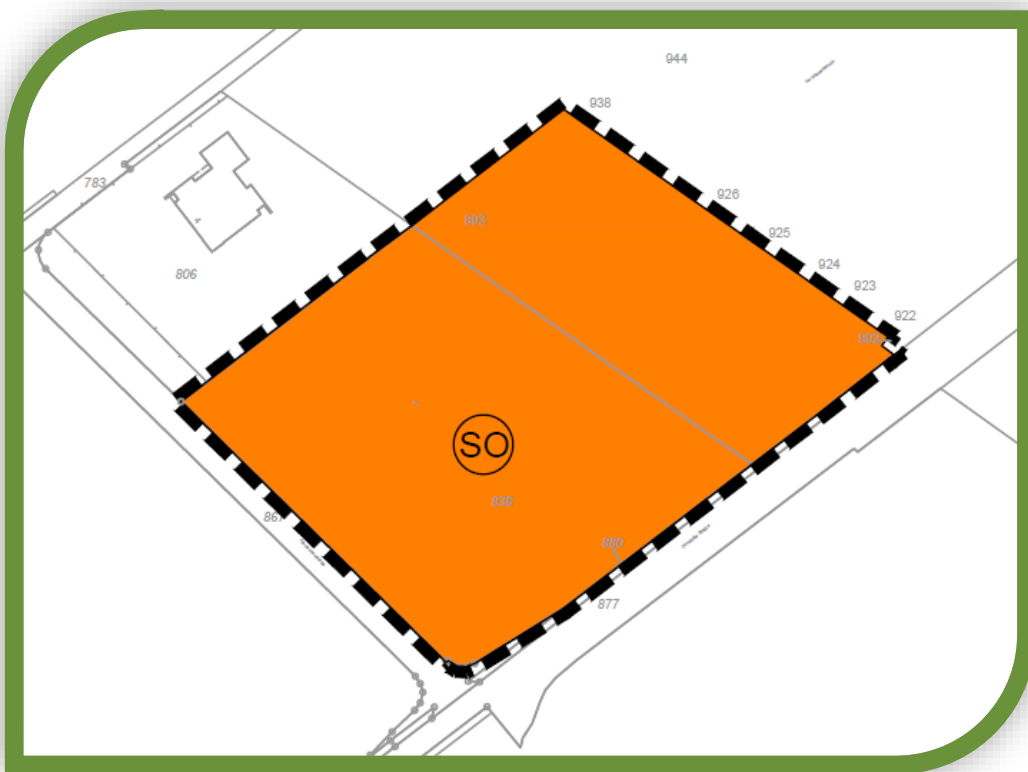


Begründung



STADT ELSDORF

Begründung zum Flächennutzungsplan

11. Flächennutzungsplanänderung
Einzelhandelserweiterung Sonderge-
biet Ohndorfer Straße

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Stadt Elsdorf

Gladbacher Straße 111
50189 Elsdorf

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 – 97 31 80

F 02431 – 97 31 820

E info@vdh.com

W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Sarah Kapner

Projektnummer: 16-63

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes	1
1.4	Planverfahren	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Bestehendes Planungsrecht	5
2.4	Einzelhandelskonzept.....	6
2.5	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	7
2.6	Wasserschutzgebiete	9
3	DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	9
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	9
3.2	Art der baulichen Nutzung.....	9
4	RECHTSGRUNDLAGEN.....	11
5	REFERENZLISTE DER QUELLEN	11

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Anlass der 11. Flächennutzungsplanänderung ist die geplante Modernisierung des bestehenden Einzelhandels an diesem Standort sowie die Beseitigung des derzeitigen Leerstands.

Die vorhandenen Lebensmittelmärkte von Norma und Netto haben derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 800 m². Diese soll mit der vorliegenden Änderung auf eine Verkaufsfläche von 1.150 m² bzw. 1.200 m² erweitert werden, um die derzeitige Warenpräsentation optimieren und die Märkte auf das heutige Konzept des Lebensmitteldiscounters anpassen zu können. Mit dieser Erweiterung kann der Einzelhandelsbesatz vor Ort gestärkt und die Versorgung der Bevölkerung auch langfristig gesichert werden.

