

Eitorf, den 23.11.2017

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
i.V.  
Erster Beigeordneter

**VORLAGE**  
- öffentlich -

**Beratungsfolge**

Rat der Gemeinde Eitorf

11.12.2017

**Tagesordnungspunkt:**

Bebauungsplan Nr. 14.2, Gewerbegebiet Ost II, 8. Änderung  
Hier: Satzungsbeschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat entsprechend den Abwägungsvorschlägen geprüft.
2. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 14.2, Gewerbegebiet Ost II, 8. Änderung vorgebrachten Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Rat der Gemeinde Eitorf entsprechend den Abwägungsvorschlägen geprüft.
3. Der Rat der Gemeinde Eitorf beschließt eine abschließende Abwägung über alle im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgetragenen Stellungnahmen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen erhoben haben, von dem Ergebnis, unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
5. Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298), des § 86 Abs. 4 Bauordnung NRW vom 07.03.1995 (GV. NRW. S. 218, ber. S. 982) und aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW 1994, S. 666/SGV NW 2023) in den jeweils z.Zt. gültigen Fassungen **beschließt der Rat der Gemeinde Eitorf unter Einbeziehung der vorgenommenen Abwägungsergebnisse, den Bebauungsplan Nr. 14.2, Gewerbegebiet Ost II, 8. Änderung** bestehend aus
  - a.) der Bebauungsplanurkunde im Maßstab 1 : 500
  - b.) der Zeichenerklärung
  - c.) den textlichen Festsetzungen bestehend aus:

- den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB
- den gestalterischen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

als **Satzung** und billigt die Begründung zum Bebauungsplan.

- Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

### **Begründung:**

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat in seiner Sitzung am 10.05.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.2, Gewerbegebiet Ost II, sowie gleichzeitig den Beschluss über die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf gefasst.

Dem Regelverfahren ging ein Verfahren zur Durchführung der Bauleitplanung gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung voraus. Im Zuge dieser Planung stellte sich heraus, dass mit der Realisierung des Marktes ein größerer Verlust an Retentionsraum (Überschwemmungsgebiet der Sieg) einhergeht, sodass es geboten war, die hierfür notwendigen Untersuchungen und Absprachen unter anderem über das hier vorliegende Regelverfahren zu sichern.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter [www.eitorf.de](http://www.eitorf.de) am 22.05.2017 sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen“ gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom 22.05.2017 bis einschließlich 29.05.2017. Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf vom 26.05.2017 auf die öffentliche Bekanntmachung des o.g. Bebauungsplanes auf der Internetseite hingewiesen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die langfristige Standortsicherung als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Lebensmitteldiscounter.

## **1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

### **1.1 Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

#### **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.05.2017 bis einschließlich 09.06.2017.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen in das Verfahren eingestellt. Der APUE hat dies in seiner Sitzung am 12.07.2017 zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungserfordernis besteht somit nicht, die Planung kann fortgeschrieben werden.

#### **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.5.2017. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden keine Anregungen in das Verfahren eingestellt. Der APUE hat dies in seiner Sitzung am 12.07.2017 zur Kenntnis ge-

nommen. Ein Abwägungserfordernis besteht somit nicht, die Planung kann fortgeschrieben werden.

### **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 17.05.2017. Es liegen insgesamt 13 Stellungnahmen vor. Folgende relevante Anregungen sind eingegangen und wurden vom APUE in seiner Sitzung am 12.07.2017 behandelt.

#### **1. Amt für Bodendenkmalpflege, E-Mail vom 23.05.2017**

*„Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist nur eine Prognose möglich. Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen: 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.“*

„Abwägung im APUE am 12.07.2017:

*Die Anregung hebt auf die dem Bauleitplan folgende Umsetzung des Vorhabens ab. Es ist jedoch sinnvoll, den Hinweis als weiteren Hinweis im Bebauungsplan aufzunehmen.*

Beschlussvorschlag im APUE am 12.07.2017:

*Die Anregung zum Umgang mit archäologischen Funden wird als weiterer Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.“*

**Beschlussvorschlag Rat am 11.12.2017:**

Den Beschluss des APUE vom 12.07.2017 nimmt der Rat zur Kenntnis. Die Anregung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 23.05.2017**

*„gegen die im Betreff genannte Maßnahme hat die Bundeswehr keine Bedenken bzw. keine Einwände. Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfalle mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.“*

Abwägung im APUE am 12.07.2017:

*Durch die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes können keine Gebäudehöhen erzielt werden, die 30 m überschreiten.*

Beschlussvorschlag im APUE am 12.07.2017

*Der Beschluss zur Offenlage kann ohne Änderungen des Bebauungsplanes gefasst werden.*

**Beschlussvorschlag Rat am 11.12.2017:**

Den Beschluss des APUE vom 12.07.2017 nimmt der Rat zur Kenntnis.

