

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0753/V

Eitorf, den 09.08.2023

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erste Beigeordnete

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 29.08.2023
Mobilität und Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

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

Hier: Landesplanerische Anpassung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V. zur Abwägung der Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) im Verfahren gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

Siehe Begründung.

Begründung:

Hinweis:

In der Begründung wird unter Punkt I. Stellung genommen zum Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 08.03.2023. Unter Punkt II erfolgt die Abwägung zu den übrigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB (frühzeitige Beteiligung). Aufgrund des Umfangs des Schreibens der Bezirksregierung und zur besseren Übersicht erfolgt die Stellungnahme der Verwaltung im Punkt I jeweils abschnittsweise unter den einzelnen Themenschwerpunkten innerhalb des eigentlichen Textes der Bezirksregierung. Die Stellungnahme der Verwaltung ist in *kursiver Schrift* und zusätzlich in der Schriftfarbe Rot (nur in Session, digital erkennbar) kenntlich gemacht. Im Punkt II (Behörden und sonstige TÖB) erfolgen der Abwägungsvorschlag sowie der Beschlussvorschlag am Ende der jeweiligen Stellungnahme.

Die landesplanerische Stellungnahme der Bezirksregierung unterliegt nicht der Abwägung! Die Umsetzung des Ziels 6.5-8 des LEP (Landesentwicklungsplan) NRW bildet die maßgebliche Begründung zur Aufstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes

I. Bezirksregierung Köln, landesplanerische Stellungnahme gemäß § 34 Landesplanungsgesetz, Schreiben vom 08.03.2023
Stellungnahme zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf sowie zur 6. Änderung des BP 14.3 Gewerbegebiet Ost III "Im Auel".

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

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).

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, 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.

Im 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 S. 45).“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Einzelhandelsgutachter, Herr Schmidt-Ilguth, BBE, wird beauftragt, eine Gesamtbetrachtung der Einzelhandelsagglomeration (samt Lidl) und deren Auswirkungen vorzunehmen.

„Ungeachtet dessen sind jedoch ausweislich der den Planungsunterlagen beigefügten Wirkungsanalyse 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).“

Stellungnahme der Verwaltung:

Einer Erweiterung wird entgegengewirkt. Der B-Plan setzt lediglich den baurechtlich genehmigten Bestand der Verkaufsflächen für die Lebensmitteldiscounter, den Drogeriemarkt und den Lebensmittelvollsortimenter fest, weitere Erweiterungen werden nicht zugelassen.

„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, 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.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der B-Plan wird so angepasst, dass eine bestandsorientierte Planung festgesetzt wird, um dem Handlungsauftrag gem. Ziel 6.5-8 zu entsprechen.

„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, S. 42).“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeinde Eitorf wird die weitergehende Planung nach Ziel 6.5-8 vornehmen.

„Weitere Hinweise:

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

FNP / BP Eitorf „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, Urte. 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.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Urteil vom OVG Münster vom 08.03.2017, 10D12/16.NE weist sehr viele Parallelen zum vorliegenden Fall auf. Jedoch wurden in dem im Urteil angesprochenen Bauleitplanverfahren formelle rechtliche Fehler begangen (Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht). Die Sicherung des zentralörtlichen Versorgungsbereiches erfolgte durch Fixierung der Verkaufsflächenzahlen mittels Verhältniszahlen in Bezug auf die Baugrundstücke. Die Festsetzung der Begrenzung der Verkaufsflächen durch Verhältniszahlen wurde vom Gericht, mit Verweis auf das Urteil vom Bundesverwaltungsgericht vom 03.04.2008 – 4 CN 3.07, auch im Jahr 2017 anerkannt. Ferner hatte das Gericht keine Bedenken gegenüber einer Aufteilung des Plangebietes in mehrere Teilgebiete mit unterschiedlich hohen Verkaufsflächenzahlen für bestimmte Branchen. Es fehlte jedoch die städtebauliche Begründung, weshalb unterschiedliche Verkaufsflächenbegrenzungen in den einzelnen Sondergebieten

vorgenommen wurden sowie der Bezug zu Betriebstypen, womit die Festsetzung der Verkaufsflächenzahlen willkürlich erschien.

Die Anmerkung des Dezernats 35 der Bezirksregierung Köln zeigt somit auf, dass es sich nicht in ausreichender Tiefe mit der Planung zur 6. Änderung des BP Nr. 14/3 „Gewerbegebiet Ost III“ auseinandergesetzt hat. Sowohl in den Festsetzungen des Bebauungsplanes, als auch in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird eine Typisierung im Sinne Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelvollsortimenter sowie Drogeriemarkt vorgegeben und die jeweiligen Verkaufsflächenzahlen exakt auf diese Betriebstypen festgesetzt. Dabei sind alle Festsetzungen durch das für den Bebauungsplan erstellte Einzelhandelsgutachten für jedes Sondergebiet gutachterlich belegt.