Zudem ist derzeit im Sondergebiet Einzelhandel durch die Aufgabe des Getränkemarktes ein Leerstand zu verzeichnen, der im Zuge der Änderung des Bebauungsplans behoben werden soll. Die Ansiedlung eines neuen Getränkemarktes ist aufgrund der festgesetzten geringen Geschossflächen mit den heutigen Anforderungen an einen Standort nicht zu realisieren. Daher soll das Sortiment Getränke im Zuge der Änderung aufgegeben und neues Sortiment dargestellt werden.

In diesem Zusammenhang sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 A erforderlich. Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Verkaufsflächen bzw. Geschossflächen im Plangebiet anzupassen. Darüber hinaus soll für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches (derzeit gemischte Baufläche) die Darstellung des Sondergebietes erweitert werden. Durch das Verfahren sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung des dort ansässigen Einzelhandels geschaffen werden.

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren (mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage) durchzuführen. Ein vereinfachtes oder beschleunigtes Verfahren entfällt, da die entsprechenden Voraussetzungen dafür nicht vorliegen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Änderung des Bebauungsplanes sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Angelsdorf an der Ohndorfer Straße. Es umfasst das Grundstück des Lebensmitteldiscounters Norma und des Textildiscounters KIK inklusive einer Bäckerei und Metzgerei. Außerdem umfasst es das Grundstück des Lebensmitteldiscounters Netto. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich das Freibad und weitere Sportanlagen. Konkret handelt es sich bei dem Plangebiet um Flurstücke der Gemarkung Angelsdorf, welche ca. 1,4 ha groß sind.



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelb-gestrichelte Linie) (Land NRW, 2020)

Das Plangebiet ist bereits mit zwei Lebensmitteldiscounter inklusive Bäckerei und Metzgerei, einem Textildiscounter sowie einem Getränkemarkt bebaut. Vorgelagert in Richtung Ohndorfer Straße befindet sich die zugehörige Stellplatzanlage. Das Grundstück ist relativ eben und in weiten Teilen bebaut. Die Vegetation auf dem Grundstück beschränkt sich auf einzelne Strauchpflanzungen und Rasenflächen entlang der Ohndorfer Straße. Zudem ist der nördliche Teil des Geltungsbereiches mit einem weiteren Lebensmitteldiscounter nebst vorgelagerter Stellplatzfläche bebaut.

1.4 Planverfahren

Der Ausschuss für Umwelt, Bau und Planung hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Gleichzeitig wurde die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 A eingeleitet werden.

Die Aufstellung der 11. Flächennutzungsplanänderung und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 A sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen. Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage sowie der Erstellung eines Umweltberichtes durchzuführen. Ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB oder ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a bzw. 13b BauGB entfallen, da die jeweiligen Zugangsvoraussetzungen nicht vorliegen.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet für den Einzelhandel da, welches über eine textliche Darstellung in Geschossfläche und Verkaufsfläche begrenzt wird. Aufgrund dieser Beschränkung der Verkaufsflächen bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans ist eine Änderung des Flächennutzungsplans zur Realisierung der Planung erforderlich. Der Bebauungsplan kann derzeit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht entwickelt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Änderung des Bebauungsplans erfolgen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 21.02.2022 bis 11.03.2022. Die anschließende Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB sollte vom 12.12.2022 bis zum 13.01.2023 durchgeführt werden. Diese wurde aufgrund eines Auslegungsfehlers mit Datum vom 23.12.2022 beendet und durch eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 09.01.2023 bis 07.02.2023 ersetzt. Aufgrund eines weiteren Auslegungsfehlers wurde der Flächennutzungsplan seitens der Bezirksregierung nicht genehmigt, sodass nun die Verfahrensschritte ab der Offenlage wiederholt werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln stellt das Plangebiet als „allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Hinsichtlich der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben formuliert der Regionalplan in Ziel 1 die Vorgabe, dass Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden dürfen. Die Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln, steht somit der Planung nicht entgegen.