#### **3. Westnetz, Schreiben vom 17.05.2017**

*„wir danken für die Benachrichtigung und teilen Ihnen mit, dass wir im Plangebiet Versorgungsleitungen betreiben. Die Lage entnehmen Sie bitte der beigefügten Bestandsplankopie. Wir bitten Sie, diese Leitungen nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Im Zuge der Bauausführung werden wir diese Leitungen bei Bedarf dem Bauvorhaben anpassen. Sollten sich noch Fragen ergeben, stehen wir Ihnen gerne zu deren Klärung zur Verfügung.“*

Abwägung im APUE am 12.07.2017

Die genannte Leitung dient der Versorgung des gegenwärtigen Lidl-Marktes. Sie ist dem Architekten sowie der Firma Lidl bekannt. Sicherheitshalber wird die Leitung nachrichtlich mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag im APUE am 12.07.2017

Die Leitung wird nachrichtlich im Bebauungsplan aufgenommen.

**Beschlussvorschlag Rat am 11.12.2017:**

Den Beschluss des APUE vom 12.07.2017 nimmt der Rat zur Kenntnis.

**4. Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 07.06.2017**

„Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise und Auflagen aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken:

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da es sich bei der Bahnstrecke um eine planfestgestellte Anlage handelt. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

„Abwägung im APUE am 12.07.2017

Es handelt sich um eine allgemein gültige Anregung und Information, die die Bundesbahn mit diesem Schreiben in das Planverfahren eingestellt hat. Der Verlauf der Bahnlinie liegt in ca. 200 m Entfernung zum Südrand des Plangebietes. Zwischen Plangebiet und Bundesbahn liegt ein Gewerbegebiet. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung oder Beeinflussung der Bahn bis in diese Entfernung reicht. Anpassungen der Planunterlagen werden nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag im APUE am 12.07.2017

Der APUE nimmt das Schreiben zur Kenntnis.“

**Beschlussvorschlag Rat am 11.12.2017:**

Den Beschluss des APUE vom 12.07.2017 nimmt der Rat zur Kenntnis.

**5. „Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 17.5.17**

„gegen die oben genannten Planungen der Gemeinde Eitorf bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis keine grundsätzlichen Bedenken. Wir gehen davon aus, dass durch die vorliegenden Änderungen kein Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen entsteht. Ansonsten behalten wir uns eine erneute Stellungnahme vor. In diesem Zusammenhang bitten wir um Berücksichtigung der Wertigkeiten betroffener landwirtschaftlicher Flächen für die menschliche Daseinsvorsorge auch im Hinblick auf die Festsetzungen im LEP Punkt 7.5-1 und 7.5-2. Dies gilt auch für den Aspekt der Platzierung von Ausgleichsmaßnahmen, da für die Ernährungsfürsorge wichtige landwirtschaftliche Flächen zu schützen sind.“

Abwägung im APUE am 12.07.2017

Da die möglichen Flächeninanspruchnahmen der 8. Änderung, jener der 7. Änderung und den Festsetzungen des BP 14.2 Gewerbegebiet Ost II entsprechen, besteht keine relevante Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Somit wird auch **kein** dem Bebauungsplan zuzuordnender Ausgleich außerhalb des Plangebietes erforderlich. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens gehen keine Inanspruchnahmen landwirtschaftlicher Nutzflächen einher.

Etwas anders verhält es sich mit dem Antrag auf Befreiung von den Verbotsvorschriften des § 78 WHG, der außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zum Bauantrag genehmigt werden muss. Neben der Schaffung von Retentionsraum im Plangebiet, die nicht auf landwirtschaftlichen Nutzflächen zu liegen kommt, muss eine externe Fläche für den kompensatorischen Retentionsraum für den Neubau des Lidl-Marktes geschaffen werden. Es handelt sich dabei um

eine Wiese in der Siegaue, die sich im Eigentum der Gemeinde Eitorf befindet. Zur Schaffung der ca. 80 bis 100 m<sup>3</sup> großen Flutmulde wird eine vorübergehende Inanspruchnahme der Wiesenfläche stattfinden müssen. Es ist vorgesehen, eine ca. 50 cm tiefe Flutmulde in einer Intensivwiese anzulegen. Nach Schaffung dieser Flutmulde ist die Wiesenfläche innerhalb von ca. 6 Wochen wieder hergestellt. Hier müssen einvernehmliche Regelungen zwischen der Lidl-Vertriebs-GmbH & Co. KG Burbach, der Gemeinde Eitorf und ggf. dem Pächter der Flächen außerhalb des B-Plan-Verfahrens erfolgen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung wird mit der Umsetzung der Flutmulde nicht einhergehen.

