

Gemeinde Eitorf



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost III "Im Auel", 6. Änderung



Dezember 2023

Inhaltsverzeichnis

1.0	Planungsanlass und städtebauliches Erfordernis	1
2.0	Standortwahl und städtebauliches Erfordernis	5
3.0	Grundlagen des Bebauungsplanes	5
3.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
3.2	Plangrundlage	5
4.0	Planungsvorgaben /Schutzgebiete	5
4.1	Landesentwicklungsplan	5
4.2	Regionalplan	6
4.3	Flächennutzungsplan	6
4.4	Verbindliche Bauleitplanung	6
4.5	Schutzgebietsausweisungen/Überschwemmungsgebiete	7
5.0	Beschreibung des Plangebietes	7
5.1	Maßgebliche Aussagen der BBE- Handelsberatung GmbH zur geplanten planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels im Bebauungsplan Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung der Gemeinde Eitorf	12
6.0	Städtebauliches Konzept	15
7.0	Inhalte des Bebauungsplanes	19
7.1	Art der baulichen Nutzung	19
7.2	Maß der baulichen Nutzung	23
7.3	Bauweise, überbaubare Flächen	24
7.4	Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 89 BauO NRW	24
7.5	Verkehrsfläche	25
7.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	25
7.7	Stellplätze	25
7.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	26

7.9	Nachrichtliche Übernahme	26
7.9.1	Überschwemmungsgebiet	26
7.10	Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien	28
8.0	Erschließung, Ver- und Entsorgung	29
9.0	Abfallentsorgung	29
10.0	Altlasten/Kampfmittel/Katastrophenschutz	29
11.0	Denkmalschutz	30
12.0	Natur und Landschaft, Beeinträchtigung von Schutzgebieten, besonderer Artenschutz, Umweltverträglichkeit	30
13.0	Städtebauliche Daten	32
14.0	Grunderwerb/Kosten	32
15.0	Literatur-/Quellenverzeichnis	33

Anhang: Sortiment gemäß "Eitorfer Liste"

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost III "Im Auel", 6. Änderung

1.0 Planungsanlass und städtebauliches Erfordernis

Im Plangebiet der 6. Änderung sind gegenwärtig ein Lebensmitteldiscounter (Netto), ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter (REWE) sowie im zentralen Bereich ein ca. 3.245 m² umfassendes Gebäude eines ehemaligen Bau- und Hobby-Marktes vorhanden.

In Kenntnis dieser Situation hat die Firma Petz REWE GmbH beim Rhein-Sieg-Kreis eine Bauvoranfrage für den Bereich des ehemaligen Baumarktes eingereicht, um hier einen großflächigen Einzelhandel in Form eines Lebensmitteldiscounters, einen Drogeriemarkt und 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 BauGB zu bewerten ist und die Gemeinde somit keine Steuerungsmöglichkeiten für diesen Bereich hätte. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB 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 Änderungsbe-
reich 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 Wider-
spruch eingelegt. (Verwaltungsgericht Köln - ZK 103223/16).*

*Gegen die Veränderungssperre wurde ein Normenkontrollverfahren vor dem Oberverwal-
tungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG Münster_10 D1/18NE) eingeleitet.¹*

Seitens der Gemeinde Eitorf wurde die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.
14.3 Gewerbegebiet Eitorf Ost III beschlossen. Ziel der 6. Änderung des BP 14.3 Gewerbege-
biet Ost III "Im Auel" war es, eine städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu sichern,
die die vorhandenen funktionsfähigen Nutzungsstrukturen im Bereich großflächiger Einzelhan-
del Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter zukunftsfähig sichert, Negativaus-
wirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Eitorf verhindert und für den Bereich
des ehemaligen Baumarktes zum Schutz des innerörtlichen Versorgungsbereiches ein einge-
schränktes Gewerbegebiet festsetzte.

Für den Bereich des Lebensmitteldiscounters und den Lebensmittelvollsortimenter wurden zur
Standortsicherung Verkaufsflächenerweiterung zugelassen, die keine relevanten Auswirkun-
gen auf den Versorgungsbereich der Gemeinde Eitorf oder von Nachbargemeinden zur Folge
hatten.

Der auf diesem Konzept basierende städtebauliche Entwurf wurde im Regelverfahren bis zur
öffentlichen Auslegung vollzogen.

Mit Schreiben vom 17.07.2019 teilte die Bezirksregierung Köln daraufhin mit, dass der Vorent-
wurf der 6. 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

¹ Im Zuge der Darstellung des Planungsverlaufes wird nur ein grober Überblick gegeben, um die Genese in den
wesentlichen Dingen nachvollziehen zu können: Entscheidend ist die Feststellung der Bezirksregierung Köln, die
mit Schreiben vom 08.03.2022 konstatierte, dass im Bereich Auel eine Agglomeration entstanden ist. Somit muss
die Bauleitplanung jegliche weitere Ausweitung von Verkaufsflächen von zentralörtlicher Relevanz vermeiden.
Siehe weitergehende Erörterungen in der Begründung.

Sitzung am 09.12.2019 und am 15.06.2020 vom ursprünglichen Planungsziel Abstand zu nehmen und großflächigen Einzelhandel auch für den Bereich des ehemaligen Baumarktes zuzulassen.

Das Verwaltungsgericht Köln hat in seinem Urteil vom 22.12.2020 entschieden, dass der rechtskräftige Bebauungsplan im Bereich des ehemaligen Baumarktes Flurstück 74 und im Bereich des Lebensmittelvollsortimenters auf dem Flurstück 893 (vom Eigentümer der beiden Flurstücke im August 2022 zum Flurstück 1075 vereinigt) 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 Drogeriemarkt im Bereich der Baumarktimmobilie nicht beeinträchtigt werden. Hier sah das Gericht insbesondere die Situation, dass die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters im Bereich der ehemaligen Baumarktimmobilie den Umsatz des Lebensmittelvollsortimenters in der Ortsmitte aufgrund der anderen Ausrichtung des großflächigen Einzelhandels nicht beeinträchtigen könnte.

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

Hierdurch wurde im Bereich „Im Auel“ ein Verkaufsflächenzuwachs von rd. 2.361 m² 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. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Eitorf am 24.08.2021 beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, erneut aufzustellen.

