

19. JULI 2019

Öffentliche Bekanntmachung

Offenlegung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 "Gewerbegebiet Ost III"; gleichzeitig 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien (APUE) hat in seiner Sitzung am 10.04.2019 die öffentliche Auslegung der o. a. Bauleitplanentwürfe beschlossen.

Ziel und Zweck der Planungen:

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 "Gewerbegebiet Ost III"

Der ca. 2 ha umfassende Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes liegt im Gewerbegebiet Ost III, Im Auel. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Siegstraße und wird im Süden durch die Straße „Im Auel“ erschlossen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III. Dieser setzt für den östlichen Teil des Plangebietes ein Sondergebiet (Rewe und ehem. Extra-Bau- und Hobbymarkt) und für die westlich gelegene Fläche (Netto-Discountmarkt) Mischgebiet fest.

Zur Nachnutzung des ehemaligen Extra-Baumarktes „Im Auel“ wurde dem Rhein-Sieg-Kreis eine Bauvoranfrage zur Umnutzung durch einen Aldi-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1150 m², einem dm-Drogeriemarkt mit einer VK von 780 m² sowie einem Blumengeschäft mit 190 m² Verkaufsfläche zur Genehmigung vorgelegt. Die Gemeinde Eitorf hatte mit Stellungnahme vom 16.12.2015 das nach § 36 BauGB erforderliche Einvernehmen verweigert, da sie der Auffassung war, dass der Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III und seine 1. Änderung durch den Schriftzusatz „Baumarkt“ in der Planurkunde eine regelnde Festsetzung trifft und somit eine derartige Folgenutzung nicht zulässt.

Der Rhein-Sieg-Kreis ist mit Schreiben vom 07.11.2016 anderer Auffassung und teilt mit, dass der Bebauungsplan zu unbestimmt sei und daher unwirksam ist. Die Kreisverwaltung fordert den Rat der Gemeinde auf, die Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten und eine eindeutige Zweckbestimmung festzusetzen, sowie eine Veränderungssperre zu erlassen.

Somit soll der Bebauungsplan Nr. 14.3 in einem Teilbereich geändert werden.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes ist zur Steuerung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß § 1 Abs. 3, Satz 2 BauGB städtebaulich erforderlich. Da es sich bei dem Bereich um einen faktischen Nahversorgungsschwerpunkt mit gemeindeweiter Nahversorgungsfunktion handelt, sollen die vorhandenen Betriebe planungsrechtlich gemäß Ziel 6.5-7 Landesentwicklungsplan (LEP) NRW gesichert und überplant werden.

Das Vorhaben zum Anlass genommen und um dem Ziel 6.5-7 des Landesentwicklungsplans (LEP) Nordrhein-Westfalen Rechnung zu tragen (Verpflichtung zur Überplanung von vorhandenen Einzelhandelsstandorten) soll das bisher festgesetzte Mischgebiet als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden.

„Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen.“ (LEP NRW)

Die für den Netto-Markt geplante Verkaufsflächenerweiterung ist vor dem Hintergrund der Flächenentwicklung im Deutschen Lebensmittelhandel als standortsichernde Maßnahme zu werten.

Der Planung liegt eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatungs- GmbH zugrunde, die belegt, dass nachteilige Auswirkungen auf das zentren- und nicht zentrenrelevante Sortiment der Gemeinde Eitorf ausgeschlossen werden können. Ziel der Planung ist eine langfristige Standortsicherung als Sondergebiet, Großflächiger Einzelhandel, Lebensmitteldiscounter, die mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost III planungsrechtlich gesichert wird. Das Plangebiet umfasst eine Größe von 2,0 ha.

53. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Geltungsbereich der 6. Änderung stellt der rechtsgültige Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen dar. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III geändert. Planungsziel ist die Darstellung SOLd (Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb Lebensmitteldiscounter) für den Netto-Markt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1000 m² inkl. Café-Bistro und angegliedertem Backwarenverkauf, G (Gewerbliche Bauflächen) für den ehem. Extra-Bau- und Hobbymarkt sowie SO LV (Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Lebensmittelvollsortimenter) mit einer gesamten Verkaufsfläche von max. 2500 m², sowie Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung, Schnittblumen und dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Getränke mit einer maximalen Verkaufsfläche pro Betrieb von 440 m², womit einheitliches Planungsrecht zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung geschaffen wird.