An dem System der Darstellung ist festzuhalten. Die Verkaufsflächen müssen jedoch gemäß Ziel 6.5-8 des Landesentwicklungsplanes auf den genehmigten Verkaufsflächenbestand festgeschrieben werden. Es wird ferner empfohlen, die Flächengrößen für Bekleidung und Blumen im vorhandenen REWE – Markt ebenfalls auf den Bestand festzusetzen.

„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 SO LV 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	2.898,69

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	3.038,69

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Die in den Tabellen (oben) dargestellten Verkaufsflächen weichen nicht „deutlich“ voneinander ab, sondern lediglich geringfügig in den Bereichen Backshop außen (44 m² Bestand-geplant 50 m²) und KIK-Außenverkauf (Bestand 90 m² und 90 m² Planung).

Alle genehmigten Verkaufsflächen werden hier (Tabelle unten) nochmals tabellarisch dargestellt und aufgelistet und selbstverständlich werden alle genehmigten Verkaufsflächen in den B-Plan / FNP übernommen. Auch wenn die Verkaufsflächenbegrenzung nun von 2.500 m² heruntergesetzt wird, auf den genehmigten Bestand, kann die Verwaltung die o.g. Aussage „Zudem kann vor diesem Hintergrund die Verkaufsflächenbegrenzung auf 2.500 m² nicht nachvollzogen werden“ nicht verstehen. Ohne den Getränkemarkt und den KIK (für diese war in der Planung eine eigene VK-Fläche von 500 m² geplant) betragen alle genehmigten Verkaufsflächen im REWE-Markt zusammen 2208,11 m². Die Planung sah einen Puffer vor, so dass 2500 m² festgesetzt werden sollten. Nach dem Ziel 6.5-8 sollen nun keine 2500 m² VK festgesetzt werden, sondern die Planung soll lediglich den genehmigten Bestand festsetzen, das sind die in der folgenden Tabelle dargestellten Verkaufsflächen im Bestand in m² (linke Spalte). Hier sind auch die neusten Baugenehmigungen (z.B. Ladenstraße im Rewe-Markt, Außenverkaufsfläche KIK und Außengastronomie Bäckerei) eingeflossen.

Zusammenstellung der genehmigten Verkaufsflächen

Nutzung	Bestand m ²	Planung (2022) m ²	Planung neu (2023) m ²
Rewe XL Verkaufsfläche	1.741,92	1.900,00	1.741,92
Rewe XL-Ladenstraße	215,28	-----	215,28
Getränkemarkt Verkaufsfläche	394,62	500,00	394,62
Backshop	88,57	76,00	88,57
Backshop außen	43,29	50,00	44,29
Toto-Lotto-Shop	32,25	32,25	32,25
Feinkostshop	15,44	15,44	15,44
Blumenshop	120,93	0,00	120,93
Blumenshop außen	75,00	0,00	75,00
KIK-Markt	471,53	500,00	471,53
Außenverkauf KIK	89,46	90,00	89,46
Gesamtverkaufsfläche	3.288,29	3.163,69	3.288,29

„Hinweise zu den Sondergebieten

Genereller Hinweis:

In die Zweckbestimmungen ist die max. Verkaufsfläche aufzunehmen.

SO LD 2:

Die im SO LD 2 gewählte Festsetzung und Zweckbestimmung vor dem Hintergrund des sog. Windhundrennens ist problematisch.

Zweckbestimmung: SO LD 2 Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt

Festsetzung: Das SOLD 2 – 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 SO LD 2. Der Lebensmittelvollsortimenter und der Textilmarkt sind in jeweils eine eigene Teilfläche zu gliedern.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Dezernat 35 weist auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 27.04.1990, 4 C 36.87 und Urteil vom 03.04.2008, 4 CN 4.07 hin. Letzteres wurde mit dem Begriff des „Windhundrennens“ bekannt, wo die Richter feststellten, dass eine Kontingentierung der Verkaufsflächen auf ein Gesamtsondergebiet dazu führen könne, dass ein Bebauungsplan unwirksam wird. Insofern schlägt die Bezirksregierung in unserem Fall eine weitere Aufteilung des Sondergebietes vor, die dazu führen würde, dass der Eigentümer der Fläche, der jetzt in diesem Bereich Wahlmöglichkeiten der Ansiedlung für einen Lebensmitteldiscounter und einen Drogeriemarkt hat, diese Freiheiten eingeschränkt bekäme, da der Bebauungsplan eine weitere Untergliederung des Sondergebietes erhielt und zwar in ein Sondergebiet für den Lebensmitteldiscounter und ein Sondergebiet für den Drogeriemarkt. Da die Verkaufsflächenzahlen sich jedoch nicht mit einem Maximum auf das gesamte Sondergebiet beziehen, sondern auf Relativzahlen, ermöglicht diese Vorgehensweise grundsätzlich die flexible Ansiedlung der benannten Anlagentypen bei Einhaltung der maximalen Verkaufsfläche, ohne weitere schädliche Auswirkungen auf den innerörtlichen Versorgungsbereich der Gemeinde Eitorf zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund würde es – bei Berücksichtigung der Stellungnahme des Dezernats 35 in diesem Punkt- zu einer städtebaulich nicht berechtigten weiteren Einschränkung der Grundrechte des Grundeigentümers führen, dessen Anwälte dies im Verfahren bereits schon deklariert haben. Gleiches gilt für das SO_{LV}-Gebiet Lebensmittelvollsortimenter. Hier schlägt die Bezirksregierung vor, den Bereich des KIK-Marktes aus dem SO durch eine weitere Sondergebietsfestsetzung aus dem Bestandskörper der vorhandenen Immobilien planungsrechtlich „heraus“ zu schneiden. Die Folge ist eine, wie oben schon erläutert, planungsrechtlich nicht tragbare Beschneidung der grundgesetzlich geschützten Belange des Grundstückseigentümers. Die Stellungnahme des Dezernats 35 wird zur Kenntnis genommen und fachlich in diesem Punkt abgewiesen.