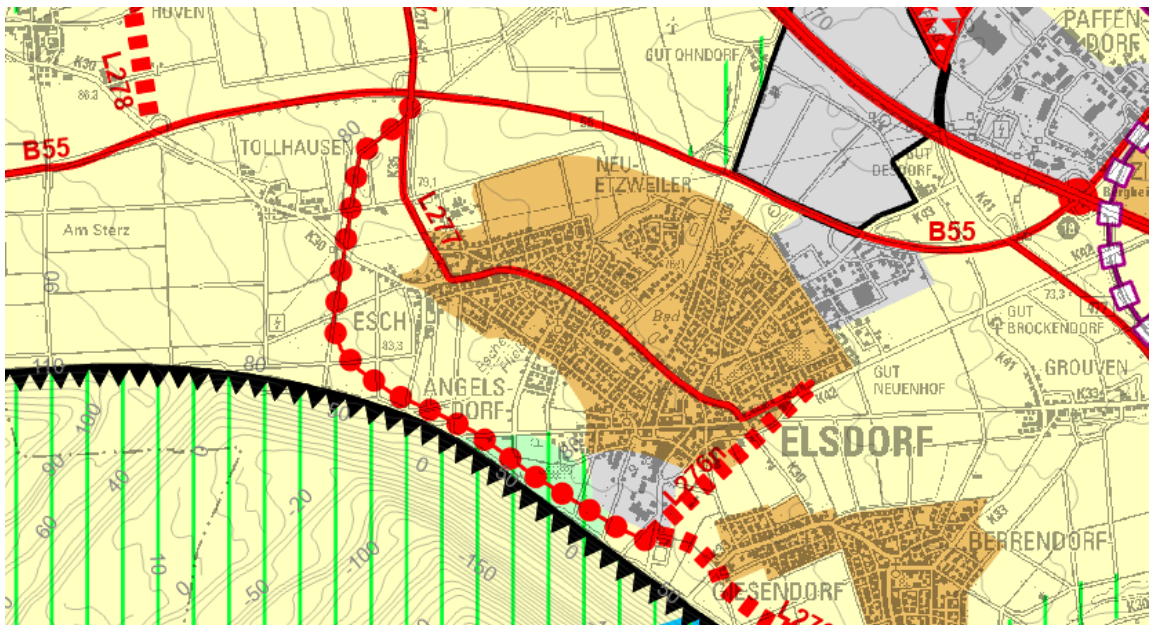


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Köln (Bezirksregierung Köln, 2021)

Neben den Vorgaben des Regionalplans werden auch im Landesentwicklungsplan NRW für den großflächigen Einzelhandel Ziele zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung formuliert, die die vorliegende Planung betreffen. Die im Landesentwicklungsplan NRW definierten Ziele unterliegen nicht der Abwägung und sind im nachfolgenden Planverfahren zu berücksichtigen. Für den vorliegenden Bauleitplan sind insbesondere die Ziele und Grundsätze zum großflächigen Einzelhandel in Kapitel 6.5 des LEP NRW von Bedeutung:

Ziel 6.5-1 – Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen:

„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

Ziel 6.5-2 – Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:

„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden“*

Ziel 6.5-3 – Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich sowie nun im „zentralen Versorgungsbereich: Nahversorgungszentrum“ des neu beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Elsdorf (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, 2021). Demnach stimmt das Vorhaben mit den Vorgaben des Regionalplanes und des Landesentwicklungsplanes überein.

