

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 92, 2. Änderung
der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

(Bereich zwischen Veybach, Bahntrasse und Georgstraße)

(Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung werden im Text unterstrichen dargestellt.)

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A: Erläuterung der Planung

1.0 Verfahren

2.0 Anlass und Ziel der Planung

3.0 Rahmenbedingungen

- 3.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 3.2 Ziele der Raumordnung
- 3.3 Flächennutzungsplan
- 3.4 Bestehendes Planungsrecht
- 3.5 Landschaftsplan
- 3.6 Einordnung in die Gesamtentwicklung

4.0 Städtebauliches Konzept

- 4.1 Erschließungs- und Bebauungskonzept
- 4.2 Ver- und Entsorgung

5.0 Inhalte der Bebauungsplanänderung

- 5.1 Art der baulichen Nutzung (' 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 5.2 Verkehrsflächen ('9 (1) Nr. 11 BauGB)
- 5.3 Hinweise

6.0 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

- 6.1 Städtebauliche Auswirkungen
- 6.2 Umweltauswirkungen

7.0 Kosten

Teil B: Umweltbericht

1.0 Einleitung

- 1.1 Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung
- 1.2 Fachgesetze, Fachplanungen

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
- 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.0 Zusätzliche Angaben

- 3.1 Methodik
- 3.2 Maßnahmen zur Überwachung
- 3.3 Zusammenfassung

Teil A: Erläuterung der Planung

1.0 Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 25.08.2005 den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde am 28.03.2006 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 29.03.2006 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 22.06 bis 21.07.06 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 wurde am 19.09.2006 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB die 5. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Im vorhandenen Einkaufsbereich an der Georgstraße haben sich zwischenzeitlich ein Baumarkt sowie zwei Nahversorgungsbetriebe angesiedelt. Auf den vorhandenen Freiflächen möchte der Eigentümer folgende Einrichtungen ansiedeln:

- einen Bettenfachmarkt (ca. 850 qm Verkaufsfläche (VK))
- einen Fachmarkt für Tiernahrung / Tierbedarf (ca. 550 qm VK)
- einen Getränkemarkt (ca. 600 qm VK)
- eine Apotheke (ca. 80 qm VK)
- eine Autowaschstraße

Nach geltendem Baurecht sind die geplanten Nutzungen nicht zulässig. Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die genannten Nutzungen geschaffen sowie die nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente begrenzt werden. Dazu ist es erforderlich, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92 in der Fassung der 1. Änderung zu ändern.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt zwischen Georgstraße, Bahntrasse und Veybach im Südwesten der Kernstadt von Euskirchen. Er umfasst die Grundstücke Gemarkung Euskirchen, Flur 6, Flurstücke Nr. 905 und 906 sowie Flur 7, Flurstücke Nr. 815, 822, 823, 824, 971 und 919.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 65.698 qm. Davon sind ca. 17.000 qm bereits durch die bestehenden Einzelhandelsnutzungen bebaut. Die restlichen Flächen können für ergänzende bauliche Nutzungen sowie Erschließungs-, Parkplatz- oder Grünflächen genutzt werden.

3.2 Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen. Im Regionalplan ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt, in dem Einzelhandelsbetriebe zulässig sind.

Die Anfrage nach § 32 LPlIG zur parallel durchgeführten 5. FNP-Änderung bei der Bezirksregierung Köln erfolgte mit Schreiben vom 03.04.2006. Mit Schreiben vom 23.05.06 sowie 11.07.06 äußerte die Bezirksregierung Bedenken gegen die geplante 5. FNP-Änderung.

In ihrer Stellungnahme bezieht sich die BR auf § 24 (3) Landesentwicklungsprogramm (LEPro). Nach aktueller Rechtsprechung des OVG stellt § 24 (3) LEPro kein bindendes Ziel der Raumordnung dar, an das die Planung angepasst werden muss. Es handelt sich hierbei lediglich um einen abwägungserheblichen und -fähigen Grundsatz der Raumordnung, der im Rahmen der kommunalen Planungshoheit der Abwägung unterliegt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen mit der für diesen Bereich gültigen 1. Flächennutzungsplanänderung stellt für den Änderungsbereich ein Sondergebiet Einzelhandel - SO 4- mit folgender textlichen Darstellung dar:

Im dargestellten SO 4-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe ohne zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig. In Abweichung davon sind Möbelmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 10.000 qm zulässig, deren zentrumsrelevanten Sortimente dürfen eine max. Verkaufsfläche von 800 qm aufweisen. Gleiches gilt für Nahversorgungsbetriebe bis zu 3.300 qm Verkaufsfläche, deren zentrumsrelevanten Sortimente max. 1.000 qm betragen.

Da weitere, den Bestand ergänzende Nutzungen angesiedelt werden sollen und diese nicht mit der textlichen Darstellung vereinbar sind, muss der rechtswirksame Flächennutzungsplan geändert werden. Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 wird im Parallelverfahren gem. 8 (3) BauGB die 5. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes (BP) Nr. 92 der Stadt Euskirchen / Ortsteil Euskirchen von 1999. Für den Bebauungsplan Nr. 92 ist bereits eine Änderung durchgeführt worden. Parallel zur Bebauungsplanänderung wurde die 1. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 92, 1. Änderung setzt für den Änderungsbereich Sondergebiet Handel fest, in dem die in der Sortimentsliste 1 aufgeführten Warengruppen unzulässig sind. Als Ausnahme sind die in Liste 2 aufgeführten Warengruppen zulässig. Dies betrifft Möbelmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 10.000 qm, deren Nebensortiment eine max. Verkaufsfläche von 800 qm aufweisen darf. Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe, die Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik und Haushaltswaren anbieten, mit insgesamt bis zu 3.300 qm Verkaufsfläche zulässig. Deren in Liste 3 aufgeführten Randsortimente dürfen max. 1.000 qm, je Einzelhandelsbetrieb jedoch nur 700 qm, betragen.

