstückes


Nicht zulässig sind gemäß der unten angeführten "Eitorfer Liste":

- 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 Gebrauchswaren
- 45.32 Kraftwagenziele


2. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB)


 Überörtlicher Straßenverkehr (genauere Festanweisung aufgrund analoger Planlage nicht möglich)

3. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB)

 Grünflächen

4. Sonstige Planzeichen

 Grenze des Änderungsbereichs der 54. Änderung

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

5. Nachrichtliche Übernahme (§ 5 Abs.4 BauGB)



6. Sortimente 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, Schneiderbedarf, 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, Unterhaltungselektronik und Zeitungen
 - 47.62.2 Schreib- 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 Augenoptik
 - 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 Kunststoffe (u.a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
 - 47.52.3 Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkbedarf
 - 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. Drechselwaren, 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)
 - 47.54.1 Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
 - aus 47.64.2 Sportgeräte, Campingartikel, Reitsport, Angel- und Bootbedarf
 - aus 47.76.1 Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
 - 47.76.2 zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel und Haustiere)
 - 47.79 Antiquitäten und Gebrauchswaren
 - 45.32 Kraftwagenziele und -zubehör

Hinweise

Wasserwirtschaft, Gewässerschutz

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.

Deutsche Bahn AG

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehende Immissionen, insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe, z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc., die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.

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 seismischer Erdbebenwirkungen 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.

DIN-Vorschriften u.a.

Die der Planung zugrunde liegenden oder in Bezug genommenen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften, technischen und sonstigen Regelwerke wie z.B. VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften, Eitorfer Liste) können bei der Gemeinde Eitorf im Rathaus Eitorf, Markt 1, 53783 Eitorf, Amt für Umwelt während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Erläuterung

Im Bereich Auel ist eine Agglomeration für den Bereich großflächiger Einzelhandel, hier in der Betriebsplanung Lebensmittel- und Drogeriemarkt, mit erheblichen negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Eitorf entstanden. Vor diesem Hintergrund hat die 54. Änderung des Flächennutzungsplans das Ziel 6.5-8 des Landesentwicklungsplanes von Nordrhein-Westfalen umzusetzen und einer Verfestigung der Einzelhandelsagglomeration mit nachteiligen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich entgegen zu wirken. Somit sind die Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf die genehmigten Verkaufsflächen zu beschränken. Da sich in Zukunft Eigentümerverhältnisse und Baugrundstücke ändern können, werden die Verkaufsflächenbeschränkungen in Verhältniszahlen angegeben. Auf gegenwärtigem Stand, bei dem die Baugrundstücke den Größen der dargestellten Sondergebiete entsprechen, ergibt sich am Beispiel Lebensmittel- und Drogeriemarkt folgende Situation:

Maximale Größe des im jeweiligen Sondergebiete liegenden Baugrundstückes	Genehmigte Verkaufsfläche	Maximal zulässiger Anteil der Verkaufsfläche auf dem Baugrundstück im SO Gebiet	Ergibt max Verkaufsfläche für das jeweilige Sondergebiet von
SO4-Gebiet 4.518 m²	825,71 m²	18,277 %	825,71 m²
SO4-Gebiet 7820 m²	1170 m²	14,962 %	1170 m²
Lebensmitteldrogeriemarkt	780 m²	9,975 %	780 m²
SO4-Gebiet 8912 m²	2488,08 m²	27,9153 %	2488,08 m²
Lebensmitteldrogeriemarkt Innenverkaufsfläche			

Alle weiteren Relevanzwerte beziehen sich auf die maximal zulässigen Verkaufsflächen oder die Baugrundstücke im jeweiligen Sondergebiet. Ausführliche Erläuterungen siehe Baugrund.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Bauzonungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenerordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 2531), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 686) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1072), in Kraft getreten am 28. April und am 1. Januar 2023 (Nummer 13 und 14).

Bundes-Immissionschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

1. **Änderungsbeschluss**

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien der Gemeinde Eitorf hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung 54. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de am sowie durch Aushang an der mit "Amtliche Informationen" gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Auel von bis einschließlich Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf vom auf die öffentliche Bekanntmachung des o.g. Bauplanes hingewiesen.

Eitorf, den
 Rainer Viehof
 Bürgermeister

2. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 54. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom Mai 2017 fand durch Auslegung vom bis einschließlich im Rathaus der Gemeinde Eitorf, Markt 1, 53783 Eitorf statt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf eingestellt.

Eitorf, den
 Rainer Viehof
 Bürgermeister