Ziel des Vorentwurfes der 6. Änderung des BP 14.3 Gewerbegebiet Ost III „Im Auel“ 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 6. Änderung des BP 14.3 differenziert untersuchte. 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 hier eine Umgestaltung des Knotens (auf Kreisverkehrsplatz oder 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 m² und für den REWE XL Markt auf insgesamt ca. 2.500 m² 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 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 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 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 – Gewerbegebiet Ost III „Im Auel“ städtebaulich gesichert wird.

2.0 Standortwahl und städtebauliches Erfordernis

Planungsalternativen zu der vorliegenden Planung sind im Gemeindegebiet von Eitorf nicht gegeben. Gerade für diesen Standort sind durch die 6. Änderung die dringend benötigten städtebaulichen Gliederungs- und Sicherungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Das Ziel 6.5-8 des LEP NRW ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Einer Verfestigung der entstandenen Agglomeration ist entgegenzuwirken. Dies kann ohne Bebauungsplan nicht gewährleistet werden. Die Aufstellung der 6. Änderung des BP Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost III "Im Auel" ist somit geboten.

3.0 Grundlagen des Bebauungsplanes

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 21.464 m² und liegt in der Gemarkung Eitorf, Flur 3, auf den Flurstücken 650 teilw., 651, 888, 890, 954 und 1075.

3.2 Plangrundlage

Die Planungsgrundlage entstammt dem ÖbVI Ulrich Epp.

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).

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, womit die städtebauliche Zielsetzung des Entwurfs der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 – Gewerbegebiet Ost III „Im Auel“ 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. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

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. Die Grundflächenzahlen betragen im Mischgebiet 0,6, im Bereich des Baumarktes 0,8. Der Bebauungsplan wird vom Rhein-Sieg-Kreis wegen zu unbestimmter Festsetzungen als unwirksam aufgefasst. Das Verwaltungsgericht Köln hat den Bereich um den ehemaligen Baumarkt und des Lebensmittelvollsortimenter (früher Flurstück 74 und 983 heute 1075) als unwirksam aufgefasst und den Bau eines Lebensmitteldiscounters von 1.200 m² Verkaufsfläche, eines Drogeriemarktes mit ca. 850 m² Verkaufsfläche und eines

Blumenfachmarktes mit 190 m² Verkaufsfläche und 260 m² Außenverkaufsfläche in Bereichen des ehemaligen Bau- und Hobbymarktes der Beurteilung nach § 34 BauGB überlassen. Der Rhein-Sieg-Kreis hat daraufhin den Bauantrag positiv beschieden. Unabhängig vom Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes kann die notwendige städtebauliche Ordnung, die das Ziel 6.5-8 des LEP-NRW umzusetzen hat, mit der notwendigen städtebaulichen Sicherung nur durch den hier vorliegenden Bebauungsplan gewährleistet werden.

4.5 Schutzgebietsausweisungen/Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Sieg, das im Jahr 2013 festgesetzt wurde. Außerhalb des Plangebietes, durch die Gewerbegebietsflächen Im Auel getrennt, liegen in der Siegaue liegen ferner das Natura 2000-Gebiet DE-5210-303 Sieg, das Naturschutzgebiet SU-026 Siegaue in den Gemeinden Windeck, Eitorf und der Stadt Hennef sowie die gesetzlich geschützte Allee an der Windecker Straße (L 333) AL-SU-0047.

Weitere von der Planung betroffene Schutzgebietsausweisungen liegen im Umfeld der Planung nicht vor.

5.0 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet 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 und wird im Norden von der Siegstraße, im Westen vom Straßenzug "Im Laach" und im Süden vom Straßenzug "Im Auel" begrenzt. Die Ostgrenze bildet der Verlauf der Flurstücksgrenzen der Flurstücke 888, 890 und 1075, an die die vorhandene Bebauung der Gewerbegebietsflächen "Im Auel" unmittelbar anschließt. 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 Hobbymarktes und des REWE XL-Marktes einzelne Ziergehölzstrukturen. Im Plangebiet sind gegenwärtig folgende Nutzungsstrukturen vorhanden:

Auf den Flurstücken 651 und 954 im westlichen Teilbereich findet sich ein Netto-Markt, dem auf Basis der oben genannten Flurstücke, eine Grundstücksgröße von 4.518 m² zuzuordnen ist. Die Größe des Baukörpers weist 1 250 m² auf. In diesem Baukörper ist eine Verkaufsfläche von 825,71 m²(²) für den Netto-Markt inklusive Backwarenschop mit Bistro/Café vorhanden. Die Gebäudehöhe beträgt 7,70 m. Dem Markt ist ein privater Parkplatz mit insgesamt

²) Auskunft Rhein-Sieg-Kreis vom 16.07.2019

99 Stellplätzen vorgelagert³⁾. Dieser ist sowohl an die Siegstraße als auch an den Straßenzug "Im Auel" angebunden.



Lebensmitteldiscounter im Westen des Planbereiches

Nördlich des Netto-Marktes im Geltungsbereich der 8. Änderung des BP 14.2 liegt der Lidl-Markt, mit einer Verkaufsfläche von 1.204 m².

Nach Nordwesten, Westen (Autohändler) und Süden (Autohändler) sind Mischgebietsflächen festgesetzt.

Das Gebäude des ehemaligen Bau- und Hobby-Marktes umfasst eine Größe von ca. 3.245 m² 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 1.170 m², für einen DM-Markt mit 780 m² und für ein Blumengeschäft mit einer Innenverkaufsfläche von 155 m² und einer Außenverkaufsfläche 256 m² 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.