„Flächennutzungsplan

In der Darstellung des Flächennutzungsplanes sind die Zweckbestimmungen und die max. Verkaufsflächen zu übernehmen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Flächennutzungsplan sind die max. Verkaufsflächen samt Zweckbestimmung bereits dargestellt. In der zu erstellenden neuen Planung werden diese auf den Bestand angepasst. Somit sind die Darstellungen des Entwurfs rechtssicher. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorliegenden Entwurfs kann gefasst werden.

- „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 der 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. § 78 a 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 zeitliche 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 19.08.2021 des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat in Kraft. Das übergreifende Ziel dieses Raumordnungsplanes 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 und Grundsätze sind daher im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung/Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Raumordnungsplanes 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 wasserwirtschaftlichen festgesetzten Überschwemmungsgebieten in den Blick; diese Flächen weisen statistisch ein zunehmendes Schadenspotentials auf.
- Die 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).“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen des Dezernats 54 zur Kenntnis.

Die Thematik „Hochwasserschutz“ ist ausführlich der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen und bekannt. Das Prozedere der Genehmigung der Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen im Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 5 WHG ist ebenfalls bekannt und nur insoweit Gegenstand dieser Bauleitplanung, als eine solche Genehmigung nicht von vornherein ausgeschlossen erscheint. Dafür ist angesichts dessen, dass im Wesentlichen der vorhandene

Gebäudebestand überplant wird, nichts ersichtlich. Auch seitens der Bezirksregierung wird die Erteilung einer solchen Genehmigung für die Errichtung von Ersatzbauten und ohnehin nur noch gering möglichen Erweiterungen nicht ausgeschlossen, sondern an den Nachweis der gesetzlichen Voraussetzungen geknüpft. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist daher gegeben. Eine Auseinandersetzung mit der länderübergreifenden Verordnung zum Hochwasserschutz wird nach Rücksprache mit der oberen Wasserbehörde im Umweltbericht vorgenommen.

„Zu I. 1.1 (Z)

Ich weise 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 eine hilfreiche Grundlage bieten. Ebenso können die kommunalen Starkregenrisikomanagementkonzepte hinzugezogen werden, insoweit diese für den angegebenen Planungsraum erstellt wurden.

Zu II. 1.2 (Z), II. 1.4 (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 beabsichtigen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen spricht. Auskunft hierüber können bei den Unterhaltungs- und Ausbaupflichtigen oder den zuständigen Wasserbehörden eingeholt werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

„Zu I. 1.1 und I. 2.1

Die Kapitel im Umweltbericht werden ergänzt.

Zu II

Diese Prüfung ist nicht Aufgabe der Gemeinde Eitorf, sondern der oberen Wasserbehörde, die hierauf aufbauend ihre Stellungnahme in das Planverfahren einstellen muss.

„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.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Hier handelt es sich um einen Grundsatz der Landesplanung, der für die vorliegende Bauleitplanung keine Anwendung finden kann. Ein Grundsatz unterliegt der Abwägung. Somit beschließt der Ausschuss, keine Flächenrücknahme im FNP.

„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.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein grundsätzliches Planungsverbot in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ergibt sich gemäß § 78 Abs. 1 WHG lediglich für „neue“ Planungen im Außenbereich. Hier handelt es sich lediglich um eine Überplanung eines Bestands im sogenannten Innenbereich.

Da es sich bei Ziffer II. 2.2 (G) und Ziffer II. 2. 3 (G) jeweils um einen Grundsatz des LEP handelt, unterliegt dieser der Abwägung. Die Gemeinde hält an der Überplanung des Gebietes gem. Ziel 6.5-8 fest.

In der Zwischenzeit wurde mit Dezernat 54 der notwendige Abwägungsumfang bzgl. der Hochwasserrisiken / -gefährdungen und der Starkregenereignisse detailliert abgestimmt und in die Planung eingestellt. Mit Schreiben vom 23.05.2023 teilte die Bezirksregierung Köln – Dezernat 54 mit, dass aus ihrer Sicht die Abwägung in ausreichendem Umfang für das Bauleitplanverfahren vorliegt.

