

**Stadt Euskirchen
Ortsteil Flamersheim**

**Bebauungsplan Nr. 9
Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"
(Bereich nördlich der Christian-Schäfer-Straße)**

Begründung und Umweltbericht



53881 Euskirchen, Hollandstraße 20

Inhalt

TEIL A BEGRÜNDUNG

- 1. Räumlicher Geltungsbereich und Topografie**
- 2. Verfahren**
- 3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**
- 4. Versorgungssituation / Tragfähigkeit**
 - 4.1 Versorgungssituation Flamersheim
 - 4.2 Tragfähigkeit
- 5. Rahmenbedingungen**
 - 5.1 Regionalplan
 - 5.2 Flächennutzungsplan
 - 5.3 Landschaftsplan
 - 5.4 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten
 - 5.5 Verkehrliche Situation / Emissionen
- 6. Städtebauliches Konzept**
 - 6.1 Erschließung
 - 6.2 Bebauung
 - 6.3 Grün- und Freiflächen
 - 6.4 Ver- und Entsorgung
- 7. Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.4 Öffentliche Verkehrsflächen
 - 7.5 Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 7.6 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 7.7 Flächen für Stellplätze
 - 7.8 Baugestalterische Festsetzungen
- 8. Auswirkungen der Planung**
 - 8.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - 8.2 Umweltauswirkungen
- 9. Flächenbilanz**
- 10. Bodenordnung**
- 11. Kosten**

TEIL B UMWELTBERICHT

- 1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans**
- 2. Bedarf an Grund und Boden**
- 3. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes**
- 4. Zusätzliche Angaben**
- 5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

ANLAGEN:

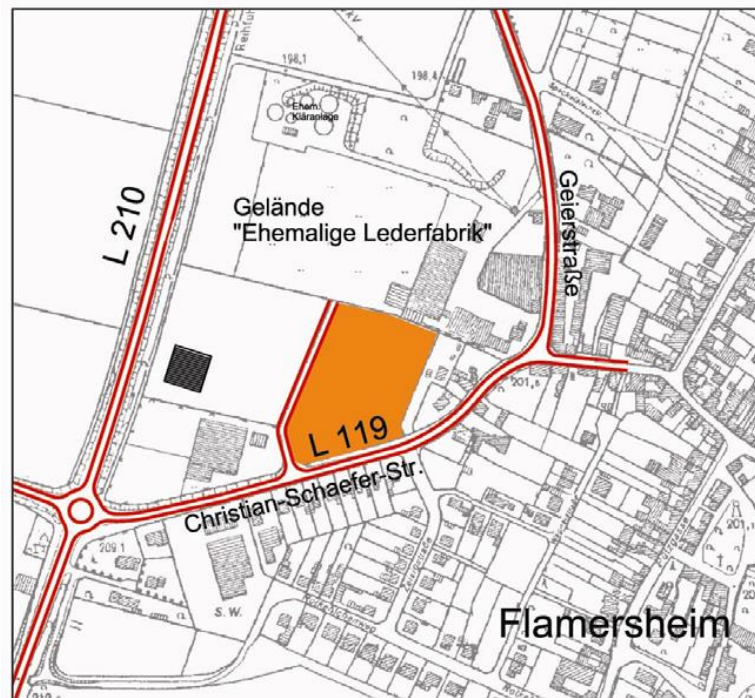
- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Gestaltungsplan, haid architekten, Müllenbach, vom August 2011 |
| Anlage 2 | Schalltechnische Untersuchung, KRAMER Schalltechnik, Sankt Augustin, vom August 2011-09-09 |
| Anlage 3 | Auswirkungsanalyse, BBE Handelsberatung, Köln, vom Juli 2011 |
| Anlage 4 | Landschaftspflegerischer Begleitplan, Calles ° de Brabant, Landschaftsarchitekten, Köln, vom August 2011 |
| Anlage 5 | Hydrogeologisches Gutachten, Kühn Geoconsulting, Bonn, vom August 2011 |
| Anlage 6 | Verkehrliche Untersuchung, IGS Stolz mbH, Neuss, vom Juli 2011 |

TEIL A BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich und Topografie

Das Plangebiet ist identisch mit dem Flurstück 38 in der Flur 3, Gemarkung Flamersheim und wird begrenzt:

- im Süden durch die Christian-Schäfer-Straße (Landesstraße 119)
- im Westen durch die Wegeparzelle 39
- im Norden durch das Gelände der ehemaligen Lederfabrik
- im Osten durch die Flurstücke 52 und 56 (Grundstück mit einem Einfamilienhaus).



Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,16 ha und ist ein nach Norden hin leicht abfallendes Gelände.

Die verbindliche Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 06.10.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 gefasst und gleichzeitig beschlossen, die frühzeitigen Beteiligungen sowohl der Öffentlichkeit als auch der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wurde in der Zeit vom 23.05.2011 bis 06.06.2011 einschließlich durchgeführt. Zudem fand am 23.05.2011 eine Bürgerversammlung statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.05.2011.

Am 12.10.2011 hat der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Nach dem Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) vom 19.06.2007 ist im § 24a Abs. 2 geregelt, dass die Gemeinden zentrale Versorgungsbereiche räumlich und funktional festlegen. Angesichts der demografischen Entwicklung bedarf die Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung eines besonderen Schutzes, namentlich auch wegen der geringeren Mobilität älter Menschen.

Die Stadt Euskirchen hat im Jahre 2009 von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung), Köln ein Einzelhandelsgutachten¹ erarbeiten lassen mit dem Ziel, die Einzelhandelssituation im gesamten Stadtgebiet zu analysieren und darauf aufbauend ein Einzelhandelskonzept zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung zu erarbeiten. Wichtige Aufgaben waren hierbei:

- Vorschläge zur Abgrenzung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Standortkonzepte für die Nahversorgung in den Ortsteilen.

Die Analyse zeigt u.a., dass ein Handlungserfordernis für den Ausbau des Nahversorgungsangebotes in Flammersheim besteht.

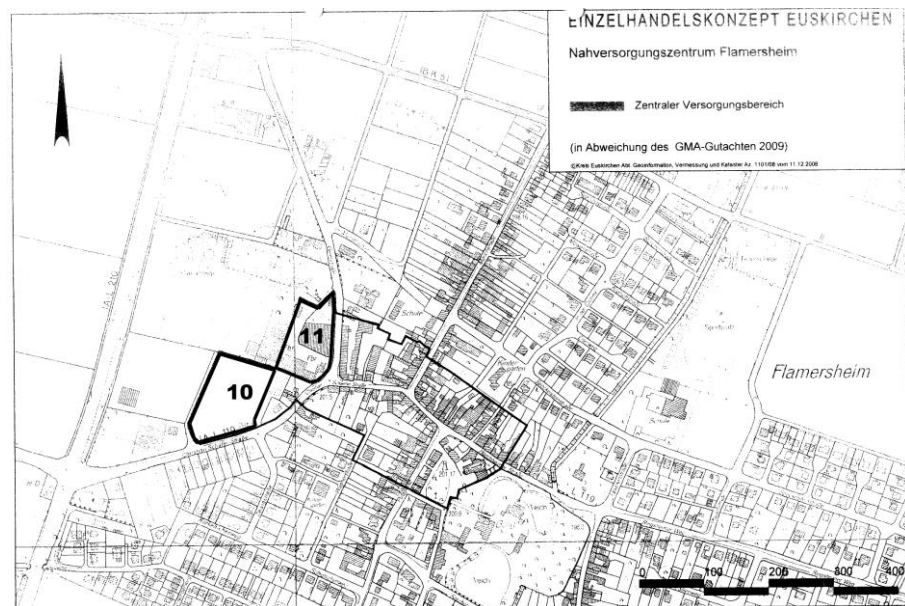
Anlass der Planung ist die im Einzelhandelsgutachten der GMA für die Stadt Euskirchen festgestellte Unterversorgung des Ortsteils Flammersheim im Hinblick auf die Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikel.

Standortalternativen

Bei der Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs für den Ortsteil Flammersheim hat sich der Rat der Stadt Euskirchen am 24.09.2009 mit möglichen alternativen Ansiedlungsstandorten von Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung befasst und hierfür im beschlossenen Einzelhandelskonzept Euskirchen die beiden nachfolgenden Standorte innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs festgelegt:

- Standort 11 = Fläche der ehemaligen Lederfabrik an der Geierstraße
- Standort 10 = nördlich der Christian-Schäfer-Straße

¹ Einzelhandelsgutachten für die Stadt Euskirchen, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 51147 Köln, vom April/Mai 2010



Quelle: Einzelhandelskonzept Stadt Euskirchen, Stand nach Ratsbeschluss vom 24.09.2009

Dies berücksichtigt die Tatsache, dass hinsichtlich des Ansiedlungsstandorts "Ehemalige Lederfabrik" Unklarheiten bezüglich der Verfügbarkeit bestanden. Der von der GMA und der Stadt Euskirchen favorisierte Standort 11 – "Ehemalige Lederfabrik" sollte aber vorrangig entwickelt werden, da er zum einen aus gutachterlicher Sicht die geeigneten Standortrahmenbedingungen für die Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur und zum anderen gleichzeitig die Chance zum Rückbau und zur städtebaulichen Entwicklung dieser Industriebrache bot.

Um dieses Ziel zu erreichen, wurde dem Eigentümer des Standortes 11 von Seiten der Stadt Euskirchen bis zum Ende April 2010 die Gelegenheit gegeben, eine Konzeption zur Entwicklung seiner Flächen mit Einzelhandelseinrichtungen vorzulegen.

Nachdem diese Option nicht zum gewünschten Ergebnis führte, wird nunmehr der im Einzelhandelskonzept vorgesehene Alternativstandort 10 zur Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen vorbereitet.

Die Standortentwicklung wird durch einen privaten Projektentwickler betrieben, um dort eine ortsnahe Versorgung für den Ortsteil Flamersheim aber auch für die im nahen Umfeld gelegenen Ortsteile Kirchheim, Palmersheim, Schweinheim und Niederkastenholz sicherzustellen.

Der Standort ist städtebaulich integriert, da er innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt.

Die mit der geplanten Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen verbundenen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Euskirchen wurden durch eine Tragfähigkeitsanalyse² der BBE-Handelsberatung, Köln gutachterlich untersucht.

Mit der im März 2010 vorgelegten "Tragfähigkeitsanalyse" konnte nachgewiesen werden, dass die Voraussetzungen für das landesplanerische

² Tragfähigkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Edeka Supermarktes und eines Lidl Discountmarktes in Euskirchen-Flamersheim, BBE RETAILS EYPERTS, Köln, vom März 2010

Genehmigungsverfahren nach § 32 LPlG gegeben sind. Eine landesplanerisch relevante Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung kann gemäß Regelvermutung nach § 24 a LEPro ausgeschlossen werden, da der Planumsatz niedriger ist als die projektrelevante Kaufkraft im Verflechtungsbereich. Siehe nachfolgend unter Kaufkraftpotential.

Der Projektentwickler beabsichtigt nunmehr, auf der Grundlage einer durch den Rat der Stadt Euskirchen am 17.03.2011 beschlossenen Verkaufsflächenobergrenze für Flammersheim von maximal 2.400 m² Verkaufsfläche (VKF), auf dem Grundstück die Ansiedlung folgender Einzelhandelseinrichtungen:

- Lebensmittel-Vollversorger mit ca. 2.100 m² Bruttogeschosßfläche (BGF) und maximal 1.600 m² VKF
- Lebensmittel-Discountmarkt mit ca. 1.050 m² BGF und maximal 800 m² VKF.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der westlichen Plangebietshälfte vorgesehen, um damit sowohl eine Ausrichtung der Einzelhandelsgebäude (mit den jeweiligen Eingängen) in Richtung Ortskern zu erreichen, als auch einen Abstand zu den schutzwürdigen Nutzungen unmittelbar östlich des Plangebietes sicherzustellen.

Den abweichend von den Empfehlungen im Einzelhandelsgutachten durch den Projektentwickler vormals beabsichtigten höheren Verkaufsflächen (rd. 2.600 m² VKF statt rd. 1.500 m² VKF) hatten sowohl die Industrie- und Handelskammer Aachen als auch die Bezirksregierung Köln, auf Grund einer hierzu erarbeiteten Verträglichkeitsanalyse³, in Vorgesprächen mit der Stadt Euskirchen zugestimmt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 im Ortsteil Flammersheim soll die Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass der im Einzelhandelskonzept der Stadt Euskirchen vorgesehene Ansiedlungsstandort für Nahversorgungseinrichtungen, innerhalb des festgelegten "Zentralen Versorgungsbereichs" Flammersheim, verwirklicht werden kann.

Da es sich bei der beabsichtigten Ansiedlung um großflächige Einzelhandelbetriebe gemäß § 11 (3) BauNVO handelt, ist die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" erforderlich.

Die hierzu notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB.