Die geplante Bebauungsplanänderung betrifft Flächen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Euskirchen / Ortsteil Euskirchen liegen und als Grünfläche festgesetzt sind. Hierbei handelt es sich um die Flächen, die für die Anlage des Kreisverkehrsplatzes gegenüber der Einmündung des Einkaufsbereiches in die Georgstraße erforderlich sind.

3.5 Landschaftsplan

Derzeit wird ein Landschaftsplan für das Stadtgebiet von Euskirchen aufgestellt. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes, so dass dieser nicht weiter berücksichtigt wird.

3.6 Einordnung in die Gesamtentwicklung

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung ist Euskirchen im Landesentwicklungsplan (LEP) als

Mittelzentrum eingestuft und übernimmt Funktionen für die Deckung des Bedarfs der Bevölkerung. Das Plangebiet an der Georgstraße ist neben den Bereichen an der Kessenicher Straße sowie Roitzheimer Straße / Narzissenweg einer der drei größeren Einkaufsbereiche im Stadtgebiet von Euskirchen in Kernstadt-Randlage. Er deckt die Versorgung des südwestlichen Gebietes der Kernstadt sowie der angrenzenden Ortsteile ab. Mit der beabsichtigten Planung erfolgt eine sinnvolle Ergänzung dieser Versorgungsstruktur in Euskirchen.

4.0 Städtebauliches Konzept

4.1 Erschließungs- und Bauungskonzept

Das Plangebiet liegt westlich der Innenstadt von Euskirchen in einer Entfernung von etwa 1.000 m zur Innenstadt. Der bestehende Einkaufsbereich wird durch die Georgstraße erschlossen, die im Norden unmittelbar an das überörtliche Verkehrsnetz (B 266) anbindet. In südlicher Richtung ist die Georgstraße über die Kirschen- und Pappelallee an die Billiger Straße (K 24) angebunden. An der Georgstraße soll zur verbesserten Anbindung des Einkaufsbereiches ein Kreisverkehr mit einem Durchmesser von ca. 20 m errichtet werden.

Bzgl. des ÖPNV ist das Plangebiet über die Stadtbuslinie 872 mit einer Haltestelle unmittelbar an der Grundstückseinfahrt zum Einkaufsbereich erschlossen. Für die Erreichbarkeit des Plangebietes durch den Rad- und Fußverkehr besteht ein beidseitig vorhandener Geh- /Radweg entlang der Georgstraße sowie ausgeschilderte Radachsen nördlich an der Kommerner Straße sowie am Veybach und südlich an der Bahnlinie Euskirchen-Mechernich.

Das Plangebiet selbst ist bereits teilweise bebaut. Die unbebauten, nach dem bestehenden Bebauungsplan jedoch baulich nutzbaren Flächen sind Acker- bzw. Grünflächen. Die geplanten Einrichtungen schließen sich baulich direkt an die vorhandene Bebauung an und führen diese in südlicher Richtung weiter fort. Sie fügen sich städtebaulich in die nähere Umgebung mit den vorhandenen großmaßstäblichen Baukörpern ein. Der Kundenzugang erfolgt wie bei den vorhandenen Nutzungen über die Stellplatzanlage; die Waren werden über die Privatstraße an den rückwärtigen Gebäudeseiten angeliefert.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas sowie die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) erfolgt über Anschluss an das bestehende Leitungsnetz.

Da im geplanten Änderungsverfahren zum BP Nr. 92 lediglich die Art der Nutzung geändert wird sowie eine geringfügige Erweiterung der Verkehrsflächen erfolgt, ändert sich die Entwässerungssituation im Grundsatz nicht. Die entsprechenden Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung des gültigen BP Nr. 92 i. d. F. der 1. Änderung gelten weiterhin. Demnach ist grundsätzlich das anfallende Niederschlagswasser im Änderungsbereich in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Georgstraße einzuleiten.

Der vorhandene Mischwasserkanal ist neben der Ableitung des Schmutzwassers nur für die Ableitung des von Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers dimensioniert. Die Belastbarkeit dieses Kanals ist somit fast ausgeschöpft. Aus diesem Grund ist es erforderlich, für das auf den privaten Grundstücken im Änderungsbereich anfallende Niederschlagswasser ausreichenden Stauraum auf den Grundstücken zu schaffen, um eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal zu gewährleisten.

Eine zusätzliche Einleitung des Niederschlagswassers in den Veybach ist neben der vorhandenen Einleitungsstelle aus hydraulischen Gesichtspunkten aus Sicht der Unteren Wasserbehörde problematisch. Eine Versickerung auf den Grundstücken ist aufgrund der Altlastenproblematik ebenfalls schwierig.

5.0 Inhalte der Bebauungsplanänderung

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

Im gem. § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet Einzelhandel sind großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den nachstehenden Beschränkungen für Sortimente und Verkaufsflächen zulässig.

