

**Stadt Euskirchen  
Ortsteil Euskirchen**

**Begründung  
zur 1. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 118  
„Eifelring / Augenbroicher Straße / Billiger Straße“**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB**

(Änderungen nach der Auslegung werden fett und kursiv dargestellt) )

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3.2	Ziele der Raumordnung .....	4
3.3	Flächennutzungsplan.....	4
3.4	Bestehendes Planungsrecht .....	5
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>6</b>
4.1	Erschließungs- und Bauungskonzept.....	6
4.2	Ver- und Entsorgungskonzept .....	6
<b>5</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>6</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	7
5.4	Flächen für Stellplätze .....	7
5.5	Verkehrsflächen.....	8
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	8
5.7	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	8
5.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	8
5.9	Hinweise und Kennzeichnungen.....	9
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>9</b>
6.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	9
6.2	Umweltauswirkungen.....	10
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>12</b>

## 1 Anlass und Ziele der Planung

In der südlichen Kernstadt der Stadt Euskirchen ist im Bereich der Billiger Straße - südlich der ehemaligen Rheinischen Landesgehörlosenschule – die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters sowie ergänzender kleinflächiger Handelsflächen vorgesehen. Bei dem Vollsortimenter handelt es sich um die Verlagerung / Vergrößerung eines SB-Marktes, der derzeit weiter nördlich ebenfalls an der Billiger Straße angesiedelt ist und sich am jetzigen Standort nicht mehr erweitern kann. Die Verlagerung / Vergrößerung des SB-Marktes wird erforderlich, um auf die wachsende Nachfrage nach neuen Warengruppen und nach einer höheren Vielfalt im bestehenden Sortiment und damit auf ein verändertes Einkaufsverhalten der Kunden reagieren zu können. Gleichzeitig wird die Erweiterung der Verkaufsfläche auch aus internen betriebswirtschaftlichen Rentabilitätsgründen notwendig.

Mit der geplanten Einzelhandelsansiedlung bzw. Verlagerung an den Standort Billiger Straße / Eifelring soll auch die im Rahmen des Einzelhandelsgutachten der GMA für die Stadt Euskirchen vorgenommene Empfehlung umgesetzt werden, einen zusätzlichen Nahversorgungsstandort für das südliche Kernstadtgebiet zu realisieren.

Aufgrund der guten Anbindung des Standortes sowohl fußläufig als auch für den ÖPNV- und PKW-Verkehr und der integrierten Lage, kann durch die Realisierung eines Vollsortimenters sowie ergänzender kleinflächiger Handelsflächen die Grundversorgung der Bevölkerung der umliegenden Stadtteile gesichert bzw. verbessert werden. Zudem wird die in Teilen brachliegende Fläche der ehemaligen Rheinischen Landesgehörlosenschule einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt und die darin liegende – unter Denkmalschutz gestellte - ehemalige Turnhalle der Gehörlosenschule in das zukünftige Bau- und Nutzungskonzept mit einbezogen

## 2 Verfahren

***Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung am 6.10.2010 den Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.118 / Ortsteil Euskirchen gefasst.***

***Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 ( 1 ) BauGB fand in Form einer Bürgerversammlung am 16.12.2010 statt.***

***Die Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer einmonatigen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beteiligt . Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 14.3.2011 bis 14.4.2011.***

***Der Satzungsbeschluss wurde am 19.5.2011 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.***

Der Bebauungsplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung nach §13 a BauGB geändert, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 8767,5 m<sup>2</sup> deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vorbereitet wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB beabsichtigt die Stadt Euskirchen mit der Änderung des Bebauungsplanes insbesondere zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beizutragen.

Infolge von leichten Grenzverschiebungen an der südwestlichen Grundstücks-/ Geltungsbereichsgrenze überlagern sich die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 mit den Festsetzungen des dort geltenden Durchführungsplanes Nr. 24, der seit dem 22.02.1962 rechtskräftig ist. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 ersetzen daher in diesem Teilbereich die Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 24; sollten die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 nichtig werden, gelten erneut die Festsetzungen des Ursprungsplans. Ansonsten treten bei Nichtigkeit von Planbestandteilen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 118 wieder in Kraft.

