

Eitorf, den 21.03.2019

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Laura Feld

Bürgermeister

i.V. _____
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien	10.04.2019
---	------------

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr.14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung, "Im Auel"; gleichzeitig 54. Änderung des Flächennutzungsplanes; Hier: Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) im Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschläge siehe Begründung.

Begründung:

I Rückläufe des Beteiligungsverfahrens nach § 4 (1) BauGB

- 1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 13.02.2019**
Stellungnahme zu: 6. Änderung BP 14.3 GE-Ost III, 54. Änderung FNP

„Belange der Bundeswehr werden nicht berührt. Gegen die eingereichten Planungen bestehen seitens der Bundeswehr keine Einwände. Voraussetzung ist, dass die bauliche Entwicklung einschließlich untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 30 m über Grund weiterhin nicht überschreiten wird.“

Abwägung:
Nicht erforderlich

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

2. Weco Pyrotechnische Fabrik, E-Mail vom 13.02.2019,
Stellungnahme ausschließlich zu: 6. Änderung BP 14.3 GE-Ost III

„Die aufgezeigten Anpassungen/Änderungen des Bebauungsplanes sind für die Firma Weco ohne Einfluss auf bestehende oder aktuell geplante Nutzungskonzepte.“

Abwägung:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

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

3. Wahnbachtalsperrenverband, E-Mail vom 13.02.2019
Stellungnahme ausschließlich zu: 6. Änderung BP 14.3 GE-Ost III

„Im entsprechenden Bereich sind keine Anlagen des Wahnbachtalsperrenverbandes betroffen. Gegen die Vorhaben bestehen seitens des Wahnbachtalsperrenverbandes keine Bedenken.“

Abwägung:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

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

4. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)/Luftbildauswertung, Schreiben vom 18.02.2019
Stellungnahme ausschließlich zu: 6. Änderung BP 14.3 GE-Ost III

„Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten, in der beigefügten Karte (siehe Anlage) dargestellten Verdacht auf Kampfmittel. Der Dienst empfiehlt die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Schützenloch). Darüber hinausgehende Untersuchungen auf Kampfmittel sind nicht erforderlich.“

Abwägung:

Da der Bereich des ehemaligen Schützenloches seit mehr als 40 Jahren überbaut ist und auf dem Baugrundstück des Netto-Marktes liegt, sollte die Empfehlung an den Eigentümer weitergeleitet werden, da dieser im Zuge seiner geplanten Umbauarbeiten für die Verkehrssicherheit seines Grundstückes Sorge zu tragen hat. Die Lage des Schützenloches wird als Hinweis im Urkundsplan mit entsprechender Beschreibung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Eigentümer des Netto-Marktes ist über das Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Im Bebauungsplan wird die Lage des Schützenloches mit entsprechender Erläuterung nachrichtlich übernommen.

5. Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 19.02.2019
Stellungnahme zu: BP Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung (Im Auel), gleichzeitig 54. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen das oben genannte Vorhaben, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden. Es kommt durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehende Immissionen, insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe, z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc., die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.“

Abwägung:

Ein entsprechender Passus war schon in der Begründung zur 6. Änderung des BP 14.3 GE-Ost III und zur 54. Änderung des FNP enthalten. Weitergehende Änderungen des Entwurfs sind somit nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

6. Gemeindewerke Eitorf, Schreiben vom 19.02.2019

Anregung zu: 6. Änderung BP Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III (Im Auel)

„Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über die öffentliche Wasserleitung innerhalb der "Siegstraße" und der Straße "Im Auel" sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist über eine öffentliche Trennkanalisation im Bereich der Straße "Im Auel" sichergestellt.“

Abwägung:

Nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

7. Bezirksregierung Köln, Dezernat 54, Wasserwirtschaft, Gewässerschutz, E-Mail vom 20.02.2019

Anregung zu: 6. Änderung BP 14.3 GE-Ost III und zur 54. Änderung FNP

„Der Geltungsbereich liegt zum großen Teil in dem nach § 76 WHG, in der aktuellen Fassung vom 04.12.2018, festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Sieg, sodass die §§ 78 ff. WHG zu beachten sind. Durch die Änderungen von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan werden keine neuen Bauflächen erschlossen und es findet keine Bebauung in zuvor anders genutzten Bereichen statt. Somit bestehen seitens der Bezirksregierung, Dezernat 54, zunächst keine Bedenken. 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. Des Weiteren gelten im festgesetzten Überschwemmungsgebiet besondere Schutzvorschriften nach § 78a WHG, z.B. bezüglich der Lagerung wassergefährdender Stoffe. Die Errichtung von Heizölverbrauchsanlagen ist nach § 78c WHG untersagt.

Für die Bauleitplanung ist insbesondere § 78 Abs. 3 WHG von Bedeutung, da hier zu beachtende Aspekte der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des BauGB für die planende Gemeinde genannt sind.“

Abwägung:

Die Regelungen und Vorschriften des § 78 Abs. 4 i.V.m. Abs. 5 WHG werden als Hinweis in

den Bebauungsplan aufgenommen. Sie zielt auf die nachfolgenden Bauanträge. Bei Beachtung der Ver- und Gebote des § 78 Abs. 4 i.V.m. Abs. 5 WHG ist eine Bebauung möglich, sodass diese wasserrechtlichen Regelungen der Umsetzung dieser hier vorliegenden Bauleitplänen nicht grundsätzlich entgegensteht.

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 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.

Die zuständige Behörde hat der Gemeinde die hierfür erforderlichen Informationen nach § 4 Abs. 2 Satz 4 des Baugesetzbuches zur Verfügung zu stellen.

Dies wurde seitens der Bezirksregierung Köln, Dezernat 54, dem eingegangenen Schreiben nicht beigelegt. Somit ist die Bezirksregierung durch erneutes Anschreiben, um die entsprechenden Informationen zu bitten. Auf Basis dieser Informationen, ggf. durch ergänzende Beauftragung entsprechender Ingenieurleistungen, muss in den Bauleitplanverfahren aufgezeigt werden, dass die Umsetzung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanungen den Regelungen des § 78 Abs. 3 WHG nicht entgegenstehen.

Beschlussvorschlag:

Die notwendigen Informationen und Belege, dass durch entsprechende Maßnahmen die Planungen im Benehmen mit den Regelungen des § 78 WHG umgesetzt werden können, sind in die Begründung und in den Umweltbericht der Bauleitpläne vor Offenlage einzuarbeiten.

8. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 19.02.2019

Anregung zu: Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung (Im Auel), gleichzeitig 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf

„Der Planungsbereich liegt überwiegend zwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Die Eigentümer sind nicht mehr erreichbar. Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Planungsbereich kein Bergbau verzeichnet. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die geplanten Maßnahmen ist demnach nicht zu rechnen.“

Abwägung:

Nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

9. RSAG, Schreiben vom 20.02.2019

Anregungen zu: BP 14.3, GE-Ost III, 6. Änderung (Im Auel), gleichzeitig 54. Änderung FNP

„Von Seiten der RSAG AöR werden zu der Bebauungsplanänderung und der gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungsplanes in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben.“

Abwägung:

Nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

10. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 28.02.2019

Anregung zu: Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung (Im Auel), gleichzeitig 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf.

„Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Landwirtschaftskammer geht davon aus, dass für Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.“

Abwägung:

Die notwendige Kompensation erfolgt über das Öko-Konto der Gemeinde Eitorf. Konflikte mit den Interessen der Landwirtschaft sind somit nicht gegeben.

Beschlussvorschlag:

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

11. Amprion GmbH, E-Mail vom 06.03.2019

Leitungsauskunft Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung (Im Auel), gleichzeitig 54. Änderung des Flächennutzungsplanes.

„Im Geltungsbereich der oben genannten Bauleitplanung verlaufen keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen in diesem Bereich liegen aus gegenwärtiger Sicht nicht vor.“

Abwägung:

Nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

12. Geologischer Dienst NRW, Schreiben vom 07.03.2019

Anregung zu: Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung (Im Auel), gleichzeitig 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf.