Für den Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter wird eine maximale Verkaufsfläche von 14.000 qm festgesetzt. Die festgesetzten Kernsortimente beziehen sich auf die für eine Sortimentsabgrenzung abgestellte „Kölner Liste“ in Anlehnung an das Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik von 1978. Als Randsortimente sind die in den Festsetzungen unter Ziffer 5 genannten Liste aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente mit maximal 800 qm VK, je Sortiment maximal 200 qm VK zulässig.

Bzgl. der Lebensmittelmärkte ist eine maximale Verkaufsfläche von 3.900 qm mit einem Kernsortiment durch Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren zulässig. Als Randsortimente mit insgesamt maximal 1.100 qm VK und je Einzelhandelsbetrieb maximal 700 qm VK sind die in der Liste aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente zulässig.

Ein Fachmarkt für Tiernahrung ist bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 550 qm zulässig. Das Kernsortiment bezieht sich auf Tiernahrung und Tierbedarf, Zoobedarf sowie lebende Tiere. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen maximal 10% der maximal zulässigen Verkaufsfläche aufweisen.

Der Bettenfachmarkt darf eine Verkaufsfläche von maximal 850 qm nicht überschreiten. Das Sortiment sollte 60% aus Möbel sowie maximal 30% branchenspezifische zusätzliche Sortimente wie Oberbetten/Kissen, Matratzen/ Lattenroste, Textilien bestehen. Randsortimente sind bis zu maximal 10 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig.

Sonstige Einzelhandelsbetriebe ohne die in der nachstehenden Liste aufgeführten Sortimente sind zulässig. Der Ausschluss der Sortimente erfolgt unbeschadet der Zulassungen unter den Ziffern 2-4 sowie Ziffer 6.

Als weitere ergänzende Nutzungen sind eine Apotheke mit einer Geschossfläche von maximal 160 qm und einer Verkaufsfläche von maximal 80 qm, eine Autowaschstraße, eine Tankstelle sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

5.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Für den geplanten Kreisverkehr am Einfahrtsbereich in das Sondergebiet wird Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Betroffen sind hiervon die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 65 sowie Nr. 92 i. d. F. der 1. Änderung, die für diese Flächen Grünfläche festsetzen.

5.3 Hinweise

Zur Zeit läuft ein Planfeststellungsverfahren für die Hochwasserschutzmaßnahme „Veybachausbau“. Zur angemessenen Berücksichtigung der Hochwasserproblematik wird aufgrund der Anregungen des Erftverbandes sowie des Kreises Euskirchen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB folgender Hinweis aufgenommen:

„Der Veybach soll einen Ausbau erhalten, der für ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ 100)

ausgelegt wird. Solange der Veybachausbau nicht ausgeführt ist, kann der Veybach bis 60 m Tiefe in den Bebauungsplan ausufern“.

Zur angemessenen Berücksichtigung der Niederschlagswasserbeseitigung (s. Kap. 4.2) wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Die konkrete Beseitigung des Niederschlagswassers bedarf gesonderter Prüfung im Baugenehmigungsverfahren“.

6.0 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Einzelhandel

Die Lage des Plangebietes als einer der drei größeren Einkaufsbereiche im Stadtgebiet wird durch die enge Nachbarschaft zum Siedlungsschwerpunkt Euskirchen-Kernstadt charakterisiert. Der Einzelhandelsstandort an der Georgstraße deckt die Versorgung des südwestlichen Gebietes der Kernstadt sowie der angrenzenden Ortsteile ab und übernimmt wichtige Nahversorgungsfunktionen für die benachbarten Wohnsiedlungsbereiche.

Die bisher in diesem Sondergebiet zulässigen Nutzungen wurden bisher nur teilweise verwirklicht. Die Kernstadt bietet nur noch bedingt städtebaulich integrierte Flächenreserven für Einzelhandelsnutzungen in dieser Größenordnung an. Mit der beabsichtigten Planung erfolgt eine sinnvolle Ergänzung dieses Einzelhandelsstandortes in Euskirchen.

Im April 2006 wurde durch die GMA Köln eine Verträglichkeitsstudie zur Ansiedlung eines Getränkemarktes, einer Apotheke und eines Bettenfachmarktes am Standort Euskirchen-Georgstraße erstellt. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass die Realisierung der geplanten Einzelhandelsnutzungen als versorgungsstrukturell und städtebaulich verträglich zu bewerten ist.

Die Planobjekte entsprechen nach Art und Größe der für ein Mittelzentrum sicherzustellenden Warenversorgung. Aufgrund der Standortlage am Rande der Kernstadt sind die Planobjekte geeignet, die (Nah-) Versorgungsfunktionen in der Stadt Euskirchen zu verbessern. Es ist nur ein geringer Kaufkraftzufluss aus Nachbargemeinden zu erwarten, so dass eine Schwächung der Versorgungsfunktionen benachbarter Städte und Gemeinden auszuschließen ist.

Es handelt sich um einen Ergänzungsstandort zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung im westlichen Stadtgebiet von Euskirchen, der aufgrund der guten Verkehrserschließung in erster Linie durch Pkw-Kunden aufgesucht wird. Aufgrund der zunehmenden Mobilität und den sich verändernden Einkaufsgewohnheiten der Kunden (größere Abnahmemengen) bietet sich der verkehrsgünstig gelegene Standort an der Georgstraße für die geplanten Nutzungen an. Es handelt sich dabei überwiegend um Einrichtungen, die aufgrund der Größe der Einkäufe und Gebinde in der Regel mit dem Auto angefahren werden.

Eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist aufgrund der siedlungsstrukturellen Integration für die Bevölkerung des angrenzenden Wohnsiedlungsbereiches gegeben. Unter Einzelhandelsgesichtspunkten sind Verbundeffekte mit den ansässigen Versorgungseinrichtungen im Bereich der Georgstraße im Rahmen von fußläufigen Kopplungskäufen zu erwarten, so dass eine Stärkung der ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe durch Realisierung des Planobjektes zu erwarten ist. Durch den gleichzeitigen Einkauf bei mehreren Nutzungseinheiten (Wegekopplung) können positive Synergieeffekte für das Sondergebiet erzielt werden. Dadurch kann auch die verkehrliche Situation insgesamt, insbesondere an anderen größeren Einkaufsbereichen, entzerrt werden.

Lt. der Verträglichkeitsstudie belaufen sich die Umsatzverteilungen der geplanten Nutzungen

voraussichtlich auf deutlich unter 10% des jeweiligen relevanten Wettbewerbsumsatzes an städtebaulich integrierten Standorten, so dass durch die Ansiedlung der geplanten Nutzungen keine Betriebsgefährdungen in der Innenstadt und an wohnungsnahen Standorten zu erwarten sind. Aufgrund der Dimensionierung und der Ausstrahlung der geplanten Ansiedlungsobjekte ist eine Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt grundsätzlich auszuschließen.

Für den Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter wird unter Berücksichtigung des Bestandes die maximale Verkaufsfläche auf 14.000 qm begrenzt. Das Kernsortiment dieser Nutzung kann durch untergeordnete Randsortimente ergänzt werden. Für die festgesetzten Sortimente gilt die Einschränkung, dass für diese maximal 800 qm, je Sortiment maximal 200 qm Verkaufsfläche zulässig sind. Dabei soll eine Verfestigung einer bestimmten Sortimentsgruppe im Sinne eines "eigenen" Betriebes vermieden werden.

Der bestehende Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter genießt Bestandsschutz. Die Randsortimente dieses Betriebes sind in Art und Größe in der gültigen Baugenehmigung nicht geregelt. Durch die Bebauungsplanänderung wird die bisherige Unzulässigkeit insbesondere der zentrenrelevanten Randsortimente neu geregelt.

Für Lebensmittelmärkte wird eine maximale Verkaufsfläche von 3.900 qm zugelassen. Randsortimente sind insgesamt mit einer maximalen VK von 1.100 qm, je Einzelhandelsbetrieb maximal 700 qm zulässig. Hierbei werden die bestehenden Betriebe gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 berücksichtigt (3.300 qm VK) und eine Erweiterung für den geplanten Getränkemarkt mit 600 qm VK vorgesehen.

Das Angebot des geplanten Getränkemarkt umfasst grundsätzlich nahversorgungsrelevante Sortimente; er dient jedoch nicht nur zur Deckung des täglichen Bedarfs. Die Kunden sind beim Einkauf der Getränkeboxen fast ausnahmslos auf die Benutzung des Kfz angewiesen. Eine verkehrsgünstige Ansiedlung an der Georgstraße wirkt sich somit auch positiv auf die verkehrliche Situation des Einzelhandelsstandortes östlich der Innenstadt aus.

Die o.g. Verträglichkeitsstudie der GMA prognostiziert eine Umsatzumverteilung für die Getränke- und Lebensmittel-SB-Märkte an wohnungsnahen Standorten im Euskirchener Stadtgebiet auf voraussichtlich ca. 4 - 5 % und an dezentralen Standorten auf ca. 3 - 4 % des derzeitigen Einzelhandelsumsatzes. Für die Vielzahl kleinstrukturierter Getränkeanbieter ist eine Umverteilung in Höhe von ca. 0,1 Mio. € zu prognostizieren. Damit ist eine Gefährdung der wohnungsnahen Grundversorgung im Naheinzugsgebiet ebenso wie negative versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt auszuschließen.

Der geplante Fachmarkt für Tiernahrung darf eine maximale Verkaufsfläche von 550 qm aufweisen. Das Randsortiment darf maximal 10% der maximal zulässigen Verkaufsfläche betragen. Die Ansiedlung eines Fachmarktes für Tiernahrung / Tierbedarf mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten im Südwesten von Euskirchen ist städtebaulich vertretbar. Der deutlich größere Fachmarkt für Tiernahrung / Tierbedarf im Osten von Euskirchen mit ca. 700 qm wird nicht beeinträchtigt, da damit der Bedarf vorwiegend im östlichen Stadtgebiet gedeckt wird. In der Innenstadt von Euskirchen gibt es keine vergleichbaren Einrichtungen in dieser Größenordnung. Damit ist in Euskirchen die Zentrenrelevanz für dieses Warensortiment nicht gegeben. Der Einzelhandelserlass NRW ermöglicht hierzu einen entsprechenden Beschluss im Rat der Stadt Euskirchen, wonach dieses Sortiment generell als nicht zentrenrelevant eingestuft wird. Dieser Beschluss soll bald möglichst gefasst werden.