³⁾ auf Basis der aktuellen Luftbildauswertung



Ehemaliger Bau- und Hobbymarkt aus Sicht der Stellplatzanlage des Lebensmittelvollsortimenters

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

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

REWE-XL Verkaufsfläche	1.741,92 m ²
Getränkemarkt Verkaufsfläche	394,62 m ²
Ladenstraße REWE-XL	215,28 m ²

Hinzu kommen mit dem REWE-Markt verbunden	
ein Backshop auf innen	88,57 m ² ,
Außenverkaufsfläche für den Backshop	44,29 m ² ,
ein Toto-Lotto-Shop auf	32,25 m ² ,
ein Feinkostshop mit (2023 nicht mehr vorhanden)	15,44 m ² ,
Verkaufsfläche REWE und mit ihm funktional verbundene	
Sortimente gesamt.	2.488,08 m ²
Außenverkaufsfläche für den Backshop	

sowie ein separater (mit Türen verbundener) Blumenshop,
Verkaufsraum innen 120,93 m²
Außen 75,00 m²

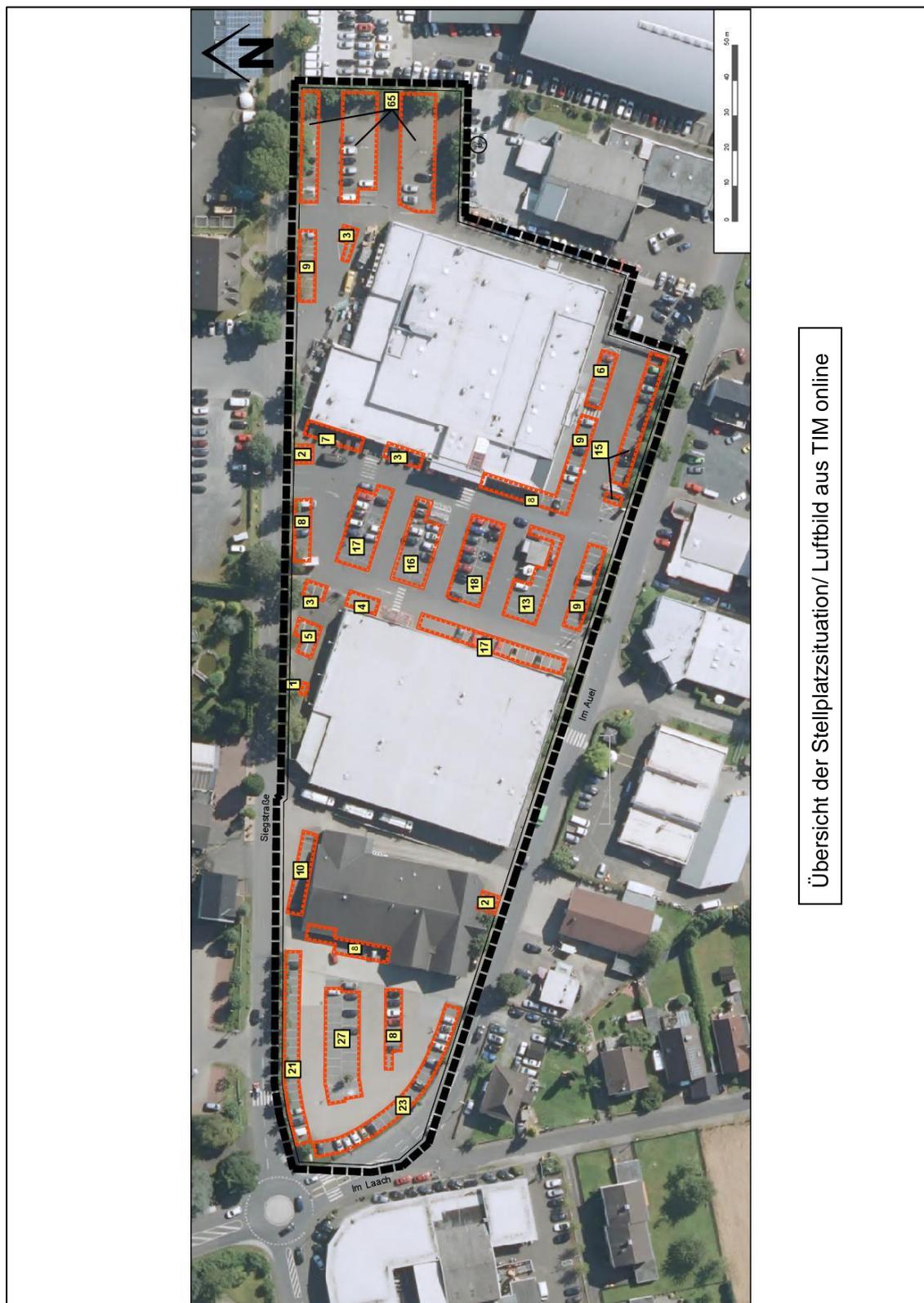
Der KiK-Markt ist von diesem Bereich getrennt und weist
eine Verkaufsfläche von innen 471,53 m²
und eine Außenverkaufsfläche von 89,46 m²
auf.

Somit ergibt sich eine Gesamtverkaufsfläche von 3.289,29 m²

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. Südlich des Änderungsbereiches sind GI-Flächen des BP 14.3 Gewerbegebiet Ost III festgesetzt.



Übersicht der Stellplatzsituation/ Luftbild aus TIM online

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

Gemäß der Einsicht in die historischen Ortho-Fotos 1988 bis 1994 (TIM-Online) hat der Gebäudebestand des Baumarktes und des REWE-XL-Marktes auch schon im benannten Zeitraum bestanden. Die Flächen waren zu annähernd 100% versiegelt. Im Bereich des Netto-Discounters war ein gewerblicher Baukörper von 915 m² mit Süd-Ost/Nord-West-Ausrichtung (wahrscheinlich Autohändler) vorhanden. Um diesen waren Stellplätze angelegt. Lediglich die westlichste Spitze des Plangebietes war durch einen Grünbestand (wahrscheinlich Bodendecker bzw. Rasen) geprägt, der im Laufe der Zeit zunehmend zu Stellplätzen für den Autoverkauf umgenutzt wurde.

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

Die Erfassung der Wirkungen auf den betroffenen Einzelhandel wurde durch die BBE – Handelsberatung GmbH zweistufig vollzogen. In der 1. Stufe erfolgt eine Auswirkungsanalyse auf die Kaufkraftbewegungen durch die gerichtlich zulässige Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsflächengröße von rd. 1.200 m², eines Drogeriemarktes mit rd. 850 m² und eines Blumenfachmarktes mit rd. 190 m² Verkaufsfläche zuzüglich eines 260 m² Außenverkaufs. Auf der 2. Stufe erfolgt eine Analyse, ob der „Im Auel“ Nr. 1 ansässige Lebensmitteldiscounter mit der Verkaufsflächenerweiterung von ca. 825,71 m² einschließlich Backshop. Vor dem Hintergrund der entstandenen Agglomeration ist dies nicht mehr erforderlich. Zur Minimierung der Wirkungen der Einzelhandelsagglomeration wird die Größe der Verkaufsfläche auf den genehmigten Bestand festgesetzt.

