



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Eitorf
Ordnungsamt
Markt 1
53783 Eitorf

Datum 18.02.2019
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5382016-108/19/
bei Antwort bitte angeben

Herr Brand
Zimmer 114
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Eitorf, Bebauungsplan Nr. 14.3

Ihr Schreiben vom 08.02.2019

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten, in der beigefügten Karte dargestellten Verdacht auf Kampfmittel. **Ich empfehle die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Schützenloch).** Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf unserer Internetseite¹.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleiben. Zur Festlegung des abzuschleibenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Bauqrundeingriffe.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite.

Im Auftrag

(Brand)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADED

¹ Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.



**Bezirksregierung
Düsseldorf**

Aktenzeichen :
22.5-3-5382016-108/19

Maßstab : 1:2.000
Datum : 18.02.2019

- Legende**
- ausgewertete Fläche(n)
 - Blindgängerverdacht
 - geräumte Blindgänger
 - geräumte Fläche
 - Detektion nicht möglich
 - Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich
 - Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen
 - Laufgraben
 - Panzergraben
 - Schützenloch
 - Stellung
 - militär. Anlage



Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.
Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.

Straßek-Knipp, Michaela

Von: Hagen, Anna
Gesendet: Mittwoch, 30. November 2022 09:02
An: Straßek-Knipp, Michaela
Betreff: WG: B-Bplan 14.3. Gewerbegebiet Ost III und 54 Änderung FNP Gem. Eitorf
- Frühzeitige Beteiligung B 2019-1-00121

Hallo Michaela,

z. K.

*Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:
gez. Anna Hagen*

*Gemeinde Eitorf
Der Bürgermeister
Markt 1
53783 Eitorf
Telefon: 02243/89-154
Telefax: 02243/89-179
www.eitorf.de*



Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail sind nicht gestattet. Elektronisch versandte Nachrichten können manipuliert und/oder durch Unberechtigte gelesen werden. Wir verwenden aktuelle Virenschutzprogramme zum Überprüfen dieser. Für Schäden, die dem Empfänger gleichwohl durch von uns zugesandte mit Viren befallene E-Mails entstehen, schließen wir jede Haftung aus.

Von: Hamacher, Elke [mailto:Elke.Hamacher@lvr.de]
Gesendet: Dienstag, 29. November 2022 18:37
An: Hagen, Anna <anna.hagen@eitorf.de>
Cc: bkd.planung <bkd.planung@lvr.de>; Käufer, Anna-Lena <anna-lena.kaeuffer@eitorf.de>
Betreff: B-Bplan 14.3. Gewerbegebiet Ost III und 54 Änderung FNP Gem. Eitorf - Frühzeitige Beteiligung B 2019-1-00121

Sehr geehrte Frau Hagen! Im Umgebungsbereich des Plangebiets befindet sich das sog. „Laacher Kreuz“ (Siegstraße, bei Haus Nr. 127), welches unter der Nummer 57 in die Denkmalliste der Gemeinde Eitorf eingetragen ist. Ich bitte darum, das Kreuz in den Planunterlagen zu kennzeichnen und einen Hinweis in die Begründung aufzunehmen. Baumaßnahmen im Umgebungsbereich sind denkmalrechtlich erlaubnispflichtig nach §9 DSChG.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Elke Hamacher
Gebietsreferentin Bau- und Kunstdenkmalpflege

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland

Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege

Abtei Brauweiler

Ehrenfriedstr. 19

50259 Pulheim

Tel.: +49 (0) 22 34 / 98 54 - 544

Fax: +49 (0) 221 / 82 84 - 30 26

E-Mail: elke.hamacher@lvr.de

Web: www.lvr.de

www.denkmalpflege.lvr.de

Rhein-Sieg-Kreis | Der Landrat | Postfach 1551 | 53705 Siegburg

Gemeinde Eitorf
Der Bürgermeister
60.2 – Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz
Postfach 1164
53774 Eitorf

**Referat Wirtschaftsförderung und
Strategische Kreisentwicklung**
- Fachbereich 01.3 -
Mühlenstraße 51
53721 Siegburg

Frau Trompertz
Zimmer 5.20
Telefon 02241 13-2314
Telefax 02241 13-3116
petra.trompertz@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
18.11.2022