### 3 Rahmenbedingungen

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 liegt zwischen Billiger Straße, und dem Eifelring und grenzt an die rückwärtigen Flurstücksgrenzen der Bebauung östlich der Augenbroicher Straße an. Der Bereich des Vorhabens umfasst die Flurstücke 659 tlw., 660tlw. der Gemarkung Euskirchen. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 8861 m<sup>2</sup>, die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1: 500 zu entnehmen.

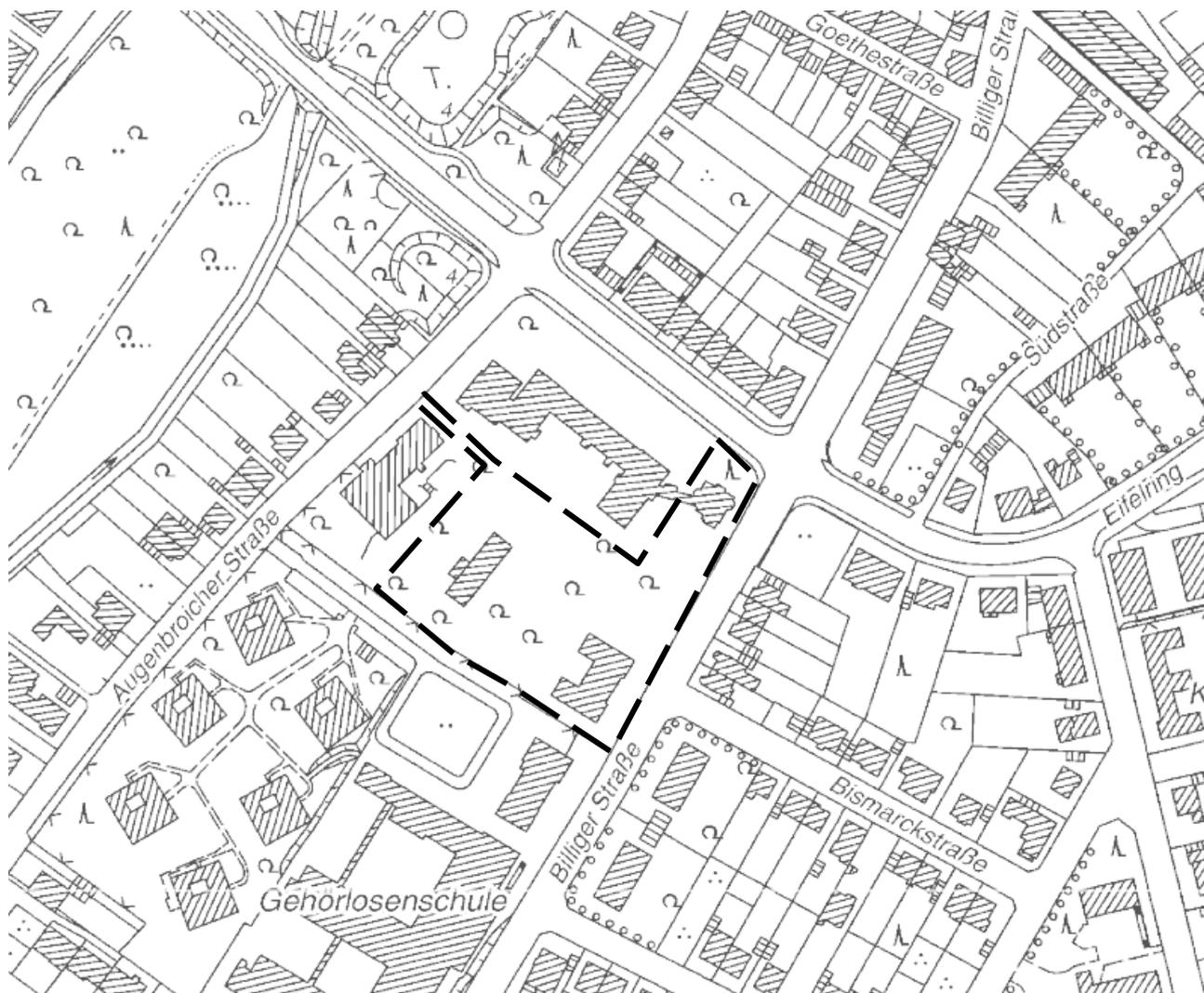


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

#### 3.2 Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, aus dem Jahre 2003 weist für den Planbereich ‚Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)‘ aus.