Die Planentwürfe einschließlich Begründung inkl. Umweltbericht, Artenschutzprüfung Stufe 1, Eitorfer Sortimentsliste sowie eine aktualisierte Auswirkungsanalyse bezüglich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente zur geplanten Erweiterung des Netto-Marktes liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

24.07.2019 bis einschließlich 23.08.2019

im Rathaus Eitorf, Markt 1, Amt für Bauen und Umwelt, Zimmer 204, während folgender Zeiten öffentlich aus:

montags bis mittwochs 8.00 Uhr bis 15.30 Uhr

donnerstags 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr

freitags 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Während der Offenlegung können Stellungnahmen insbesondere schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Nach Ablauf der Frist prüfen der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien und der Rat der Gemeinde Eitorf die vorgebrachten Stellungnahmen und teilen das Ergebnis mit.

Die Unterlagen sind ab dem 03.08.2017 auch im Internet auf der Homepage der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de (Bauen und Wohnen, Bauleitplanung und Baulücken, Aktuelle Bebauungsplanverfahren) einsehbar.

Folgende umweltbezogene Informationen sind für die Bauleitplanverfahren verfügbar und liegen integriert in den oben angeführten Dokumenten und Unterlagen aus:

- Allgemeine Angaben
 - Lage des Plangebietes
 - Angaben zum Plangebiet des Bebauungsplans
 - Anlass der Planung
 - Inhalt und Umfang (Bedarf an Grund und Boden) und wichtigsten Ziele des Bauleitplans
 - Informationen zur Standortwahl
 - Allgemeine Angaben zu eingesetzten Techniken und Stoffen
- Angaben zu Auswirkungen auf Schutzgebiete
 - Natura 2000-Gebiet DE 5210-303 Sieg
 - Naturschutzgebiet Siegaue Gemeinde Windeck, Eitorf und Stadt Hennef
 - gesetzlich geschützte Allee (L 333)
 - Überschwemmungsgebiet der Sieg
- Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
 - Informationen zu Tieren und Pflanzen und die biologische Vielfalt zu Eingriffen in Natur und Landschaft und Begrünungsmaßnahmen
 - Informationen zum besonderen und allgemeinen Artenschutz und zu artenschutzrechtlichen Belangen
- Auswirkungen auf die Fläche
 - Informationen zu Flächeninanspruchnahmen und ihrer Nutzung
- Auswirkungen auf das Schutzgut Boden
 - Informationen zur Beschaffenheit, Naturnähe und Versiegelung des Bodens
 - Informationen zu Altablagerungen oder Altstandorten
- Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser
 - Informationen zum Grundwasser
 - Informationen zur Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung
 - Informationen zu Oberflächengewässern
 - Informationen zur Inanspruchnahme vom Überschwemmungsgebiet der Sieg
- Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima
 - Informationen zu klimatischen und lufthygienischen Verhältnissen
 - Informationen zur Energienutzung im Plangebiet
 - Allgemeine Angaben zur Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber dem Klimawandel
- Auswirkungen auf die Landschaft
 - Informationen zu Orts- und Landschaftsbild und deren Veränderung
- Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt
 - Informationen zu Lärmschutzmaßnahmen (Gewerbe- und Stellplatzlärm)

- Allgemeine Aussagen zur Betroffenheit von Gesundheit und Bevölkerung
- Informationen zu Auswirkungen durch schwere Unfälle
- Allgemeine Informationen zu potenziellen Belästigungen, insbesondere während des Baubetriebes
- Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - Informationen zum Denkmalschutz sowie zu Kultur- und sonstigen Sachgütern
- Veränderung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser
 - Informationen zur eingesetzten Anlagentechnik und zur Anbindung an die vorhandenen Entsorgungsnetze
- Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge und kumulierende Wirkungen mit anderen Planungen
 - Informationen zu Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge oben angeführter Schutzgüter
 - Informationen zu kumulierenden Wirkungen von Vorhaben in benachbarten Plangebieten

Die Auswirkungsanalyse im Umweltbericht besteht dabei aus der Beschreibung des Basisszenarios, den Auswirkungen bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung.