Mein Zeichen Datum
01.3-Tro 11.01.2023

Gemeinde Eitorf

Parallelverfahren:

- **Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung (Im Auel)**
- **54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf**

hier: erneute Beteiligung gem. § 4(1) BauGB

**Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Hagen,**

zu o. g. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:

Bauaufsicht

Die Planänderungsentwürfe regeln die Festsetzungen eines gegliederten Sondergebietes. Für die Regelungen des Teilbereichs SO Ld2 belegt das Gutachten zu möglichen Auswirkungen gemäß § 11(3) BauNVO allerdings, dass mit erheblichen negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Eitorfs zu rechnen ist. Es wird angeregt zu begründen, warum die vorliegenden Planentwürfe dennoch mit dem Beeinträchtigungsverbot des Zieles 6.5-3 des LEP NRW vereinbar sind.

Die Entwürfe der Änderung des Flächennutzungsplanes wie auch des Bebauungsplanes treffen Regelungen, die die maximal zulässige Verkaufsfläche begrenzen. Dabei wird ein maximal zulässiger Prozentanteil Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Baugrundstücksfläche festgesetzt. Diese Regelung ist aus hiesiger Sicht nicht eindeutig, da die Abgrenzungen der Sondergebietsteilflächen nicht identisch mit den Baugrundstücken sind. Die maßgeblichen Bezugsflächen sind somit

Kreissparkasse Köln
IBAN DE94 3705 0299 0001 0077 15
SWIFT-BIC COKSDE33

Postbank Köln
IBAN DE66 3701 0050 0003 8185 00
SWIFT-BIC PBNKDEFF

USt-IdNr. DE123 102 775
Steuer-Nr. 220/5769/0451

nicht eindeutig bestimmt und mangels Vermessung auch nicht aus der Planzeichnung ableitbar. Damit ist die jeweilige Verkaufsflächenobergrenze unbestimmt. Es wird angeregt die Bezugsflächen eindeutig festzulegen.

Hinweis: Die genehmigte Bestandsverkaufsfläche ist möglicherweise größer als die in den Planentwürfen festgesetzte Obergrenze. Dies entspricht nicht den in der Begründung genannten Zielen, den genehmigten Bestand zu sichern und geringfügige Erweiterungen zuzulassen. Es wird angeregt, dies zu überprüfen.

Zudem wird angeregt, die textlichen Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten zu überprüfen und städtebaulich zu begründen. So umfasst das in großflächigen Drogeriemärkten heute allgemein gängige Sortiment zum Beispiel in der Praxis umfangreiche Warengruppen, die nicht den klassischen Drogeriewaren gemäß Ziffer 47.75 zuzuordnen sind – insbesondere auch nahversorgungsrelevante Waren.

Dies betrifft grundsätzlich alle diesbezüglich getroffenen beschränkenden Regelungen im FNP- wie auch im Bebauungsplanentwurf. Zudem fehlt im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung die „Eitorfer Liste“.

Es wird empfohlen städtebaulich zu begründen, warum im SO Ld2 zusätzlichen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten das Vielfache an maximaler Verkaufsfläche allgemein zugestanden wird das den Discountern für ihr Randsortiment maximal zusteht.

Klimaschutz

Der nahezu vollständige Versiegelungsgrad kann in Hitzeperioden zu einer kleinräumigen Überhitzung innerhalb des Plangebiets führen. Es wird angeregt, grünordnerische Festsetzungen zu prüfen, welche zu einer Abmilderung beitragen. Beispielsweise kann die Pflanzung von standortangepassten Bäumen auf den Stellplatzflächen eine Beschattung und Verdunstungskühlung bei verhältnismäßig geringem Flächenbedarf ermöglichen.

Gewässerschutz

Überschwemmungsgebiet/Hochwasserrisiko

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des derzeit festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Sieg.

Die wasserrechtliche Zuständigkeit liegt für dieses bei der Bezirksregierung Köln.

Auf die allgemeine Sorgfaltspflicht zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen nach § 5 (2) WHG wird diesbezüglich hingewiesen.

Anpassung Klimawandel: Starkregen

Der Planbereich ist in der Starkregenhinweiskarte NRW als durch Starkregenüberflutungen gefährdeter Bereich ausgewiesen.

Zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden ist dies in der weiteren Planung zu berücksichtigen (§ 1 (7) BauGB, § 5 (2) WHG).

Bei der Anlage von Zuwegungen zur inneren Erschließung sowie weiterer Nebenanlagen ist zu berücksichtigen, dass ein möglichst schadloser oberflächiger Abfluss ermöglicht wird.

Eine Schädigung Dritter ist diesbezüglich auszuschließen.

Grundwasserschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet aufgrund der Nähe zur Sieg im Einflussbereich von Grundwasserschwankungen befindet.

In den Planunterlagen ist der Hinweis enthalten, dass eine Entwässerung von Baugruben einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Antrag rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde, Amt für Umwelt- und Naturschutz einzureichen ist. Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn dem Bauherrn die entsprechenden wasserrechtlichen Bescheide vorliegen.

Insbesondere bei Hochbaumaßnahmen mit Keller sind die wechselnden Grundwasserstände zu beachten und die Baumaßnahmen durch gutachterliche Vorgaben zu unterstützen. Ein Hinweis dazu sollte in die Bauleitplanung mit aufgenommen werden.

Baumaßnahmen, die ins Grundwasser einbinden, sind gemäß § 49 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) bei der Unteren Wasserbehörde, Amt für Umwelt- und Naturschutz rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

Es ist darauf zu achten, dass bestehende Grundwassermessstellen nicht beeinträchtigt werden. Im Falle einer Beeinträchtigung ist der jeweilige Betreiber zu beteiligen.

Räumliche Planung, Naturschutzprojekte

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von minimal 210 m zum FFH-Gebiet „Sieg“ (DE-5210-303). Ob eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele bzw. der Schutzgüter und der charakteristischen Arten des Natura 2000-Gebietes gegeben ist, ist regelmäßig im Rahmen einer FFH-Vorprüfung zu prüfen. Die in den Umweltberichten aufgenommene kursorische Prüfung von Auswirkungen auf das o. g. Natura 2000-Gebiet entspricht nicht vollumfänglich den fachlichen Anforderungen, die an eine FFH-Vorprüfung zu stellen sind. Die Prüfung von Wirkungen auf die für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile der europäischen Schutzgebiete und der charakteristischen Arten sollte nach dem Runderlass zum Habitatschutz des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und

Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2016 (VV Habitatschutz) erfolgen. Eine Ergänzung der Verfahrensunterlagen wird empfohlen.

Der erforderliche externe Ausgleich nach Bauplanungsrecht, zugewiesen aus dem Ökokonto der Gemeinde Eitorf, sollte im ermittelten Umfang mit den dort durchzuführenden Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen werden. Um eine Zuordnung der Fläche/n als Bestandteil des Bebauungsplanes zu ermöglichen, ist die Darstellung in einer Karte/ Abbildung und die Angabe der Katasterbezeichnung anzuraten.

Es wird darum gebeten, dem Rhein-Sieg-Kreis zwecks Fortführung des Kompensationsflächenkatasters sowie der Fortschreibung des Ökokontos nach Satzungsbeschluss eine Mitteilung über die verbindlich festgesetzten oder vertraglich geregelten Ausgleichsmaßnahmen (auch Artenschutz) zukommen zu lassen.

Altlasten

Im Planbereich ist ein Altstandort mit der Nr. 5210/0017-0 nachrichtlich erfasst (siehe Lageplan). Dabei handelt es sich um eine ehemalige Tankstelle, welche 1998 stillgelegt worden ist. In diesem Zusammenhang wurde eine umwelt-technische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse ließen keine Hinweise auf nutzungsbedingte Untergrundverunreinigungen erkennen, der Altlastverdacht konnte somit ausgeräumt werden. Die unterirdischen Tanks sind damals im Rahmen des Tankstellenrückbaus im Boden verblieben.