Stufe 1

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

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

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

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

„Im Auel“ führt die Neuansiedlung zu Umsatzumverteilungen vom nördlich angrenzenden Lebensmitteldiscounter (LIDL) von bis zu 17% und vom im Plangebiet liegenden Lebensmitteldiscounter (Netto) von bis zu 15%. Auch der im Bereich der 6. Änderung liegende Lebensmittelvollsortimenter kann Umsatzumverteilung von bis zu 15% durch die Ansiedlung der beiden Märkte erfahren.

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

Stufe 2

Aufbauend auf den Ergebnissen der Stufe 1 ist in der Stufe 2 die Neuaufstellung des Lebensmittelvollsortimenters und die Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters zu analysieren. In der nachfolgenden Abbildung, die dem Gutachten der BBE-Handelsberatung GmbH entnommen ist, können die einzelnen Verkaufsflächenvergrößerungen, die zur Standortsicherung des Lebensmittelvollsortimenters und des vorhandenen Lebensmitteldiscounters avisiert sind im Einzelnen entnommen werden. Diese Untersuchung ist für den Bebauungsplan insofern interessant, als dass sie darlegt, dass eine Verkaufsflächenvergrößerung um insgesamt 468 m² keine relevanten Auswirkungen hat. Zukünftige Angebotsumverteilung im Bestand, z.B. bei einer Verkleinerung des Getränkebereichs mit einer entsprechenden Vergrößerung des Nahversorgungs- und / oder zentrenrelevante Bereichs gleicher Größenordnung, sind als nicht erheblich zu werten.

Zusammenstellung der genehmigten Verkaufsflächen

Nutzung	Bestand m ²	Planung (2022) m ²	Planung neu (2023) m ²
Rewe XL Verkaufsfläche	1.741,92	1.900,00	1.741,92
Rewe XL-Ladenstraße	215,28	----	215,28
Getränkemarkt Verkaufsfläche	394,62	500,00	394,62
Backshop	88,57	76,00	88,57
Backshop außen	43,29	50,00	44,29
Toto-Lotto-Shop	32,25	32,25	32,25
Feinkostshop	15,44	15,44	15,44
Blumenshop	120,93	0,00	120,93
Blumenshop außen	75,00	0,00	75,00
KIK-Markt	471,53	500,00	471,53
Außenverkauf KIK	89,46	90,00	89,46
Gesamtverkaufsfläche	3.289,29	3.163,69	3.289,29

aus Gutachten BBE-Handelsberatung GmbH

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

6.0 Städtebauliches Konzept

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden sollen, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei ist §34 Abs. 3 BauGB beachtlich. Dieser schließt Vorhaben nach Absatz 1 aus, sofern von ihnen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.

Das Verwaltungsgericht Köln hat in seinem Urteil vom 22.12.2020 die Situation so eingeschätzt, dass der überwiegende Anteil, der in der Ortsmitte vorhandenen „Frequenzbringer“ (Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und zwei Drogeriemärkte sowie der Wochenmarkt) durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (dieselbe Firma wie in der Ortsmitte) und des Drogeriemarktes (Umsiedlung von innerörtlichem Bereich in die ehemalige Baumarktimmoblie) nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere der im Ort vorhandene Lebensmittelvollsortimenter wird wegen des anders gearteten Sortiments- und Zielkundenausrichtung nicht durch den Lebensmitteldiscounter, der im Bereich der ehemaligen Baumarktimmoblie angesiedelt werden soll, beeinträchtigt. Auf Basis dieser Gerichtseinschätzung wurde durch den Rhein-Sieg-Kreis die Bauvoranfrage und schließlich der Bauantrag genehmigt. Diese werden durch Umbau der vorhandenen ehemaligen Baumarktimmoblie angesiedelt. Das mittlerweile erstellte Einzelhandelsgutachten hat bezüglich der Auswirkungen auf den innerörtlichen Versorgungsbereich ganz andere Auswirkungen aufgezeigt. Mit der Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters und des Drogeriemarktes gehen erhebliche Umsatzumverteilungen im innerörtlichen Bereich einher. Auf die hierdurch bedingten Umsatzumverteilungen wurde im vorangegangenen Kapitel, dass die wesentlichen Ergebnisse der BBE Handelsberatung GmbH aufzeigt, schon eingegangen.

Somit muss an dieser Stelle auf die umweltrelevanten Auswirkungen der Ansiedlung von Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt im Bereich der ehemaligen Baumarktimmoblie eingegangen werden.

Mit der Neuansiedlung werden die Regelvermutung des § 11 Abs.3 BauNVO zum Teil erfüllt:

„Auswirkungen sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe (sonstige großflächigen Einzelhandelsbetriebe), auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nummer 2 (großflächige Einzelhandelsbetriebe) und 3 (sonstige

großflächigen Einzelhandelsbetriebe) in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1 200 m² überschreitet“.

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 ursprünglich „im Bestand“ beabsichtigte Erweiterung des im Westen des Plangebietes ansässigen Lebensmitteldiscounters würden demgegenüber weder relevante Umsatzverlagerungen innerhalb der Gemeinde Eitorf noch Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden aufweisen. Gleiches gilt für die verkehrliche Situation im relevanten Netz des Gewerbegebietes „Im Auel“. Bezüglich der eingetretenen Agglomeration sind diese jedoch auch auf den genehmigten Verkaufsflächenbestand zu beschränken.

Bezüglich negativer Umweltwirkungen sind für die 6. Änderung die bis heute schon erfolgten Nachversiegelungen durch Stellplätze bis knapp unter 100 % der Baugrundstücke und die Lage im Überschwemmungsgebiet der Sieg beachtlich (Erörterung weiter unten und ausführlich im Umweltbericht).

Auf die oben angeführte Situation muss das städtebauliche Konzept der 6. Änderung eingehen, um eine möglichst umweltverträgliche, geordnete städtebauliche Entwicklung ohne weitere Beeinträchtigungen des innerörtlichen Versorgungsbereichs zu gewährleisten.

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 Verkaufsflächenengröße von 6.512 m² (mit Schnittblumen 7.680 m²) auf.