4. Versorgungssituation / Tragfähigkeit

4.1 Versorgungssituation Flammersheim

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Auswirkungsanalyse⁴ auszugsweise wiedergegeben. Die vollständige Auswirkungsanalyse kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Euskirchen eingesehen werden

³ Verträglichkeitsanalyse - Ansiedlung eines Edeka Lebensmittelsupermarktes und eines Lidl Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Euskirchen Flammersheim, Christian-Schäfer-Straße, BBE – Handelsberatung, Köln, vom Juni 2010

⁴ Auswirkungsanalyse - Ansiedlung eines Edeka Lebensmittelsupermarktes und eines Norma Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Euskirchen Flammersheim, Christian-Schäfer-Straße, BBE – Handelsberatung, Köln, vom Juli 2011

Vorgesehen sind ein Lebensmittel-SB-Markt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 m² sowie ein Lebensmittel-Discount-Markt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m².

Der geplante Standort liegt am westlichen Rand des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Flamersheim. Innerhalb der Ortslage Flamersheim befindet sich aktuell ein kleinteiliger Einzelhandelbesatz mit insgesamt sechs Einzelhandelsbetrieben (u.a. Lebensmittel-SB-Geschäft, zwei Bäckereien, Apotheke, Kiosk) mit einer Verkaufsfläche von ca. 400 m².

Wettbewerbssituation

Mit Abstand größter Lebensmittelbetrieb ist das "nah & frisch" - Lebensmittel-SB-Geschäft, das jedoch mit seiner geringen Verkaufsfläche (ca. 200 m²) und auf Grund der baustrukturellen und stellplatzbezogenen Restriktionen weder eine den Kundenansprüchen gerechte, noch langfristig marktfähige Versorgung der Bevölkerung sicherstellt.

Als potentielle Wettbewerber in unmittelbar benachbarten Stadtteilen sind der geplante Rewe Lebensmittel-SB-Markt (ca. 1.600 m² VKF) im Euskirchener Ortsteil Stotzheim und der vorhandene Edeka-Markt (ca. 510 m² VKF) im Euskirchener Ortsteil Kuchenheim hervorzuheben.

Auf Grund der geringen Nahversorgungsausstattung in den Ortsteilen übernimmt die Kernstadt derzeit wichtige Versorgungsfunktionen im Bereich des täglichen Bedarfs. Für die östlich der Kernstadt gelegenen Ortsteile sind dabei insbesondere das Real SB-Warenhaus am Standort Narzissenweg (ca. 4.850 m² VKF) und die Roitzheimer Straße mit dem Hit-Verbrauchermarkt (ca. 3.300 m² VKF) und den Lebensmitteldiscountmärkten Aldi (ca. 900 m² VKF) und Lidl (ca. 870 m² VKF) als Versorgungsstandorte von Bedeutung.

Außerhalb des Stadt Euskirchen sind insbesondere der Lebensmittel-SB-Markt in Swisttal-Odendorf und das Lebensmittel-SB-Geschäft in Bad Münstereifel-Arloff von Bedeutung.

Im Ortskern von Odendorf ist ein Edeka Supermarkt mit ca. 670 m² VKF ansässig und in dezentraler Lage im Gewerbepark Odendorf befindet sich ein Aldi-Lebensmittel-Discount-Markt mit ca. 800 m² VKF. Beide Betriebe profitieren heute von Kaufkraftzuflüssen aus den benachbarten Euskirchener Ortsteilen, die über keine angemessene eigene Nahversorgung verfügen.

In Bad Münstereifel-Arloff wird nur eine ausschnittsweise Grundversorgung durch ein Lebensmittel-SB-Geschäft mit ca. 200 m² VKF sicher gestellt.

Die Nachbarstadt Rheinbach weist mit einem innerstädtischen Rewe Markt, einem Hit Markt im Nahversorgungszentrum Meckenheimer Straße sowie fünf Lebensmitteldiscountmärkten nur eine eingeschränkte Ausstrahlungskraft auf die Bevölkerung des östlichen Euskirchener Stadtgebietes auf.

Einzugsgebiet

Auf Grund der Siedlungs- und Wettbewerbsstruktur lässt sich das Kerneinzugsgebiet des geplanten Nahversorgungszentrums auf die Euskirchener Ortsteile Flamersheim, Kirchheim, Schweinheim, Niederkastenholz und Palmersheim beziehen. Darüber hinaus kann das Planvorhaben Kunden aus den benachbarten Münstereifeler Ortsteilen Kirspenich und Arloff binden.

Im abgegrenzten Einzugsgebiet leben ca. 6.900 Einwohner in den Euskirchener Ortsteilen und ca. 2.320 Einwohner in den Bad Münstereifeler Ortsteilen.

Kaufkraftpotential

Im Einzugsgebiet leben rd. 9.220 Einwohner, die zusammen über ein Nachfragevolumen im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren von rd. 21,3 Mio. € verfügen. Derzeit wird durch die ansässigen Lebensmittel-

SB-Märkte ein relevanter Umsatz von 1,2 Mio. € generiert, so dass die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Einzugsgebiet mit 6% per saldo erheblich Kaufkraftabflüsse verdeutlicht.

Stellt man die prognostizierte Umsatzleistung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente von 9,5 Mio. € der entsprechenden Kaufkraft im Nahversorgungsbereich von 21,3 Mio. € gegenüber, so zeigt sich, dass der Zielumsatz lediglich eine Größenordnung erreicht, die rd. 47 % der relevanten Kaufkraft ausmacht. Die landesplanerischen Kongruenz- bzw. Tragfähigkeitskriterien werden somit vom Planvorhaben eingehalten.

Fazit der Auswirkungsanalyse

- Auf dem Grundstück an der Christian-Schäfer-Straße ist innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs die Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m² und eines Lebensmittel-Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 m² geplant.
- Der Standort liegt in einer westlichen Randlage des zentralen Versorgungsbereichs Flamersheim, der Nahversorgungsfunktionen für die benachbarten Ortsteile Kirchheim, Schweinheim, Palmersheim und Niederkastenholz übernehmen soll.
- Die Stadt Euskirchen weist in den östlichen Ortsteilen erhebliche Versorgungsdefizite im lebensmittelbezogenen Angebot auf, so dass von Seiten der Stadt eine Ansiedlung von marktfähigen SB-Märkten zur wohnungsnahen Versorgung in den zentralen Versorgungsbereichen Flamersheim, Stotzheim und Kuchenheim verfolgt wird. Wichtige Versorgungsstandorte sind derzeit die dezentralen Agglomerationsstandorte Narzissenweg (u.a. Real) und Roitzheimer Straße (u.a. Hit, Aldi und Lidl). Darüber hinaus fließt Kaufkraft aus Flamersheim und den benachbarten Ortsteilen nach Swisttal-Odendorf (u.a. Edeka, Aldi) ab.
- Im Einzugsgebiet leben rd. 9.220 Einwohner, die zusammen über ein Nachfragevolumen im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 21,3 Mio. € verfügen. Derzeit wird durch den ansässigen Lebensmittelmarkt ein relevanter Umsatz von rd. 1,2 Mio. € generiert, so dass die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Einzugsgebiet mit 6% per saldo erheblich Kaufkraftabflüsse verdeutlicht.
- Für das Planobjekt wird auf Basis der Angebots- und Nachfragesituation ein Planumsatz von ca. 9,5 Mio. € prognostiziert. Damit kann das Planvorhaben eine leicht unterdurchschnittliche Raumleistung erzielen, die aus der geringen Bevölkerungskonzentration im Untersuchungsgebiet resultiert.
- Hohe Umsatzverteilungseffekte sind für die Wettbewerber an den dezentralen Agglomerationsstandorten Narzissenweg, Roitzheimer Straße und im Ortsteil Swisttal-Odendorf zu erwarten. Schließungen von strukturprägenden Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen werden gutachterlicherseits ausgeschlossen.
- Mit der Schwerpunktsetzung eines Verbundstandortes von großflächigem Lebensmittelsupermarkt und nicht-großflächigem Discountmarkt im Nahversorgungszentrum Flamersheim kann die Entwicklungsfähigkeit der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche eingeschränkt werden. Im Zusammenwirken mit der Supermarktplanung in Stotzheim gilt dies insbesondere für die Ergänzung der wohnungsnahen Versorgung im Ortsteil Kuchenheim, da ein größerer Lebensmittel-SB-Markt im Spannungsverhältnis zu den Angeboten in Odendorf, Stotzheim und Flamersheim keine ausreichende Tragfähigkeit erreichen kann.

5. Rahmenbedingungen

5.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahre 2003 ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Großflächiger Einzelhandel ist nur innerhalb des ASB zulässig. Dies trifft hier zu.

Landesplanerische Abstimmung

In ihrer Stellungnahme - zur Anfrage der Stadt Euskirchen gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW - hat die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 11.10.2010 – Az. 612005 keine landesplanerischen Bedenken geäußert.

5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche (G) und die östlich und südlich angrenzenden Bereiche als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Die beabsichtigten Zielsetzungen des Bebauungsplanes befinden sich somit nicht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Gemäß § 8 (3) BauGB erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

5.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für das Stadtgebiet von Euskirchen (Landschaftsplan 16), der vom Kreis Euskirchen aufgestellt wurde, ist seit Mai 2007 rechtskräftig.

Das bislang unbebaute Plangebiet liegt innerhalb eines festgesetzten, temporären (bis zur baulichen Inanspruchnahme) Landschaftsschutzgebietes, gemäß § 29 (3) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen. Die Untere Landschaftsbehörde wird im Verfahren beteiligt.

5.4 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten

Im Plangebiet liegt westlich des Ortskerns von Flamersheim und grenzt dort im Süden an die den Ort durchquerende Landesstraße 119 (Christian-Schäfer-Straße). Im Westen wird das Plangebiet von gewerblich genutzten Gebäuden und im Osten und Süden von gemischt genutzter Bebauung begrenzt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen und ist zurzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Das Plangebiet wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Für den gesamten Bereich zwischen Christian-Schäfer-Straße, Geierstraße und der Landesstraße 210, der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellt ist, hat die Stadt Euskirchen in den 80-iger Jahren den Bebauungsplan Nr. 5 aufgestellt, der nach dem Offenlagebeschluss am 14.05.1986 jedoch nicht weitergeführt wurde.

Der in diesem Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Erschließungsstich, der von der Christian-Schäfer-Straße aus nach Norden führt, wird beim vorliegenden Bebauungsplan Nr. 9 als zu berücksichtigende Bindung aufgenommen und festgesetzt.

5.5 Verkehrliche Situation / Emissionen

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar angrenzende Christian-Schäfer-Straße (Landesstraße 119) ausreichend erschlossen. Die L 119 liegt bezogen auf das Plangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt. Eine alternative Erschließung besteht insofern nicht.

Mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ville-Eifel, Euskirchen fand am 11.08.2010 eine Abstimmung hinsichtlich der Anbindung des Sondergebietes (SO) – "Großflächiger Einzelhandel" an die Landesstraße 119 statt. Eine unmittelbare Anbindung von der L 119 wird, auf Grund der ermittelten Verkehrsbelastung (siehe nachfolgend Verkehrliche Untersuchung) als verträglich gesehen. Die von Seiten des Landesbetriebes Straßen NRW im Bereich der L 119 geforderte Querungshilfe für Fußgänger wird durch eine Verwaltungsvereinbarung gesichert. Eine gesonderte Linksabbiegespur ist nicht erforderlich.

Verkehrliche Untersuchung⁵

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren wurde eine Verkehrliche Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurden sowohl die Anbindung des Plangebietes an die Christian-Schäfer-Straße (L 119) als auch die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen durch die Nutzungen des Bebauungsplanes auf die benachbarten Knotenpunkte untersucht und eingeschätzt.

Durch die vorgesehenen Einzelhandelseinrichtungen wird ein tägliches Verkehrsaufkommen verursacht, das im Ziel- und Quellverkehr jeweils rd. 1.510 Kfz/24h auslöst. Während der Spitzenstunde, die zwischen 17 und 18 Uhr liegt, ist damit zu rechnen, dass rd. 170 Fahrzeuge auf die Stellplatzanlage ein- und in etwa die gleiche Zahl wieder ausfahren.

Nach der vorliegenden Standortanalyse der BBE Handelsberatung ist damit zu rechnen, dass nur etwas mehr als 30 % der Kunden aus dem Ortsteil Flamersheim kommen und von den Kunden aus den Nachbarorten nur rd. 16 % das innerörtliche Netz nutzen, so dass rd. 54 % der Kunden über den Knotenpunkt L 210 / L 119 aus Richtung Westen anfahren und damit das vorgesehene Nahversorgungszentrum auf kurzem Wege erreichen können.

Bei der Ableitung der Belastungssituation einschließlich des Verkehrsaufkommens des Einzelhandelsstandortes wurden zusätzlich berücksichtigt, dass an der Burg Flamersheim ein Restaurationsbetrieb mit ergänzendem Veranstaltungsbetrieb geplant ist (Anmerkung: mittlerweile eröffnet). Als maßgeblich wurde hier das Verkehrsaufkommen beim Veranstaltungsbetrieb berücksichtigt.