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

- **Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises zur Anpassung der Bauleitplanung der Gemeinde Eitorf an die Ziele der Raumordnung (Anfrage nach § 34 (1) Landesplanungsgesetz zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes) vom 18.01.2023 an die Bezirksregierung Köln**

„mit dem Ihnen bereits vorliegenden Schreiben vom 28.11.2022 hat die Gemeinde Eitorf eine Anfrage gemäß § 34 (1) LPlG gestellt.

Im derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Die Neuaufstellung des Regionalplans weist für das Gebiet zusätzlich Überschwemmungsgebiet aus.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Sieg liegt. Die Zuständigkeit liegt bei der Bezirksregierung Köln. Zudem liegt es in einem durch Starkregen überflutungsgefährdeten Bereich.

Der gültige Flächennutzungsplan weist den Planbereich teilweise als Mischgebiet und teilweise als Sonderbaufläche aus.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 14.3, 1. Änderung lehnte die Baugenehmigungsbehörde den Antrag auf Genehmigung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters, eines Drogeriemarktes und eines Blumenmarktes im Gebäude eines ehemaligen Baumarktes ab. Daraufhin klagte der Antragsteller beim Verwaltungsgericht Köln auf Genehmigung. Der Bebauungsplan Nr. 14.3, 1. Änderung wurde am 22.12.2022 vom VG Köln inzident für unwirksam erklärt.

Planungsrechtlich lebt damit möglicherweise der für diesen Bereich der Ursprungsbebauungsplan BP 14.3 oder der ebenfalls noch gültige Bebauungsplan Nr. 1 wieder auf. Dies wurde jedoch scheinbar nicht berücksichtigt. Das Gericht stellt im Urteil fest, dass sich die Vorhaben einfügen sowie keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Eitorfs zu erwarten sind und verpflichtete die Baugenehmigungsbehörde zur Genehmigung gemäß § 34 BauGB. Auf dieser Basis sind inzwischen verschiedene Genehmigungen ergangen.

Die Gemeinde möchte nun durch Bauleitplanung die weitere städtebauliche Entwicklung steuern.

Die im Rahmen der Anfrage gemäß § 34 LPlG NRW vorgelegten Unterlagen zur 54. FNP Änderung genügen aus hiesiger Sicht nicht den laut Einzelhandelserlass konkret benannten einzureichenden Unterlagen (Ziffer 4.2), auf die auch in der Verfügung der Bezirksregierung Köln zum Einzelhandelserlass vom 10.02.2021 ausdrücklich hingewiesen wurde. Eine abschließende Stellungnahme zu den Zielen der Landesplanung und Raumordnung ist seitens des Rhein-Sieg-Kreises daher nicht möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Rahmen der parallel vorgelegten Entwurfsunterlagen und Gutachten zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB zur 54. Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan Nr. 14.3, 6. Änderung befürchten lassen, dass die Planung möglicherweise nicht dem Ziel 6.5.7 des LEP NRW (Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel) entspricht.

Zudem wurden die Belange des Ziels 6.5.8 des LEP NRW (Einzelhandelsagglomerationen) möglicherweise nicht ausreichend geprüft und berücksichtigt.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Lage des Baugebietes im Überschwemmungsgebiet und die Berücksichtigung der Lage im Starkregen überflutungsgefährdeten Bereich ist ausführlich in Absprache mit der Bezirksregierung Köln – Dezernat 54 behandelt worden. Eine Berücksichtigung der vorangegangenen Planungen ist aufgrund der entstandenen Agglomeration obsolet. Bei der hier vorliegenden Bauleitplanung geht es darum, die Ziele des Landesentwicklungsplanes 6.5-8 umzusetzen und die Wirkungen der entstandenen Agglomeration zu vermindern. Die Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises wurde somit durch die Neuausrichtung des gesamten Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorliegenden Entwurfs kann gefasst werden.

II. Rückläufe des Beteiligungsverfahrens

1. Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis, Stellungnahme vom 23.11.2022

„zu o.g. Vorhaben nimmt der Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis folgendermaßen Stellung:

Gewässer:

Im oder direkt angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Anlagen oder Gewässer in der Zuständigkeit des Wasserverbands Rhein-Sieg-Kreis.

Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um eine Änderung der bestehenden Bebauung handelt, bestehen zum derzeitigen Planungsstand keine weiteren Anmerkungen des Wasserverbands.“

Abwägung:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Hieraus ergeben sich keine Änderungen für den Planentwurf.

2. Amprion GmbH, Stellungnahme vom 25.11.2022

„im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Hochspannungsleitungen unseres Unternehmens.“

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Weitere zuständige Unternehmen wurden bereits beteiligt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Hieraus ergeben sich keine Änderungen für den Planentwurf.

3. Bezirksregierung Düsseldorf, Stellungnahme vom 25.11.2022 (Schreiben vom 18.02.2019)

„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 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden 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 Baugrundeingriffe.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite.

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.“

Abwägung:

Der Bereich ist mindestens seit den 80er-Jahren überbaut. Das Schützenloch befindet sich im Bereich der Zufahrt zum Netto-Discounter. Eine nachträgliche Überprüfung der Situation ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern Aufgabe des Grundstückseigentümers.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird gebeten, im Zuge des Verfahrens die Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf an den Eigentümer des Grundstücks zu übermitteln. Im Bauleitplanverfahren ist die Stellungnahme schon im Umweltbericht enthalten.