Im Ortszentrum verbleiben demgegenüber 4.150 m² Verkaufsfläche gleicher Sortimente.

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

Bezogen auf die 6. Änderung ergibt sich eine Verkaufsflächenengröße der angesprochenen Sortimente von ca. 5.308 m². 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.

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 Bestand zu begrenzen, was durch den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 – Gewerbegebiet Ost III „Im Auel“ städtebaulich gesichert wird.

Ein weiterer Aspekt, der an dieser Stelle zu behandeln ist, ist die Frage, ob es sich bei den Betriebstypen im Gesamtgebiet oder Teilen davon um ein Einkaufszentrum handelt.

Ein Einkaufszentrum liegt vor, wenn aufeinander bezogene betriebliche Einheiten durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation verbunden in Erscheinung treten.

Die 6. Änderung umfasst 3 in sich selbstständige Teileinheiten des großflächigen Einzelhandels mit mehreren selbstständigen / eigenständigen Betriebstypen, deren Geschossfläche jeweils unter 1.200 und zwischen 1.200 und 5.000 m² liegen.

Die Frage, ob es sich hierbei aus Sicht des Kunden als aufeinander bezogene Einheiten handelt, die durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation verbunden in Erscheinung treten (siehe BVerwG Urteil vom 01.08.2002-4c5.01) ist an dieser Stelle zu verneinen. Für die hier ansässigen Betriebe wird ferner auch keine gemeinsame Werbung, Verwaltung oder andere verbindende Sammelbezeichnungen geführt, sodass eine Verbundenheit der drei Teilbereiche der 6. Änderung im Sinne eines Einkaufszentrums nicht gegeben ist.

Bezüglich der Agglomerationswirkungen ist an dieser Stelle hervorzuheben, dass die maßgeblichen negative Wirkungen durch die Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters und des Drogeriemarktes auf Basis der Baugenehmigung verursacht werden.

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

Bezüglich vorhandener negativer Umweltwirkungen ist die über Jahrzehnte entstandene Nachversiegelungen durch Stellplätze bis knapp unter 100 % der Baugrundstücke beachtlich. Städtebauliche Missstände bezüglich gesunder Arbeitsverhältnisse sind hierdurch nicht entstanden. Ein Rückbau auf 80% überbaubare Fläche im Bereich der einzelnen Baugrundstücke ist in der örtlichen Situation kaum möglich und städtebaulich nicht erforderlich. Die 6. Änderung verkündet durch entsprechende Festsetzungen der Grundflächenzahl eine weitere

Versiegelung / Flächeninanspruchnahme. Die im Laufe der Jahrzehnte erfolgten Mehrinanspruchnahmen werden durch Zuordnung geeigneter externer Ausgleichsflächen kompensieren.

Eine besondere Bedeutung für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt ist dem Gebiet der 6. Änderung aufgrund der gegebenen Verhältnisse nicht beizumessen. Konflikte mit den Regelungen des besonderen Artenschutzes sind nicht gegeben.

Sehr beachtlich ist jedoch die Lage im Überschwemmungsgebiet der Sieg.

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. Jedes Bauvorhaben bedarf im Einzelfall einer wasserrechtlichen Genehmigung, über die im Fall des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14.3 von der Bezirksregierung Köln, Dezernat 54, entschieden wird. An die Genehmigung sind verschiedene Bedingungen, wie z.B. der Ausgleich von verloren gegangenem Retentionsraum und die hochwasserangepasste Ausführung des Bauvorhabens geknüpft.

Schon die Erhöhung einer Parkplatzfläche von 3.000 m² um lediglich 10 cm ergibt ein notwendiges Kompensationsvolumen von 300 m³.

Hierzu müssen im oder unmittelbar am vorhandenen Überschwemmungsgebiet Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 1 zugeordnet werden. Je nach Situation sind somit ggf. mehrere tausend Quadratmeter große Flächen zuzuordnen, wobei die Schaffung von Flutmulden keine Auswirkungen auf andere Schutzgüter (Boden, Tiere, Pflanzen etc.) aufweisen sollten.

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 Umsetzung des hier vorliegenden Bauleitplanes nicht grundsätzlich entgegenstehen.

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

Die Festsetzung der Grundflächenzahl sollte vor diesem Hintergrund die Gebäudeentwicklung im Bereich der 6. Änderung auf das notwendigste Maß beschränken. Siehe hierzu auch die umfangreichen Erläuterungen im Umweltbericht.

Der beiliegende Umweltbericht integriert die Einzelfallprüfung des UVPG. Er ermittelt die Wirkungen der Vorhaben sowohl auf die Schutzgüter des UVPG's als auch nach der Umweltprüfung gemäß dem Baugesetzbuch.

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, so die Bezirksregierung Köln, 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 Bestand zu begrenzen, was durch den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 – Gewerbegebiet Ost III „Im Auel“ städtebaulich gesichert wird.

Die 6. Änderung berücksichtigt ferner durch Ihre Festsetzungen die Lage im Überschwemmungsgebiet der Sieg und kompensiert die bis heute vorgenommenen Nachverdichtungen durch Zuordnung geeigneter Ausgleichsflächen bei gleichzeitigem Verbot weiterer Flächeninanspruchnahmen.

7.0 Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

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 m² beschränkt.

Im SOLd1- Gebiet wird die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters auf die genehmigte Verkaufsfläche von 825,71 m² beschränkt. Der Backshop mit Bistro ist in dieser Verkaufsfläche enthalten. Dies entspricht einer Verkaufsfläche von 18,277 % der Fläche des Baugrundstückes im SOLd1-Gebiet. Die Verkaufsfläche des darin integrierten Backwarenverkaufs mit Bistro wird auf max. 10 % der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters (ca. 82,57 m² Verkaufsfläche) 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 9,688 % (ca. 80 m²) 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 Gebrauchtwagen
- 45.32 Kraftwagenteile