Die Anregungen der Landwirtschaftskammer berühren das Bauleitplanverfahren nicht.

Beschlussvorschlag im APUE am 12.07.2017

Der APUE nimmt das Schreiben zur Kenntnis.

Die Offenlage kann ohne Änderung der Planung beschlossen werden.

**Beschlussvorschlag Rat am 11.12.2017:**

Den Beschluss des APUE vom 12.07.2017 nimmt der Rat zur Kenntnis.

## **6. Landesbetrieb Straßen NRW, E-Mail vom 19.6.17**

„aus straßenplanerischer Sicht der Straßenbauverwaltung bestehen gegen das Vorhaben der Vergrößerung des bestehenden Lidl-Discounters und dem damit verbundenen Neubau keine grundsätzlichen Bedenken. Das Vorhaben darf auch zukünftig nicht von der L333 aus erschlossen werden. Die Grundstücksgrenze zur freien Strecke der L333 bleibt weiterhin dauerhaft und lückenlos mit dichterem Bewuchs abgesetzt. Werbeanlagen bedürfen einer gesonderten Beantragung und Genehmigung neben der Landesstraße. Aus den vorliegenden Unterlagen lässt sich die Lage des neuen Gebäudes zur L333 hin nicht erkennen. Bei Vorlage des Bauantrages bei der Straßenbauverwaltung kann es dazu noch zu weiteren Angaben kommen.“

Abwägung im APUE am 12.07.2017

Durch den Bebauungsplan werden die Grundstücke von Straßen NRW nicht berührt. Die Anbindung erfolgt ausschließlich über die Siegstraße und nicht über die L 333. Die Anregungen beziehen sich maßgeblich auf den Hochbau. Im Bebauungsplan ist die überbaubare Fläche zum neuen Lidl-Markt festgesetzt. Der Begründung ist zu entnehmen, dass der Lidl-Markt die überbaubare Fläche weitgehend ausfüllt. Insofern wäre für den Landesbetrieb Straßen NRW die Lage des neuen Lidl-Marktes schon eindeutig erkennbar gewesen. Nach Auskunft des Architekten wurde die Lage des neuen Lidl-Marktes in der Bauvoranfrage geklärt. Der heutige Lidl-Markt liegt ebenfalls in der Schutzzone. Bedenken gegenüber der Bauvoranfrage bestehen nicht.

Werbeanlagen sind im hinteren Bereich des neuen Lidl-Marktes nicht vorgesehen.

Die Anregung beinhaltet keine Belange, die eine Änderung des Vorentwurfes zur 8. Änderung des BP 14.2 Gewerbegebiet Ost II zur Folge hätten.

Beschlussvorschlag im APUE am 12.07.2017

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen im Planentwurf sind nicht erforderlich.

**Beschlussvorschlag Rat am 11.12.2017:**

Den Beschluss des APUE vom 12.07.2017 nimmt der Rat zur Kenntnis

## **7. Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 (Obere Wasserbehörde), Email vom 21.6.2017**

„das Vorhaben dient der planungsrechtlichen Grundlage für die Erweiterung des Lidl-

Verbrauchermarktes. Dies alles findet innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Sieg statt und bedarf daher der Entscheidung zu §78 WHG.

Durch den B-Plan und die FNP-Änderung sehe ich den Verbotstatbestand "neues Baugebiet" gem. §78 Abs. 1 Ziffer 1 WHG als NICHT gegeben an mit der Folge, dass das Einzelvorhaben von Abbruch und "Ersatz-" Neubau im Baugenehmigungsverfahren, das über §84 LWG die Belange nach §78 zu berücksichtigen hat, zu betrachten ist.