4. Wahnbachtalsperrenverband, Stellungnahme vom 25.11.2022

„bei Ihrem Vorhaben, Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung und 54. Änderung des Flächennutzungsplanes, sind keine Leitungen des Wahnbachtalsperrenverband Siegburg betroffen.“

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Hieraus ergeben sich keine Änderungen für den Planentwurf.

5. Tele Columbus Betriebs GmbH, Stellungnahme vom: 28.11.2022

„wir bestätigen den Eingang Ihrer Anfrage vom 22.11.2022.

In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Erdkabelanlagen der Tele Columbus Gruppe.

Zusätzliche Informationen zur Auskunft:

Gültigkeit dieses Schachtscheins: 6 Monate nach Ausstellungsdatum.

Sofern zwischen der Einreichung der Planungsunterlagen und Baubeginn mehr als 6 Monate liegen, müssen Sie zwingend vor Baubeginn einen aktuellen Schachtschein anfordern.“

Auskunft der HLKOMM:

„in dem von Ihnen angefragten Bereich (53783 Eitorf - Eitorf, Im Auel 1) befinden sich keine Erdkabelanlagen der HLKOMM.

Diese Negativauskunft hat eine Gültigkeit von sechs Monaten, danach ist eine erneute Anfrage notwendig.“

Auskunft der PEPCOM:

„in dem von Ihnen angefragten Bereich (53783 Eitorf - Eitorf, Im Auel 1) befinden sich keine Erdkabelanlagen der PEPCOM.

Diese Negativauskunft hat eine Gültigkeit von sechs Monaten, danach ist eine erneute Anfrage notwendig.“

Auskunft der PRIMACOM:

„in dem von Ihnen angefragten Bereich (53783 Eitorf - Eitorf, Im Auel 1) befinden sich keine Erdkabelanlagen der PRIMACOM.

Diese Negativauskunft hat eine Gültigkeit von sechs Monaten, danach ist eine erneute Anfrage notwendig.“

Auskunft der TELECOLUMBUS:

„in dem von Ihnen angefragten Bereich (53783 Eitorf - Eitorf, Im Auel 1) befinden sich keine Erdkabelanlagen der TELECOLUMBUS.

Diese Negativauskunft hat eine Gültigkeit von sechs Monaten, danach ist eine erneute Anfrage notwendig.“

Abwägung:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis. Hieraus ergeben sich keine Änderungen für den Planentwurf.

6. Bundeswehr für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Stellungnahme vom 29.11.2022

„durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.“

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Hieraus ergeben sich keine Änderungen für den Planentwurf.

7. Landschaftsverband Rheinland, Stellungnahme vom 29.11.2022

„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.“

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Denkmal wird in den Planunterlagen (Umweltbericht) gekennzeichnet, obwohl dieses nicht im Geltungsbereich des B-Planes liegt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Denkmal wird im Umweltbericht wiedergegeben, obwohl dieses nicht im Geltungsbereich des B-Planes liegt.

8. Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL West, PTI 22, Stellungnahme vom 30.11.2022

„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung Ihres Netzes sowie Ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Anlagen können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der

Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden an:

Deutsche Telekom Technik GmbH
T NL West, PTI 22
Innere Kanalstr. 98
50672 Köln

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.“

Abwägung:

Der Leitungsbestand wird aktualisiert, die Stellungnahme über die Leitungszone wird als Hinweis auf den Urkundsplan aufgenommen. Baumpflanzungen sind nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren wird mit aktualisiertem Entwurf fortgeführt.

9. Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft, Stellungnahme vom 07.12.2022

„vielen Dank für die Übersendung der Planungsunterlagen. Wald i.S.d. Forstgesetze ist von der Planung nicht betroffen, so dass weder forstfachliche noch forstrechtliche Bedenken geltend gemacht werden.“

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Planentwürfe können bezüglich der forstwirtschaftlichen Belange unverändert fortgeschrieben werden.

10. Deutsche Bahn AG, Stellungnahme vom 14.12.2022

„die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen zu o.g. Anfrage folgende Gesamtstellungnahme:

Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf die Sorgfaltspflicht des Vorhabensträgers hin. Die geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:

- Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.
- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (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.
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin.
- Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im näheren Umkreis zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.

Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da die Planung den Bestand weitgehend festsetzt, sind keine Konflikte mit den Belangen der Deutschen Bahn AB ersichtlich.

Beschlussvorschlag:

Die Planung kann bezüglich der Belange der Deutschen Bahn AG unverändert fortgeführt werden.

11. Einzelhandelsverband Bonn-Rhein-Sieg - Euskirchen, Stellungnahme vom 27.12.2022

„wie ich Ihnen bereits mit meinem Schreiben vom 23.08.2021 mitgeteilt hatte, haben die seinerzeit ergangenen und rechtskräftig gewordenen vier Urteile des Verwaltungsgerichts Köln vom 08.12.2020 nicht nur an sich doch die notwendige Rechtssicherheit für alle Beteiligten erbracht, sondern auch und gerade für die Gemeinde Eitorf den unseres Erachtens gut gangbaren Weg einer auch über § 34 BauGB möglichen Einzelhandelssteuerung konstruktiv geebnet.