SOLd2 – Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt

Die Festsetzungen im SOLd2 Sondergebiet dienen der Schadensbegrenzung für Umsatzumverteilungen im Bereich Genuss- und Nahrungsmittel sowie von Drogeriewaren und kosmetischen Erzeugnisse, die die Ansiedlung von ALDI und DM im SOLd2-Gebiet im zentralen Versorgungsbereich aufgrund der erteilten Baugenehmigung bewirken. Die Abgrenzung des SOLd2-Gebietes erfolgt so, dass um die Immobilie der überwiegende Teil der Besucherstellplätze im SOLd2-Gebiet untergebracht werden können. Ein Teil der Stellplätze (11 gemäß der gegenwärtigen Baugenehmigung) wird im externen Stellplatzbereich auf dem Flurstück 910 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 m², die genehmigte Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters von 1.170 m², dies entspricht 14,962% des Baugrundstückes innerhalb des SOLd2-Gebietes, und die genehmigte Verkaufsfläche des Drogeriemarktes von 780 m², dies entspricht 9,975% 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 9,688 % (ca. 113,35 m²) 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 nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente der Eitorfer Liste sind auf maximal 19,27 % (entspricht ca. 150 m²) zu beschränken. Dies trägt der immer stärker werdenden Warendiversifizierung dieses Betriebstyps, in diesem Fall als nicht großflächiger Einzelhandel, Rechnung.

Ferner sind im SO_{Ld2}-Gebiet Einzelhandelsbetriebe mit dem zentrenrelevanten Sortiment Schnittblumen (47.76.1) zulässig.

Die maximale Verkaufsfläche wird für die Innenverkaufsfläche auf maximal 1,9821 %, dies entspricht max. 155 m² und für die Außenverkaufsfläche auf maximal 3,2736 %, dies entspricht 256 m², der Fläche des im SO_{Ld2}-Gebiet liegenden Baugrundstückes beschränkt.

Zulässig sind ferner, als Ergänzung, Betriebstypen nicht zentrenrelevanter Sortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3,197% (250 m²) der Fläche des im SO_{Ld2}-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_{Lv} Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Lebensmittelvollsortimenter

Maßgebliche Nutzung im SO_{Lv}-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 m² auf.

Zur langfristigen Standortsicherung wird in diesem Bereich die vorherrschende Nutzung großflächige Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche in Form von Lebensmittelvollsortimentern mit einer Innenverkaufsfläche von maximal 27,9183% des Baugrundstückes festgesetzt. Bezogen auf das Gebiet sind somit Innenverkaufsflächen von max. ca. 2.488,08 m² 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 Innenverkaufsfläche von maximal 20,717% (=515,52 m²) der Innenverkaufsfläche zu beschränken.

Alle weiteren zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß der unten angeführten "Eitorfer Liste" sind auf maximal 20,096% (500 m²) der Innenverkaufsfläche zu beschränken. Die Außenverkaufsflächen für Café/ Bistro mit angegliedertem Backwarenverkauf ist auf maximal 0,49697%, entspricht 44,29 m², des im SOLv liegenden Baugrundstückes zu beschränken.

Bezüglich des Schnittblumengeschäftes mit einer genehmigten Verkaufsfläche innen von 120,93 m² und außen von 75 m² setzt der Bebauungsplan diese Flächen ebenfalls im entsprechenden Bestand fest. Auf Basis einer Internetrecherche im Juni 2022 konnte im innerörtlichen Versorgungsbereich 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_{LV}-Gebietes ergeben sich somit prozentuelle Werte von maximal zulässigen Verkaufsflächen innen von 1,3569 % und außen von 0,8416 %.

Für Bekleidung wird die Innenverkaufsfläche auf 4,685 %, entspricht 471,53 m², und einer Außenverkaufsfläche von 1,004 %, dies entspricht 89,46 m², des im SO_{LV}-Gebietes liegenden Baugrundstückes beschränkt. Für nicht zentrenrelevante Sortimente als ergänzendes Angebot auf max. 250 m² beschränkt. Dies entspricht maximal 2,8052 % des im SO_{LV}-Gebietes liegenden Baugrundstückes.

Nicht zulässig sind im SO_{LV}-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

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Da der überwiegende Teil des Plangebietes schon seit den 1990-Jahren fast annähernd versiegelt war und mittlerweile fast vollständig versiegelt ist, wird durchgängig eine Überbaubarkeit festgesetzt, die jenseits der Flächen für Pflanzbindungen eine komplette Überbauung der Baugrundstücke ermöglicht. Dies entspricht der Bestandssituation. Ein Rückbau der baulichen Anlagen auf 80% des Baugrundstückes ist aufgrund der gewachsenen Struktur und des Nutzungsdruckes, insbesondere der Parkplatzsituation, die mit 34 Stellplätzen auf ein ca. 300 m entferntes Grundstück ausweichen muss, nicht sinnvoll.

Mit der vorhandenen weitgehenden Überbauung gingen keine Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse einher.

Die Mehrinanspruchnahme von knapp 20% gegenüber der durch § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenze maximaler Inanspruchnahmen ist jedoch durch Zuordnung externer Maßnahmen auszugleichen, die die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt kompensieren.

Eine besondere städtebauliche Würdigung muss die Situation erfahren, dass annähernd das gesamte Plangebiet im Überschwemmungsbereich liegt. Auch bezüglich der Starkregenereignisse sind im Plangebiet durchaus beachtliche Einstauhöhen aufgrund von extrem Starkregenereignissen zu verzeichnen, die gemäß Prognosen Einstauhöhen von deutlich über 1 m aufweisen können. Eine ausführliche Behandlung dieses Themenbereiches, die in enger Abstimmung mit der oberen Wasserbehörde der Bezirksregierung Köln verfasst wurde, findet sich im Umweltbericht. Wie im Kapitel „Städtebauliches Konzept“ schon erörtert, können geringfügige Anhebungen der Stellplatzflächen um 5 bis 10 cm aufgrund der Größe dieser baulichen Anlagen zu einer erheblichen Veränderung der Retentionssituation im Überschwemmungsgebiet führen, die durch Schaffung neuen Retentionsraums auszugleichen wären. Gleiches gilt auch für Erweiterungen des vorhandenen Hochbaus. Da das Ziel dieses Bebauungsplanes die Fixierung der Verkaufsflächenzahlen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente auf den genehmigten Bestand ausgerichtet ist, wird die Grundflächenzahl so festgesetzt, dass der Gebäudebestand eine enge Umgrenzung erfährt. Es werden im geringen Maße für Umbau- und Modernisierungsmöglichkeiten Gebäudeerweiterungen im Bereich der SO_{Ld1} Gebietes von ca. 5 % des vorhandenen Gebäudekörpers bei den beiden großen Sondergebieten SO_{Ld2} und SO_{LV} von jeweils ca. 3 % der vorhandenen Gebäudekörper, was bei Ausnutzung durch die Herstellung von kompensatorischem Retentionsraum auszugleichen ist. Somit wird unter Berücksichtigung der vorkommenden Gebäudegrößen für das SO_{Ld1} Gebiet eine Grundflächenzahl von 0,29 festgesetzt, was einem Gebäudekörper von 1.310 m² entspricht. Für das SO_{Ld2} Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,43 festgesetzt, was einer Gesamtgebäudegröße von ca. 3.363 m² entspricht und für das SO_{LV} Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,46 festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Fläche können somit Gebäude oder ein Gebäude bis zu einer Größe von ca. 4.100 m² realisiert werden.