Da der Abbruch selbst keine verbotene Tätigkeit nach §78 Abs. 1 WHG darstellt, verbleiben hierfür nur Fragestellungen für den bauzeitlichen Hochwasserschutz und den Belangen nach Lagerung / Zwischenlagerung von Abbruchmaterial, hochwassersichere Ausführung etc. gem. §78 Abs. 4 WHG i.V.m. §84 LWG.

Der Neubau des Marktes ist im üblichen Verfahren im Licht von §78 Abs. 3 WHG zu betrachten, so dass im zugehörigen Baugenehmigungsverfahren meinerseits das Einvernehmen gem. §84 LWG zu erzielen ist. Fachlich sind dazu die Genehmigungsvoraussetzungen wie insbesondere der Retentionsraumausgleich von Bedeutung.

Im Bauleitplanverfahren kann und sollte daher schon aufgezeigt werden, wie und wo in welchem Rahmen das möglich werden wird. Dies ist m.E. auch ein Belang von Umweltverträglichkeit bzw. des Umweltberichtes, insbesondere wenn weitere / alternative, zum Retentionsraumausgleich benötigte Flächen außerhalb der eigentlichen Plankulisse (mit den dort entsprechend gültigen Rahmenbedingungen ggf. neben wasserrechtlicher auch landschaftsrechtlicher Art oder ...) dadurch benötigt und betroffen werden, weil ansonsten der nötige Retentionsraumausgleich nicht erzielt werden kann.

Darüber hinaus erkenne ich ausgehend von o.g. Planung keine weitere Betroffenheit in den Zuständigkeiten von Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln (Obere Wasserbehörde).“

#### Abwägung im APUE am 12.07.2017

Die Bezirksregierung sieht die 8. Änderung nicht als neues Baugebiet gemäß § 78 Abs. 1 Ziffer 1 WHG an, sodass die Umsetzung der entsprechenden wasserrechtlichen Regelungen nach § 78 auf der Ebene des Bauantrages zu bewältigen ist. In diesem Zusammenhang ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 78 WHG durch die Vorhabenträgerin, die Lidl-Vertriebs-GmbH & Co. KG Burbach, zu beantragen. Diese hat die entsprechenden siedlungswasserwirtschaftlichen Ingenieurleistungen beauftragt. Die Berechnungen und Absprachen sind mittlerweile weiter gediehen. Seitens der Bezirksregierung ist zur Ermittlung des kompensatorischen Retentionsraumes dem Neubau der Filiale, der, wie in der Begründung und im Umweltbericht nachlesbar, eine Inanspruchnahme von 2.000 m<sup>3</sup> aufweist, auf Basis neuester Absprachen der Abriss des heutigen Lidl-Marktes und des Wohnhauses an der Siegstraße 131 gegenüberzustellen. Aufgrund dieser Gegenüberstellung konnte der notwendige zu erbringende kompensatorische Retentionsraum von 2.000 m<sup>3</sup> auf ca. 670 m<sup>3</sup> reduziert werden.

In der aktuellen Planung ist es nun vorgesehen, 400 bis 600 m<sup>3</sup> als Flutmulde, die wieder begrünt werden kann, im Norden des Plangebietes unterzubringen. Der restliche verbleibende kompensatorische Retentionsraum wird in der Siegaue realisiert. Hier sind Vorabsprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Bezirksregierung Köln erfolgt. Die Schaffung dieses kompensatorischen Retentionsraumes ist im heutigen Eigentum der Gemeinde Eitorf vorgesehen. Außerhalb des Natura 2000-Gebietes und des Naturschutzgebietes im Bereich der Sieg wird eine Flutmulde in Intensivwiesen angelegt. Die Mulde wird eine Tiefe von ca. 50 cm aufweisen und somit eine Fläche von insgesamt ca. 300 m<sup>2</sup> bis 500 m<sup>2</sup> umfassen. Eine erhebliche Veränderung oder Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzungen oder von Natur und Landschaft findet hierdurch nicht statt. Entsprechende Absprachen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises getroffen. Die Funktionalität des betroffenen Bereiches nach ca. 6 Wochen wieder hergestellt sein.