Aufgrund der fast vollständigen Überbauung und der damit einhergehenden geringen Wertigkeit der zu untersuchenden Umweltgüter weist die 6. Änderung des Bebauungsplanes 14.3, Gewerbegebiet Ost III keine erheblichen Wirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch, menschliche Gesundheit, Kultur- und Sachgüter auf.

Stellungnahmen

Folgende wesentliche umweltbezogenen Stellungnahmen liegen vor:

- Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 –Wasserwirtschaft, Gewässerschutz

- Die Inanspruchnahme vom Überschwemmungsgebiet der Sieg -Regelung gemäß § 78 Abs. 3 WHG zum Baugenehmigungsverfahren. Das Bauleitplanverfahren sollte hierzu schon Möglichkeiten aufzeigen.

- Rhein-Sieg-Kreis –Altlasten und Grundwassermessstelle:

- Im westlichen Bereich des Plangebietes (Netto-Markt) ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises ein Altstandort erfasst.
- Im Bereich des Plangebietes befindet sich die Grundwassermessstelle Nr. 0226-010

Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Ergänzend ist bezüglich der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes darauf hinzuweisen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem

Die für den Netto-Markt geplante Verkaufsflächenerweiterung ist vor dem Hintergrund der Flächenentwicklung im Deutschen Lebensmittelhandel als standortsichernde Maßnahme zu werten.

Der Planung liegt eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatungs- GmbH zugrunde, die belegt, dass nachteilige Auswirkungen auf das zentren- und nicht zentrenrelevante Sortiment der Gemeinde Eitorf ausgeschlossen werden können. Ziel der Planung ist eine langfristige Standortsicherung als Sondergebiet, Großflächiger Einzelhandel, Lebensmitteldiscounter, die mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost III planungsrechtlich gesichert wird. Das Plangebiet umfasst eine Größe von 2,0 ha.

53. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Geltungsbereich der 6. Änderung stellt der rechtsgültige Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen dar. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III geändert. Planungsziel ist die Darstellung SOLd (Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb Lebensmitteldiscounter) für den Netto-Markt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1000 m² inkl. Café-Bistro und angegliedertem Backwarenverkauf, G (Gewerbliche Bauflächen) für den ehem. Extra-Bau- und Hobbymarkt sowie SO LV (Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Lebensmittelvollsortimenter) mit einer gesamten Verkaufsfläche von max. 2500 m², sowie Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung, Schnittblumen und dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Getränke mit einer maximalen Verkaufsfläche pro Betrieb von 440 m², womit einheitliches Planungsrecht zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung geschaffen wird.

Die Planentwürfe einschließlich Begründung inkl. Umweltbericht, Artenschutzprüfung Stufe 1, Eitorfer Sortimentsliste sowie eine aktualisierte Auswirkungsanalyse bezüglich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente zur geplanten Erweiterung des Netto-Marktes liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

29.07.2019 bis einschließlich 28.08.2019

im Rathaus Eitorf, Markt 1, Amt für Bauen und Umwelt, Zimmer 204, während folgender Zeiten öffentlich aus:

montags bis mittwochs 8.00 Uhr bis 15.30 Uhr

donnerstags 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr

freitags 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Während der Offenlegung können Stellungnahmen insbesondere schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Nach Ablauf der Frist prüfen der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien und der Rat der Gemeinde Eitorf die vorgebrachten Stellungnahmen und teilen das Ergebnis mit.

Die Unterlagen sind ab dem 03.08.2017 auch im Internet auf der Homepage der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de (Bauen und Wohnen, Bauleitplanung und Baulücken, Aktuelle Bebauungsplanverfahren) einsehbar.