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.“

Abwägung:

Die Hinweise zur Erdbebengefährdung, insbesondere die Nennung der Regelwerke und die Empfehlung Bauwerke der Bedeutungskategorie 3 und 4 nach den Regelungen der Erdbebenzone 1 umzusetzen, wird als Hinweis in den Urkundsplan mit aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die unter der Abwägung genannten Hinweise werden auf dem Urkundsplan dokumentiert.

Baugrund

„Gemäß den vorliegenden Informationen stehen im Untergrund der Planfläche Schluff und Sand aus Ablagerungen in Bach- und Flusstälern an. Der Geologische Dienst empfiehlt den

Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.“

Abwägung

Die Anregung wird in der Regel zum Bauantrag umgesetzt. Für die Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung ist die Anregung ohne größeren Belang. Ein Abwägungserfordernis besteht nicht.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung des Entwurfs ist nicht erforderlich.

13. LVR, Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 11.03.2019

Anregung zu: Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung (Im Auel).

„Von der Planung ist das Denkmal "Laacher Kreuz" (B85817) vor der Siegstraße 27 betroffen. Ich bitte Sie, das Kreuz in den Planunterlagen zu kennzeichnen. Bei der Planung ist das Kreuz zu berücksichtigen. Insbesondere bei der Planung der Erschließung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen, z.B. durch Wende- und Abbiegevorgänge von Fahrzeugen, vermieden werden.“

Abwägung:

Die Siegstraße 27 liegt 683,5 m westlich des Plangebietes. Das Denkmal "Laacher Kreuz" vor der Siegstraße 27 kann somit nicht von der Planung betroffen sein. Es ist zu vermuten, dass die Anregung auf das Kreuz vor dem LIDL-Markt (Siegstraße 127) zielt. Dieses Kreuz liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Ein Abwägungserfordernis besteht nicht.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung des Entwurfs ist nicht erforderlich.

14. Landesbetrieb Wald und Holz, Schreiben vom 12.03.2019

Anregung zu: Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung (Im Auel), gleichzeitig 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf.

„Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus forstfachlicher Sicht seitens des Regionalforstamtes Rhein-Sieg-Erft keine Bedenken.“

Abwägung:

Kein Erfordernis.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung des Entwurfs ist nicht erforderlich.

15. Landschaftsverband Rheinland, Kaufmännisches Immobilienmanagement, Haushalt-/ Gebäudeservice, E-Mail vom 13.03.2019

Anregung zu: Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung (Im Auel), gleichzeitig 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf.

„Es bestehen keine Bedenken gegenüber den Maßnahmen.“

Abwägung:

Kein Erfordernis.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung des Entwurfs ist nicht erforderlich.

16. Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg, Schreiben vom 13.03.2019

Anregung zu: Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung (Im Auel),

gleichzeitig 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf.

Seitens der Industrie- und Handelskammer bestehen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 14.3, 6. Änderung (Im Auel) und die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Teil Bedenken.

SOLv - Gebiet

„Die Schlussfolgerungen des BBE-Gutachtens hinsichtlich der Erweiterung des Netto-Marktes sind aufgrund der Datenlage nachvollziehbar. Die Markterweiterung dient der Standortsicherung. Negative Wettbewerbseinwirkungen auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe werden ausgeschlossen.“

Abwägung:

Kein Erfordernis.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung des Entwurfs ist nicht erforderlich.

SOLv - Gebiet

„Bedenken bestehen gegenüber der Eindeutigkeit und Festsetzungen, die das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Lebensmittelvollsortimenter betreffen. Angeregt wird eine zusätzliche Präzisierung der erlaubten Verkaufsfläche, welche in der jetzigen Version unterschiedliche Lesarten erlauben. So gehen einzelne Parteien von einer erlaubten Gesamtverkaufsfläche von 2.400 m² für die gesamte Immobilie aus, während die IHK die 2.400 m² nur dem vorhandenen REWE-XL-Markt zuschreiben und somit von einer zugeschriebenen zukünftigen Erweiterungsmöglichkeit von ca. 250 m² ausgeht. Auch wird an dieser Stelle der zukünftige Umgang mit den im Gebäude ansässigen Konzessionären nicht ausreichend genug erläutert. Im Zuge eines eventuellen Marktumbaus und dem damit verbundenen Bauantrag wird befürchtet, dass die Konzessionierer ihrer geschäftlichen Tätigkeit an dem Standort nicht mehr nachgehen konnten.“