Im Bebauungsplan wird durch die Maßnahmenfestsetzung zur Schaffung einer Flutmulde somit schon ein Großteil des kompensatorischen Retentionsraumes dem späteren Bauvorhaben zugeordnet. Auf dieses und den Retentionsraum in der Siegaue kann sich dann der Bauan-

trag beziehen. Die hierzu erforderliche Befreiung ist ein sowohl vom Bauleitplanverfahren als auch vom Verfahren zum Bauantrag unabhängiges wasserrechtliches Verfahren, das erst zum Bauantrag abgeschlossen werden muss. Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist es ausreichend aufzeigen zu können, dass wasserhaushaltliche Regelungen oder Verbotstatbestände einer Rechtskraft der 8. Änderung des BP 14.2 Gewerbegebiet Ost II nicht entgegenstehen werden. Ferner kann auf Basis der hier durchgeführten vorsorglichen Vorgehensweise und aufgrund der entsprechenden Würdigung dieser Belange im Umweltbericht aufgezeigt werden, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nachweislich nicht erforderlich wird.

#### Beschlussvorschlag im APUE am 12.07.2017

Die Schaffung einer Flutmulde im Größenumfang von mindestens 400 m<sup>3</sup> und maximal 600 m<sup>3</sup> im Plangebiet wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Der Plan ist dahingehend anzupassen. Die Schaffung des restlichen erforderlichen Kompensationsumfangs in der Siegaue ist für das Bauleitplanverfahren nicht erforderlich. Hier sind entsprechende Regelungen und Vorkehrungen durch die Lidl-Vertriebs-GmbH & Co. KG Burbach im Zuge des Bauantragverfahrens durchzuführen.

#### Beschlussvorschlag Rat am 11.12.2017:

Den Beschluss des APUE vom 12.07.2017 nimmt der Rat zur Kenntnis

### **8. Rhein-Sieg-Kreis, E-Mail vom 23.06.2017**

„Zu oben genannten Planungen wird wie folgt Stellung genommen:

#### Immissionsschutz:

Es wird empfohlen, spätestens im Rahmen des Bauantrages das Lärmgutachten hinsichtlich der haustechnischen Anlagen (Standort und Auswirkungen) zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.

#### Überschwemmungsgebiet / Hochwasserrisikogebiet:

Der Planbereich liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Sieg. Die Änderungen unterliegen daher gemäß § 78 WHG dem Genehmigungsvorbehalt der Bezirksregierung Köln.

Es wird besonders auf die Erfordernisse an den Betrieb von Anlagen im Überschwemmungsgebiet gemäß § 84 (3) LWG NW hingewiesen.

#### Grundwasserschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet aufgrund der Nähe zur Sieg im Einflussbereich von Grundwasserschwankungen befindet. Dies sollte insbesondere bei Hochbaumaßnahmen mit Keller beachtet und gutachterlich begleitet werden.

Eine Entwässerung von Baugruben bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag ist rechtzeitig beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, einzureichen. Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn dem Bauherrn die entsprechenden wasserrechtlichen Bescheide vorliegen.

Die im Bereich der Baumaßnahme befindliche Grundwassermessstelle (siehe Lageplan + Einmessskizze GWMS 0226-009) ist während der Baumaßnahme ausreichend vor Beschädigungen zu sichern. Sofern höhenmäßige Angleichungen am Verschluss der Grundwassermessstelle vorgenommen werden, sind diese durch eine Fachfirma auszuführen. Sowohl eine Beschreibung der baulichen Veränderung als auch eine Neuvermessung der Grundwassermessstelle in der Höhe sind dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, unaufgefordert zu übersenden.

Sollte ein Rückbau der Grundwassermessstelle erforderlich sein, so ist der Rückbau entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 135 durchzuführen und ggf. eine Ersatzmessstelle zu errichten.

Für die Rückbaumaßnahme ist nur ein zertifiziertes Brunnenbau- und Bohrunternehmen mit einer DVGW-Zulassung nach DVGW-Arbeitsblatt W 120 zu beauftragen. Die Rückbaumaßnahme ist von dem beauftragten Unternehmen zu dokumentieren. Beginn und Abschluss der Maßnahme sind dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, unter Benennung des ausführenden Unternehmens anzuzeigen. Die zusammengestellten Unterlagen sind nach erfolgtem Rückbau dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, vorzulegen.

#### Abfallwirtschaft:

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht wird gebeten, folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist in Abstimmung mit der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen.

Bei Entsorgung sind vor der Abfuhr die Entsorgungswege der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde mitzuteilen (§ 47 Abs.1 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG). Dazu gehört die Angabe der Entsorgungsanlage oder die Vorlage der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einbaustelle.