Die vom Büro (CIMA Beratung + Management GmbH, 2021) erstellte Untersuchung der Stadt- und Regionalverträglichkeit am Standort Ohndorfer Straße in Elsdorf stellt zudem nochmals dar, dass das Vorhaben den Zielen des Einzelhandelskonzeptes entspricht und konform zu den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes NRW ist.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Elsdorf stellt für das südliche Plangebiet ein Sondergebiet für den Einzelhandel dar. Für den nördlichen Bereich des Nettos stellt der FNP eine Mischbaufläche (M) dar. In den textlichen Darstellungen zum Flächennutzungsplan wird das Sondergebiet eingeschränkt durch die Festlegung von maximalen Geschossflächen und Verkaufsflächen. Derzeit im Sondergebiet zulässig sind:

- Ein Discount-Markt mit maximal 1.200 m² Geschossfläche und 800 m² Verkaufsfläche
- Ein Bäcker- und Metzgerladen mit insgesamt maximal 120 m² Geschossfläche
- Ein Drogeriemarkt mit maximal 220 m² Geschossfläche
- Ein Textilmarkt mit Haushaltswarensortiment mit maximal 580 m² Geschossfläche und
- Ein Getränkemarkt mit maximal 500 m² Geschossfläche.

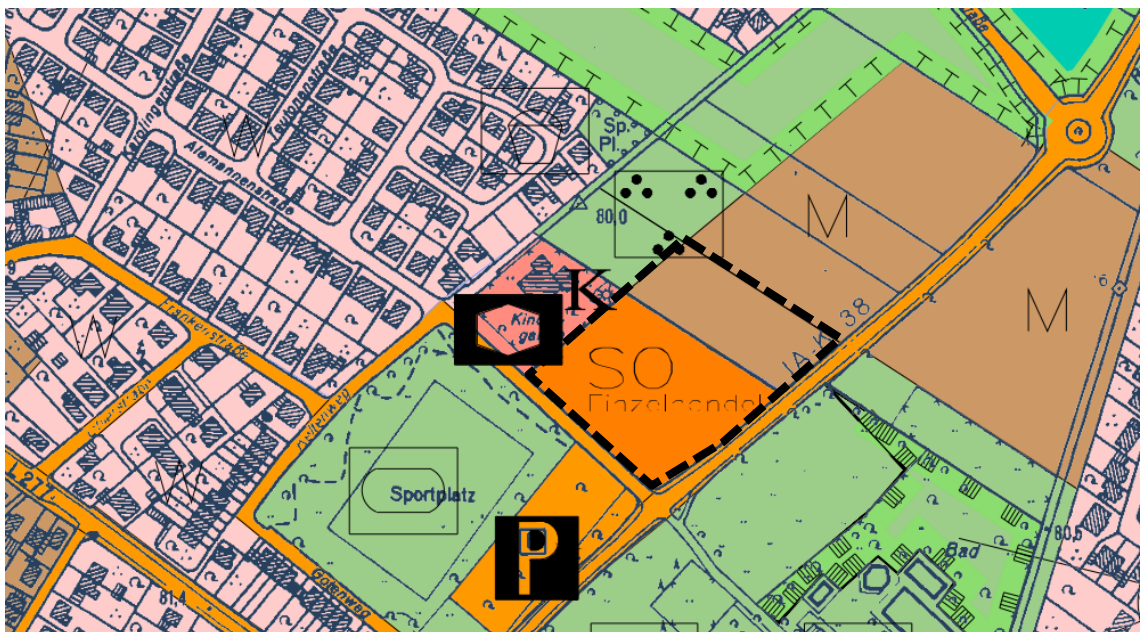


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan inkl. Abgrenzung des Plangebiets (schwarz-gestrichelt); Quelle: Stadt Elsdorf.

Die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen ist derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher erforderlich.

Diese Änderung soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Änderung des Bebauungsplans erfolgen. Gleiches gilt für den Standort des Netto-Marktes. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten (MK) nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Insofern ist auch in diesem Bereich die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes erforderlich.

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt überwiegend der Bebauungsplan Nr. 110 A „Angelsdorf, Sondergebiet Carl-Diem-Straße“, welcher im April 2007 rechtskräftig geworden ist.