Folgende umweltbezogene Informationen sind für die Bauleitplanverfahren verfügbar und liegen integriert in den oben angeführten Dokumenten und Unterlagen aus:

Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Bekanntmachungsanordnung:

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt gemäß § 18 der Hauptsatzung der Gemeinde Eitorf vom 11.03.2008 in der z.Zt. gültigen Fassung. Anlagen dieser Bekanntmachung sind Verkleinerungen des Bebauungsplanentwurfes und des Flächennutzungsplanentwurfes.

Eitorf, 16.07.2019

In Vertretung

K.H. Sterzenbach

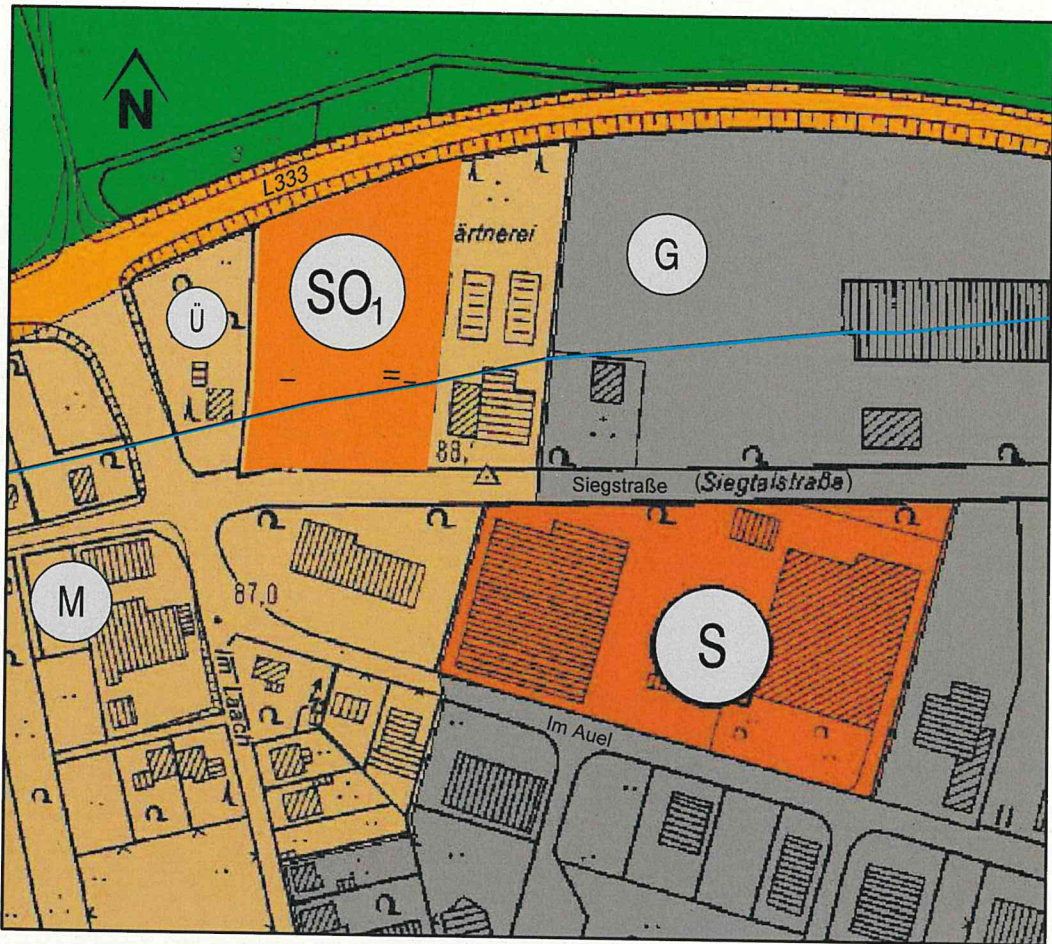
K.H. Sterzenbach
Erster Beigeordneter

P.-G. 16.07.19