Auch bei den dadurch ausgelösten Belastungen im innerörtlichen Straßennetz ist der Verkehrsablauf an den dortigen Knotenpunkten (Christian-Schäfer-Straße/Stellplatzzufahrt, Christian-Schäfer-Straße/Mönchstraße, Horchheimer Straße/Pützgasse) nach wie vor unproblematisch. Es werden danach keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen erforderlich. Obwohl ein großer Teil des zukünftigen Verkehrsaufkommens aus Richtung Westen über den Knotenpunkt L 210 / L 119 anfährt, ist die Verkehrsabwicklung an diesem Knotenpunkt unproblematisch, da die Belastungsgrenze für einen Kreisverkehrsplatz bei weitem höher liegt als die hier auftretenden Belastungen.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass im Streckenverlauf - insbesondere im Zuge der Horchheimer Straße - auf den Abschnitten mit sehr geringer Fahrbahnbreite durch parkende Fahrzeuge Engstellen entstehen, die auch heute schon nur einstreifig befahren werden können. Diese Beeinträchtigungen sind aber bei den zukünftigen zu erwartenden Belastungen in der Größenordnung von maximal 551 Kfz/h im Querschnitt tolerierbar (Christian-Schäfer-Straße und Horchheimer Straße ist vom Charakter her als Sammelstraße/dörfliche Hauptstraße einzustufen). Bei diesem Straßentyp sind Kfz-Belastungen von 800 bis 1000 Kfz/h üblich.

⁵ Verkehrliche Untersuchung Edeka-Markt und Lidl-Discountmarkt in Flamersheim, IGS mbH, Neuss, vom Juni 2010

Schalltechnische Untersuchung⁶

Bezogen auf die an das Plangebiet angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen wurden die mit den zukünftigen Einzelhandelseinrichtungen zusammenhängenden Verkehrs- und Betriebsgeräusche durch das Büro KRAMER Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin ermittelt und beurteilt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte dieser Schalltechnischen Untersuchung auszugsweise wiedergegeben. Die Schalltechnische Untersuchung ist Anlage 2 dieser Begründung.

Vorhaben:

Edeka-Supermarkt und Norma-Discountmarkt mit Pkw-Stellplatzanlage für ca. 174 Pkw-Stellplätze. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist von der Rathausstraße aus vorgesehen.

Immissionsorte:

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen (es wurden 10 Immissionsorte festgelegt) liegen östlich und südlich des Plangebietes. Vom Schutzanspruch sind sie als Mischgebiet eingestuft.

Immissionsrichtwerte:

Die Immissionsrichtwerte für die Immissionsorte außerhalb von Gebäuden betragen nach TA Lärm bei MI-Gebieten tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) und beziehen sich auf die Beurteilungszeiträume Tag von 06.00 – 22.00 Uhr sowie Nacht von 22.00 – 06.00 Uhr.

Geräuschemissionen:

Der Ermittlung der Geräuschemissionen liegen Angaben zum geplanten Betriebsablauf zugrunde. Die für die Geräuschemissionen maßgeblichen relevanten Quellen sind der Betriebsablauf des Edeka-Supermarktes und des Norma-Discountmarktes.

Als notwendiger Schallschirm im Bereich der Anlieferung des Norma Marktes (südwestliche Gebäudeseite) wurde eine mindestens 2 m hohe Lärmschutzwand ermittelt.

Beurteilung der Geräuschsituation

Die Beurteilung einer Geräuschsituation nach TA Lärm erfordert die Bildung von Beurteilungspegeln und den Vergleich der Beurteilungspegel mit den maßgeblichen Immissionsrichtwerten. Zusätzlich ist das Spitzenpegelkriterium auf Erfüllung zu überprüfen.

Vergleicht man die ermittelten Beurteilungspegel durch den Betrieb der beiden geplanten Märkte mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten, so wird ersichtlich, dass diese an allen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit eingehalten bzw. unterschritten werden.

Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm:

Kurzzeitige Überschreitungen durch einzelne Schallereignisse, die den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB und nachts um mehr als 20 dB überschreiten, sind auszuschließen.

Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen

Durch den An- und Abfahrverkehr des geplanten Vorhabens auf öffentlichen Verkehrsflächen werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von tags 64 dB(A) in MI-Gebieten weder erstmals oder weitergehend überschritten. Folglich ist das

⁶ Schalltechnische Untersuchung, KRAMER Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, vom August 2011

betriebsbezogene Verkehrsaufkommen auf der öffentlichen Straße hier nicht beurteilungsrelevant.

Schalltechnische Voraussetzungen

Zur Einhaltung der entsprechenden Immissionsschutzanforderungen sind durch den Betrieb des Planvorhabens schalltechnische Voraussetzungen erforderlich:

- Betriebszeit beider Märkte inklusive Parkplatzgeschehen und Warenanlieferung ausschließlich während der Tageszeit (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) an Werktagen.
- Fahrgassen der Stellplatzanlage aus Asphalt.
- Wand von ca. 20 m Länge im Verladebereich des Norma-Discounters mit einer Höhe von mindestens 2 m bezogen auf die angrenzende Grünfläche/Parkplatzniveau.
- Verflüssigeranlagen mit einer jeweiligen max. Schallleistung von 75 dB(A).

Zusammenfassung der Schalltechnischen Untersuchung:

Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Voraussetzungen können die entsprechenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden.

Kurzzeitige Überschreitungen durch einzelne Schallereignisse, die die Immissionsrichtwerte tags um mehr als 30 dB und nachts um mehr als 20 dB überschreiten, sind auszuschließen.

Betriebsbezogene Verkehrsrgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht beurteilungsrelevant.

Somit kann das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht wie geplant realisiert werden.

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Erschließung

Straßen

Die Fahrerschließung (Pkw-Stellplätze und Lkw-Anlieferung) der geplanten beiden Einzelhandelseinrichtungen erfolgt ausschließlich von der Christian-Schäfer-Straße (L 119) aus. Wie unter 5.5. beschrieben ist im Bereich der Zu- und Ausfahrt keine gesonderte Linksabbiegespur erforderlich.

Fuß- und Radverkehr

Es ist beabsichtigt, den derzeit fehlenden Fußweg im Bereich des Plangebiets, auf der nördlichen Seite der Christian-Schäfer-Straße, im Zuge der Realisierung des Vorhabens weiterzuführen. Zudem ist im Bereich westlich der Einmündung Zeisigweg, auf Forderung des Landesbetriebs Straßen NRW, Euskirchen eine 2 m breite Querungshilfe vorgesehen.

Eine von der Stadt favorisierte Fuß- und Radwegeverbindung, südlich entlang der Liegenschaft "Ehemalige Lederfabrik" zwischen Christian-Schäfer-Straße und Plangebiet, scheiterte am Grunderwerb.

Um eine fußläufige, kurze Erreichbarkeit aus der Ortsmitte sicher zu stellen, ist unmittelbar an der südöstlichen Plangebietsecke ein Zugang vorgesehen.

ÖPNV

Der Nahversorgungsstandort ist über die Linie 873 des Stadtverkehrs Euskirchen (SVE) direkt angebunden.

Die heute an der Christian-Schäfer-Straße vorhandenen SVE-Haltestellen sind in Abstimmung mit dem SVE so platziert, dass eine unmittelbare Zugänglichkeit zum Plangebiet gegeben ist.

Stellplätze

Den Baukörpern nach Südwesten und Südosten vorgelagert ist eine Stellplatzanlage mit rd. 174 Stellplätzen (Kunden- und Mitarbeiterstellplätze). Davon sind 3 Stellplätze als Behindertenstellplätze bei den Eingangsbereichen der beiden Märkte geplant.

6.2 Bebauung

Die beiden Einzelhandelsbetriebe sind im nordwestlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Die Lage wurde unter Beachtung der umgebenden Bebauungen/Nutzungen gewählt, um negative Auswirkungen und Störungen durch Fahrverkehre und Betriebsgeräusche auf die unmittelbaren Angrenzer von vorneherein zu minimieren und Konflikte zu begrenzen.

Die Gebäudehöhen sind wie folgt geplant:

- Lebensmittel-Vollversorger (Edeka) rd. 6,8 m, mit Flachdach und Eingangsbereich rd. 7,3 m, mit Flachdach,
- Lebensmittel-Discountmarkt (Norma) rd. 7,5 m, mit Pultdach.

Entsprechende Höhenfestsetzungen erfolgen im Textteil zum Bebauungsplan.

6.3 Grün- und Freiflächen

Die beiden Einzelhandelsgebäude und die zugeordnete Stellplatzanlage sind zu allen angrenzenden Grundstücken sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin von begrünten und zum Teil bepflanzten Flächen umgeben.

Sowohl in den Randbereichen als auch innerhalb der Stellplatzflächen sind Baumpflanzungen vorgesehen. Dieses dient zum einen der Verbesserung des Erscheinungsbildes des Standortes und zum anderen sind sie ein Teil des erforderlichen Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft.

Entlang der Christian-Schäfer-Straße ist als Begrünung eine maximal 60 cm hohe Hecke vorgesehen. Die Höhenbegrenzung garantiert die notwendige Einsehbarkeit für die Ausfahrenden in die Christian-Schäfer-Straße.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist eine Einfriedung (Zaun und/oder Hecke) vorgesehen, die im nördlichen Abschnitt auch einen Sichtschutz in Bezug auf das dortige Wohngebäude gewährleisten soll.

Entsprechende Festsetzungen hierzu erfolgen im Textteil zum Bebauungsplan.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen in der Christian-Schäfer-Straße.

Schmutzwasser

Im Bereich der Christian-Schäfer-Straße verläuft ein Mischwasserkanal (DN 300 B) in Richtung Ortsmitte, der das hinzukommende Schmutzwasser aus dem Plangebiet aufnehmen kann.

Niederschlagswasser

Grundsätzlich besteht im Stadtgebiet Euskirchen bei vorhandenem Mischwasserkanal ein Anschluss- und Benutzungszwang. Auf Grund dieses Anschluss- und Benutzungszwanges wäre auch das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in diesen vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten. Dieser Mischwasserkanal hat jedoch nur ein begrenztes Aufnahmevermögen, welches sich im weiteren Verlauf noch verschlechtert.

Als Ergebnis des Hydrogeologischen Gutachtens⁷ zur Versickerung von Niederschlagswasser wurde festgestellt, dass eine Versickerung im Plangebiet, entsprechend dem RdErl. des MURL zum § 51a und der einschlägigen Regelwerke, nicht möglich ist da die im Untergrund angetroffenen Schichten keine ausreichend große Durchlässigkeit haben, um das anfallende Niederschlagswasser auf Dauer im Untergrund zu versickern. Daher ist in Abstimmung mit der Stadt Euskirchen vorgesehen, dass gesamte anfallende Niederschlagswasser – unter Zwischenschaltung einer Regenrückhaltung, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet - in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Christian-Schäfer-Straße einzuleiten. Hierdurch wird der begrenzten Aufnahmefähigkeit des Mischwasserkanals in der Christian-Schäfer-Straße Rechnung getragen.

7. Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt.

Hierdurch soll die im Rahmen des Einzelhandelsgutachten der GMA aus dem Jahre 2009 für die Stadt Euskirchen festgestellte Unterversorgung des Ortsteils Flammersheim und angrenzender Ortsteile im Hinblick auf die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert werden. Die zulässigen Kern- und Randsortimente sind entsprechend den Bedürfnissen der Nahversorgung in Art und Umfang festgesetzt.

Das Sondergebiet wurde auf Grund der geplanten, unterschiedlichen Vorhaben in zwei SO - Bereiche mit folgenden Festsetzungen zur Zweckbestimmung unterteilt:

- Sondergebiet SO 1 – "Lebensmittel-Vollversorger" mit max. 1.600 m² Verkaufsfläche (VKF), inkl. Backshop mit bis zu 100 m² VKF, hiervon maximal 10 % für Non-Food-Artikel (Randsortimente).
- Sondergebiet SO 2 – "Lebensmittel-Discountmarkt" mit max. 800 m² VKF.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen erfolgte auf Grund des Ratsbeschluss der Stadt Euskirchen vom 17.03.2011 sowie in Übereinstimmung mit dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse für den Nahversorgungsstandort und stellt insofern sicher, dass hierdurch keine raumordnerisch relevanten Auswirkungen gem. " § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Gemäß § 17 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist für das Sonstige Sondergebiet "SO – Großflächiger Einzelhandel" eine Grundflächenzahl von 0,8 als Obergrenze festgesetzt. Eine Überschreitung ist als nicht zulässig festgesetzt, damit eine entsprechende Eingrünung des Standorts geschaffen werden kann.