Dieser setzt für den südlichen Teil des in Rede stehenden Geltungsbereiches ein Sondergebiet Einzelhandel fest. Im Sondergebiet Einzelhandel sind gemäß den textlichen Festsetzungen die nachfolgend aufgeführten Einzelhandelsbetriebe zulässig, soweit sie der Nahversorgung dienen:

- Ein Lebensmittel-Discount-Markt mit maximal 1.200 m² Geschossfläche und 800 m² Verkaufsfläche, dessen Non-Food-Anteil nicht mehr als 10 v.H. der Verkaufsfläche betragen darf,
- Ein dem Markt angegliederter Bäckerladen und ein Metzgerladen mit zusammen maximal 120 m² Geschossfläche
- Ein Drogeriemarkt mit maximal 220 m² Geschossfläche
- Ein Textilmarkt mit Haushaltswarensortiment mit maximal 580 m² Geschossfläche und
- Ein Getränkemarkt mit maximal 500 m² Geschossfläche.



Abbildung 4 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 110 A "Angelsdorf, Sondergebiet Carl-Diem-Straße"

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt. Zulässig sind ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Dachneigung von 0° - 40°. Die Stellplatzanlage zum Sondergebiet wird als Stellplatzfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Zum Immissionsschutz ist der Bebauungsplan in unterschiedliche Schallemissionsbereiche gegliedert.

Darüber hinaus gilt für den nördlichen Teil des Plangebietes ein Bebauungsplan, der ein Mischgebiet festsetzt. Auch in diesem Fall wird die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen festgesetzt. Zulässig sind ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Dachneigung von 0° - 40°. Die Stellplatzanlage zum Mischgebiet wird ebenfalls als Stellplatzfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

2.4 Einzelhandelskonzept

Im vergangenen „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Elsdorf“ der GMA aus dem Jahre 2009 werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt abgegrenzt. Als Hauptzentrum wird der Elsdorfer Ortskern abgegrenzt. Zur ortsteilbezogenen Versorgung gibt es zwar Streubesatz, dieser erfüllt aber nicht die Kriterien an zentrale Versorgungsbereiche. Der Standort Ohndorfer Straße wird im

Einzelhandelskonzept als einer von zwei „dezentralen Agglomerationsstandorten“ beschrieben (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 2009 S. 107). Der Standort wird dabei eng um die bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit weiteren Flächen im Norden abgegrenzt.

Im Jahr 2016 hat die Stadt Elsdorf beschlossen, ihr nicht mehr gültiges Einzelhandelskonzept aufgrund von gesetzlichen Änderungen und Änderungen in der Struktur des örtlichen Einzelhandels zu überarbeiten. Im Entwurf des neuen Einzelhandelskonzepts von Januar 2018 (CIMA Beratung + Management GmbH, 2018) wird auch eine Ausweisung des Standortes Ohndorfer Straße als ZVB diskutiert. Derzeit existiert hierzu jedoch noch keine Beschlusslage, sodass dieses Konzept im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht zu berücksichtigen ist. Im Jahr 2020 beauftragte die Stadt Elsdorf sodann das Büro (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen) mit einer vollständigen Neuerarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, sodass vorliegend für den Standort Ohndorfer Straße die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereich, der den bestehenden Einzelhandelsbereich ohne die Fläche des angrenzenden Sportplatzes umfasst, ausgewiesen wurde. Das Einzelhandelskonzept wurde sodann am 07.12.2021 durch den Rat der Stadt Elsdorf beschlossen.

Darauf aufbauend wurde zudem eine Untersuchung der Stadt- und Regionalverträglichkeit am Standort Ohndorfer Straße in Elsdorf (CIMA Beratung + Management GmbH, 2021) durchgeführt. Zunächst wurde dabei eine Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und eine Untersuchung der städtebaulichen Gegebenheiten vollzogen, die im Ergebnis zeigt, dass schädlichen Auswirkungen durch die geplante Erweiterung der beiden Lebensmitteldiscounter und der beiden Betriebe des Lebensmittelhandwerk ausgeschlossen werden. Zudem entspricht das Vorhaben den vorliegenden städtebaulichen Zielen der Stadt Elsdorf als auch den landesplanerischen Vorgaben des LEP NRW.