Dass Sie nun gleichwohl in Umsetzung eines vom Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz in seiner Sitzung am 24.08.2021 gefassten Aufstellungsbeschlusses den Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, einer 6. Änderung unterziehen und den Flächennutzungsplan hierzu parallel anpassen wollen, besteht hierzu weder objektiv eine städtebauliche Notwendigkeit noch subjektiv Veranlassung, die unseres Erachtens berechtigten und noch dazu verfassungsrechtlich geschützten Eigentümerinteressen der Hans Josef Limbach KG ohne wirkliche Not zu beschneiden.

Unseres Wissens hat die Hans Josef Limbach KG nicht nur drei für sie positive Bauvorbescheide des

Rhein-Sieg-Kreises vom 05.02.2021 erwirkt, sondern zwischenzeitlich noch dazu eine bestandskräftig gewordene Baugenehmigung des Rhein-Sieg-Kreises aus Juli 2022, mit der eine „Änderung der Verkaufsflächenberechnung“ nachträglich genehmigt worden ist.

Demgemäß erscheint es uns einmal mehr als nicht angängig, weil grundrechtswidrig, das Grundstücksnutzungspotential der Hans Josef Limbach KG mit Rücksicht auf die rechtskräftigen Urteile des Verwaltungsgerichts Köln vom 08.12.2020 mit dem falschen Verständnis zu reduzieren und gleichsam „einzufrieren“, dass von Gerichten wegen ein Bauplanungsrecht nach § 34 BauGB bestätigt worden sei, dass nun angeblich für die Gemeinde Eitorf „negative Effekte“ zeitigt.

Wir dürfen Sie daher darum bitten, Ihre angehende Bauleitplanung für diesen Bereich grundlegend zu überdenken und den Weg weiter zu verfolgen, der durch die rechtskräftigen Gerichtsentscheidungen (nach § 34 BauGB) vorgezeichnet worden ist.

Vorbringen möchten wir jedoch noch folgende Punkte, die wir gleichzeitig als Kompromisslösung ansehen. Wenn diese in die aktuellen Planungen integriert werden, können wir den o.g. Vorhaben zustimmen.

1. Die im Entwurf dargestellte planerische Festsetzung verhindert die Ausgestaltung von Außenverkaufsflächen. In Zukunft müssen für den Drogeriemarkt, wie auch für den vorhandenen REWE-Markt zusätzliche Außenverkaufsflächen vorgesehen werden, damit der Standort sich marktgerecht entwickeln kann (260 m² für das Blumenfachgeschäft, 80 m² für den Drogeriemarkt, 50 m² für Backshop mit Café, Getränkemarkt und Bekleidungsgeschäft circa 75 m²).

Die Liegenschaften hier, in dieser Planung, bezüglich ihrer räumlichen Ausdehnung auf den Bestandsschutz zurückzusetzen ist nicht nachvollziehbar. Durch eine textliche und zeichnerische Festsetzung muss gewährleistet werden, dass Außenverkaufsflächen im erforderlichen und angemessenen Umfang in Zukunft zulässig sind.

2. Der Bebauungsplan sieht eine maximale Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter von 2.500 m² vor. Enthalten sind dort 100 m² für ein Café 175 m² für weitere Nahversorgung und nicht zentrenrelevante Sortimente und Getränke und Bekleidung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m². Ein Problem dabei ist jedoch, dass eine vollständige Ausnutzung der potenziellen Verkaufsfläche dazu führt, den Getränkemarkt baulich von dem Lebensmittelvollsortimenter zu trennen. Dies schränkt die unternehmerische Freiheit ein. Auch würde eine räumliche Trennung keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde Eitorf haben. Wir bitten Sie, die potenzielle Verkaufsfläche für den Getränkemarkt der Verkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter zuzuschlagen.

Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass ein Lottogeschäft + Postannahme sowie ein Blumenmarkt im Bestand vorhanden sind, diese sich im derzeitigen Festsetzungsgeflecht jedoch nicht vollends wiederfinden lassen.“

Abwägung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich, so dass der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz die zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Vermeidung weiterer Defizite im innerörtlichen Versorgungsbereich erforderliche Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes und der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen hat.

Die bestandskräftig gewordenen Baugenehmigungen des Rhein-Sieg-Kreises aus Juli 2022, mit der eine „Änderung der Verkaufsflächenberechnung“ nachträglich genehmigt worden ist, wird

selbstverständlich in den Bebauungsplan aufgenommen und die genehmigten Verkaufsflächen werden im B-Plan festgeschrieben.

Zu 1:

Der Einzelhandelsverband befindet die Beschneidung der Außenverkaufsflächen als zu stark reglementierend und fordert für den Drogeriemarkt und den Rewe-Markt zusätzliche Außenverkaufsflächen von 260 m² für das Blumenfachgeschäft, 80 m² für den Drogeriemarkt, 50 m² für den Backshop mit Café und ca. 75 m² für den Getränkemarkt und das Bekleidungsgeschäft.