#### Abwägung im APUE am 12.07.2017

##### „Immissionsschutz

Nach Rücksprache mit dem Architekten (23.06.2017) sind keine immissionsschutzrelevanten baulichen Anlagen auf dem Dach des zukünftigen Lidl-Marktes vorgesehen. Diese werden maßgeblich im rückwärtigen Bereich zur L 333 hin untergebracht. Auch ein Nachfragen bei Graner & Partner, Raumakustik Tontechnik (26.06.2017) hat ergeben, dass Immissionen von haustechnischen Anlagen, die gegebenenfalls im Zuge des Bauantrages zu berücksichtigen sind, technisch bewältigt werden können, sodass dies der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes in keinem Fall entgegenstehen wird. Seitens der Firma Lidl wird, bezogen auf die gegenwärtigen Festsetzungen, im Bebauungsplan in diesem Zusammenhang empfohlen, die Festsetzungen zu den Regelungen der Andienung und Arbeitszeiten aus dem Bereich Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 in die Regelungen zur baulichen Nutzung des Sondergebietes zu integrieren, da diese Vorgehensweise der gegenwärtigen Rechtsprechung entspricht. In diesem Zusammenhang wird aus Sicht der Planer empfohlen, diese Änderung im Entwurf zur Offenlage umzusetzen.

##### Überschwemmungsgebiet/Hochwasserrisikogebiet

Die Anregung verweist auf den Genehmigungsvorbehalt der Bezirksregierung Köln (siehe hierzu die vorangegangene Abwägung). Der Verweis auf § 84 Abs. 3 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen beinhaltet folgende Regelungen:

1. Anlagen zur Trinkwasserversorgung so zu errichten und zu betreiben, dass sie auch bei Hochwasser so betrieben werden können, dass die Anforderungen an die Trinkwasserverordnung gesichert und eingehalten werden. ...
2. Abwasseranlagen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher zu errichten und zu betreiben. Vorhandene Abwasseranlagen sind bis zum 31. Dezember 2001 entsprechend nachzurüsten. Anlagen nach § 62 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (= Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sind so zu errichten und zu betreiben, dass wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden und auch nicht auf eine andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasserbehandlungsanlage gelangen können. ...

In Bezug auf den Lidl-Markt spielt hier Abs. 3 Nr. 2 und 3 für die Umsetzung der bautechnischen Anlagen im Zuge des Bauantrages eine Rolle. Hier wurde seitens der Lidl-Vertriebs-GmbH & Co. KG Burbach bestätigt, dass im Zuge des Bauantrages alle erforderlichen techni-



schen Vorschriften zum Bauen im Überschwemmungsgebiet Berücksichtigung finden. Für das Bauleitplanverfahren hat die eingegebene Anregung keine weiterreichende Bedeutung.

#### Grundwasserschutz

Sämtliche Anregungen zielen auf die Baudurchführung ab. Ein Keller ist unter dem Lidl-Markt nicht vorgesehen. Änderungen im Entwurf des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

#### Abfallwirtschaft

Aufgrund der besonderen Situation der Lage im Überschwemmungsgebiet wird die Anregung als weiterer Hinweis in den Planentwurf aufgenommen.“

#### Beschlussvorschlag im APUE am 12.07.2017

##### „Immissionsschutz

Die Anregung des Rhein-Sieg-Kreises zum Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen. Änderungen im B-Plan-Verfahren sind auf Basis dieser Anregung nicht erforderlich. Seitens der Entwurfserarbeitung ist jedoch auf die neuesten Anregungen aufgrund der Rechtsprechung einzugehen und die Limitierung von Öffnungs- und Anlieferzeiten zur rechtlichen Verbesserung des Planentwurfes als besondere Spezifikation der zulässigen Nutzung festzusetzen.

##### Überschwemmungsgebiet/Hochwasserrisikogebiet

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

##### Grundwasserschutz

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

##### Abfallwirtschaft

Die Anregung der Abfallwirtschaft wird als weiterer Hinweis mit in den Planentwurf aufgenommen.“

#### **Beschlussvorschlag Rat am 11.12.2017:**

Den Beschluss des APUE vom 12.07.2017 nimmt der Rat zur Kenntnis

#### **9. Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 19.06.2017**

*"die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Kupfererz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Charles I" sowie auf dem auf Eisenerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Heideblume". Die letzten Eigentümerinnen dieser Bergwerksfelder sind nach meinen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar. Entsprechende Rechtsnachfolgerinnen sind hier nicht bekannt. Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen."*

##### Abwägung im APUE am 12.07.2017

Die Anregung hat keine nachhaltigen Auswirkungen auf den Planentwurf. Sie ist als solche zur Kenntnis zu nehmen.