Die Grundflächenzahlen stellen somit gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan eine deutliche Reduktion dar. Anders verhält es sich mit der Zulässigkeit von Nebenanlagen. Hier wird gemäß §19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf die jeweilig vorhandene Überbauung der Baugrundstücke begrenzt (Stellplatzsituation).

Für das SOLd1 Gebiet sind das für Stellplätze und Nebenanlage bis zu 97% der im Gebiet liegenden Baugrundstücke, im SOLd2 Gebiet sowie im SOLV Gebiet jeweils bis zu 98% der jeweiligen Baugrundstücke.

Diese Festsetzungen fixieren den Status Quo und vermeiden weitergehende Inanspruchnahmen.

Unter Bezug auf den vorhandenen Gebäudebestand und die städtebauliche Einbindung wird eine maximale First- bzw. Gebäudehöhe von 98 m NHN für die Sondergebiete festgesetzt. In den Sondergebieten sind somit zukünftig Gebäude bis zu einer Höhe von ca. 10 m möglich.

Eine Überschreitung bis 1,50 m ist für Dachaufbauten wie Lüftungen, Anlagen für erneuerbare Energien etc. zulässig. Die Höhenfestsetzungen fügen sich somit gut in das Gewerbegebiet „Im Auel“ ein.

7.3 Bauweise, überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden so festgesetzt, dass sie den Gebäudebestand eng umschließen und so der notwendigen Standortsicherung Rechnung tragen. Somit wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, bei der unter Wahrung der seitlichen Grenzabstände Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

Dies berücksichtigt vornehmlich den Hochwasserschutz, beschneidet aber auch zusätzlich die Möglichkeit die entstandene Agglomeration zu verstärken.

7.4 Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 89 BauO NRW

Die Festsetzungen zu der Ausgestaltung der baulichen Anlagen entsprechen den vorhabenspezifischen Anforderungen und berücksichtigen die Einbettung der 6. Änderung in das Gewerbegebiet. So sind beispielsweise in der Baugestaltung Fassadenverkleidungen aus Rundholzstämmen und/oder Blockbohlen nicht zulässig. Die Dachformen und -ausgestaltung entsprechen typischen Dachausgestaltungen von Discountern und Lebensmittelvollsortimentern. Somit sind Flach-, Sattel- und versetzte Satteldächer, Scheddächer sowie Pult- und versetzte

Pulldächer zulässig. Gleiches gilt für die Dachneigung, die auf den Bereich zwischen 0° und 40° beschränkt wird.

7.5 Verkehrsfläche

Die Bereiche der öffentlichen Straßen "Im Auel" und "Im Laach", die im Plangebiet zu liegen kommen, werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

7.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Auf Basis der in den Sondergebieten auf den genehmigten Bestand festgesetzten, maximalen Verkaufsflächengrößen und der 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 Immissionsschutzgutachten aufzeigen.

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

7.7 Stellplätze

Im Bebauungsplan sind Flächen für Stellplätze festgesetzt, um der mehr als angespannten Stellplatzsituation im Bereich ALDI, DM, Blumenladen und REWE, KiK eine Grundstruktur zu sichern, die auf den langfristig bewährten Stellplatzsystem vor Ort beruht. Darüber hinaus können Stellplätze in den gesamten Bereichen der SO-Gebiete errichtet werden. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur im Bereich der überbaubaren Flächen zulässig.

Das Stellplatzangebot im Bereich des SO_{Ld1}-Gebietes dem Lebensmitteldiscounter ist in der Proportion Lebensmitteldiscounter und vorgelagerte Stellplätze langjährig bewährt und wird im Wesentlichen beibehalten. Anders sieht es im Bereich des SO_{Ld2}-Gebietes und des SO_{LV}-Gebietes aus. Die Parkplatzsituation ist hier sehr angespannt. Auf Basis der Baugenehmigung vom 04.07.2022 sind für ALDI, DM und Blumenmarkt 130 Stellplätze zuzuordnen (somit gegenwärtig für das SO_{Ld2}-Gebiet) und für REWE, Blumenmarkt und KiK 132 Stellplätze (somit gegenwärtig für das SO_{LV}-Gebiet), so dass insgesamt den beiden Sondergebieten 262 Stellplätze zuzuordnen sind. Diese können im Plangebiet nicht untergebracht werden. Das Stellplatzangebot ist hier zu klein. Vor diesem Hintergrund werden zurzeit für den Bereich des SO_{Ld2}-Gebietes 11 Stellplätze und für das SO_{LV}-Gebiet 23 Stellplätze auf dem ca. 300 m

entfernten Flurstück 910 zugeordnet und durch Baulast gesichert. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Angebotsplanung handelt und die Belegung der einzelnen Betriebstypen in Zukunft Umstrukturierungen unterliegen kann, erfolgt die Gliederung der verschiedenen SO-Gebietstypen, so das ein ausreichendes Stellplatzangebot unter Berücksichtigung der grundbuchlich gesicherten Stellplätze auf dem Flurstück 910 funktionsfähig erfolgen kann. Der Schwerpunkt der zuzuordnenden Stellplätze für den SO_{Ld2}-Bereich wird östlich des Baukörpers zugeordnet, für den SO_{LV}-Bereich stellt sich der überwiegende Teil des Stellplatzangebotes auf den größeren Parkplatzflächen nordöstlich des vorhandenen Baukörpers sowie eng um den vorhandenen Baukörper dar.