Der geplante Bettenfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 850 qm soll im wesentlichen ca. 60 % Möbel sowie maximal 30% branchenspezifische zusätzliche Sortimente, wie Oberbetten / Kissen, Matratzen / Lattenroste, Textilien und 10% Randsortimente umfassen. Der geltende Bebauungsplan sieht 10 % der Verkaufsfläche, maximal 800 qm zentrenrelevante Sortimente für

einen Möbelmarkt vor. Die dort mögliche Gesamtfläche wird in dem geplanten Vorhaben bei weitem nicht erreicht. Der projektierte Bettenfachmarkt könnte lt. Verträglichkeitsstudie der GMA ca. 0,3 Mio. \pm zusätzliche Kaufkraftbindung bzw. Kaufkraftzufluss (ca. 1 - 2 % der sortimentsbezogenen Kaufkraft) erzielen. Die Umverteilung beläuft sich auf ca. 8 - 9 % des sortimentsbezogenen Umsatzes in der Innenstadt und ca. 2 % des sortimentsbezogenen Umsatzes im sonstigen Stadtgebiet. Damit wird die 10 %-Grenze der Umsatzumverteilung nicht überschritten, so dass negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur der Stadt Euskirchen auszuschließen sind.

Zulässig sind weiterhin Einzelhandelsbetriebe ohne zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, die die Innenstadt von Euskirchen sowie andere zentrale Versorgungsbereiche nicht gefährden.

Die geplante Apotheke soll die Versorgung der Bevölkerung mit Arzneimitteln u.ä. im südwestlichen Stadtgebiet abdecken. Lt. der Verträglichkeitsstudie der GMA wird die geplante Ansiedlung in erster Linie zu einer Umverteilung bei den bestehenden Betrieben von ca. 7 % der derzeitigen Umsätze bei Wettbewerbern an wohnungsnahen Standorten in der Euskirchener Kernstadt und ca. 5 % des Umsatzes bei Innenstadtbetrieben führen. Bei Umverteilungen von deutlich unter 10 % des Umsatzes kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass bestehende Betriebe durch die Realisierung nicht gefährdet werden. Damit sind keine existenzgefährdenden Auswirkungen auf die sortimentsbezogene Angebotsstruktur der Stadt Euskirchen zu erwarten.

Die Autowaschstraße sowie die Tankstelle bieten eine weitere gewerbliche Ergänzung der bestehenden und geplanten Nutzungen.

Zusammenfassend ist die Ansiedlung der geplanten Nutzungen als sinnvolle Ergänzung der Einzelhandelsagglomeration Georgstraße zu bewerten, die zwischenzeitlich wichtige Nahversorgungsfunktionen für das westliche Stadtgebiet übernommen hat. Eine Beeinträchtigung der Entwicklung wohnungsnaher Versorgungsstandorte im Euskirchener Stadtgebiet ist grundsätzlich nicht zu erwarten. Auch die innerstädtische Entwicklungsfähigkeit wird durch die geplanten Ansiedlungsobjekte nicht wesentlich tangiert. Strukturverändernde Wirkungen des Planvorhabens auf benachbarte Einkaufsstädte in punkto Zentralitätsfunktionen und Versorgungsstrukturen sind aufgrund der Objektdaten und der Größe des Einzugsgebietes nicht zu erwarten.

Verkehr

Das Planareal wird über den Straßenzug Georgstraße funktionsfähig an das Netz der klassifizierten Straßen der Stadt Euskirchen (B 56/266) angebunden, so dass grundsätzlich die Voraussetzungen für eine konfliktfreie Abwicklung des Kundenverkehrs gegeben sind. Für Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs ist eine Haltestelle in direkter Nachbarschaft des Einkaufszentrums vorgegeben, so dass die Anbindung des Vorhabens in das bestehende Busnetz sichergestellt ist.

In Folge der geplanten Änderung der Art der Nutzung ist mit zusätzlichen Ziel- und Quellverkehren zu rechnen. Das Büro für Stadt- und Verkehrsentwicklung Dr. Ing. Reinhold Baier GmbH (BSV) hat im Juli 2005 ein Verkehrsgutachten für die Ansiedlung weiterer Nutzungen auf dem Gelände der ehemaligen Ingridhütte an der Georgstraße in Euskirchen erstellt. Das Gutachten prognostiziert insgesamt 415 zusätzliche Fahrzeuge/Tag, die Ziel- und Quellverkehre auslösen. In der Spitzenstunde werden ca. 39 An- und ca. 39 Abfahrten prognostiziert. Es wurde festgestellt, dass durch die Ansiedlung der Nutzungen im Westen der Kernstadt Fahrten durch die Stadt vermieden werden und somit andere Straßen (z.B. Roitzheimer Straße) entlastet werden können. Dies ist positiv zu beurteilen.

Zur Sicherung und Verbesserung der Verkehrsqualität im direkten Umfeld des Plangebietes wurde durch den Gutachter vorgeschlagen, den Verkehrsfluss am Knotenpunkt Kommener Straße /

Georgstraße durch eine geänderte Steuerung der Lichtsignalanlage zu optimieren. Die neue Schaltung muss auch die benachbarten Ampeln (Mainstraße, Ringstraße) berücksichtigen.