##### Beschlussvorschlag im APUE am 12.07.2017

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### **Beschlussvorschlag Rat am 11.12.2017:**

Den Beschluss des APUE vom 12.07.2017 nimmt der Rat zur Kenntnis

Ferner liegen seitens der Träger öffentlicher Belange folgende nicht abwägungsrelevante Anregungen von folgenden Trägern öffentlicher Belange vor:

Wahnbachtalsperrenverband, E-Mail vom 22.05.2017  
Rhein-Sieg-Netz GmbH, Schreiben vom 24.05.2017  
Amprion, E-Mail vom 31.05.2017  
IHK, Bonn/Rhein-Sieg, Schreiben vom 07.06.2017

Weitere Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

**Die oben angeführten Abwägungen wurden vom Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbarer Energien am 12.07.2017 beraten und umgesetzt.**

## **1.2 Abwägung der in der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

Der APUE hat in seiner Sitzung am 12.07.2017 die öffentliche Auslegung der Bauleitplanentwürfe beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.08.2017 bis einschließlich 08.09.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter [www.eitorf.de](http://www.eitorf.de) am 31.07.2017 sowie durch Aushang an der mit „Amtliche Informationen“ gekennzeichneten Aushangtafel neben dem Rathaus in der Zeit vom 31.07.2017 bis einschließlich 07.08.2017. Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf vom 04.08.2017 auf die öffentliche Bekanntmachung des o.g. Bebauungsplanes auf der Internetseite hingewiesen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.08.2017.

Der APUE hat die eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 08.11.2017 behandelt, der Rat der Gemeinde Eitorf am 11.12.2017.

### **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen in das Verfahren eingestellt. Ein Abwägungserfordernis besteht somit nicht, die Planung kann fortgeschrieben werden.

### **Abwägung der in der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) eingegangenen relevanten Stellungnahmen**

#### **1. DB Immobilien, Region West, Schreiben vom 11.08.2017**

*„Gegen den o.g. Bebauungs- und Flächennutzungsplan bestehen bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise und Auflagen aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken:*

- *Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da es sich bei der Bahnstrecke um eine planfestgestellte Anlage handelt. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.“*

#### Abwägung im Rat am 11.12.2017:

*Der Gemeinde Eitorf ist die Situation bekannt. Auch der Lidl-Vertriebs-GmbH & Co. KG ist die Situation bekannt, da sie den Standort schon seit Jahren betreibt. Erhöhte Immissionen, die durch die DB AG verursacht werden, konnten bis heute nicht festgestellt werden. Die Ergebnisse der Planfeststellung der DB AG werden nicht infrage gestellt.*

#### **Beschlussvorschlag Rat (11.12.2017):**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.

## **2. Primacom, E-Mail vom 17.08.201**

*"Die Primacom hat im Baubereich Leitungen. Es liegen jedoch keinerlei Vermessungen vor. Bei Schachtarbeiten ist besondere Vorsicht geboten. Mit dem zuständigen Projektleiter kann ein Vor-Ort-Termin vereinbart werden. Es bestehen keinerlei Einwände, wenn folgende Punkte beachtet werden:*

*Eine Überbauung unserer Anlage ist nicht gestattet, Kreuzungen sind nur mit dem vorgeschriebenen Sicherheitsabstand statthaft. Die Kabel liegen in einer Tiefe von 0,4 m bis 0,6 m im Gehwegbereich und in 0,6 m bis 1,2 m im Straßenkörper, entsprechend der örtlichen Vorgaben. Bei Bohrungen sind die Bohrprotokolle zu beachten."*

### Abwägung im Rat am 11.12.2017:

*Die Anregung zielt auf die Bauarbeiten ab. Die Hinweise beziehen sich auf die Leitungen im angrenzenden Straßenkörper. Eine unmittelbare Relevanz für die Bauleitplanverfahren ist nicht gegeben. Die Unterlagen sind im Zuge der Erstellung des Bauantrages notwendig und müssen entsprechend zwischen Architekten, dem Vorhabenträger und Primacom abgestimmt werden.*

### Beschlussvorschlag im Rat am 11.12.2017:

*Der Rat nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Eine Relevanz für das Bauleitplanverfahren besteht nicht.*