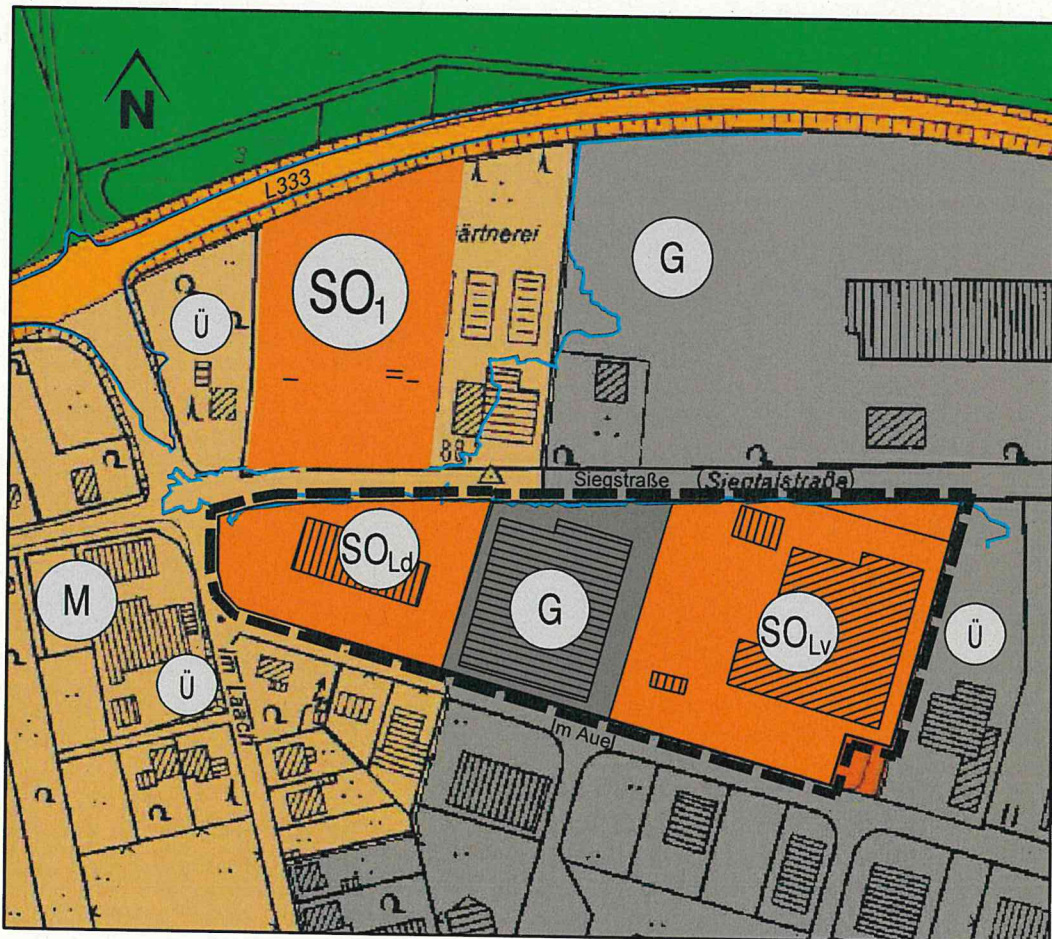
Per 16/17

2.) AL 60 z.K.

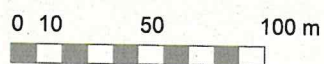
3.) Amt 10 m.d.B. um Veröffentlichung am 19.07.2019



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Eitorf



54. Änderung des FNP der Gemeinde Eitorf





| | |
|------------------|----------------|
| SO _{Lv} | 98,00 m |
| | U, NHN |
| | FD / SD / VSD |
| | SHD / PD / VPD |
| | 0,98 |
| | a |

| | |
|----|----------------|
| GE | 100,00 m |
| | U, NHN |
| | FD / SD / VSD |
| | SHD / PD / VPD |
| | 0,98 |
| | a |

| | |
|------------------|----------------|
| SO _{Ld} | 98,00 m |
| | U, NHN |
| | FD / SD / VSD |
| | SHD / PD / VPD |
| | 0,97 |
| | a |

101A