An der Georgstraße soll zur direkten Anbindung des Einkaufsbereichs ein Kreisverkehr mit einem Durchmesser von ca. 20 m errichtet werden. Nach Durchführung der Maßnahme wird auch unter Berücksichtigung der vorliegend geplanten Änderung der Nutzungsart im Sondergebiet die Qualitätsstufe A erreicht. Die betroffenen Flächen stehen im Eigentum der Stadt Euskirchen. Zur Sicherung dieser Flächen wird der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 um Teile der Grünfläche gegenüber dem Einkaufsbereich erweitert. Dies betrifft auch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 65 / Ortsteil Euskirchen. Die Durchführung dieser Maßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Grundstücke gesichert.

Die Kirschenallee ist mittelfristig auszubauen, um auch hier den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Die Zahlung eines zweckgebundenen Kostenbeitrages durch den Investor für diesen Ausbau ist ebenfalls Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages.

Zusätzliche Stellplätze, die sich aufgrund der geplanten Nutzungen ergeben, sind in ausreichender Anzahl im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.

6.2 Umweltauswirkungen

Durch die Änderung der zulässigen Nutzung im Plangebiet werden die Umweltmedien durch eine geringfügige Erweiterung der Verkehrsfläche wegen der Anlage des Kreisverkehrs betroffen. Weitere Auswirkungen können sich aber aus den geänderten Verkehrsströmen ergeben. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch die geplante Änderung der zulässigen Nutzungen sowie die Anlage neuer Verkehrsflächen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden sowie Landschaft ergeben.

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht (Teil B der Begründung) detailliert dargestellt.

7.0 Kosten

Im Plangebiet sind die erforderlichen Kanal- und Versorgungsleitungen vorhanden. Kosten entstehen für die Anlage des Kreisverkehrs an der Georgstraße, die Ertüchtigung des Knotenpunktes Georgstraße / Kommerner Straße sowie mittelfristig für den Ausbau der Kirschenallee.

Der Investor hat sich bereit erklärt, die notwendigen verkehrlichen Maßnahmen zu finanzieren bzw. sich an den Kosten des Ausbaus der Kirschenallee zu beteiligen. Entsprechende Regelungen werden in einen städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Ebenso werden die Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durch Eingriffe in Natur und Landschaft vertraglich geregelt.

Teil B: Umweltbericht

1.0 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 liegt zwischen Veybach Bahntrasse und Georgstraße. Er umfasst die mit Einzelhandelsnutzungen bebauten Bereiche sowie die noch verbleibenden Freiflächen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 92, 1. Änderung setzt für den Änderungsbereich Sondergebiet Handel fest. Dabei sind Einzelhandelsbetriebe ohne zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig. Die in der Sortimentsliste 1 aufgeführten Warengruppen sind unzulässig. In Abweichung davon sind Möbelmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 10.000 qm zulässig, deren zentrumsrelevanten Sortimente dürfen eine max. Verkaufsfläche von 800 qm aufweisen. Gleiches gilt für Nahversorgungsbetriebe bis zu 3.300 qm Verkaufsfläche, deren zentrumsrelevanten Sortimente max. 1.000 qm betragen, je Einzelhandelsbetrieb jedoch nur 700 qm, betragen.^A

Mit der Bebauungsplan-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bestimmte Einzelhandelsnutzungen geschaffen werden, die nach geltendem Baurecht derzeit nicht zulässig sind. Darüber hinaus sollen für diesen Einzelhandelsstandort die nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente begrenzt werden. Dazu ist erforderlich, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92 zu ändern. Neben der Änderung der Art der zulässigen Nutzungen erfolgt eine Erweiterung der Verkehrsflächen im Einfahrtsbereich der Georgstraße.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 65.697,98 qm. Davon sind ca. 17.000 qm durch die bestehenden Einzelhandelsnutzungen bebaut.

1.2 Fachgesetze, Fachplanungen

Folgende Fachgesetze und Fachpläne sind hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 von Bedeutung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege B Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. 03.2002
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft B Landschaftsgesetz (LG NRW) vom 21.07.2000
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge B Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002
- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Euskirchen von Juni 2004
- Verkehrsgutachten des Büro für Stadt- und Verkehrsplanung (BSV), Aachen von Juli 2005
- Verträglichkeitsstudie der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Köln von April 2006

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1 Schutzgut Mensch

Im Änderungsbereich sind keine empfindlichen Nutzungen, wie z.B. Wohnnutzung, zu verzeichnen. Die im Norden angrenzenden Nutzungen werden durch die geplante Änderung nicht beeinträchtigt,

da in diesem Bereich bereits Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind. Die im Süden benachbarte Wohnnutzung (Kirschenallee, Akazienweg) ist durch die Bahnstrecke vom Plangebiet getrennt und entsprechend durch Lärm vorbelastet. Unmittelbare Einwirkungen durch die Planänderung sind nicht gegeben.

Trotz einer möglichen Verkehrsmengenzunahme wird keine signifikante Erhöhung der Verkehrslärmbelastung erwartet. Durch die geplante Änderung der zulässigen Nutzung werden keine zusätzlichen störenden Immissionen für die angrenzenden Nutzungen erwartet.

Es wird davon ausgegangen, dass die gewerblichen Abfälle sachgerecht entsorgt werden. Auch zukünftig werden im Hinblick auf die Abfallentsorgung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Da das Plangebiet bereits baulich genutzt wird bzw. durch die Parkplatznutzung versiegelt ist, liegt derzeit bereits ein Verlust von Lebensräumen und Biotopfunktionen für o.g. Schutzgüter vor. In Randbereichen ist eine geringe Vegetation festzustellen. Die vorhandene Grünfläche entlang der Georgstraße wird grundsätzlich erhalten.