Dem Planverfahren stehen aus Altlastensicht keine Bedenken entgegen. Es wird angeregt, folgenden Hinweis ergänzend zu berücksichtigen:

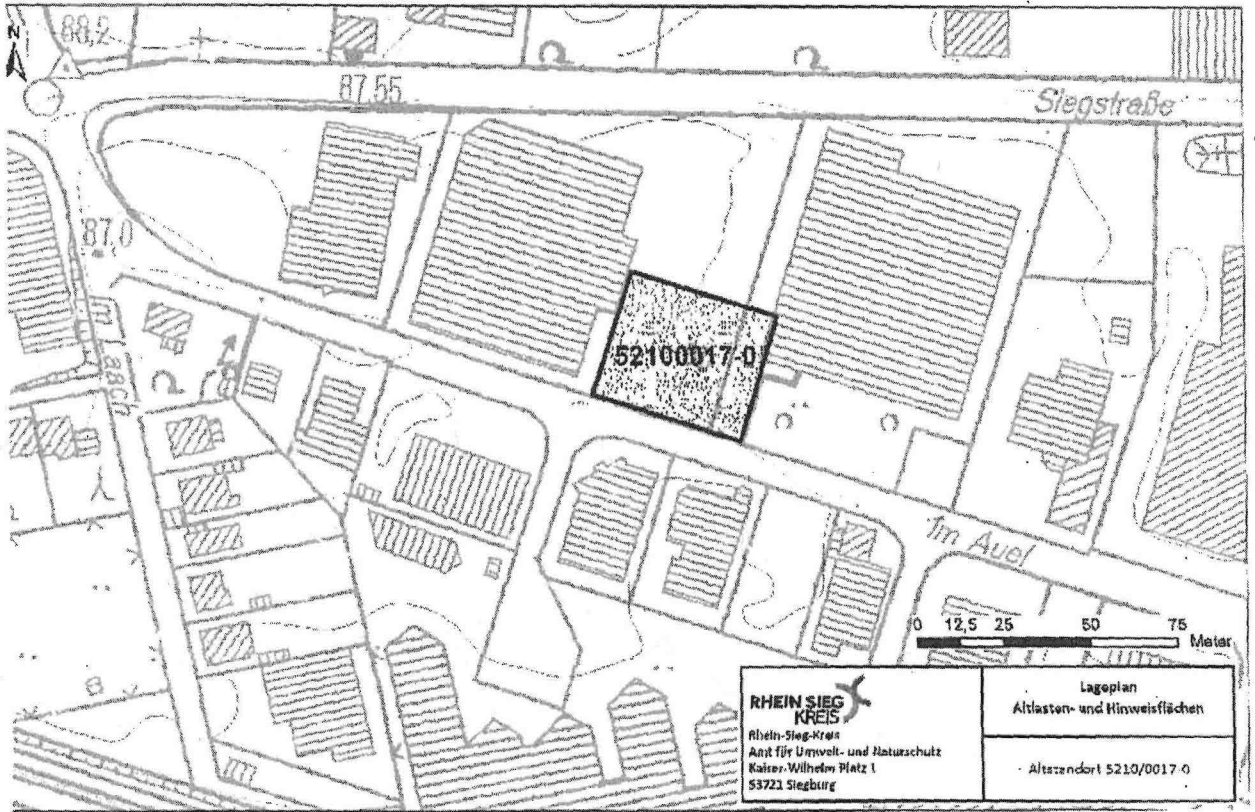
Das Amt für Umwelt- u. Naturschutz ist bei geplanten Baumaßnahmen im Bereich des Altstandortes 5210/0017-0 im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Trompertz

Anlage: Lageplan Altlast





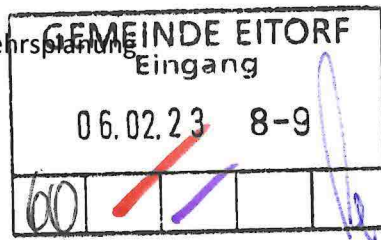
Straßen.NRW

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

**Regionalniederlassung Rhein-Berg
Außenstelle Köln**

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Rhein-Berg - Außenstelle Köln
Postfach 210722 · 50532 Köln

Gemeinde Eitorf
Der Bürgermeister
60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung
Umweltschutz
Postfach 1164
53774 Eitorf



Kontakt: Frau Otten-Siemer
Telefon: 0221-8397142
Fax:
E-Mail: silke.otten-siemer@strassen.nrw.de
Zeichen: 20600/40400/010
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 31.01.2023

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung (Im Auel);
gleichzeitig 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf
Ihr Schreiben vom 18.11.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Verkehrserhebung ergab, dass der Knotenpunkt Landesstraße 333/Im Laach (Knotenstromzählstelle 1, K1) nicht mehr leistungsfähig sein wird.