Abwägung:

Der Bebauungsplan trifft eindeutige Festsetzungen. Um dies zu erläutern, muss auf die Beschreibung der Bestandssituation in der Begründung Seite 8 eingegangen werden.

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 gesamte Verkaufsfläche	2.136,54 m ²
--------------------------------	-------------------------

Hinzu kommen mit dem REWE-Markt verbunden	
ein Backshop auf	88,57 m ² ,
ein Toto-Lotto-Shop auf	32,25 m ² ,
eine weitere Verkaufsfläche von	81,53 m ² ,
ein Feinkostshop mit	15,44 m ² ,
sowie ein separater (mit Türen verbundener) Blumenshop	120,93 m ² .
Der KiK-Markt ist von diesem Bereich getrennt und weist	
eine Verkaufsfläche von	434,08 m ²
auf.	

Somit ergibt sich eine (Gesamtverkaufs-) -Grundfläche

für das Gebäude von

2.909,34 m².

Das Gebäude weist somit eine Verkaufsfläche von 2.909,34 m² auf.
Das Gebäude ist 3.957 m² groß.
Die festgesetzte überbaubare Fläche weist 4.554 m² auf.

Die Festsetzungen der 6. Änderung des BP 14.3 GE-Ost III stellen die weitgehende Sicherung des gegenwärtigen Nutzungsbestandes dar. Die Festsetzung beschränkt dabei die gesamte Verkaufsfläche von Lebensmittelvollsortimentern auf 2.400 m². Dabei sind auf dieser Fläche Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren, Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel sowie Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel als Kernsortiment zulässig. Alle weiteren nahversorgungs-, zentren - und -nicht-zentrenrelevanten Sortimente werden auf maximal 6% der Verkaufsfläche beschränkt. Damit können innerhalb der 2.400m² auf maximal 144 m² z.B. Backwaren, Toto/Lotto oder Feinkostwaren mit angeboten werden. D.h. diese Festsetzung sichert den Bestand der ansässigen Konzessionäre unter Berücksichtigung geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten.

Bezüglich der Ausweisung weiterer Einzelhandelsbetriebe wird den Anregungen der IHK zukünftig Folge geleistet. Im Entwurf des Bebauungsplanes wird somit festgesetzt, dass im SO_{Lv}-Gebiet untergeordnet Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und den zentrenrelevanten Sortimenten 47.71 Bekleidung sowie 47.76 Schnittblumen zulässig sind. Die Verkaufsfläche dieser Betriebe wird auf maximal 440 m²/Betrieb beschränkt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung zu den untergeordneten beigeschalteten Einzelhandelsbetrieben in der SO_{Lv} wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

GE - Gebiet , eingeschränktes Gewerbegebiet

„Im GE-Gebiet im Bereich der leer stehenden ehemaligen Baumarktkfläche ist die gesamte Anlage aus Sicht der aktuellen Leitbilder nachvollziehbar. Die IHK gibt jedoch zu bedenken, dass mit diesen Festsetzungen ein erheblicher Funktions-, Nutzungs- und Wertverlust für die Fläche und die darauf vorhandene Immobilie gegeben ist.“

Abwägung:

Dies ist grundsätzlich so nicht zu sehen, da der Bereich durchaus für die hier zulässigen Nutzungen ohne erhebliche Einschränkungen oder Wertverluste entwickelt werden kann. Die getroffenen Festsetzungen sollten vor diesem Hintergrund beibehalten werden.

Beschlussvorschlag:

Das eingeschränkte Gewerbegebiet sollte gemäß den getroffenen Festsetzungen in der Planung ohne Änderungen fortgeführt werden.

17. Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 13.03.2019

Parallelverfahren 54. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bebauungsplan Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung (Im Auel).

Überschwemmungsgebiet Hochwasserrisiko

„Für die Betroffenheit des Überschwemmungsgebietes Sieg ist die Bezirksregierung Köln zuständig. Auf die allgemeine Sorgfaltspflicht zum Schutz von nachteiligen Hochwasserfolgen nach § 5 Abs. 2 WHG wird hingewiesen.“

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

§ 5 Abs. 2 WHG zielt auf die Sorgfaltspflicht jeder Person zur Vorsorge gegen nachteilige Hochwasserfolgen und Schadensminimierung hin. Die allgemeine Sorgfaltspflicht jeder

Person in hochwasserbetroffenen Gebieten ist nicht durch die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung zu steuern.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung des Entwurfs ist nicht erforderlich.

Altlasten

„Im westlichen Bereich des Plangebietes ist ein Altstandort nachrichtlich mit der Registrier-Nr. 5210/2015-0 erfasst (siehe Lageplan). Auf dem Grundstück Im Auel 1 war in der Vergangenheit eine Kfz-Werkstatt und ein Kfz-Handel ansässig. Auf dem Altstandort wurde eine Folgenutzung und Neubebauung (Netto-Markt) realisiert. Dem Rhein-Sieg-Kreis liegen keine Hinweise vor, dass im Zuge der Bauarbeiten schädliche Bodenveränderungen angetroffen worden sind. Im Parallelverfahren stehen aus Altlastensicht keine Bedenken entgegen. Es wird angeregt, dass folgender Hinweis in die textlichen Festsetzungen und in der Begründung berücksichtigt wird:

"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 in Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz abzustimmen."

Abwägung:

Die Anregung wird als Hinweis in den Urkundsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird als Hinweis in den Urkundsplan aufgenommen.

Grundwassermessstelle

„Im Bereich des Plangebietes befindet sich die Grundwassermessstelle Nr. 0226-010. Bei der Änderung des Bebauungsplanes ist darauf zu achten, dass diese Messstelle nicht beeinträchtigt oder, falls sie nicht mehr genutzt werden soll, ordnungsgemäß zurückgebaut wird. 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 und gegebenenfalls ist eine Ersatzmessstelle zu errichten. Mit Durchführung der Arbeiten ist ein nach DVGB, Arbeitsblatt W120, zertifiziertes Brunnenbau- und Bohrunternehmen zu beauftragen.“

Abwägung:

Die Grundwassermessstelle wird nachrichtlich in den B-Plan übernommen. Auf die Sorgfaltspflicht im Umgang mit der Grundwassermessstelle wird hingewiesen. Dies trifft jedoch mehr die Bauausführung als die vorbereitende oder verbindliche Bauleitplanung.

Beschlussvorschlag:

Die Grundwassermessstelle Nr. 0226-010 sowie die entsprechenden Hinweise zur Sorgfaltspflicht werden als Hinweis in den Urkundsplan aufgenommen.

Bauaufsicht

„Es wird davon ausgegangen, dass bis zur Offenlage der Rechtsplan eine Vermaßung erhält, da er sonst unter einem erheblichen Mangel leiden würde.“

Abwägung:

Auf der Ebene der Vorplanung bzw. der frühzeitigen Beteiligung ist eine exakte Vermaßung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Diese wird vor Offenlage eingetragen. Die Planurkunde ist jedoch bezüglich ihres Maßstabes gekennzeichnet. Zusätzlich ist in beiden Kartenbildern, 6. Änderung des BP 14.3 und die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Maßstabsleiste eingetragen, sodass selbst bei unmaßstäblicher Wiedergabe, z. B. auf dem Bildschirm, eine Dimensionierung der getroffenen städtebaulichen Festsetzungen nachvollzogen werden kann.

Beschlussvorschlag:

Eine Vermessung des Plangebietes soll vorgenommen werden. Im Bebauungsplan werden vor Offenlage die notwendigen Vermaßungen eingetragen.