⁷ Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser, Kühn Geoconsulting GmbH, Bonn, vom August 2011

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen erfolgte entsprechend der konkreten Erfordernisse und trägt zu einer angemessenen äußeren Gestaltungsbild der Gebäude und ihrer Einfügung in die Umgebungsbebauung bei. Die Höhe der baulichen Anlagen ist differenziert nach Gebäudeteilen festgesetzt. Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe berücksichtigen einen geringen Spielraum für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wurde ein vorhandener Kanaldeckel in der Christian-Schäfer-Straße (205,20 ü.NHN) festgelegt.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise ist im Sondergebiet als abweichende Bauweise festgesetzt, um die beabsichtigten Gebäudelängen zu ermöglichen. Diese wären in der offenen Bauweise auf 50 m Länge begrenzt. Die notwendigen Grenzabstände, wie in der offenen Bauweise, sind jedoch einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet mit Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt und so festgesetzt, dass Spielräume für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung bestehen.

7.4 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die äußere Anbindung des Plangebietes erfolgt im Bereich der Christian-Schäfer-Straße (L 119). Hier ist der geplante Ein- und Ausfahrtsbereich im Bebauungsplan festgesetzt, während für die übrigen Bereiche entlang der Christian-Schäfer-Straße Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen wurden.

Die Stadt hat in den 80-iger Jahren den Bebauungsplan Nr. 5 aufgestellt, der nach dem Offenlagebeschluss am 14.05.1986 jedoch nicht weitergeführt wurde.

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (Erschließungsstich für die im Innenbereich gelegenen Bauflächen), die von der Christian-Schäfer-Straße aus nach Norden führt, wird beim vorliegenden Bebauungsplan Nr. 9 als zu berücksichtigende Bindung aufgenommen und entsprechend festgesetzt. Die sind in geringem Umfang Flächen des Flurstücks 38.

Querungshilfe

Mit der Realisierung des Planvorhabens wird eine Querungshilfe im Bereich der Christian-Schäfer-Straße erforderlich, die vom Landesbetrieb Straßen NRW dort gefordert wurde.

Bedingt durch diese Maßnahme und dem damit zusammenhängenden verschwenken der Fahrbahn werden die vorhandenen randlichen Fußwegebreiten geringfügig reduziert. Insgesamt ist das Plangebiet hierdurch aber nicht betroffen, so dass sich entsprechende Festsetzungen erübrigen.

7.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum beabsichtigten Vorhaben wurde eine Schalltechnische Untersuchung⁸ durchgeführt (siehe hierzu auch unter Pkt. 5.5).

Auf Grund der Untersuchungsergebnisse wurden, um die zukünftig angrenzenden Mischgebiete im Süden und Osten des Plangebietes vor Lärmeinwirkungen (Betriebs- und Verkehrslärm) zu schützen, zum einen eine Lärmschutzwand (SO 2 - südwestlich des Lebensmittel-Discountmarktes) im

⁸ Schalltechnische Untersuchung, KRAMER Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, vom August 2011

Bebauungsplan festgesetzt und zum anderen schallschutzbezogene Hinweise in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen, die in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Die Hinweise zum Lärmschutz (siehe hierzu im Textteil zum Bebauungsplan unter Pkt. D. 6. – Lärmschutz) beziehen sich auf die Betriebszeit, die Ausbauart der Fahrgassen in der Stellplatzanlage und die Auslegung der technischen Anlagen der Einzelhandelsbetriebe. Diese Hinweise sind in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

7.6 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan sind verschiedene Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um eine Ein- und Durchgrünung des Standortes zu erreichen und um den Eingriff in Natur und Landschaft zumindest teilweise im Plangebiet selbst auszugleichen.

Im Bereich der Stellplatzanlage wird mit den vorgesehenen Baumpflanzungen neben der Beschattung der versiegelten Flächen ein harmonisches Erscheinungsbild und damit verbunden eine Steigerung der Aufenthaltsqualität des Innenbereichs angestrebt.

Die einzelnen Maßnahmen und Festsetzungen (siehe hierzu in der Planzeichnung) sind:

AM 1

Baumpflanzungen im Stellplatzbereich. Hierbei wurden, bezogen auf die Anzahl der geplanten Stellplätze (je 7 Stellplätze/1 Baum) 25 Baumpflanzungen festgesetzt. Um den notwendigen Lebensraum der Bäume im Bereich der Stellplatzanlage zu sichern wurde zudem festgesetzt, dass je Baum eine Pflanzfläche von mind. 9 m² offen zu halten ist.

AM 2

Eingrünungsmaßnahmen zwischen der westlichen- und der nördlichen Grundstücksgrenze und den Einzelhandelsgebäuden, in Form von Gehölzstreifen.

Eingrünungsmaßnahmen entlang der östlichen Grundstücksgrenze, in Form von Gehölzstreifen.

AM 3

Entlang der Christian-Schäfer-Straße ist eine max. 60 cm hohe Schnitthecke festgesetzt. Dies berücksichtigt die erforderlichen Sichtverhältnisse im Ausfahrtsbereich aus dem Plangebiet.

Die Festsetzungen im Textteil zum Bebauungsplan enthalten zu den einzelnen Maßnahmen (AM 1 bis AM 3) Angaben zu den Pflanzensorten und den Pflanzenqualitäten.

7.7 Flächen für Stellplätze

Ergänzend zu den beiden Einzelhandelseinrichtungen (Lebensmittel-Vollversorger und Lebensmittel-Discounter) ist eine zentral zugeordnete Stellplatzanlage für rd. 174 Stellplätze vorgesehen.

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind diese Stellplätze nur in den im Plan gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) sowie in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.8 Baugestalterische Festsetzungen

7.8.1 Dächer

Ziel und Zweck der im Textteil zum Bebauungsplan unter Punkt B. genannten Festsetzungen ist es, eine ansprechende und die Umgebungsbebauung berücksichtigende Gestaltung dieser zukünftigen Nahversorgungseinrichtungen sicher zu stellen. Dies gilt für die Wahrnehmung und das Erscheinungsbild sowohl aus dem Bereich der Christian-Schäfer-Straße (L 119) als auch für die heutigen Angrenzer des Plangebietes.

Obwohl in der Planzeichnung die Gebäudehöhen durch eine entsprechende Festsetzung begrenzt sind, bedarf es zusätzlich noch Festsetzungen zur Dachgestaltung. Insbesondere die Dachneigung spielt bei den zulässigen Gebäuden und dem zu erwartenden Gebäudevolumen eine besondere Bedeutung. Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten aber auch im Hinblick auf eine angepasste, harmonische Gestaltung der Dachlandschaft wurden nur Flachdächer und geneigte Dachflächen mit maximal 10 ° Dachneigung festgesetzt.

Glänzende und reflektierende Oberflächen sind in der vorhandenen Dachlandschaft untypisch und wegen möglicher Beeinträchtigung des Wohnumfeldes als grundsätzlich unzulässig festgesetzt.

7.8.2 Grundstückseinfriedungen

Dem Sicherheitsbedürfnis entsprechend werden häufig hohe Einfriedungen gewünscht. In der Abwägung zwischen diesem Anliegen und dem Anspruch an ein optisch verträgliches Erscheinungsbild des Nahversorgungsstandortes wurden Grundstückseinfriedungen – mit Ausnahme der Einfriedung entlang der Christian-Schäfer-Straße - auf eine Höhe von 1,8 m begrenzt festgesetzt. Entlang der Christian-Schäfer-Straße ist nur eine max. 60 cm hohe Einfriedung zulässig. Dies berücksichtigt die erforderlichen Sichtverhältnisse im Ausfahrtsbereich aus dem Plangebiet.

7.8.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen können unter bestimmten Umständen das Ortsbild aber auch das Erscheinungsbild des Nahversorgungsstandorts selbst beeinträchtigen. Daher werden Werbeanlagen nur eingeschränkt zugelassen, d.h. Werbeanlagen sind nur an den der Stellplatzanlage zugewandten Gebäudeseiten zulässig und auf den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Für den Standort einer freistehenden "gemeinschaftlichen" Werbetafel, als Hinweis auf die am Nahversorgungsstandort angesiedelten Einzelhandelsnutzungen, ist im Einfahrtsbereich ausnahmsweise eine Werbetafel als zulässig festgesetzt.

Diese wurde hinsichtlich Höhe auf max. 8 m und in der Breite auf max. 2 m beschränkt und berücksichtigt damit die städtischen Vorgaben zu solchen Werbeanlagen.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollversorgers und eines Lebensmittel-Discountmarktes erfolgt eine dringend notwendige Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung in Flammersheim sowie unmittelbar benachbarter Ortsteile. Der Zentrale Versorgungsbereich Flammersheim wird hierdurch gestärkt und aufgewertet.

Mit der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvoll-Versorgers und eines Lebensmittel-Discountmarktes sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung oder im Änderungsgebiet wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden.

Das Vorhaben liegt an der ausreichend dimensionierten und leistungsfähigen Landesstraße 119, die den hinzukommenden Zu- und Abfahrtsverkehr problemlos aufnehmen kann. Unmittelbar am Plangebiet befinden sich bereits heute die Haltestellen der Linie 873 des Stadtverkehrs Euskirchen.

8.2 Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge von hoher Bedeutung. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden und eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität soll durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

Die zum gegenwärtigen Kenntnisstand voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen durch das geplante Verfahren wurden in einer Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind im nachfolgenden **Teil B Umweltbericht** dargestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Realisierung des Bebauungsplanes und der Umsetzung der Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht mit erheblichen umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Die zu erwartenden Auswirkungen resultieren vornehmlich aus dem hohen Maß an Versiegelung und betreffen die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Abwasser und Klima.

Der durch den Eingriff verursachte Biotopwertverlust kann durch die Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet zu rd. 55% ausgeglichen werden.

Das verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 10.326,8 Biotopwertpunkten (BWP) wird über eine externe Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Hierbei handelt es sich um eine Aufforstung auf einer ehemaligen Kläranlagenfläche in der Gemarkung Kreuzweingarten-Rheder, Flur 1, Flurstücke 150 und 151. Die Maßnahme auf der Fläche erzielt einen Ausgleich von 9.724 zu kompensierenden BWP. Es verbleibt eine Kompensationsdefizit von 602 BWP. Von Seiten der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Euskirchen bestehen hierzu keine Bedenken. Siehe hierzu auch im Textteil zum Bebauungsplan.

Im Hinblick auf die Beeinträchtigungen des Bodens verbleiben diese durch die großflächige Versiegelung und der Ableitung des Niederschlagswassers.

Hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser verbleiben Beeinträchtigungen, da unbelastetes Niederschlagswasser nicht vor Ort versickert wird und damit die Grundwasserneubildung eingeschränkt wird.

Im Bezug auf die Entstehung von Abwässern verbleiben Beeinträchtigungen, da das Niederschlagswasser nicht getrennt abgeführt sondern in ein Mischwassersystem eingeleitet wird.

Zur Ventilation von Frischluft ist das Vorhandensein von Kaltluftleitungsbahnen mit einer ausreichenden Breite zum umgebenden Offenland unentbehrlich. Da die Gebäude im Bereich der nordwestlichen fungierenden Frischluftleitungsbahn stehen werden, verbleiben auch hier Beeinträchtigungen

Im Hinblick auf die übrigen Schutzgüter sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Zusammenfassend kann prognostiziert werden, dass das Planvorhaben bis auf die vorgenannten Beeinträchtigungen keine erheblich negativen Folgen auf die betrachteten Schutzgüter mit sich bringt.

Artenschutz

Im Zuge der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Begleitplans⁹ wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe unmittelbar keine essentiellen Habitatelemente von streng- und planungsrelevanten, besonders geschützten Arten betreffen.

Populationswirksame Beeinträchtigungen sind für keine der planungsrelevanten Arten abzusehen.

Eine Beeinträchtigung von Jagdhabitaten und eine daraus resultierende erhebliche Verminderung der Populationsstärke sind für keine planungsrelevante Art anzunehmen.

Verbotstatbestände (Tötungs- und Störungsverbot sowie der Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten) im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind mit dem Vorhaben – auf Grund der Prüfung der geschützten Arten (siehe hierzu im Landschaftspflegerischen Begleitplan) nicht zu erwarten.

Durch das Vorhaben werden ggfl. potentiell vorkommende Fledermäuse in der ehemaligen Lederfabrik nicht erheblich beeinträchtigt. Das alte Fabrikgebäude bleibt erhalten.

Zusammenfassend kann prognostiziert werden, dass die lokalen potentiellen Populationen bei Realisierung der Planung und Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen jeweils in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben. Für potentiell vorkommende Arten verbleiben die nördlich gelegenen Ackerflächen als Teilhabitat. Eine Vernetzungsfunktion ist aufgrund der ausgeräumten Landschaft bzw. der angrenzenden Straße eher eingeschränkt und wird durch die Bepflanzungsmaßnahmen im Rahmen des Bauvorhabens nördlich verbessert.