Vor Baubeginn sind deshalb nach Absprache mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg, entsprechende Baumaßnahmen auf Kosten der Gemeinde durchzuführen. Dazu ist eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen. Vorher darf nicht mit den Bauarbeiten (z.B. ALDI, dm-Drogeriemarkt und Blumengeschäft) auf dem genannten Areal begonnen werden.

Die Kostenweitergabe von evtl. Straßenbaumaßnahmen oder Schadensersatzansprüchen Dritter verursacht durch die Verkehrszunahme aus der Bauleitplanung behalte ich mir vor.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Silke Otten-Siemer

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN: DE2030 0500 0000 0400 5815 BIC: WELADED3333
Steuernummer: 319/5922/5316

**Regionalniederlassung Rhein-Berg
Außenstelle Köln**

Eumeniusstraße 15-17 · 50679 Köln
Postfach 210722 · 50532 Köln
Telefon: 0221/8397-0
kontakt.rnl.rb@strassen.nrw.de



Gesehen

Siegburg den 19.03.23

Rhein-Sieg-Kreis
Der Landrat

Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Datum: 08. März 2023

Seite 1 von 9

Gemeinde Eitorf
Der Bürgermeister
60.1 Bauverwaltungsabteilung
Postfach 1164
53774 Eitorf



Aktenzeichen:

32.62.6-1.18.04_2022-02

über
Rhein-Sieg-Kreises
Der Landrat
Abteilung 61.2 Regional-/Bauleitplanung
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg



Auskunft erteilt:

Frau Maringer

Frau Dr. Wahrhusen

Sibylle.maringer@bezreg-

koeln.nrw.de

Zimmer: K 732

Telefon: (0221) 147 - 3069

Fax: (0221) 147 -

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG); hier: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, Im Auel, 6. Änderung; gleichzeitig 54. Änderung des Flächennutzungsplanes

DB bis Köln Hbf,

U-Bahn 3,4,5,16,18

bis Appellhofplatz

Ihre Anfrage gem. § 34 LPIG NRW vom 28.11.2022

Besuchereingang (Hauptforde):

Zeughausstr. 8

Telefonische Sprechzeiten:

mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Sehr geehrte Damen und Herren,

Besuchstermine nur nach tele-

fonischer Vereinbarung

Ziel der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf ist die Darstellung mehrerer Sonstiger Sondergebiete großflächiger Einzelhandel mit Zweckbestimmung und Angaben zur max. Verkaufsfläche.

Landeshauptkasse NRW:

Landesbank Hessen-Thüringen

IBAN:

DE59 3005 0000 0001 6835 15

BIC: WELADEDXXX

Zahlungsavis bitte an zentrale-

buchungsstelle@

brk.nrw.de

Gegen die o. g. Bauleitplanung werden raumordnerische Bedenken erhoben. Auf Grundlage des derzeitigen Planungsstands kann eine Anpassung an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung nicht bestätigt werden.

Begründung:

Der rechtswirksame Regionalplan, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg legt für den Planbereich Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) fest. Gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Eitorf befindet sich der Planstandort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs (ZVB).

Hauptsitz:

Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln

Telefon: (0221) 147 - 0

Fax: (0221) 147 - 3185

USt-ID-Nr.: DE 812110859

poststelle@brk.nrw.de

www.bezreg-koeln.nrw.de



Es liegt eine Einzelhandelsagglomeration i. S. d. Ziels 6.5-8 LEP NRW vor. Es handelt sich um mehrere selbständige, räumlich konzentrierte (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO (vgl. Definition in den Erläuterungen zu Ziel 6.5-8 LEP NRW und Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021, S. 45).

Gemäß Ziel 6.5-8 i. V. m. Ziel 6.5-2 und 6.5-3 LEP NRW haben Gemeinden

„...dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) entgegenzuwirken (Satz 2).

Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird (Satz 3).“

Bei den geplanten Erweiterungen handelt es sich um eine Verfestigung einer bestehenden Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb eines ZVB.