#### 3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Des Weiteren liegt das Plangebiet in einer Fläche, die im Flächen-

nutzungsplan als „Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen“ dargestellt ist. Zur Realisierung des Planvorhabens ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich, daher sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans anzupassen. Ein entsprechendes Verfahren nach § 34 Landesplanungsgesetz zur Berichtigung des Flächennutzungsplans ist gestellt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen

### 3.4 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 umfasst einen Teil der Flächen, die derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 „Eifelring / Augenbroicher Straße / Billiger Straße“ liegen, der seit dem 15.01.2008 rechtskräftig ist. Das Plangebiet wird darin als Mischgebiet ausgewiesen. Als maximal zulässig wurden II bzw. III Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.



Abbildung 3: Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 118

## 4 Städtebauliches Konzept

### 4.1 Erschließungs- und Baukonzept

In der Stadt Euskirchen soll an der Billiger Straße - im Bereich südlich der ehemaligen Rheinischen Landesgehörlosenschule - ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von rund 1.656 m<sup>2</sup> angesiedelt werden. Die ehemalige – unter Denkmalschutz stehende - Turnhalle der Rheinischen Landesgehörlosenschule wird in das zukünftige Bau- und Nutzungskonzept mit einbezogen. Dort sollen ergänzende kleinflächige Handelsflächen untergebracht werden. Bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Euskirchen wurde – vor dem Hintergrund der Bedeutung des Standortes ‚Billiger Straße‘ für die Nahversorgung der benachbarten Wohnsiedlungsbereiche - empfohlen, einen zusätzlichen Nahversorgungsstandort in diesem Bereich für das südliche Kernstadtgebiet zu realisieren.

Der Baukörper des neu zu errichtenden Marktes soll sich hinsichtlich seiner Höhe der Gebäudehöhe der Turnhalle unterordnen, um somit Blickbeziehungen zur Turnhalle erhalten zu können. Eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde ist erfolgt.

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sollen etwa 107 Pkw-Stellplätze für den Kundenverkehr entstehen, die zwischen dem geplanten Markt und dem Gebäude der ehemaligen Rheinischen Landesgehörlosenschule am Eifelring angeordnet sind.

Die Erschließung der geplanten Einzelhandelsansiedlung und der dazugehörigen Stellplatzflächen erfolgt von der Billiger Straße (K 24) aus. Der Kreis Euskirchen als zuständiger Straßenbaulastträger beabsichtigt, die Billiger Straße umzubauen und dabei insbesondere eine Linksabbiegespur einzurichten, die den Abbiegevorgang in den Eifelring als übergeordneter Erschließungsstraße erleichtert. Die geplante Verbreiterung der Verkehrsfläche greift dabei in die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 118 ein und wird im Rahmen der 1. Änderung durch die Festsetzung der betroffenen Flächen als Straßenverkehrsflächen berücksichtigt. Des Weiteren ist eine fußläufige Erreichbarkeit des Einzelhandelsmarktes über einen 2,50m breiten Fußweg von der Augenbroicher Straße aus gegeben.

Des Weiteren sind in der Billiger Straße beidseitige Fußwege sowie Haltestellen des ÖPNV vorhanden, die ebenfalls eine gute Erreichbarkeit des Plangebiets gewährleisten.

Die vorhandene denkmalgeschützte Mauer soll nach der Durchführung der geplanten Straßenbaumaßnahmen an der Billiger Straße (K 24) in Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde auf dem Grundstück – mit Ausnahme einer Ein- und Ausfahrt zum geplanten Einzelhandelsmarkt - wieder aufgebaut werden.

### 4.2 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Versorgung mit Trinkwasser und Elektrizität sowie die Entsorgung von Niederschlags- und Schmutzwasser erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze.

## 5 Inhalte des Bebauungsplans

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

Ein großer Teil des Plangebietes wird im Rahmen der 1. Änderung als Sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, um den zusätzlichen Nahversorgungsstandort für das südliche Kernstadtgebiet realisieren zu können. Es wird ein einziger Einkaufsmarkt festgesetzt, der über ein „Shop in Shop- System“ kleinere Flächen für ein bestimmtes Warenangebot zur Verfügung stellen wird. Die zulässigen Kern- und Randsortimente werden entsprechend den Bedürfnissen der Nahversorgung in Art und Umfang festgesetzt. Der verbleibenden Flächen werden gemäß den Festsetzungen im Ursprungsplan als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festge-

setzt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird festgesetzt, dass alle gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Gebäudehöhe (SO) bzw. der Vollgeschosse (MI) bestimmt.