Festsetzung zu SO_{Ld}

„Die textliche Festsetzung unter Ziffer 1 SO_{Ld} zu dem Spiegelstrich 1 und 3 zum Café-Bistro ist nicht eindeutig.

Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb Lebensmitteldiscounter zulässig ist maximal ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche inklusive Café-Bistro und angegliedertem Backwarenverkauf von maximal 1.000 m².

Bistro-Café mit Gesamtnutzungsfläche von maximal 200 m² Verkaufsfläche bis max. 30 m².“

Abwägung

Die Festsetzungen waren eindeutig, sie werden jedoch zur Offenlage einfacher verfasst.

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf wird gemäß Abwägung angepasst.

Offene Bauweise

„Es wird darauf hingewiesen, dass für die offene Bauweise 50 m Länge begrenzender Regelungen nicht für die Gebäudetiefe gilt, sondern hinsichtlich der seitlichen Nachbargrenzen. Da die Baufenster nicht vermaßt sind, kann nicht beurteilt werden, ob dies im vorliegenden Fall relevant ist.“

Abwägung

Die Anmerkung des Rhein-Sieg-Kreises ist nicht eindeutig. Vor Offenlage wird hier einvernehmliche Klärung geschaffen und falls erforderlich Änderungen zur Festsetzung der Bauweise vorgenommen.

Erneuerbare Energien

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das entsprechende Plangebiet ein solar-energetisches Flächenpotenzial zwischen 1.006 und 1.021 kW/hm²Jahr. Daher wird angeregt, den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen. Hierfür sind insbesondere Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenansprüche zur energetischen Versorgung des Gebietes in die Prüfung mit einzubeziehen.“

Abwägung

Die Festsetzungen lassen den Einsatz erneuerbarer Energien zu. Weitergehende Regelungen sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung des Entwurfs ist nicht erforderlich.

18. Einzelhandelsverband Bonn-Rhein-Sieg-Euskirchen

„besten Dank für Ihr Schreiben vom 08.02 2019 und die Möglichkeit der Stellungnahme zum o.g. Vorhaben.

Wir erlauben uns hinsichtlich des dargestellten Vorhabens unsere Bedenken anzumelden. Denn wir sehen hier einen Dreieckskonflikt, der für alle Interessenlagen noch nicht zufriedenstellend gelöst zu sein scheint.

Zum einen verzeichnen wir Frequenzrückgänge im Eitorfer Ortszentrum, die vornehmlich dem wachsenden Onlinehandel und der schwindenden Attraktivität und EH-Angebotsbreite zuzuschreiben sind somit die Funktion als zentraler Versorgungsbereich zunehmend in Frage stellen. Eine Entwicklung, der die Stärkung von EH-Großflächen außerhalb des Ortskerns nicht zuträglich ist.

Zum anderen aber steht Eitorf im Wettbewerb mit großflächigen EH-Standorten der

umliegenden Kommunen und läuft Gefahr, hier zurückzufallen und Kaufkraftabfluss zu zulassen. Zusätzlich werden Investitionen verhindert, die die Stadt im Ganzen als Wirtschafts- und Versorgungsstandort stärken würden – mit den üblichen positiven Effekten hinsichtlich der Schaffung von Vorort-Arbeitsplätzen und Generierung zusätzlicher Gewerbesteuer. Wir möchten daher eine vorbehaltlose und dezidierte Abwägung der unterschiedlichen Interessenlagen sehr empfehlen, um eine Lösung zu erreichen, die langfristig Bestand haben kann.“

Abwägung

Die hier vorliegende Abwägung stellt aus Sicht der Gemeinde Eitorf eine vorbehaltlose und dezidierte Abwägung der unterschiedlichen Interessenlagen dar.

Beschlussvorschlag:

Mit der Integration der vorangegangenen Vorschläge in die hier vorliegenden Bauleitplanungen, ist der Anregung des Einzelhandelsverbandes Bonn-Rhein-Sieg-Euskirchen genüge getan.

II Rückläufe des Beteiligungsverfahrens nach § 2 (2) BauGB

Es sind keine Anregungen eingegangen.

Anlage(n)