Durch die beabsichtigte Planung werden im Änderungsbereich keine zusätzlichen Flächen für eine Bebauung in Anspruch genommen. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 92 zum Maß der baulichen Nutzung bleiben bestehen. Demnach wird die überbaubare Grundstücksfläche nicht geändert. Da es sich bei der Planung um ein Vorhaben innerhalb eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 92, 1. Änderung handelt, entsteht für die baulichen Nutzungen somit kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf.

Für die Anlage des Kreisverkehrs an der Georgstraße werden in geringem Maße zusätzliche Flächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 liegen und als Grünfläche gestaltet sind, in Anspruch genommen. Dies stellt einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft dar, der sich in erster Linie durch eine zusätzliche Versiegelung lebenden Bodens, einer Beanspruchung von Vegetationselementen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch den Bau von Verkehrsflächen sowie eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellt.

Bei der Bewertung des Eingriffs bzw. des erforderlichen Ausgleichs werden zwei anerkannte Methoden angewandt, die in etwa zum gleichen Ergebnis führen. Die nachfolgende Tabelle dokumentiert den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, der auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft des Landes NRW ermittelt wurde.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotopwertliste)	Fläche (qm)	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp.5x Sp6)	Einzel-flächen-wert (Sp.4xSp.7)
1	1.1	Versiegelte Flächen (Asphalt, engfugiges Pflaster / Straße)	1209	0	1	0	0
2	1.3	Schotter	26	1	1	1	26

3	2.1	Straßenbegleitgrün	71	2	1	2	142
4	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölze	37	7	0.8	5.6	207
5	8.2	Baumreihen	260	7	1	7	1820
Gesamt 1603							
Gesamtflächenwert A (Summe Sp.8):							2195

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotopwertliste)	Fläche (qm)	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp.5x Sp6)	Einzel-flächen-wert (Sp.4xSp.7)
1	1.1	Versiegelte Flächen (Asphalt, engfugiges Pflaster / Straße)	1383	0	1	0	0
2	8.2	Baumreihe	220	6	0.7	4.2	924
Gesamt 1603							
Gesamtflächenwert B (Summe Sp 8) :							924
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)							-1271

Die Tabelle zeigt, dass die geplante Anlage des Kreisverkehrs im Rahmen der BP-Änderung eine geringfügige zusätzliche Versiegelung des Bodens von 174 qm bringt. Zudem sind von der Planung vorhandene Baumstandorte betroffen. Die negative Gesamtbilanz C verdeutlicht, dass eine Verbesserung der ökologischen Bilanz nur durch Ausgleichsmaßnahmen erzielt werden kann.

Bedeutend ist der Eingriff durch den Wegfall der 5 bestehenden Kastanien, die Teil einer stadtbildprägenden Allee entlang der Georgstraße sind. Diese wurden nach der fachlich anerkannten Methode zur Baumwertermittlung nach Werner Koch bewertet. Dabei wurde pro Baum ein Wert von ca. 3.000 € ermittelt. Damit lässt sich der Eingriff auf ca. 15.000 € bestimmen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich durch die Planung Auswirkungen bzgl. der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt ergeben.

2.1.3 Schutzgut Boden

Ein Großteil des Plangebietes ist bereits durch die bestehenden Einzelhandelsnutzungen bebaut

bzw. aufgrund der Parkplatznutzung versiegelt. Durch die beabsichtigte Planung werden im Änderungsbereich keine zusätzlichen Flächen für eine Bebauung in Anspruch genommen. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 92 zum Maß der baulichen Nutzung bleiben bestehen. Demnach wird die überbaubare Grundstücksfläche von 0,8 nicht geändert. Durch die Anlage des Kreisverkehrs werden in geringem Maße zusätzliche Flächen versiegelt (s. 2.1.2). Durch die Planung entstehen somit Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Durch die geplante Änderung der Art der Nutzung sowie der geringfügigen Erweiterung von Verkehrsflächen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) erfolgen über das vorhandene Leitungsnetz.

Da im geplanten Änderungsverfahren zum BP Nr. 92 lediglich die Art der Nutzung geändert wird sowie eine geringfügige Erweiterung der Verkehrsflächen erfolgt, ändert sich die Entwässerungssituation im Grundsatz nicht. Die entsprechenden Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung des gültigen BP Nr. 92 i. d. F. der 1. Änderung gelten weiterhin. Demnach ist grundsätzlich das anfallende Niederschlagswasser im Änderungsbereich in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Georgstraße einzuleiten. (siehe auch Begründung Teil I, Kap. 4.2)

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Veybachs, für dessen Ausbau derzeit ein Planfeststellungsverfahren läuft. Ein Teil des Plangebietes wird von der festgesetzten Überschwemmungslinie überlagert. Der Kreis Euskirchen wies im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB darauf hin, dass, der Veybach bis 60 m Tiefe in den Bebauungsplan ausufernd kann, solange der Veybachausbau nicht ausgeführt ist.

Durch die Planung sind im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Derzeit ist im Änderungsbereich bereits eine Vorbelastung durch Verkehr und gewerbliche Immissionen entsprechend der zulässigen Nutzung vorhanden. Die geplante Nutzungsänderung bringt keine Erhöhung der bereits zulässigen gewerblichen Immissionen mit sich. Trotz einer möglichen Verkehrsmengenzunahme wird keine signifikante Erhöhung der Luftbelastung erwartet.