Das Vorhaben führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des voraussichtlichen Artenbestandes bzw. des Schutzgutes Fauna. Siehe hierzu im Landschaftspflegerischen Begleitplan.

⁹ Landschaftspflegerischer Begleitplan, Büro Calles ° de Brabant, Landschaftsarchitekten, Köln, vom September 2011

9. Flächenbilanz

Plangebiet, gesamt	ca. 11.666 m ²	(100,0 %)
Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"	ca. 11.503 m ²	(98,6 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 163 m ²	(1,4 %)

10. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur Sicherung einer ausreichend dimensionierten zukünftigen Erschließung der nördlich des Plangebiets gelegenen Flächen werden Teilflächen an der Westseite des Plangebietes gemäß den Inhalten des nicht rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet" der Stadt Euskirchen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Flächen sind zu gegebener Zeit durch die Stadt Euskirchen zu erwerben.

11. Kosten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 entstehen der Stadt Euskirchen keine Kosten.

TEIL B UMWELTBERICHT¹⁰**1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans**

Die Stadt Euskirchen hat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.9 „Großflächiger Einzelhandel“ gefasst. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Euskirchen stellt für das Plangebiet Gewerbliche Bauflächen (G) dar. In einem Parallelverfahren gemäß § 8, Abs. 3 BauGB soll der FNP für den Geltungsbereich des B-Plans in Sondergebiet (SO) geändert werden (11. Änderung), so dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt wird.

2. Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich liegt im westlichen Bereich von Flammersheim (Stadt Euskirchen), nördlich der Christian-Schäfer-Straße. Das Plangebiet bezieht sich auf das Flurstück 38, in der Flur 3, Gemarkung Flammersheim. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 11.666 m² (1,16 ha) bei einer Ausdehnung von ca. 143 m in Nord-Süd-Richtung und ca. 90 m in Ost-West-Ausrichtung. Der Geltungsbereich ist aktuell zu 0% versiegelt und wird ausschließlich als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Der Bedarf an Grund und Boden aus der Planung für den B-Plan Nr. 9 ist in folgender Tabelle dargestellt:

Festsetzungen B-Plan Nr.9	Fläche m²	max. Versiegelungsgrad in %	potentiell versiegelte Fläche in m²
Sondergebiet GRZ 0,8	11.503,00	80	9.202,40
davon nicht überbaubare Fläche	2.300,60	0	0
Verkehrsflächen	163	100	163
Summe	11.666,00	0,80	9.365,40

Gemäß den geplanten Festsetzungen können zukünftig max. ca. 80 % des Sondergebietes versiegelt werden.

3. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen gesetzlichen Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplan-Verfahren anzuwenden sind.

Zielwerte des Umweltschutzes zu einzelnen Schutzgütern werden ggf. im jeweiligen Kapitel genannt.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Nicht berührte Umweltbelange

Folgende Umweltbelange werden durch das Vorhaben nicht berührt:

Schutzgebiete: Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäischen Vogelschutzgebieten. Weitere Schutzgebiete sind durch die Planung bis auf das Landschaftsschutzgebietes 2.2.8 „Voreifel bei Kirchheim (vgl.3.2 Nicht erheblich berührte Umweltbelange) weder direkt noch indirekt betroffen.

¹⁰ Umweltbericht, Büro Calles ° de Brabant, Landschaftsarchitekten, Köln, vom September 2011

Biotopkataster (BK): Im Geltungsbereich liegen keine Biotopkatasterflächen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV).

Oberflächengewässer: Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Etwa 150 m nördlich befinden sich drei kleine Teichanlagen, die jedoch von der Planung nicht betroffen sind.

Altlasten: Die Fläche ist nicht als Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 BBodSchG registriert.

Abfälle: Für die im Plangebiet aktuell und zukünftig ordnungsgemäß anfallenden Abfälle ist die Entsorgung durch den örtlich zuständigen Abfallwirtschaftsbetrieb sichergestellt.

Gefahrenschutz: Es ergeben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber der aktuellen Situation.

Flächen, auf denen aus Gründen des Gewässer-, Hochwasser-, Erosions- und Immissionsschutzes oder wegen ihrer Bedeutung als Regenerations- und Erholungsraum eine Nutzungsänderung unterbleiben muss, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Belange wie ein besonderes Brand- oder Explosionsrisiko bzw. Elektrosmog sind durch die Planung nicht betroffen. Bei der Aufstellung von Trafostationen innerhalb des Plangebietes ist zu berücksichtigen, dass bezüglich zu errichtender Trafostationen unter Vorsorgegesichtspunkten an evtl. angrenzenden, ständigen Aufenthaltsorten der Wert von 1 µT nicht überschritten werden sollte. Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie der Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist für das Sondergebiet eine ausreichende Wassermenge bereit zu halten.

Kultur- und Sachgüter, Boden- und Denkmalpflege: In die Denkmalliste eingetragene Objekte sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund des betroffenen Naturraumes und bisherigen Zufallsfunden in der näheren Umgebung konnten in Bezug auf vorhandene Kulturgüter (Bodendenkmäler) im Boden erhaltene Zeugnisse der Geschichte als ortsfestes Bodendenkmal nicht ausgeschlossen werden. Auf einem im Jahr 1988 aufgenommenem Luftbild lassen sich lineare Strukturen erkennen, die zu einer ehemaligen römischen Straße (Düren – Billig – Bonn) gehören könnten. Daraufhin wurde eine Bodenuntersuchung (Geosondage) durch ein Fachbüro für Archäologie und Umwelttechnik durchgeführt, die erste Erhebungen von entsprechenden Vorkommen aufstellten. Eine weitere Untersuchung folgt.

Für Zufallsfunde gelten die § 15 § 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NW).

Erschütterungen: Im Plangebiet werden aktuell und zukünftig keine Erschütterungen hervorgerufen.

Erdbeben: Die erdbebengefährdeten Regionen sind in vier Zonen der Grade 0 bis 3 eingeteilt. Die Intensitäten geben Auskunft über die zu erwartenden Bodenbeschleunigungen, die auf ein Bauwerk einwirken können. Gemäß Karte der DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten, Ausgabe 31.03.2005), Blatt Nordrhein-Westfalen im Maßstab 1:350.000 (Ausgabe 06.2006) liegt Flamersheim in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R, die bei Planung und Konstruktion der Gebäude zu berücksichtigen ist.

3.2 Nicht erheblich berührte Umweltbelange

Schutzgebiete / Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Euskirchen“ innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2.8 „Voreifel bei Kirchheim“. Für den Geltungsbereich des B-Plans ist jedoch lediglich ein temporärer Landschaftsschutz bis zur baulichen Inanspruchnahme gemäß § 29 (3) LG NW festgesetzt. Der B-Plan-Geltungsbereich ist im Landschaftsplan als Fläche dargestellt, die gemäß rechtskräftigem FNP für eine künftige bauliche Nutzung vorgesehen ist.

Landschaftsbild / Ortsbild:

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, DSchG, LP

Das Landschaftsbild ist nach Möglichkeit zu erhalten oder im Fall einer Beeinträchtigung zumindest landschaftsgerecht wiederherzustellen. Die Gestaltung und Entwicklung des Ortsbildes ist bei der Planung zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Der Geltungsbereich wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche). Das Plangebiet liegt unmittelbar neben angebundenen Wohngrundstücken im Süden und Osten. Nördlich und südwestlich grenzt jeweils ein Gewerbegebiet (ehemalige Lederfabrik und KFZ Werkstatt) an die landwirtschaftliche Fläche. Im westlichen bzw. nordwestlichen Bereich bestehen weitere landwirtschaftliche Flächen, die wiederum an die straßenbegleitenden Baumgruppen der Landstraße L 210 anschließen. Das Plangebiet ist mit Ausnahme der nördlich überragenden alten Lederfabrik von allen Seiten aus einsehbar. Durch die vorhandenen Strukturen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Maisacker) besteht hier keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Bedingt durch die homogene Nutzung der intensiven Landwirtschaft und den daraus resultierenden Strukturen einer ausgeräumten Landschaft ist das Plangebiet entsprechend vorbelastet.

Prognose für die Planung: Die Realisierung der Baumaßnahme bedingt durch die Präsenz der ca. 7,5 und 4,5 m hohen Marktgebäude und der Parkplatzflächen zunächst einen erhebliche Eingriff in das Landschaftsbild. Mit der Baumaßnahme sind innerhalb und am im äußeren Randbereich Gehölzbepflanzungen vorgesehen, die sowohl aus Bäumen und Sträuchern bestehen. Mit dieser Eingrünung wird sich der neue Bestand jedoch verträglich in das Landschaftsbild einpassen. Trotz der Bepflanzungsmaßnahmen wird der Neubau, bis auf die blockierte Sichtbeziehung in nördliche Richtung, allseitig je nach Perspektive mehr oder weniger sichtbar sein. Die neu entstandenen Pflanzflächen werden als Ausgleichsbepflanzung festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert.

Bewertung:

Aufgrund der abschirmenden Wirkung der umgebenden Bepflanzung entstehen keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild.

Licht:

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Das Plangebiet wird nicht durch problematische Licht - Immissionen belastet. Ferner setzt es auch keine Lichtemissionen frei.

Prognose für die Planung: Mit dem geplanten Betrieb der Einzelhandelsgeschäfte werden zukünftig Lichtemissionen entstehen, die größtenteils im Tagesverlauf (von 06.00 bis 22.00 an Werktagen) zu erwarten sind. Nach Geschäftsschluss bedingen die Außenbeleuchtungen der Geschäfte im Verlauf der Nacht durchgehende Lichtemissionen. Zum Schutz der angrenzenden Wohngrundstücke und nachtaktiver Tiere sollten die Leuchten nur in eine räumlich begrenzte Umgebung abstrahlen. Darüber hinaus sollten grundsätzlich insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden. Ggf. können die Bepflanzungsmaßnahmen Lichtemissionen weiter minimieren. Diesbezügliche Festsetzungen sollten im B-Plan getroffen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass in den leer stehenden Bereichen der ehemaligen Lederfabrik Fledermausquartiere zu finden sind. Zum Schutz sollten direkte Bestrahlungen der alten Lederfabrik vermieden werden. Das Bauvorhaben führt damit nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für potentiell vorkommende Fledermäuse, da der Geltungsbereich kein essentieller Bestandteil des Habitats ist und allenfalls als Teilhabitat (Jagdrevier) genutzt wird. Zu dem verbleiben weitere Ackerflächen als Jagdhabitat in unmittelbarer Nähe.

Bewertung:

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Minimierungs- bzw. Minderungsmaßnahmen von Lichtemissionen kann eine erheblich negative Auswirkung auf die angrenzende Wohngrundstücke bzw.- Jagdhabitate nachtaktiver Tierarten ausgeschlossen werden.

3.2.1 Eingriff / Ausgleich

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, LG NW

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind nach Möglichkeit zu vermeiden und ansonsten auszugleichen. Verlorengegangene Funktionen sollen wieder hergestellt werden.

Bestand / Prognose für die Nullvariante:

Das Plangebiet wird ausschließlich bzw. flächendeckend durch eine intensive Landwirtschaft genutzt und ist daher durch eine homogene Struktur gekennzeichnet. Die Ackerfläche (Mais) besitzt nur eine

geringfügig ökologische Wertigkeit da weitere Habitatstrukturen fehlen und größtenteils anthropogene Nutzungen angrenzen.

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes					
1	2	3	4	5	6
Biotoptyp	Code	Fläche (m²)	Anteil %	Grundwert	Einzelflächenwert (Sp 3 x Sp 5)
Acker, intensiv (Mais)	3.1	11.666,0	100,0	2,0	23.332,0
Summe		11.666,0	100		23.332,0

Zustand des Untersuchungsraumes gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 "Großflächiger Einzelhandel" in Euskirchen Flammersheim					
1	2	3	4	5	8
Biotoptyp	Code	Fläche (m²)	Anteil %	Grundwert BWP	Einzelflächenwert (Sp 3 x Sp 5)
Straßenverkehrsflächen	1.1	163,0	1,4	0,0	0,0
Sondergebiet (SO - GRZ 0,8)		11.503,0	98,6		
pot. Versiegelte Fläche (80 %) überbaubar	1.1	9.202,4		0,0	0,0
nicht überbaubar		2.300,6			
Bepflanzung AM 1 Einzelbäume 25 Stück x 9 m² (Baumscheibe)	7.3	225,0		3,0	675,0
Gehölzstreifen AM 2 mit lebensraumtypischen Gehölzen ≥ 50 %	7.2	1.643,0		5,0	8.215,0
Bepflanzung Schnithecke AM 3	7.1	175,0		3,0	525,0
Gestaltungsgrün Scherrasen	4.5	257,6		2,0	515,2
Geltungsbereich		11.666,0	100,0		9.930,2
Überschneidung Baumkronen	7.3	1.025,0		3,0	3.075,0
Gesamtbiotopwert					13.005,2
Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)				13.005,2 -23.332,0	-10.326,8

Prognose für die Planung: Mit der Realisierung des Bauvorhabens B-Plan Nr.9 entsteht trotz der Ausgleichsmaßnahmen (Bepflanzungsmaßnahmen) ein Kompensationsdefizit von 10.326,8 Biotopwertpunkten. Der Eingriffswert wird damit durch die Festsetzungen des B-Plans Nr.9, zu ca. 55 % innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

Detaillierte Angaben zum Ausgleich sowie zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Eingriff in den Naturhaushalt werden im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags dargestellt. Für die Grünmaßnahmen AM1 bis AM3 werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan Gehölzlisten aufgeführt. Insgesamt kann der Eingriff in den Naturhaushalt durch die Verwirklichung der externen Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

Bewertung:

Mit der Planung sind keine erheblichen Eingriffe bzw. nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Kompensationsdefizite werden über externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches realisiert.