Für das sonstige Sondergebiet SO „Einzelhandel“ wird gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Weiterhin wird festgesetzt, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten überschritten werden darf. Die Einhaltung der Grenze der Grundflächenzahl von 0,8 würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Die erhöhte Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht, die seitens der Stadt Euskirchen angestrebte attraktive, wohnortnahe Versorgung in diesem Teil der Stadt zu realisieren und den Flächenansprüchen der Betriebe inklusive der dazugehörigen Stellfläche gerecht zu werden. Die festgelegte Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,9 ist zudem städtebaulich vertretbar, da durch das Vorhaben eine Wiedernutzung des derzeit brachliegenden Plangebietes ermöglicht wird.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen im Sonstigen Sondergebiet wird entsprechend der konkreten Erfordernisse festgeschrieben und trägt zu einer angemessenen äußeren Gestaltung der Gebäude und ihrer Einfügung in die Umgebungsbebauung – und insbesondere der Erhaltung der Sichtbeziehung zur denkmalgeschützten Turnhalle - bei.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen im Sonstigen Sondergebiet SO „Einzelhandel“ wird – aufgrund der bereits vorliegenden konkreten Architekturplanung - die Erdgeschossfußbodenhöhe (171,30m ü NHN) herangezogen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert nach Gebäudeteilen festgesetzt. Die Festsetzungen zur absoluten Gebäudehöhe berücksichtigen einen geringen Spielraum für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Bauplanung.

Für die Mischgebiete werden die Festsetzungen des Ursprungsplans übernommen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird verzichtet, es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

## **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. in. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO bestimmt. Das Erfordernis der Festsetzung einer Baulinie ergab sich durch die geplante Unterschreitung des Grenzabstandes zum Nachbargrundstück. Zur Einhaltung dieser Festsetzung ist zusätzlich die Übernahme einer Abstandsflächenbaulast auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 682 im Bereich des Baukörpers erforderlich. Die Bereitschaft zur Übernahme wurde vom Grundstückseigentümer bereits schriftlich bestätigt und notariell beurkundet.

Auf die Festsetzung der Bauweise nach § 22 BauNVO wird im Sondergebiet verzichtet. Dies ermöglicht eine Flexibilität in der Anordnung der Baukörper und einen individuellen Gestaltungsspielraum für die Bauherren.

## **5.4 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zudem wird die Festsetzung getroffen, dass nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den hier für eigens festgesetzten Flächen – im Rahmen der festgesetzten Grundflächen-

zahl - angeordnet werden. Die Größe der hierfür festgesetzten Fläche richtet sich nach der für solche Einzelhandelsbetriebe üblichen Stellplatzanzahl.

### **5.5 Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Straßenverkehrsfläche wird auf der Grundlage der aktuellen Verkehrsplanung des Kreises Euskirchen für den Ausbau der Billiger Straße festgesetzt. Die geplante Verbreiterung der Billiger Straße greift dabei in die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 118 ein und wird im Rahmen der 1. Änderung durch die Festsetzung der betroffenen Flächen als Straßenverkehrsflächen berücksichtigt.

### **5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Ein Fußweg zur Augenbroicher Straße dient der besseren Erschließung des Marktes und wird als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Zwischen den Grundstückseigentümern besteht eine entsprechende schriftliche Übereinkunft.

### **5.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die Pflanzmaßnahmen ‚Anpflanzung von Bäumen (A1)‘, ‚Anpflanzung von Sträuchern (A2)‘ und ‚Heckenanpflanzung (A3)‘ sowie ‚Stellplatzbegrünung‘ tragen dazu bei, das Vorhaben in die Umgebung einzubinden. Eine Pflanzliste gewährleistet die Verwendung von standortgerechten, einheimischen Pflanzen.