Die in der Begründung zum Vorentwurf geäußerten Bedenken, dass es sich im Bereich Auel um eine Agglomeration handelt, wurde von der Bezirksregierung Köln bestätigt. Insofern bildet nun das Ziel 6.5-8 des LEP die Neuausrichtung dieser Bauleitplanverfahren.

Gem. landesplanerischem Ziel 6.5.8 werden keine weiteren Verkaufsflächen zugelassen. Die Verkaufsflächen werden auf den genehmigten Bestand festgesetzt.

Der Anregung wird nicht entsprochen. Die Planung wird auf Basis der genehmigten Verkaufsflächen und dem landesplanerischem Ziel 6.5.8 fortgeführt.

Zu 2:

Die maximale Verkaufsfläche von 500 m² für den Getränkemarkt im SOLV Gebiet soll auf die Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters aufgeschlagen werden. Somit hätte dieser eine maximale Verkaufsfläche von 3.000 m².

Der Anregung wird nicht entsprochen. Die Verkaufsflächen werden nach genehmigten Bestand festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes wird gem. Abwägung nicht entsprochen.

12. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Stellungnahme vom 29.12.2022

„hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o. g. Maßnahme geäußert werden.“

Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.“

Abwägung:

Die Stellungnahmen der übrigen Ämter für Denkmalpflege in Pulheim und Bodendenkmalpflege in Bonn wurden gesondert eingeholt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss stellt fest, dass keine Betroffenheit des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt. Die weiteren Ämter für Denkmalpflege wurden beteiligt, das Planverfahren kann fortgeführt werden.

13. Rhein-Sieg-Kreis, Stellungnahme vom 11.01.2023

„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 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 cursorische 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.

Abwägung:

Bauaufsicht

Die Möglichkeiten, dass ALDI und der DM-Markt im Bereich der ehemaligen Baumarktimmobilie sich ansiedeln können, geht auf die Urteile des Verwaltungsgerichts Köln vom 22.12.2020 zurück, dass die Zulässigkeit nach § 34 BauGB positiv beschieden, ohne dass diesem Urteil ein zwischenzeitlich erstelltes Einzelhandelsgutachten vorlag.

Gemäß den Rückläufen zur frühzeitigen Beteiligung liegt mittlerweile nicht nur der positive Bescheid einer Bauvoranfrage, sondern auch vier Baugenehmigungen vor, über die die Planung zu aktualisieren ist.

Aufgrund der Agglomerationssituation ist die Planung auf Ziel 6.5.-8 des LEP auszurichten. Vor diesem Hintergrund werden für die Betriebstypen Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt die Verkaufsflächen auf die jeweils genehmigten Bestände beschränkt.

Die Feststellung des Rhein-Sieg-Kreises, dass die Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche auf die jeweiligen Baugrundstücke und deswegen die Beschränkung der Verkaufsfläche nicht eindeutig ist, ist nicht richtig. Die Festsetzung bezieht sich auf Baugrundstücke innerhalb des jeweiligen Teilsondergebietes, beispielsweise des SO_{ld2}-Gebietes. Hierdurch kann eine weitere spätere Untergliederung in unterschiedliche Flurstücke erfolgen, ohne dass die Festsetzung ihre Rechtskraft verliert, da ein Baugrundstück durchaus aus mehreren Flurstücken bestehen kann.

Die Untergliederung des zwischenzeitlich zu einem Flurstück mit der Flurstücknummer 1075 vereinigten Baugrundstückes im Bereich des SOLd2 und SOLV Gebietes wurde so vollzogen, dass zu jedem dieser Gebiete ein möglichst großes Stellplatzangebot so zugeordnet werden kann, dass das notwendige Ausweichen auf externe Stellplätze in über 300 m Entfernung überwiegend von den Mitarbeitern der zukünftig hier ansässigen Betriebe genutzt wird, während die Stellplätze im Plangebiet dem Kundenverkehr dienen. Die Flächen sind durch Grenzen unterschiedlicher Nutzung voneinander differenziert. Die 54. Änderung ist maßstäblich. Zusätzlich gibt es eine Maßstabsleiste auf dem Kartenbild, sodass die Flächen des jeweiligen Nutzungstyps auf dem Baugrundstück eindeutig definiert sind. Die jeweiligen Flächengrößen sind auch in der Begründung benannt. Ferner beziehen sich die Beschränkungen der Sortimente auf die Anteile der im jeweiligen Sondergebiet liegenden Baugrundstücke. Die Bezugsflächen sind somit definiert.

Seitens der ansässigen Firmen, die seit Jahren in das Verfahren einbezogen wurden, dem Einzelhandelsgutachter und jenen Firmen, die sich in dem Gebiet ansiedeln wollen, hat es zur Deklaration der Sortimente keine negativen oder ergänzenden Äußerungen / Anregungen gegeben. Hier wurden ausschließlich möglichst große Erweiterungen der Verkaufsflächen gefordert. Eine Änderung der vorgenommenen Festsetzungen ist somit nicht erforderlich.