3.2.2 Klima und Luft

Luftschadstoff-Emissionen

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, 22. BImSchV, Zielwerte des LAI, TA-Luft

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Aus dem Plangebiet werden aktuell keine Luftschadstoffe durch Quell- und Zielverkehr emittiert. Lediglich die Bearbeitung des Ackers bedingt mit dem Einsatz von landwirtschaftlichen Maschinen eher seltenen aufkommende Luftschadstoff-Emissionen. Geruchsemissionen sind zu den jeweiligen Düngeterminen relevant.

Prognose für die Planung: Zukünftig wird es auf den KFZ-Stellplätzen bzw. im Ein- und Ausfahrtsbereich des Nahversorgungszentrums ein Verkehrsaufkommen durch die ein- und ausfahrenden Kunden der Verkaufsmärkte geben. Die stärkste Verkehrsbelastung liegt voraussichtlich im Zeitbereich zwischen 17.00 bis 18.00 Uhr mit 157 einfahrenden und 167 ausfahrenden Fahrzeugen. Hier entsteht ein tägliches Gesamtverkehrsaufkommen des Quell- und Zielverkehr mit ca. 1.510 Kfz/24h.

Die Grenzwerte für eine verträgliche Verkehrsbelastung¹¹ liegen für:

Bereiche mit hoher Aufenthaltsfunktion bei 250 Kfz/h

Wohngebiete mit hoher Dichte bei 400 Kfz/h

Wohngebiete mit mittlerer Dichte bei 500 Kfz/h

Wohngebiete mit geringer Dichte bei 700 Kfz/h

Hauptsammelstraßen bei 800 Kfz/h

Hauptverkehrsstraßen bei 1.000 Kfz/h

Bewertung:

Es ist nicht mit Überschreitungen der Grenzwerte der 22. BImSchV und der TA Luft zu rechnen.

Luftschadstoff-Immissionen

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, 22. BImSchV, Zielwerte des LAI, TA-Luft

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Die Kommune Flammersheim ist eine relativ kleine Gemeinde die im Vergleich zur Kreisstadt Euskirchen, aufgrund gering frequentierter Straßen und fehlender gewerblicher Strukturen, relativ wenig Emissionen freisetzt. Ferner ist Flammersheim von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen umgeben, sodass zu den regelmäßigen Düngeterminen ggf. je nach Windrichtung Geruchsemissionen im Plangebiet relevant werden können. Die vom Plangebiet 150 m weiter westlich liegende Landstraße L210 stellt mit 7316 Fahrten im Zeitraum zwischen 16.00 und 19.00 Uhr bei westlichen bis nordwestlichen Winden eine große Luftschadstoff-Belastung für das Plangebiet dar. Unmittelbar südlich des Plangebietes grenzt die Christian-Schäfer-Straße an. Die derzeitige festgestellte intensivste Verkehrsbelastung erfolgt dort zwischen 17.00 und 18.00 Uhr mit einer vergleichsweise niedrigen Luftschadstoff-Belastung durch ca. 215 Kfz - Fahrten.

Die konkrete Gesamtimmissionsbelastung im Geltungsbereich setzt sich zusammen aus den Kfz-bedingten Emissionen und der Hintergrundbelastung. Konkrete Messdaten von Schadstoffbelastungen für das Plangebiet liegen nicht vor. Die nächstgelegene Messstation befindet sich in Bonn – Auerberg und liefert daher keine relevanten Messwerte.

Prognose für die Planung: Nach Angaben des Verkehrsgutachtens steigt die Verkehrsbelastung der relevanten Straßen (DTV) auch auf den zum Nahversorgungszentrum führenden Straßen zukünftig an. Der größte Zuwachs wird für die Christian-Schäfer-Straße am Knotenpunkt zur Einfahrt ins Nahversorgungszentrum erwartet. Der größte Teil der einfahrenden Kfz gelangt aus westlicher Richtung über den Kreisverkehr L210 / L119 zum benannten Knotenpunkt. Hier erhöht sich der DTV innerhalb der verkehrlichen Hauptbelastungszeit um max. 352 Fahrten. Die Mehrbelastung liegt somit bei max. 163,72 %.

Die Grenzwerte für eine verträgliche Verkehrsbelastung¹² liegen für:

Bereiche mit hoher Aufenthaltsfunktion bei 250 Kfz/h

Wohngebiete mit hoher Dichte bei 400 Kfz/h

Wohngebiete mit mittlerer Dichte bei 500 Kfz/h

Wohngebiete mit geringer Dichte bei 700 Kfz/h

Hauptsammelstraßen bei 800 Kfz/h

¹¹ Quelle: Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95, FGSV) und 48/1994 „Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in den Gemeinden“, BMV

¹² Quelle: Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95, FGSV) und 48/1994 „Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in den Gemeinden“, BMV

Hauptverkehrsstraßen bei 1.000 Kfz/h

Bewertung:

Es ist nicht mit Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV zu rechnen.

3.2.3 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Lärm

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BImSchG, 16. BImSchV, 18. BImSchV, DIN 18005, DIN 4109, TA Lärm, Freizeitlärmerrlass, Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Für die Belange des Schallschutzes im Rahmen der städtebaulichen Planung ist mit dem Rd. Erl. des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau Teil 1, 2002) eingeführt worden.

Die DIN 18005 weist in Abhängigkeit von der jeweiligen Gebietsausweisung und der zu betrachtenden Emittentenart jeweils Orientierungswerte aus. Sie unterscheidet u. a. die Emittentenarten:

Verkehr,

Sport und Freizeit,

Industrie und Gewerbe.

Die Beurteilung genehmigungspflichtiger gewerblicher Lärmimmissionen wird in der TA Lärm geregelt.

Bestand / Prognose für die Nullvariante:

Im Plangebiet sind in Anbetracht der aktuellen Nutzung i.d.R. keine Schallquellen relevant. Lediglich die Bearbeitung des Ackers mit landwirtschaftlichen Maschinen bedingt eher selten auftretende Lärmemissionen. Angrenzend befinden sich zum Teil lärmrelevante Gewerbe (z.B. KFZ – Werkstatt). Zur Beurteilung der zu erwartenden Geräuschsituation wurde ein schalltechnisches Gutachten (KRAMER Schalltechnik GmbH, August 2011) durchgeführt.

Die bei der Planung von Baugebieten zu Grunde zu legenden Orientierungs- und Richtwerte sind unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit der in den benachbarten Gebieten zulässigen Nutzungen unterschiedlich hoch und hängen von der Baugebietsart, der Lage des Gebietes und der Immissionsvorbelastung ab. Die entsprechenden Orientierungswerte (siehe nachfolgende Tabelle) dienen der Orientierung und der Bewertung der vorhandenen Immissionen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten und unterliegen im Einzelfall der Abwägung.

Orientierungswerte gemäß DIN 18005:

(Werte für Mischgebiet sind mit den Festsetzungen nach TA Lärm identisch)

Gebietsausweisung	Orientierungswerte in dB(A)			
	Straßen- und Schienenverkehr		Industrie u. Gewerbe, Freizeit	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Reine Wohngebiete	50	40	50	35
Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	55	45	55	40
Besondere Wohngebiet	60	45	60	40
Mischgebiete, Dorfgebiete	60	50	60	45
Kerngebiete, Gewerbegebiete	65	55	65	50
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45-65	35-65	45-65	35-65

Prognose für die Planung: Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine heranrückende Bebauung mit Verkehrsflächen an vorhandene zum Teil schutzwürdige Nutzungen (Wohnbebauung). Der Betrieb beider Märkte ist incl. des Parkplatzgeschehen und der Warenanlieferung von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr vorgesehen. Für die Verladebereiche der beiden Geschäfte sind keine Einhausungen vorgesehen. Im Gegensatz zum Edeka Markt sieht der Norma-Discounter eine 20 m lange bzw. 2 m

hohe Wand im Bereich des Verladeareals vor. Der Parkplatz beider Discounter wird zukünftig über 174 PKW-Stellplätze verfügen.

Die Realisierung des Bauvorhabens B-Plan Nr. 9 (Großflächiger Einzelhandel) führt zu den folgenden zukünftigen Schallemissionen:

Verkehr: Die Veränderung der Schall-Immissionen geht mit der verkehrsbedingten Veränderung (vgl. Verkehrliche Untersuchung Edeka-Markt und Norma-Discountermarkt in Flamersheim / Projekt A1301 / Juli 2011) einher.

Die betriebsbezogenen Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen sind nach Angaben der Schalltechnischen Untersuchung von Kramer Schalltechnik GmbH nicht beurteilungsrelevant.

Sport und Freizeit: Im Hinblick auf Immissionen sportlicher oder freizeittlicher Herkunft werden keine Beeinträchtigungen prognostiziert.

Gewerbe:

Relevante zukünftige Lärmemissionen im Plangebiet pro Werktag		
Emissionen	Edeka	Norma
PKW Stellplätze	174 (Stk)	
PKW - Anfahrten	754 (Stk.)	759 (Stk.)
Umschlagshäufigkeit pro Stellplatz	4,3 (Stk.)	4,4 (Stk.)
PKW - Bewegungen	1.508 (Stk.)	1.518 (Stk.)
Stapelvorgänge von Metalleinkaufswagen in Sammelbox	754 (Stk.)	759 (Stk.)
Warenanlieferungen einschl. Müllabtransport mit schwerem LKW innerhalb der Geschäftszeiten	2 (Stk.)	1 (Stk.)
Emissionen LKW		
Geräuschintensive Ladezeit	30 min	30 min
Rangierzeit	2 min	2 min
Standlaufzeit	5 min	5 min
Schneckenverdichter bzw. Müllpresse	max. 2 Std.	nicht vorhanden
Betriebszeit Verflüssigeranlage	24 Std.	24 Std.

Bezüglich der zu erwartenden Schallemissionen werden die durchschnittlich zu erwartenden Lärmpegelbereiche am Tag und in der Nacht an jeweils verschiedenen Standpunkten der südlich angebundenen Christian-Schäfer-Straße zu Grunde gelegt. In diesem Bereich befinden sich mehrere Wohngrundstücke.

Um eine Erheblichkeit der Geräuschsituation festzustellen wurden die voraussichtlichen Lärmpegelbereiche an 10 verschiedenen Örtlichkeiten der angrenzenden Wohngrundstücke mit den maßgeblichen Immissionsrichtwerten überlagert. Resultierend aus der Prognose stellte sich dabei heraus, dass kurzzeitige Überschreitungen durch Spitzenpegel die vorgegeben Immissionsrichtwerte von mehr als 30 dB am Tag und 20 dB in der Nacht voraussichtlich nicht überschreiten werden.

Die Einhaltung der entsprechenden Immissionsschutzanforderungen wird durch folgende Festlegungen gewährleistet:

Betriebszeit der Märkte (Edeka-Markt und Norma-Discounter) 06.00 – 22.00 Uhr an Werktagen

Fahrgassen vollständig aus Asphalt, alternativ auch Betonsteinpflaster mit Fugenbreite $\leq 3\text{mm}$ und sogenannte „lärmarmer“ Einkaufswagen

Wand im Verladeareal des Norma-Discountermarktes ($H \times L = 2\text{ m} \times 20\text{ m}$)

Verflüssigeranlagen mit einer jeweiligen maximalen Schallleistung von 75 dB(A)

(Vgl. Schalltechnischen Untersuchung von Kramer Schalltechnik GmbH)

Bewertung:

Durch die Einhaltung der voraussichtlichen Lärmpegelbereichen (Beurteilungspegel) werden gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet und erheblich negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft vermieden.

3.2.4 Natur und Landschaft**Tiere**

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, FFH-RL, VS-RL, LG NW, LP

Die Tierwelt soll einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume so geschützt, gepflegt, entwickelt und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden, dass ihre Existenz auf Dauer gesichert ist (BNatSchG).