### **5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Als Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt und schallschutzbezogene Hinweise in die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen:

#### **Festsetzungen**

In den textlichen Festsetzungen bzw. der Planzeichnung wurde die vollständige Einhausung der Anlieferung mit Festsetzung von Schalldämmmaßen für Fassade, Dach und Tor festgesetzt. Zudem wurde die Errichtung einer abschirmenden Wand bei der Einkaufswagen-Sammelbox (s. Abbildung unten) in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

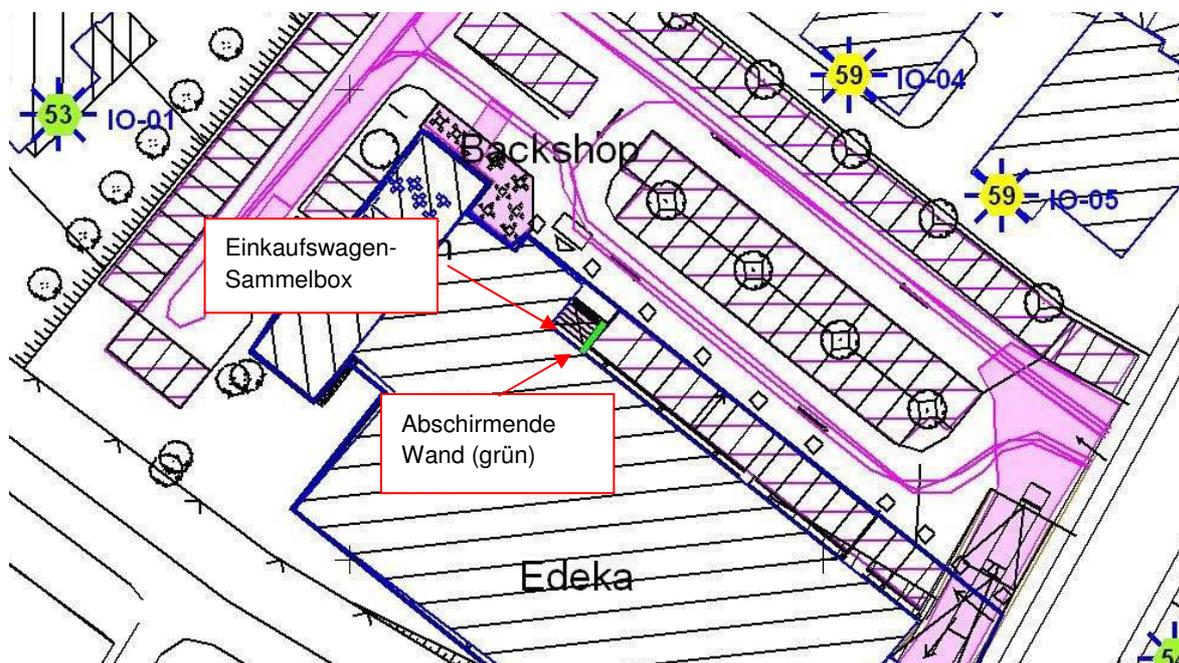


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Geräuschlärkarte mit Kennzeichnung der zu errichtenden Wand (grün)

### Schallschutzbezogene Hinweise

Für Regelungen zu Öffnungs- und Anlieferungszeiten, Ladetätigkeiten, der Verwendung lärmarmere Einkaufswagen, hinsichtlich technischer Einrichtungen wie Kühl- und Lüftungsaggregate und der Ausführung der Fahrgassen in Asphalt ist eine Festsetzung auf der Grundlage des Baugesetzbuches ausgeschlossen. Daher werden sie als schallschutzbezogenen Hinweise in die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### 5.9 Hinweise und Kennzeichnungen

*Im Abschnitt B der textlichen Festsetzungen werden unter dem Begriff ‚Kennzeichnungen‘ Aussagen zu den Baugrundverhältnissen und der Erdbebenzone getroffen. Im Abschnitt C der textlichen Festsetzungen werden unter dem Begriff ‚Hinweise‘ Erläuterungen zur örtlichen Entwässerung, zum Lärmschutz und zur Kampfmittelräumung gegeben.*

## 6 Auswirkungen der Planung

### 6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Euskirchen wurde – vor dem Hintergrund der Bedeutung des Standortes ‚Billiger Straße‘ für die Nahversorgung der benachbarten Wohnsiedlungsbereiche - empfohlen, einen zusätzlichen Nahversorgungsstandort in diesem Bereich für das südliche Kernstadtgebiet zu realisieren.