In Hinblick auf eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Einzelhandelsagglomeration fehlt es hier zunächst grundsätzlich an einer Gesamtbetrachtung der Auswirkungen. Der nördlich des Planbereichs gelegene Lidl-Markt ist als Teil der Agglomeration einzubeziehen, da er i. S. einer räumlich konzentrierten Ansiedlung fußläufig zu erreichen ist und der Standort insgesamt als eine Einkaufsmöglichkeit wahrgenommen werden kann (vgl. Einzelhandelserlass 2021, S. 45).

Ungeachtet dessen sind jedoch ausweislich der den Planungsunterlagen beigefügten Auswirkungsanalyse zur geplanten planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels im Bebauungsplangebiet Nr. 14.3, 6. Änderung in der Gemeinde Eitorf (BBE 2022) bereits durch die inzwischen genehmigte „Nachnutzung des Baumarkt-Areals v. a. durch die Ansiedlung eines Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes und eines dm-Drogeriemarktes negative Auswirkungen auf das Hauptzentrum Eitorf zu erwarten“ (S. 40). Eine Einzelhandelsagglomeration mit raumordnerischen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO (wesentliche Beeinträchtigung von ZVB i. S. d. Ziel 6.5-3 LEP NRW) ist demnach bereits entstanden, sodass die Handlungspflicht der Gemeinde gemäß Ziel 6.5-8 LEP NRW



enger wird. Einer Erweiterung und Verfestigung muss durch die Gemeinde entgegengewirkt werden (vgl. Erläuterung zu Ziel 6.5-8 LEP NRW).

Es ist daher davon auszugehen, dass jeder weitere Zuwachs an Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente innerhalb dieser Agglomeration und außerhalb des ZVB eine wesentliche Beeinträchtigung des ZVB verstärkt und weiterhin dessen Erholung erschwert wird. Dies ist gemäß Ziel 6.5-8, Satz 3 i. V. m. Ziel 6.5-3 LEP NRW zu verhindern.

In der Regel geht es bei der Umsetzung von Ziel 6.5-8 LEP NRW darum, die vorhandenen Verkaufsflächen auf den Bestand zu begrenzen (vgl. Einzelhandelserlass 2021, S. 46). Es wird daher von Seiten der Regionalplanungsbehörde empfohlen, eine bestandsorientierte Planung vorzunehmen, um diesem Handlungsauftrag gemäß Ziel 6.5-8 LEP NRW nachzukommen und eine Verfestigung der Einzelhandelsagglomeration mit nachteiligen Auswirkungen auf ZVB entgegenzuwirken.

Im Übrigen ist hier Ziel 6.5-7 LEP NRW nicht einschlägig, da dieses nur die steuernde Überplanung von Einzelvorhaben ermöglicht (vgl. Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021, S. 42).

Weitere Hinweise

- Dezernat 35 – Städtebau, Bauaufsicht, Bau-, Wohnungs- und Denkmalangelegenheiten sowie -förderung

FNP / BP Eitof „Im Auel“

Verkaufsflächenzahlen (VFZ)

Die von Ihnen benutzten Verkaufsflächenzahlen (VFZ) zur Steuerung der maximalen Verkaufsflächen pro Teilfläche des Bebauungsplangebiets sind grundsätzlich möglich, scheinen bei näherer Betrachtung des Bebauungsplans „Im Auel“ allerdings die Rechtssicherheit zu gefährden. Grundlage für die Nutzung von VFZ muss eine typisierende Betrachtung sein. Siehe hierzu OVG Münster, Urt. v. 08.03.2017, 10 D 12/16.NE:



„Die Verkaufsflächenzahlen sind willkürlich. Es handelt sich nicht mehr um die Bestimmung eines konkreten Einzelhandelsbetriebstyps. Mit der Verkaufsflächenzahl wird keine konkrete Nutzungsart legitimiert.“

Verkaufsflächen

Um die Entstehenden Erweiterungen zu prüfen bitten wir um die Auflistung der bestehenden genehmigten Verkaufsflächen. Zudem bestehen Unklarheiten zu den angegebenen und ermittelten Verkaufsflächen. Beispielhaft soll hier das SOLv dienen.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden folgende Werte angegeben:

Nutzung	Bestand m ²	Planung m ²
REWE-XL Verkaufsfläche	1.741,92	1900
Getränkemarkt Verkaufsfläche	394,62	440
Backshop	88,57	11
Toto-Lotto-Shop	32,25	32,25
Feinkostshop	15,44	15,44
Blumenshop	120,93	0
Blumenshop außen	75	0
KiK-Markt	471,53	500
Gesamtverkaufsfläche	2.940,26	2898,69

Nach Durchsicht der Unterlagen kommen wir auf folgende Werte:

Nutzung	Bestand m ²	Planung m ²
REWE-XL Verkaufsfläche	1.741,92	1900
Getränkemarkt Verkaufsfläche	394,62	440
Backshop	88,57	11
Backshop außen	44	50
Toto-Lotto-Shop	32,25	32,25
Feinkostshop	15,44	15,44
Blumenshop	120,93	0
Blumenshop außen	75	0
KiK-Markt	471,53	500
Außenverkauf	90	90
Gesamtverkaufsfläche	3.074,26	3038,69



Diese weichen deutlich voneinander ab. Zudem kann vor diesem Hintergrund die Verkaufsflächenbegrenzung auf 2.500m² nicht nachvollzogen werden.

Hinweise zu den Sondergebieten

Genereller Hinweis

In die Zweckbestimmungen ist die max. Verkaufsfläche aufzunehmen.

SOLd2

Die im SOLd2 gewählte Festsetzung und Zweckbestimmung vor dem Hintergrund des sog. Windhundrennens ist problematisch.

Zweckbestimmung: SOLd2 Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt.

Festsetzung: Das SOLd2 - Gebiet dient der Unterbringung von großflächigen Lebensmitteldiscountern und Drogeriemärkten.

Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf ein Sondergebiet insgesamt bezogen ist, öffnet das Tor für sog. „Windhundrennen“ potentieller Investoren und Bauantragsteller und schließt die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung unzulässigerweise ausgeschlossen sind (BVerwG, Urteil vom 27.04.1990, 4 C 36.87 und Urteil vom 03.04.2008, 4 CN 4.07).

Das Sondergebiet ist hier in Teilflächen für jeweils den Lebensmitteldiscounter und den Drogeriemarkt zu gliedern. In welcher Form das Sortiment der Schnittblumen zu ergänzen ist, ist ebenfalls zu prüfen und neu festzulegen.

SOLv

Hier gilt das gleiche wie im SOLd2. Der Lebensmittelvollsortimenter und der Textilmarkt sind in jeweils eine eigene Teilfläche zu gliedern.

Flächennutzungsplan

In die Darstellung des Flächennutzungsplans sind die Zweckbestimmungen und die max. Verkaufsflächen zu übernehmen.



- Dezernat 54 – Wasserwirtschaft, Gewässerunterhaltung Sieg

Hochwasserschutz:

Erneut möchte ich auf Folgendes hinweisen: Das Plangebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Sieg. Die Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet ist nach § 78 Abs. 4 WHG weitreichend untersagt und bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben ist eine Baugenehmigung beim Bauaufsichtsamt des Rhein-Sieg-Kreises zu beantragen, das mit mir als zuständiger Wasserbehörde das Einvernehmen zu den Belangen des Hochwasserschutzes herstellt.

Bei baugenehmigungsfreien Vorhaben ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG bzw. § 78a WHG direkt beim Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln zu stellen.

Voraussetzung für die Erteilung einer Genehmigung geplanter Bauvorhaben ist unter anderem der umfang-, funktions- und zeitgleiche Ausgleich des Hochwasservolumens, das im Falle eines statistisch 100-jährlichen Hochwassers verdrängt wird. Bauliche Anlagen im Bereich des Überschwemmungsgebietes sind hochwasserangepasst auszuführen.

Außerdem weise ich auf die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz hin. Am 01. September 2021 trat die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) in Kraft (abrufbar unter: http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBI&jumpTo=bgbl121s3712.pdf). Das übergreifende Ziel dieses Raumordnungsplans ist es, das Hochwasserrisiko in Deutschland für Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie kritische Infrastrukturen zu minimieren und dadurch mögliche Schadenspotenziale einzugrenzen. Die in der Anlage der Verordnung aufgeführten Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind daher im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung/Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen wurden die Ziele und Grundsätze nicht ausreichend berücksichtigt.



Daher erhebe ich Bedenken zu der vorliegenden Änderung zum Flächennutzungsplan.