2.5 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes 2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“. Dieser setzt für den gesamten Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ fest. Zu den angrenzenden Flächen trifft der Landschaftsplan keine Festsetzungen.

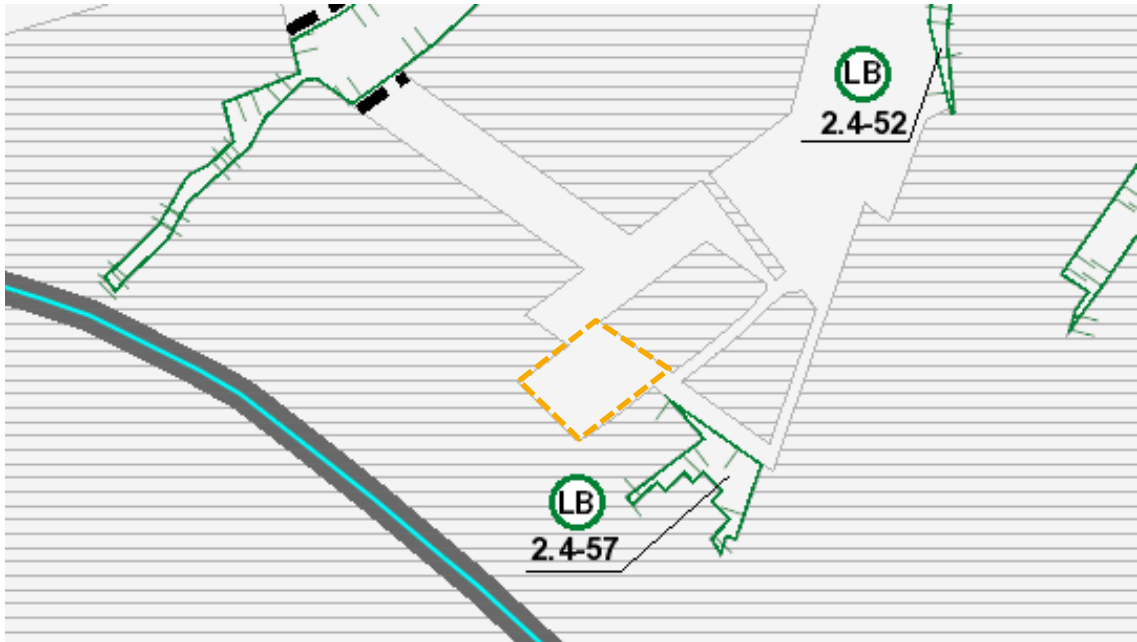


Abbildung 5: Auszug aus dem digitalen Landschaftsplan 2 mit Abgrenzung des Plangebietes (gelb-gestrichelte Linie) (Rhein-Erft-Kreis, 2021)

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020a). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht demnach nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Dickbusch, Lörsfelder Busch, Steinheide“, welches sich ca. 6,2 km südöstlich des Plangebietes befindet. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“* (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

Gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Da bereits ein Bebauungsplan für das in Rede stehende Grundstück besteht und es sich vorliegend um einen bereits bestehenden Lebensmittelmarkt handelt, steht der Landschaftsplan der vorliegenden Änderung nicht entgegen.

2.6 Wasserschutzgebiete

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus den besonderen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020b).

Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten überlagert. Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen. Hochwasserentstehungsgebiete werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt.

3 DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist der zeichnerischen Abgrenzung in der Planzeichnung zu entnehmen. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen, die zur Umsetzung des geplanten Vorhabens erforderlich sind.