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Für das Planvorhaben wurden keine faunistischen Kartierungen durchgeführt. Eine artenschutzrechtliche Einschätzung beschränkt sich auf die vom LANUV veröffentlichte Liste der für NRW planungsrelevanten Arten. Bei geschützten Arten, die nicht in der Liste der planungsrelevanten Arten aufgelistet sind, ist die lokale Population in einem so guten Erhaltungszustand, dass i.d.R. eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann. Hinsichtlich des Arteninventars im Plangebiet ist eine detaillierte Einschätzung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum B-Plan Nr.9 „Großflächiger Einzelhandel“ enthalten.

Prognose für die Planung: Grundsätzlich sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es insbesondere verboten, Tiere der geschützten Arten zu verletzen oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Wohn-, Brut- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Als Regelbrutzeit ist analog § 64 LG NW der Zeitraum vom 01.03 bis 30.09 eines jeden Jahres anzunehmen.

Durch das Vorhaben werden potentiell vorkommende Fledermausarten in der ehemaligen Lederfabrik unter der Voraussetzung der Einhaltung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) nicht erheblich beeinträchtigt. Das alte Fabrikgebäude bleibt erhalten. Der geplante Markt wird südwestlich des Fabrikgebäudes errichtet. Die max. Höhe der geplanten Gebäude betragen maximal 7,50 m, der Abstand der geplanten Gebäude zu den relevanten Gebäudeteilen der Lederfabrik beträgt über 20 m, so dass Flugschneisen nicht verstellt werden.

Bewertung:

Zusammenfassend kann prognostiziert werden, dass der voraussichtliche Artenbestand im Planungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verbleibt.

3.2.5 Natur und Landschaft**Pflanzen**

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, FFH-RL, LG NW, LP

Die Pflanzenwelt soll einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume so geschützt, gepflegt, entwickelt und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden, dass ihre Existenz auf Dauer gesichert ist (BNatSchG).

Bestand: Das Plangebiet ist ausschließlich durch eine ackerbauliche Nutzung gekennzeichnet. Es fehlen Kraut- und Hochstaudensäume im angrenzenden Bereich zur Ackerfläche. Darüber hinaus bestehen keine hochwertigen Gehölzstrukturen. Zusammenfassend ist diese Fläche, bedingt durch die intensive Nutzung und dem daraus resultierenden geringwertigen natürlichen Potential, als ökologisch minderwertiger Vegetationsbestand auszuweisen.

Prognose für die Planung: Durch die geplanten Festsetzungen kann der Versiegelungs- und Befestigungsgrad des Plangebietes von aktuell ca. 0 % auf max. ca. 80 % erhöht werden. Die Eignung des Geltungsbereiches als Pflanzenstandort wird somit stark reduziert. Die zusammenhängende Freifläche wird durch stark anthropogen überprägte Siedlungsstrukturen mit geringen bis mittleren Grünanteil ersetzt.

Bewertung:

Bei Realisierung der Planung gehen durch den höheren Versiegelungsgrad Standorte für Pflanzen verloren. Insgesamt sind mit der Planung trotz der Bepflanzungsmaßnahmen nachteilige Auswirkungen auf die Flora aufgrund der baulichen Verdichtung verbunden. Da sich jedoch kein schützenswerter Vegetationsbestand im Plangebiet befindet ist der Eingriff als nicht erheblich einzustufen.

Biologische Vielfalt

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, LP

Die Vielfalt der Natur ist so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, dass sie auf Dauer gesichert ist.

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Das Planungsgebiet ist aufgrund der Habitatstruktur durch eine geringe biologischen Vielfalt gekennzeichnet. Die landwirtschaftliche Fläche ist bezüglich der biotischen und abiotischen Verhältnisse artenarm bzw. strukturarm. Eine vielfältigere Habitatstruktur bieten die angrenzenden Flächen (Gehölzflächen /Gewerbe /Hausgärten) mit Ausnahme der südlich angebundenen Straße. Prognose für die Planung: Die Realisierung des Bauvorhabens wirkt sich durch die Bepflanzungsmaßnahmen positiv auf die Strukturvielfalt aus. Wenngleich eine überwiegende Versiegelung des Plangebiets vorgesehen ist entfällt die vorherige homogene Nutzung bzw. Strukturarmut und wird zum Teil durch höherwertige Bepflanzungen ersetzt.

Bewertung:

Die Planung hat somit keinen nachteiligen Einfluss auf die Biologische Vielfalt.

3.3 Erheblich berührte Umweltbelange

3.3.1 Abwasser / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Ziele des Umweltschutzes: TA Siedlungsabfall, KrW-/AbfG, WHG, LWG NW, Wasserschutzzonen-VO, WRRL

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Abwässer oder Abfälle fallen im Plangebiet grundsätzlich nicht an. Im Zuge landwirtschaftlich intensiv genutzter Flächen stellt der Eintrag überschüssiger Nähr- und Schadstoffen in den Boden bzw. Grundwasser eine Beeinträchtigung dar.

Prognose für die Planung: Mit der Umsetzung der Planung bzw. großflächigen Versiegelung ist ein relativ hohes Aufkommen von Niederschlagsmengen zu erwarten. Diese können nach Angaben des „Hydrogeologischen Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser“ nur sehr schlecht über die im Plangebiet vorhandene Bodenschicht versickert werden. Stattdessen ist der Bau eines Regenrückhaltekanals vorgesehen, der das Niederschlagswasser sämtlicher Flächen fasst und portionsweise in den bestehenden Mischwasserkanal einleitet. Der vorhandene Kanalbestand ist darüber hinaus nicht entsprechend dimensioniert, als dass er die anfallenden Niederschlagsmengen problemlos fassen kann. Die Realisierung des Bauvorhabens führt damit zu einer erhöhten Abwasserproduktion. Grundsätzlich sollte bei der Fassung, Weiterleitung bzw. Behandlung von Niederschlags- und Oberflächenentwässerungen die „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“, – RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – IV-9 031 001 2104 – vom 26.5.2004, bzw. die Vorgaben des § 51a LWG beachtet werden. Diesen wird gemäß der Planung nicht entsprochen. Zur Minderung der anfallenden Niederschlagsmengen bzw. zur Entlastung von fassenden Kanälen könnten Maßnahmen zur Niederschlagssammlung bzw. –nutzung oder Weiterleitung von nicht und schwach belasteten Niederschlagswasser in das nächstgelegene Gewässer mit entsprechender Vorklärung getroffen werden.

Bewertung:

Mit der geplanten Entwässerung wird der Voraussetzung einer sachgerechten Abführung des Schmutzwassers nach den vorstehenden Vorgaben nicht Folge geleistet und bedingt daher erhebliche Umweltauswirkungen. Das Konzept der Niederschlagsentwässerung wird im weiteren Verfahren dargestellt.

3.3.2 Klima, Kaltluft / Ventilation

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, Vermeidung der Ausdehnung bioklimatisch belasteter Gebiete, klimaverträgliche Gestaltung neuer Baugebiete.

Großklimatisch befindet sich das Plangebiet im überwiegend maritim geprägten Niederungsklima der Niederrheinischen Bucht. Der wärmebegünstigte, ausgeglichene Klimacharakter zeigt sich durch mäßig warme Sommer und milde Winter aus. Mit einer Jahresmitteltemperatur von 10,1°C gehört das Gebiet

zu den wärmsten Bereichen in Nordrhein-Westfalen. Im Verlauf des Jahres ereignen sich im Winter durchschnittlich 57 Tage Frost während es sich in den Sommermonaten an durchschnittlich 34 Tagen bis über 25 °C erwärmt. Der durchschnittliche Niederschlag beträgt etwa 700 mm im Jahr. Ferner ist das Plangebiet klimatisch durch seine Lage als Luvgebiet mit geringen Winden gekennzeichnet. Im Jahresmittel sind West-Winde (31 %) vorherrschend, gefolgt von Südwest- (14,8 %) und Nordwestwinden (12,4 %).

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Das Plangebiet sowie die westlich und nördlich angrenzenden Freiflächen sind durch ein gut ausgeprägtes Freilandklima gekennzeichnet. Diese Bereiche weisen einen ungestörten, stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte auf. Durch ihre windoffene Lage haben sie eine hohe thermische Ausgleichsfunktion für Siedlungsräume und eine große Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftproduktion. Das gilt insbesondere bei austauscharmen Wetterlagen, wenn lediglich lokale und thermisch induzierte Windsysteme für den Luftaustausch in den Siedlungsbereichen sorgen.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen erreichen tagsüber mäßig hohe, nachts jedoch sehr niedrige Oberflächenabstrahlungstemperaturen. Daraus resultieren für diesen Bereich sehr hohe Abkühlungsraten der Lufttemperatur, die in der Regel mit guten Austauschverhältnissen verbunden sind. Der klimatische Wert dieser Freiflächen ist besonders hoch, wenn sie in unmittelbarem Kontakt zu thermisch belasteten Siedlungsbereichen stehen.

Die westlich bzw. nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zum Plangebiet fungieren als Leitlinie für die Ventilation von Frischluft innerhalb der Gemeinde Flamersheim, so dass kein erschwelter Luftaustausch vorherrscht.

Prognose für die Planung: Die Realisierung des Bauvorhabens sieht eine etwa 80%ige Versiegelung des Plangebietes vor. Kleinklimatisch verhindert der hohe Versiegelungsgrad die nächtliche Wärmeausstrahlung und führt lokal zu einer andauernden Erwärmung, die im Bezug auf die Kleinflächigkeit des Gebietes jedoch unerheblich ist. Positive kleinklimatische Effekte werden dadurch erzielt, dass Neubauten mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Die Leitlinie für eine Frischluftventilation ist durch den Bau der maximal acht m hohen Gebäude größtenteils blockiert und bewirkt hinsichtlich eines verminderten Luftaustausches und dem damit verbundenen Temperaturanstieg im Ortskern einen erheblichen Eingriff.

Bewertung:

Insgesamt sind mit dem Vorhaben zum Teil erhebliche Veränderungen des Lokalklimas hinsichtlich der Ventilation von Frischluft verbunden.

3.3.3 Boden

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG NW, LG NW

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden und die Versiegelung auf ein notwendiges Minimum begrenzt werden. Die Beeinträchtigung der Bodenentwicklung, des Bodengefüges und des Bodenaufbaus, des Wasser- und Nährstoffhaushaltes und der Bodenlebewesen ist zu minimieren.

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Der Boden ist zentraler Bestandteil der Stoff- und Wasserkreisläufe, Pflanzenstandort sowie Lebensraum der Bodenfauna. Er besitzt Funktionen als natur- und kulturhistorisches Zeugnis sowie als Träger diverser Nutzungen. Das Bodenpotential bestimmt u.a. das Leistungsvermögen des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen.

Der Geltungsbereich weist keinen Versiegelungs- und Befestigungsgrad auf. Ferner kommen typische Parabraunerden (L5306_L341) vor, die wegen ihrer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit als besonders schutzwürdig (Schutzwürdigkeitsstufe 3 = höchste Stufe) eingestuft werden. Der Boden besitzt gemäß Bodenschätzung die höchste Wertzahl. Geologisches Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind kiesige, zum Teil auch sandige Terrassenablagerungen des Altpleistozäns und Mittelpleistozän auf dem sich ein schluffiger karbonathaltiger Lehmboden unter Beimischung von jungpleistozänem Löss entwickelt hat.

Beschreibung des Bodens / Qualitative Bewertung	
Bodenausgangssubstrat / Bodentyp	Kiesige und sandige pleistozäne Terrassenablagerungen mit Löss, typische Parabraunerde teils Gley-Parabraunerde bzw. schluffiger Lehm, karbonathaltig
Bodenschutz / Grad der Schutzwürdigkeit	Schutzwürdig (Stufe 3)

Nutzung, Nutzungsintensität	Ackerbau Mais, intensiv
Grad der Überformung	Gering
Versiegelung in %	0 %
Ökologische Feuchtestufe	Sehr frisch
Filterfunktion,	hoch
Wertzahl, Bodenpunkte	Sehr hoch
Druckempfindlichkeit	geringe mechanische Belastbarkeit
Feldkapazität / nutzbare Feldkapazität	hoch
Erodierbarkeit des Oberbodens	hoch
Durchlüftung des Oberbodens	mittel
Kapillarer Aufstieg vom Grundwasser	nicht vorhanden
Luftkapazität	mittel

Prognose für die Planung: Mit der Realisierung des Vorhabens werden die besonders schutzwürdigen Böden zu ca. 80% versiegelt und somit irreversibel zerstört. Die Speicher- und Reglerfunktion des Bodens geht somit verloren.

Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG NW) sind zu beachten. Insbesondere sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV zu beachten und umzusetzen.

Bewertung:

Mit der Planung sind Beeinträchtigungen des Bodens durch großflächige Versiegelungen verbunden. Für die Landwirtschaft geeignete Böden gehen irreversibel verloren. Eine Minderung der Beeinträchtigung der Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist durch die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers nicht gewährleistet.