7.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b werden die vorhandenen Pflanzstreifen als solche festgesetzt, um eine grünordnerische Gliederung zu den angrenzenden Straßenräumen im Plangebiet zu fixieren. Bei Umgestaltung der Baugrundstücke und Zuweisung von neuen Zufahrten sind diese Flächen auf den Baugrundstücken im Umfang 1:1 zu erhalten.

Ferner wird der vorhandene Baumbestand im Grenzbereich zwischen Plangebiet und angrenzenden Straßenräumen durch die Erhaltungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b gesichert.

7.9 Nachrichtliche Übernahme

7.9.1 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 die maßgeblich die Dimensionierung der Hochbaukörper umfasst, wurde eine Festsetzung getroffen, die nur geringfügige Modernisierungen und Erweiterungen im Bereich der 6. Änderung zulassen. Insbesondere der Hochbau kann bei entsprechenden Erweiterungen zur erheblichen Verminderung des vorhandenen Retentionsraums beitragen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen liegen dabei deutlich unter jenen, die der Bebauungsplan bis zu seiner 5. Änderung vorsah. Anders verhält es sich für die Flächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung NRW, der Stellplätze und ihren Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird.

Hier wird die Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen 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. Außerhalb der überbaubaren Fläche werden jedoch aus dem Gedanken der Umweltvorsorge Garagen oder überdachte Stellplätze (Carports), dies trifft nicht auf Überdachungen für Einkaufswagen zu, nicht zugelassen.

Für den Planungsbereich ist bezüglich zukünftiger Bauvorhaben folgendes beachtlich:

Im Überschwemmungsgebiet greifen die Regelungen des § 78 Abs. 4 WHG, die für jedes, eigentlich ausgeschlossene Neubauvorhaben / Erweiterung eine wasserrechtliche Genehmigung auf Basis des § 78 Abs.5 WHG vorsehen.

Im Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen untersagt. Jedes Neubauvorhaben oder jeder Erweiterung bedürfen somit einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Bei einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Retentionsraum ist 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.

Im Zuge der Baugenehmigung wird auch die hochwasserangepasste Bauausführung beachtlich, zu der unter anderem ein Schutz der Bauwerke und Fundamente gegen Hochwasser, die Verwendung hochwasserbeständiger Baustoffe sowie besondere Einschränkungen für die Bauzeit zu berücksichtigen sind.

Ferner sind im Zuge des Bauantrages die Schutzvorschrift nach § 78a WHG bezüglich der Lagerung wassergefährdender Stoffe etc. oder der Errichtung von Heizölverbrauchsanlagen nach § 78c WHG beachtlich. 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.

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.

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

Der Bebauungsplan 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".

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. 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. Dies ist auf die erteilte Baugenehmigung und nicht auch dieses Planverfahren zurückzuführen, liegt außerhalb des Planbereiches und wird durch die Gemeinde Eitorf außerhalb dieses Planverfahrens geregelt.

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 zur 6. Änderung keine gegenläufigen Stellungnahmen vor.

9.0 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt wie im Bestand über den Rhein-Sieg-Kreis. Erhebliche Veränderungen des gegenwärtigen Abfallaufkommens gehen mit der Umsetzung der 6. Änderung nicht einher.

10.0 Altlasten/Kampfmittel/Katastrophenschutz

Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Angaben zu Altlastenverdachtsflächen vor.

Werden bei Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz abzustimmen.

Kampfmittel

Es wird die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Schützenloch) empfohlen. Dies obliegt dem Eigentümer des Grundstückes, insbesondere bei Bauarbeiten. Für das Plangebiet liegt ein Schützenloch im Bereich des SO_{Ld1}-Gebietes vor, welches nachrichtlich auf den Urkundsplan übernommen wurde.

Katastrophenschutz / 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- oder Bodendenkmalschutzes. Das unter Denkmalschutz stehende Wegekreuz an der Siegststraße liegt außerhalb des Geltungsbereiches auf der anderen Straßenseite und wird von der Planung nicht tangiert.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 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.

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

Mit der Umsetzung der 6. Änderung geht real keine Verkleinerung des Anteils von begrünten Flächen gegenüber dem Bestand einher.

Es sind jedoch die Unterschiede zwischen der zurzeit rechtlich möglichen Vollausschöpfung, die einer GRZ von 0,8 entspricht und der städtebaulichen Festsetzung einer GRZ von 0,97 und 0,98 durch die Änderung in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz einzustellen.⁴⁾

Es sind 10.620 Punkte dem Ökokonto von Eitorf zuzuordnen.

Da die Realisierung des Vorhabens im Bestand des Gewerbegebietes Eitorf vollzogen wird und die bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen nicht über die L 333 reichen, gehen mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes Sieg und des Naturschutzgebietes Siegaue in den Gemeinden Windeck, Eitorf und der Stadt Hennef einher. Auswirkungen auf die geschützte Allee an der L 333 sind ebenfalls auszuschließen (siehe hierzu auch den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung).

Bezogen auf die Regelungen des besonderen Artenschutzes und des Umweltschadengesetzes ist hervorzuheben, dass eine Artenschutzprüfung Stufe 1 zur 6. Änderung durchgeführt wurde. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass durch die 6. 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 6. Änderung nicht aus.

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

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

Bezüglich der Lage im Überschwemmungsgebiet sind die Hinweise der Wasserbehörden beachtlich. Die Planung kann im Benehmen mit den Regelungen zu Hochwasserschutz und von Starkregenereignissen vollzogen werden (siehe Umweltbericht).

Die wasserhaushaltlichen Belange greifen insbesondere auf der Ebene der einzelnen Bauanträge. Sie stehen der hier vorliegenden Planung grundsätzlich nicht entgegen.

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

⁴⁾ Siehe hierzu Krautzberger, M. u.a. (2018): Kommentar zur BauNVO (Stand 10.2017) § 17 Abs. 2, S. 30ff

realisiert werden, wenn die im Umweltbericht enthaltenden Vermeidung-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt bzw. für die Bauausführung rechtlich gesichert sind.

13.0 Städtebauliche Daten

Größe des Plangebietes	21.464 m ²
davon	
SOLd1 großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Lebensmitteldiscounter	4.518 m ²
SOLd2 großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Lebensmitteldiscounter u. Drogeriemarkt	7.820 m ²
SOLv Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Lebensmittel- vollsortimenter	8.912 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	214 m ²

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.

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