2.1.6 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

Der Planbereich ist seit langer Zeit gewerblich geprägt. Das derzeitige Stadtbild, zeichnet sich im wesentlichen durch großmaßstäbliche Baukörper aus. Eine Begrünung der Flächen ist nur in Randbereichen und vereinzelt innerhalb der Parkplatzfläche zu finden.

Bei Realisierung der Planung wird sich das Stadtbild im Sondergebiet nicht wesentlich verändern, da bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 92 für diesen Bereich eine bauliche Nutzung vorgesehen ist. Durch die Anlage des Kreisverkehrs wird in die bestehende Grünfläche an der Georgstraße mit einer stadtbildprägenden Allee, eingegriffen (s. 2.1.2). Das Schutzgut Landschaft wird dadurch beeinträchtigt.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Innerhalb des Änderungsbereichs sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler, die im Rahmen der geplanten Nutzung berücksichtigt werden müssten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Bei Realisierung der Planung ergeben sich Auswirkungen auf die Entwicklung des Umweltzustandes durch die Anlage neuer Verkehrsflächen bzgl. der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden sowie Landschaft/Stadtbild.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92, 1. Änderung bzw. des Ausgangsbebauungsplanes Nr. 92 planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage. Die geplanten baulichen Nutzungen wären nicht zulässig.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da durch die beabsichtigte Planung bzgl. der Verkehrsflächen die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden sowie Landschaft/Stadtbild betroffen sind, sind Maßnahmen zum Ausgleich geplant. Der Ausgleich des Eingriffs soll durch Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Kreisverkehrs sowie ggf. an anderer Stelle erfolgen.

Da der Eingriff in das Schutzgut Landschaft / Stadtbild in diesem Bereich durch Wegfall der stadtbildprägenden Bäume an der Georgstraße von hoher Bedeutung ist, werden, wie mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt, als Ausgleichsmaßnahmen Neuanpflanzungen von Stadtbäumen vorgesehen.

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarf gemäß der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft des Landes NRW sind als Ausgleichsmaßnahme Neuanpflanzungen von Bäumen vorgesehen, die in einem Zeitraum von ~30 Jahren mit einem Kronendurchmesser von 4m eine Fläche von 13m⁵ abdecken. Folgende Rechnung wird zugrunde gelegt:

Fläche	Wertigkeit	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
je Baum 13m ⁵	4 (Differenz zwischen Planung = 6 und Bestand = 2)	0,7	2,8	

Der Gesamtflächenwert der Gesamtbilanz von 1271 (s. 2.1.2) dividiert durch den Einzelflächenwert eines Baumes der o.a. Größe von 36 ergibt eine Anzahl von 35 Bäumen.

Nach der alternativen Berechnungsmethode wird pro neuem zu pflanzenden Baum durchschnittlich ein Wert von 500 € angenommen. Da der Eingriff mit 15.000 € bewertet wurde, entsteht ein Ausgleichsbedarf von 30 Stadtbäumen.

Da sich die beiden Berechnungsmethoden in ihrem Ergebnis in etwa entsprechen, wird ein Ausgleich von 30 Stadtbäumen mit einem Wert von 15.000 € als angemessen betrachtet. Der Investor als mittelbarer Verursacher des Eingriffs wird sich vertraglich verpflichten, die Kosten für die Durchführung des Ausgleichs an die Stadt zu zahlen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten für die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen bestehen nicht, da hiermit der südwestliche Einkaufsbereich der Kernstadt von Euskirchen positiv gestärkt werden soll. Alternativen zu diesem Standort in einem der anderen Einkaufsbereiche sind derzeit nicht vorhanden.

3.0 Zusätzliche Angaben

3.1 Methodik

Bei der Ermittlung und Bewertung von Umweltauswirkungen wird die Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft des Landes NRW (Stand: Mai 2001) sowie die fachlich anerkannte Methode zur Baumwertermittlung nach Werner Koch angewandt.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Die zukünftigen Auswirkungen auf die Umwelt können zur Zeit noch nicht konkret abgeschätzt werden. Der Aspekt der zusätzlichen Verkehrsbelastung durch die geplanten Nutzungen im Umfeld des Sondergebietes sollte durch regelmäßige Kontrollen überprüft werden.

Sofern erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen der Baugenehmigung vorliegen oder vermutet werden können, sind geeignete Maßnahmen zur Überwachung in den nachgeordneten Verfahren vorzusehen.

3.3 Zusammenfassung

Mit der Bebauungsplan-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Einzelhandelsnutzungen geschaffen werden. Darüber hinaus werden für diesen Einzelhandelsstandort die nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente begrenzt. Des Weiteren werden die bislang als Grünfläche genutzten Flächen im Einmündungsbereich des Sondergebietes an der Georgstraße als Verkehrsflächen in Anspruch genommen.

Es werden durch die geplante Änderung der zulässige Nutzungen sowie die Anlage neuer Verkehrsflächen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden sowie Landschaft/Stadtbild festgestellt. Die Realisierung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für diese Eingriffe erfolgt durch vertragliche Regelungen mit dem Investor.

Euskirchen, den 27.09.2006

gez. Dr. Friedl
Bürgermeister