Zur geplanten Einzelhandelsansiedlung bzw. Verlagerung an den Standort Billiger Straße / Eifelring wurde ein Einzelhandelsgutachten<sup>1</sup> erstellt, welches die potentiellen Auswirkungen der geplanten großflächigen Einzelhandelsansiedlung bzw. -umsiedlung auf den zentralen Versorgungs-

<sup>1</sup> ISU Bitburg, Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung, Am Tower 14, 54634 Bitburg: Einzelhandelsansiedlung Billiger Straße/Eifelring -Tragfähigkeitsanalyse, 24.09. 2010

bereich bzw. auf Nahversorgungszentren der Stadt Euskirchen untersucht hat. Im Ergebnis wird festgehalten, dass von dem Vorhaben keine wesentlichen schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Euskirchen noch den zentralen Versorgungsbereichen benachbarter Zentren festgestellt werden konnte. Die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachten werden mit der Bezirksregierung Köln und der IHK Aachen abgestimmt; die Ergebnisse der Abstimmung werden im Rahmen der Planaufstellung berücksichtigt.

Der Kreis Euskirchen als zuständiger Straßenbaulastträger beabsichtigt, die Billiger Straße (K24) zwischen der L178n und dem Eifelring Billiger Straße umzubauen und dabei insbesondere die in der Knotenpunktzufahrt der Billiger Straße vor dem Knotenpunkt mit dem Eifelring bestehende kurze Linksabbiegespur deutlich zu verlängern, um den Abbiegevorgang in den Eifelring als übergeordneter Erschließungsstraße zu erleichtern. Die Verkehrsplanung liegt bereits vor und die Lage der Einfahrt zum Parkplatz der geplanten Einzelhandelsansiedlung wurde mit dem Verkehrsplaner des Kreises Euskirchen abgestimmt. Die Ergebnisse der Verkehrsplanung wurden der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 zugrunde gelegt.

Infolge der vorgesehenen Nutzung des Plangebietes wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in der Innenstadt Euskirchens, insbesondere im Bereich der Billiger Straße erzeugt. Um die Auswirkungen des Verkehrsaufkommens der geplanten Nutzungen auf die Abwicklung des allgemeinen Verkehrs im Nahbereich der neuen Nutzungen beurteilen zu können, wurde eine verkehrliche Untersuchung erstellt, die auch das Ausbaukonzept des Kreises Euskirchen für die Billiger Straße (K24) berücksichtigt.<sup>2</sup> In der verkehrlichen Untersuchung wurde zunächst eine Schätzung des Verkehrsaufkommens nach Realisierung des Planvorhabens für einen typischen Werktag vorgenommen und die derzeitige Kfz-Belastung am Knotenpunkt Eifelring / Billiger Straße und am Knotenpunkt Billiger Straße / Bismarckstraße erfasst. In einem weiteren Schritt wurde die zukünftige Kfz-Belastung auf den umliegenden Straßen ermittelt und der Verkehrsablauf in den Knotenpunkten , Billiger Straße – Zufahrt Einkaufsmarkt‘ und , Eifelring – Billiger Straße‘ bewertet. Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte unter Berücksichtigung der Realisierung der geplanten Einzelhandelsansiedlung ergab, dass die Knotenpunkte auch nach dem Ausbau des Einzelhandelsstandortes noch leistungsfähig sind und daher auch keine verkehrslenkenden Maßnahmen getroffen werden müssen. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen, dass Funktionalität und Verkehrssicherheit für diesen Knotenpunkt deutlich eingeschränkt ist, besteht unabhängig vom Bebauungsplanverfahren die Möglichkeit mit Hilfe von verkehrslenkenden Maßnahmen einzugreifen.

## 6.2 Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird gemäß §13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft (Vermeidungsgebot) weiterhin zu berücksichtigen.

Aufgrund der Tatsache, dass Einzelhandelsvorhaben in einer Größenordnung zwischen 1200 qm und 5000 qm Geschossfläche der Pflicht zu einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (vgl. Anlage zum UVPG Nr.18.6 - bis 18.8) nach § 3 c Satz 1 UVPG unterliegen, wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 eine entsprechend Prüfung<sup>3</sup> durchgeführt. Als Ergeb-

---

<sup>2</sup> IGS, Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Breitgasse 9, 41460 Neuss: Verkehrliche Untersuchung zum Edeka-Markt Billiger Straße in Euskirchen, 23. November 2010

<sup>3</sup> ISU Bitburg, Immissionsschutz , Städtebau, Umweltplanung, Am Tower 14, 54634 Bitburg: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG, Stand November 2010

nis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wurde die Nichterforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestätigt.