3.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet derzeit im Osten als gemischte Baufläche und im Westen als Sondergebiet dargestellt. Die Darstellung der gemischten Baufläche soll im Zug des Verfahrens geändert werden, sodass zukünftig ebenso ein Sondergebiet ausgewiesen werden soll, um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

Demnach soll die Darstellung „Sondergebiet“ beibehalten werden und auf den Teilbereich der gemischten Baufläche erweitert werden. Ebenfalls werden die dargestellten zulässigen Geschossflächen- / Verkaufsflächengrößen verändert, sodass Folgendes nun dargestellt werden soll:

- Die zulässige Größe für die Discounter wird um 350 m² (Norma) bzw. 400 m² (Netto) Verkaufsfläche erhöht. Auf eine Darstellung der zulässigen Geschossfläche wird künftig verzichtet.
- Sowohl Metzger als auch Bäcker werden die Vorkassenzone des Discounters (Norma) verlassen und eigenständige Betriebe eröffnen. In diesem Zuge sind Vergrößerungen geplant.
- Der Drogeriemarkt sowie der Getränkemarkt entfallen, da in dieser Größenordnung keine Nutzer für die beiden Märkte gefunden werden können.
- Der Textilmarkt bleibt in seiner derzeitigen Größe bestehen.

Zulässige Verkaufsflächen nach <u>bisheriger</u> Darstellung	Zulässige Verkaufsflächen nach <u>geplanter</u> Darstellung
1 Discount-Markt: Max. GF 1.200 m ² , Max. VK 800 m ²	Lebensmitteldiscounter 1: Max. VK 1.150 m ² , mindestens 90% nahversorgungs-relevantes Sortiment Lebensmitteldiscounter 2: Max. VK 1.200 m ² , mindestens 90% nahversorgungs-relevantes Sortiment
Bäcker- und Metzgerladen insgesamt: Max. GF 120 m ²	Bäcker: Max. VK 175 m ²
	Metzger: Max. VK 300 m ²
Drogeriemarkt: Max. GF 220 m ²	- Entfällt -
Textilmarkt mit Haushaltswarensortiment: Max. GF 580 m ²	Textilfachmärkte: Max. VK 470 m ²
Getränkemarkt: Max. GF 500 m ²	- Entfällt -
Summe: Max.GF 2.620 m²	Summe: max. VK 3.295 m²

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung der Verkaufsflächen in dem / in den Sondergebiet(en) zeigt, die Veränderung der zulässigen Verkaufsflächen. Bisher war im Plangebiet ein Drogeriemarkt zulässig, der jedoch in der Verkaufsflächengröße nicht marktgängig war.

Demnach erfolgt im Geltungsbereich die Darstellung „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet Einzelhandel“. Zusätzlich wird folgende Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen:

- Lebensmitteldiscounter 1: Max. VK 1.150 m², mindestens 90% nahversorgungs-relevantes Sortiment
- Lebensmitteldiscounter 2: Max. VK 1.200 m², mindestens 90% nahversorgungs-relevantes Sortiment
- Bäcker: Max. VK 175 m²
- Metzger: Max. VK 300 m²
- Textilmarkt: Max. VK 470 m²

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Stadt Elsdorf am die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Elsdorf, Einzelhandelserweiterung Sondergebiet Ohndorfer Straße“ beschlossen hat.

4 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).

5 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (Dezember 2021). Übersicht Regionalplan Köln. Abgerufen am 12. Dezember 2018 von <https://www.gisccloud.nrw.de/arcgis/apps/View/index.html?appid=37420e3683ca4ae4a5b8810d32e11ebb>
- CIMA Beratung + Management GmbH. (2018). Einzelhandelskonzept Elsdorf. Köln.
- CIMA Beratung + Management GmbH. (2021). Untersuchung der Stadt- und Regionalverträglichkeit geplanter Einzelhandelsnutzungen am Standort Ohndorfer Straße in Elsdorf.
- GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH. (2009). Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Elsdorf . Köln.
- Land NRW. (2020). TIM Online 2.0. Von Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MULNV NRW. (2020a). NRW Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- MULNV NRW. (2020b). Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwas-web.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> abgerufen
- Rhein-Erft-Kreis. (2021). Geoportal Rhein-Erft-Kreis. Von Geoportal Rhein-Erft-Kreis: <https://geo.rhein-erft-kreis.de/WebOffice/synserver?client=core&project=Allgemein&view=Landschaftsplaene&user=gasta&password=start> abgerufen
- Stadt- und Regionaplanung Dr. Jansen. (2021). Stadt Elsdorf Einzelhandels- und Zentrenkonzept.