### **Beschlussvorschlag Rat (11.12.2017):**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.

## **3. Referat Wirtschaftsförderung und strategische Kreisentwicklung, Schreiben mit Eingang vom 06.09.2017**

### „Überschwemmungsgebiet

*Auf die Erfordernisse an den Betrieb von Anlagen im Überschwemmungsgebiet gemäß § 84 Abs. 3 LWG wird hingewiesen.*

### Grundwassermessstelle

*Es wird noch einmal auf die im Bereich der geplanten Baumaßnahme befindliche Grundwassermessstelle (GWMS 0226-009) hingewiesen.*

### Altlasten

*Aus Altlastensicht stehen der Realisierung des Planvorhabens keine Bedenken entgegen. Da auch Abrissarbeiten im Bereich der angrenzenden Gärtnerei stattfinden wird empfohlen, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:*

*Anzeigenpflicht gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetzverordnung.*

*Werden bei Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, zu informieren. Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Es wird empfohlen, dass Untersuchungsprogramm vorab mit dem Rhein-Sieg-Kreis abzustimmen.*

### Abwägung im Rat am 11.12.2017:

#### Überschwemmungsgebiet

*Der Verweis auf § 84 Abs. 3 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen beinhaltet folgende Regelungen:*

- 1. Anlagen zur Trinkwasserversorgung sind so zu errichten und zu betreiben, dass sie auch bei Hochwasser so betrieben werden können, dass die Anforderungen an die Trinkwasserverordnung gesichert und eingehalten werden. ...*

2. *Abwasseranlagen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik sind hochwassersicher zu errichten und zu betreiben. Vorhandene Abwasseranlagen sind bis zum 31. Dezember 2001 entsprechend nachzurüsten. Anlagen nach § 62 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (= Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sind so zu errichten und zu betreiben, dass wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden und auch nicht auf eine andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasserbehandlungsanlage gelangen können. ...*

*In Bezug auf den Lidl-Markt zielen die Hinweise auf die Umsetzung der bautechnischen Anlagen im Zuge des Bauantrages ab. Hier wurde seitens der Lidl-Vertriebs-GmbH & Co. KG Burbach bestätigt, dass im Zuge des Bauantrages alle erforderlichen technischen Vorschriften zum Bauen im Überschwemmungsgebiet Berücksichtigung finden. Für das Bauleitplanverfahren hat die eingegebene Anregung keine weiterreichende Bedeutung.*

Beschlussvorschlag im Rat am 11.12.2017

Überschwemmungsgebiet:

*Der Rat nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Änderungen in den Planentwürfen sind nicht erforderlich.*

Abwägung im Rat am 11.12.2017:

Grundwassermessstelle:

*Die Grundwassermessstelle liegt außerhalb des Plangebietes. Sie wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Sorgfaltspflicht zum Erhalt der Messstelle obliegt der Bauleitung. Bautätigkeiten im Bereich der Messstelle sind nicht vorgesehen. Auf die Bauleitplanung hat die Anregung keine Auswirkungen.*

Beschlussvorschlag im Rat am 11.12.2017

Grundwassermessstelle:

*Der Rat nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Änderungen des Planentwurfs sind nicht erforderlich.*

Abwägung im Rat am 11.12.2017:

Altlasten:

*Auf Basis der frühzeitigen Trägerbeteiligung wurden entsprechende Hinweise zum Umgang mit Bauschutt und auffälligem Bodenmaterial in den Offenlageentwurf aufgenommen. Diese zielen nicht auf das Bauleitplanverfahren, sondern auf die Baudurchführung ab. Weitergehende Ergänzungen sind nicht erforderlich.*

Beschlussvorschlag im Rat am 11.12.2017

Altlasten:

*Der Rat nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Änderungen des Planentwurfs sind nicht erforderlich.*

**Beschlussvorschlag Rat (11.12.2017):**

*Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.*

Ferner liegen nicht abwägungsrelevante Anregungen folgender Träger öffentlicher Belange vor:

Wahnbachtalsperrenverband, E-Mail vom 07.08.2017

Rhein-Sieg-Netz GmbH, Schreiben mit Eingang vom 14.08.2017

Amprion Netz, E-Mail vom 10.08.2017

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Schreiben mit Eingang vom 30.08.2017

Landesbetrieb Wald und Holz NRW, E-Mail vom 08.09.2017

Weitere Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

**Die oben angeführten Abwägungen wurden wie dargestellt vom Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien am 08.11.2017 und vom Rat der Gemeinde Eitorf am 11.12.2017 beraten. Der Planentwurf kann ohne Änderung nach Offenlage fortgeschrieben werden.**