Bezüglich der Festsetzung der Verkaufsflächen für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hervorzuheben, dass diese Festsetzungen einerseits auf den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Eitorf beruhen und andererseits dem schon vorhandenen Bestand im Plangebiet berücksichtigen. Das diese Verkaufsflächen größer sind als die zulässigen Flächenanteile der Lebensmitteldiscounter und -vollsortimenter ist Folge dessen, dass diese maßgeblich durch ihr spezifisches Warenangebot charakterisiert werden. Dies soll nicht verändert werden. An den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes kann vor diesem Hintergrund festgehalten werden.

Gesamtabwägung Bauaufsicht

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorliegenden Entwurfs kann gefasst werden.

Der FNP wird um die Eitorfer Liste ergänzt.

Klimaschutz:

Grundsätzlich wird die Äußerung begrüßt. Die Flächen sind jedoch seit Jahren zu 97 bzw. 98 % versiegelt. Städtebauliche Missstände sind nicht ersichtlich. Das notwendige Stellplatzangebot muss sogar durch Zuordnung externer Stellplätze gesichert werden. Die rechtliche Durchsetzbarkeit einer rückwirkenden Entsiegelung auf den Privatgrundstücken stellt sich in diesem Zusammenhang als problematisch dar. Im Planverfahren wird somit der hohe Versiegelungsgrad durch Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Gesamtabwägung Klimaschutz

Die Planung wird auf dem dargelegten Niveau fortgeführt. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorliegenden Entwurfs kann gefasst werden.

Gesamtabwägung Überschwemmungsgebiet/Hochwasser:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Planung liegt eine umfangreiche Erörterung zu den notwendigen Vorkehrungen durch die Lage im Überschwemmungsgebiet zugrunde. Hier fand ein intensiver Austausch mit Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln statt, wobei auch Starkregenereignisse in der Planung Berücksichtigung fanden.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorliegenden Entwurfs kann gefasst werden.

Grundwasserschutz:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und in die Unterlagen zur Offenlage als Hinweis übernommen. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorliegenden Entwurfs kann gefasst werden.

Räumlichen Planung und Naturschutzprojekte:

Der Änderungsbereich ist vollumfänglich in das Gewerbegebiet Eitorf eingebunden. Zwischen diesem Gewerbegebiet und dem FFH-Gebiet befindet sich die L333 die in Dammlage liegt und eine Verkehrsbelastung von ca. 12.780 bzw. 7650 Kfz/Tag, aufweist. Schutzgegenstand des FFH-Gebietes sind ausschließlich Fischarten wie Groppe, Bachneunauge, Flussneunauge, Meerneunauge, Bitterling, Lachs, Steinbeißer sowie die Schmetterlingsart Schwarzer Wiesenknopf, Ameisenbläuling sowie als Lebensraumtypen Erlen-, Eschen- und Weichholz-Auenwälder (91E0), natürliche eutrophe Seen und Altarme (5150) und Fließgewässer mit Unterwasservegetation (3260). Die Flussbegleitende Vegetation liegt über 350 m weit weg vom Plangebiet. Hinzu kommt, dass baulich keine Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen werden, somit keine Veränderungen eintreten und die Verkehrssteigerung gegenüber der oben genannten Verkehrsbelastung ökologisch als nicht erheblich zu werten ist und maßgeblich im Bereich des Gewerbegebietes verbleibt. Auf die Schutzziele des FFH-Gebietes Sieg hat diese Planung keine Auswirkungen. Beeinträchtigungen wie Lärm-, Schadstoffbelastungen, Staubimmissionen, Geruchsbeeinträchtigungen, klimatische Auswirkungen etc. bleiben aufgrund der Einbindung in das Gewerbegebiet und durch die „Maskierung“ der L333 unterhalb der Bagatellschwelle. Dies wird sich auch nicht ändern, wenn eine formalisierte FFH-Vorprüfung vollzogen wird.

Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Ferner 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 zukommen zu lassen.

Der Äußerung wird entsprochen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt, den Anregungen in der Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises gemäß

Abwägung teilweise zu entsprechen.

14. Straßen NRW – Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Stellungnahme vom 31.01.2023

„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.“

Abwägung:

Die Gemeinde wird rechtzeitig die Kostenübernahme mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW vereinbaren. Die Flächen liegen außerhalb des Plangebietes, Festsetzungen sind insoweit nicht veranlasst. Soweit Bauvorhaben bereits genehmigt sind, besteht für die Gemeinde keine Möglichkeit, den Zeitpunkt der Bauarbeiten zu beeinflussen.

Beschlussvorschlag:

Der Sachverhalt hat seine Ursache nicht im Bebauungsplanverfahren, sondern in der schon vorhandenen bzw. schon genehmigten Nutzung der Grundstücke. Der Bebauungsplan übernimmt jedoch diese Nutzungen im bestehenden bzw. genehmigten Umfang. Die Kostenübernahme soll bis zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens geregelt werden. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorliegenden Entwurfs kann gefasst werden.