3.3.4 Wasser

Grundwasser

Ziele des Umweltschutzes: WHG, LWG NW, Wasserschutzzonen-VO

Grundwasser ist vor Verunreinigungen zu schützen. Es ist eine Regeneration des Grundwasserdargebots anzustreben.

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Das Plangebiet liegt außerhalb von geplanten oder festgesetzten Wasserschutzzonen. Das obere freie Grundwasserstockwerk wird durch die Terrassensedimente gebildet. Die Fließrichtung des größtenteils flurnahen Grundwassers verläuft nordwestlich zum Vorfluter Rhein.

Gemäß Hochwassergefahrenkarte ist das Plangebiet auch ohne Hochwasserschutzeinrichtungen nicht von Überflutungen bedroht. Innerhalb der ackerbaulichen Fläche gibt es keine Drainageleitungen, die eine verminderte Versickerung von Niederschlägen bewirken.

Die vorhandenen Böden besitzen eine hohe GesamtfILTERWirkung, wodurch ein potentieller Eintrag von Schadstoffen über den Sickerwasserpfad eher auszuschließen ist.

Prognose für die Planung: Die großflächige Versiegelung mit ca. 80 % vermindert die Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Grundwasserneubildung. Eine Versickerung sämtlicher Niederschlagswasser ist aufgrund der ungünstigen Versickerungseigenschaften des Bodens im Plangebiet nicht vorgesehen. Stattdessen wird ein Regenrückhaltekanal gebaut, der den Niederschlag portionsweise in den vorhandenen Mischwasserkanal einleitet. Durch die Anlage von extensiven Dachbegrünungen auf den Neubauten könnte der Abflussbeiwert reduziert werden.

Der Flurabstand zum Grundwasser beträgt nach dem hydrogeologischen Gutachten mehr als 10 m. Daher wird im Zuge der geplanten Bauarbeiten kein Eingriff in den Grundwasserkörper bzw. keine Grundwasserhaltung erforderlich sein.

Bewertung:

Der Eintrag von belasteten Sickerwässern in den Boden wird verhindert.

Durch die Ableitung des Niederschlagswassers wird es jedoch dem örtlichen Wasserregime entzogen und belastet zudem die Kanalisation und Kläranlage. Insofern verbleiben hinsichtlich des Schutzzutes Grundwasser erhebliche Beeinträchtigungen. Die aus der höheren Versiegelungsrate resultierenden

negativen Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser werden somit nicht durch eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers gemindert.

3.3.5 Erneuerbare Energien und Energieeffizienz

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, Gesetz über den Vorrang Erneuerbarer Energien, Energieeinsparungsgesetz, Energieeinspar-VO, DIN 4108 Wärmeschutz im Hochbau

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Für den Einsatz von erneuerbaren Energien im Plangebiet gibt es keinen Hinweis.

Prognose für die Planung: Eine solarenergetische Analyse wird nicht durchgeführt. Der passive solarenergetische Gewinn durch die Gebäudestellung und -kubatur wurde nicht untersucht. Da es sich um eine überwiegend bestandssichernde Planung handelt, ist die Gebäudekubatur weitgehend vorgegeben. Verbindliche Maßnahmen zur Nutzung von erneuerbaren Energien (z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) sind nicht vorgesehen.

Die ausreichende Versorgung von Aufenthaltsräumen mit Tageslicht gemäß den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen ist bei der Bauwerksplanung sicherzustellen.

Gemäß der standortbezogenen Bewertung des geologischen Dienstes NRW liegt das geothermische Potenzial (Erdwärme) im Umfeld des Plangebietes bei einer betrachteten Tiefe bis 100 m im Bereich einer effizienten Nutzung.

Bewertung:

Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzungen zu erneuerbaren Energien und zur Energieeffizienz vor. Eine Optimierung der Energiebilanz wird daher nicht erzielt.

3.3.6 Darstellung von sonstigen Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Bereiches mit besonderen Schutzausweisungen.

3.3.7 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

Ziele des Umweltschutzes: BauGB und alle betroffenen Fachgesetze

Wechselwirkungen im Sinne des UVPG sind erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärauswirkungen zwischen und innerhalb verschiedener Umweltmedien, die sich gegenseitig addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern oder aufheben können. Auswirkungen auf Wechselwirkungen sind relevante Einflüsse, die zu einem veränderten Zustand, einer veränderten Entwicklungstendenz oder einer veränderten Reaktion der Umwelt führen.

Prozesse spielen sich in der Umwelt auf allen Organisationsebenen sowie auf verschiedenen räumlichen und zeitlichen Maßstabsebenen ab. Es können z.B. physikalische, chemische, physiologische oder biozönotische Prozesse bedeutsam sein. Bei Menschen und Tieren spielen auch Wahrnehmungsprozesse und deren Auswirkungen auf das Verhalten eine Rolle.

Bestand / Prognose: Wechselwirkungen bestehen zwischen:

der vorhandenen Vegetation und der Qualität des Lebensraums für Tierarten,

den vorhandenen Bodenverhältnissen, dem Versiegelungsgrad und der Grundwasserneubildung sowie der Hochwasserprophylaxe,

der vorhandenen Durchgrünung und der Luftqualität sowie der kleinklimatischen Situation,

den Lärm- und Luftschadstoffimmissionen und der Gesundheit der angrenzenden und zukünftigen Nutzer /Bewohner.

Durch die Neuversiegelungen entstehen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Flora, Fauna, Landschaftsbild, Klima und Luft, Boden und Wasserhaushalt.

Die mit dem Vorhaben einhergehende kleinklimatische Veränderung kann im angrenzenden Wohngebiet unter Umständen bei sommerlichen Temperaturspitzen das Wohlbefinden beeinträchtigen, da die Kaltluftentstehung und Durchlüftung reduziert wird.

Die Reduzierung des Freiraums führt bei den unmittelbar angrenzenden Bewohnern zu einer Beeinträchtigung bzw. Veränderung von Sichtbeziehungen und kann daher Auswirkungen auf das ästhetische Empfinden der Betroffenen haben.

Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen: Durch eine Optimierung des Begrünungsgrades und der Energieeffizienz könnten Aspekte der Lufthygiene und des Klimaschutzes verbessert werden. Zudem kann dem Lärmkonflikt zusätzlich zu den aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen durch die Stellung der Baukörper begegnet werden. Hierzu wären zusätzliche entsprechende Festsetzungen im B-Plan erforderlich.

Mit einer Durchgrünung des Gebietes könnten positive Effekte hinsichtlich der Schutzgüter Flora, Fauna, Landschaftsbild und Mikroklima erzielt und die Beeinträchtigungen gemindert werden. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt könnten durch den Verbleib des unbelasteten Niederschlagswassers im örtlichen Wasserregime minimiert werden. Für die Erschließung der geplanten Bebauung wird die vorhandene Christian-Schäfer-Straße genutzt.

Bewertung:

Es entstehen keine erheblichen zusätzlichen Wechselwirkungen.

3.3.8 Alternativen

Alternativplanungen sind nicht vorhanden.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurde nach mehreren Ortsbesichtigungen verfügbares Daten- und Kartenmaterial ausgewertet.

Zudem wurden folgende Fachgutachten zu Grunde gelegt:

IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, 41460 Neuss: Verkehrliche Untersuchung Edeka-Markt und Norma-Discountermarkt in Flamersheim, Projekt A1301 / Juli 2011

Kramer Schalltechnik GmbH, 53757 Sankt Augustin: Schalltechnischen Untersuchung von im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Euskirchen, Bericht Nr. 10 01 067/03 vom 05. August 2011

Kühn Geoconsulting, 53127 Bonn: Hydrogeologischen Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser“, vom 11-08-2011

Sondageprogramm/ Geosondagen – Abschlussbericht zur Maßnahme, Fa. M. Wurzel; Archäologie und Umwelttechnik, August 2011

4.2 Monitoring

Die durchzuführenden Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Schutzgut	Maßnahme	Zuständigkeit
Natur und Landschaft		
Pflanzen	Kontrolle, ob die Grünfestsetzungen umgesetzt bzw. eingehalten werden.	Stadt Euskirchen, Untere Landschafts- behörde
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung		
Lärm	Überprüfung, ob die zu Grunde gelegten Prognosen hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden und vom Plangebiet ausgehenden Lärmbelastungen zukünftig nicht erheblich überschritten werden. Dies betrifft insbesondere die Überprüfung der Entwicklung der Besucherzahlen.	Landesbetrieb Straßen NRW, Stadt Euskirchen,

Außerdem sind Informationen auszuwerten, die aufgrund der so genannten „Bringschuld“ der Behörden (§ 4 Abs. 3 BauGB) bei der für das Monitoring zuständigen Stelle eingehen.
Für die Überwachung sind auch Hinweise aus der Bevölkerung verwendbar.

5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Euskirchen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Großflächiger Einzelhandel, Flammersheim“ die Errichtung eines Nahversorgungszentrums durch einen Edeka - Supermarkt bzw. einen Norma - Discounter-Markt. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde der Projektstandort am 24.09.2009 durch den Stadtrat als zentraler Versorgungsbereich für die Ortsteile Flammersheim, Kirchheim, Schweinheim, Niederkastenholz und Palmersheim mit ca. 6.900 Einwohnern ausgewiesen.

Bei dem für das Bauvorhaben vorgesehene Gebiet handelt es sich um eine etwa ca. 11.700 m² große landwirtschaftliche Fläche am westlichen Ortsrand des Ortsteil Flammersheim in der Stadt Euskirchen. Die betroffene Fläche ist südlich durch die Christian-Schäfer-Straße (L 119) mit angebundenen Wohngrundstücken (Gebietscharakter Mischgebiet) abgrenzt. Östlich des Gebiets grenzt direkt eine weitere Wohnbebauung (Gebietscharakter Mischgebiet) während nördlich, westlich bzw. südwestlich gewerbliche Flächen angebunden sind. Nordwestlich befindet sich eine weitere landwirtschaftliche Fläche.

Im Plangebiet sowie im angrenzenden Bereich bestehen, mit Ausnahme eines temporär ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes und dem schutzwürdigen Boden, (Schutzwürdigkeitsstufe 3) keine Schutzfestsetzungen.

Mit der Realisierung des Planvorhabens sind für beide Märkte eine ca. 2.400 m² große Verkaufsfläche sowie ein Parkplatz mit 174 Pkw-Stellplätzen vorgesehen. Der Flächennutzungsplan weist für das Gebiet Gewerbliche Bauflächen zu, die im Bereich des Plangebiets durch die 11. Änderung im Parallelverfahren die Zweckbestimmung „Sondergebiet“ vorsehen.

Im Bebauungsplan sind neben den überbaubaren Bereichen auch Gehölzanpflanzungen im Sinne von Ausgleichsmaßnahmen zum Eingriff vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Christian-Schäfer-Straße (L 119)

Zurzeit besteht im Plangebiet eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (Maisanbau) ohne Versiegelungen. Gemäß den geplanten Festsetzungen des B-Plans Nr. 9 können zukünftig max. 80 % des Sondergebietes versiegelt werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Planung, insbesondere infolge der Neuversiegelung, Auswirkungen auf folgende Schutzgüter hat:

Boden

Grundwasser (Versickerung)

Abwasser / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Klima, Kaltluft / Ventilation

Die Beeinträchtigungen der Fauna (z.B. nachaktive Tiere) können durch die Realisierung entsprechender Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Vgl. Landschaftspflegerischer Begleitplan) vermieden werden. Der durch den Eingriff verursachte Biotopwertverlust kann durch die Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet zu ca. 55 % ausgeglichen werden. Die verbleibenden 45 % des Kompensationsdefizits werden über externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Im Hinblick auf die Beeinträchtigungen des Bodens verbleiben diese durch die großflächige Versiegelung und der Ableitung des Niederschlagwassers. Die Speicher-, Regler- und Filterfunktion geht auf den versiegelten Flächen verloren.

Hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser verbleiben Beeinträchtigungen, da unbelastetes Niederschlagswasser nicht vor Ort versickert wird und die Grundwasserneubildung eingeschränkt wird.

Im Bezug auf die Entstehung von Abwässern verbleiben Beeinträchtigungen, da das Niederschlagswasser nicht getrennt abgeführt wird bzw. in ein Mischwassersystem eingeleitet wird.

Zur Ventilation von Frischluft ist das Vorhandensein von Kaltluftleitungsbahnen bzw. Schneisen mit einer ausreichenden Breite zum umgebenden Offenland unentbehrlich. Da die Gebäude der Märkte im Bereich der nordwestlich fungierenden Frischluft-Leitungsbahn bestehen werden, verbleiben auch hier Beeinträchtigungen.

Im Hinblick auf die übrigen Schutzgüter sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Zusammenfassend kann prognostiziert werden, dass das Planvorhaben - bis auf die vorstehenden Beeinträchtigungen - keine erheblich negativen Folgen auf die betrachteten Schutzgüter mit sich bringt.

Euskirchen, den 23.04.2012
Der Bürgermeister
In Vertretung

Thomas Huyeng
Erster Beigeordneter