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans ‚Eifelring / Augenbroicher Straße / Billiger Straße‘ der Stadt Euskirchen ist gemäß nordrhein-westfälischer Verwaltungsvorschrift zur ‚Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren‘ (VV-Artenschutz) eine eigenständige Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen.<sup>4</sup> In der vorliegenden Artenschutzprüfung wurden die planungsrelevanten Arten zunächst in einer überschlägigen Prognose zu prüfen. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Tatbestände in Folge des Vorhabens zu erwarten sind und daher keine vertiefende ‚Art-für-Art-Betrachtung‘ im Rahmen einer zweiten Prüfstufe erforderlich wird.

Mit der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 werden zusätzliche Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen entstehen, die der bauleitplanerischen Aufarbeitung und Abwägung bedürfen. In einer schalltechnischen Untersuchung<sup>5</sup> wurde die aus dem Plangebiet zu erwartenden Geräuscheinwirkungen ermittelt, um die Verträglichkeit des Vorhabens mit den schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung näher zu beleuchten. Hierzu wurden schalltechnische Modellrechnungen der relevanten Betriebsvorgänge auf der Grundlage von Angaben zu Kundenzahlen und Art und Umfang der Andienung durchgeführt.

#### Gewerbelärm

Zur Beurteilung wurde die TA Lärm, mit den darin genannten Immissionsrichtwerten und Rechenverfahren herangezogen. Die Schutzstandards für die umgebende Bebauung wurden in Abstimmung mit der Stadt Euskirchen festgelegt. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zuzüglich der in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen genannten Maßnahmen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete bzw. für Mischgebiete eingehalten.

#### Verkehrslärm:

Nach TA Lärm sind die Auswirkungen des Bauvorhabens auf den öffentlichen Straßenverkehr ebenfalls zu berücksichtigen. Organisatorische Maßnahmen sind zu treffen, wenn

- der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A) erhöht werden,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehrs erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die Verkehrsuntersuchung geht davon aus, dass sich der Verkehr durch den Einkaufsmarkt wie folgt verteilt: 70 Prozent auf den Abschnitt zwischen Markt und Eifelring und 30 Prozent auf den Abschnitt zwischen Markt und dem Kreisverkehr Pappelallee/ Billiger Str./ Boenerstraße. Auf dem ungünstigeren Abschnitt ergibt sich somit eine Verkehrserhöhung durch den Einkaufsmarkt von 1.232 Pkw und 11 Lkw tags in 16 h. In der Nacht erhöht sich der Verkehr durch den Markt nicht. Das Verkehrsgutachten geht von einer täglichen Verkehrsbelastung auf der Billiger Straße von 6.100 Kfz/24 h aus. Zu einer Erhöhung der Verkehrsgeräusche um 3 dB(A) kommt es bei einer Verdopplung des Verkehrs durch den Einkaufsmarkt. Diese liegt hier nicht vor. Bezüglich des Verkehrs auf öffentlichen Straßen daher keine Lärmschutzmaßnahmen gemäß TA Lärm erforderlich.

---

<sup>4</sup> ISU Bitburg, Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung, Am Tower 14, 54634 Bitburg: Artenschutzprüfung (ASP) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Eifelring / Augenbroicher Straße / Billiger Straße“, Januar 2011

<sup>5</sup> Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH, Am Tower 14, 54634 Bitburg: Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch einen geplanten Lebensmittelmarkt im Plangebiet, 08. November 2010

## 7 Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Eifelring / Augenbroicher Straße / Billiger Straße“ beträgt 8861 m<sup>2</sup>.

Diese verteilen sich wie folgt:

Mischgebiet: 1585 m<sup>2</sup>

Sondergebiet: 6642 m<sup>2</sup>

Grünfläche 478 m<sup>2</sup>

Verkehrsfläche: 155 m<sup>2</sup>

## 8 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind bereits zwischen Privaten untereinander und Privaten und dem Kreis Euskirchen durchgeführt worden; weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 9 Kosten

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Eifelring / Augenbroicher Straße / Billiger Straße“ entstehen der Stadt Euskirchen keine Kosten.

Euskirchen, den 16.8.2011

Gez. Dr. Uwe Friedl

(Bürgermeister)