Zu den nachfolgenden Zielen und Grundsätzen gebe ich aus wasserwirtschaftlicher Sicht folgende Hinweise:

Grundsätzliches:

- Mit der Einführung dieses Raumordnungsplans führt der Bund u. a. einen risikobasierten Ansatz in der Raumplanung ein, um Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten in den durch Hochwasser bedrohten Gebieten im Raumplanungsprozess stärker zu berücksichtigen.
- Die Wasserwirtschaft unterstützt die Kommunalplanung hierbei durch die Übermittlung der erhobenen Daten zu den Grundlagen der Wasserwirtschaft.
- Die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben unberührt; es erfolgt eine weitgehende Bezugnahme auf die Definitionen und die Gebietskulissen des Fachrechts.
- Die Verordnung nimmt eine verstärkte Berücksichtigung von Flächen außerhalb von wasserwirtschaftlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten in den Blick; diese Flächen weisen statistisch ein zunehmendes Schadenspotential auf.
- Der kommunalen Bauleitplanung obliegt die Konkretisierung des BRPHV und eine Auseinandersetzung mit den einzelnen Zielen und Grundsätzen.

Ansonsten erkenne ich keine Betroffenheit in den Zuständigkeiten von Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln (Obere Wasserbehörde).

Zu I.1.1. (Z)

Ich weiße darauf hin, dass die Risiken von Hochwasser in dem Planungsraum zu prüfen sind. Neben der Eintrittswahrscheinlichkeit und der räumlichen und zeitlichen Auswirkung im Hochwasserfall sind auch die Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit für eine Risikoabschätzung zu betrachten. Die amtlichen Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten können unter <https://www.flussgebiete.nrw.de/hochwassergefahrenkarten-und-hochwasserrisikokarten-8406> abgerufen werden.



Zu I.2.1. (Z)

Bei der Einschätzung des Risikos aus Starkregenereignissen können die vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) veröffentlichte Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW (abzurufen unter www.klimaanpassung-karte.nrw.de im Handlungsfeld Hochwasserschutz) eine hilfreiche Grundlage bieten. Ebenso können die kommunalen Starkregenrisikomanagementkonzepte hinzugezogen werden, insoweit diese für den angebenen Planungsraum erstellt wurden.

Zu II.1.2 (Z), II.1.4 (G), II.1.5 (G), II.1.6 (G) und II.2.3. (Z)

Es ist zu prüfen, ob in dem angegebenen Planungsraum nachfolgende Maßnahmen derzeit in Abstimmung sind oder/und zukünftig geplant werden sollten:

- Freihaltung von Flächen für eine Verstärkung von Hochwasserschutzanlagen oder zur Deichrückverlegung
- Gewässerausbauverfahren mit Auswirkungen auf den Hochwasserschutz
- Hochwasserschutzmaßnahmen zur Sicherung der Maßnahmenliste des Nationalen Hochwasserschutzprogramm
- Es ist im Einzelfall zu prüfen und abzustimmen, ob der angegebene Planungsraum gegen eine dieser beabsichtigten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen spricht. Auskunft hierüber können bei den Unterhaltungs- und Ausbaupflichtigen oder den zuständigen Wasserbehörden eingeholt werden.

Zu II.2.2 (G)

Insbesondere weise ich auf die Prüfung der unter Satz 2 Nummer 1 genannten „Rücknahme von in Flächennutzungsplänen für die Bebauung dargestellten Flächen“ und Satz 2 Nummer 2 genannten „Umplanung und Umbau vorhandener Siedlungen und Siedlungsstrukturen“ hin.

Zu II.3 (G)

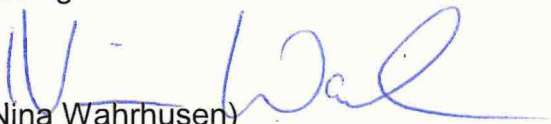
Insbesondere weise ich auf das Planungs- und Genehmigungsverbot von in Satz 1 Nummer 3 genannten baulichen Anlagen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten hin.



Datum: 08. März 2023
Seite 9 von 9

Bezüglich der Bedenken des Rhein-Sieg-Kreises verweise ich auf die beigefügte Stellungnahme vom 18.01.2023.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Dr. Nina Wahrhusen)