

**Zusammenfassende Erklärung
zur
3. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

(Bereich zwischen B 51 und Gottfried-Schenker-Straße)

Inhaltsübersicht

- 1. Verfahrensablauf**
- 2. Ziel der Flächennutzungsplanänderung**
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- 5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

1. Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 19.10.2005 den Beschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde am 19.12.2005 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.01.2006.

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 19.04. bis 19.05.2006 durchgeführt.

Der Feststellungsbeschluss zur 3. Flächennutzungsplanänderung wurde am 21.06.2006 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst. Die Bezirksregierung hat die 3. Flächennutzungsplanänderung mit Verfügung vom 08.08.2006 genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung vom 11.09.2006 ist die 3. Flächennutzungsplanänderung rechtswirksam.

2. Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung liegt zwischen B 51 und Gottfried-Schenker-Straße im Südosten des Ortsteils Euskirchen. Er umfasst die Grundstücke des bereits vorhandenen Möbelmarktes. Zur Sicherung des Betriebsstandortes des Möbelmarktes soll die zulässige Verkaufsfläche auf 15.000 qm erhöht werden. Die zulässige maximale Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Nebensortiment bleibt unverändert. Dazu muss die textliche Darstellung im FNP wie folgt geändert werden:

„Als SO 2-Gebiet wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung -Möbelmarkt- mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 15.000 qm und einem zentrenrelevanten Nebensortiment von max. 800 qm dargestellt.“

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 23.425,13 qm. Davon sind 8.114,48 qm durch den bestehenden Möbelmarkt bebaut. Zusätzliche Flächen für eine Bebauung werden im Plangebiet nicht in Anspruch genommen.

Die 3. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren gem. 8 (3) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 99, 4. Änderung durchgeführt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Es werden durch die beabsichtigte Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche des Möbelmarktes keine erheblichen Umweltauswirkungen gesehen, da es sich um eine Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes handelt. Lediglich das bestehende Lager soll auf eine externe Fläche ausgelagert werden.

Im Änderungsbereich sowie im angrenzenden Gewerbegebiet sind keine empfindlichen Nutzungen, wie z.B. Wohnnutzung, zu verzeichnen. Trotz einer möglichen Verkehrsmengenzunahme wird keine signifikante Erhöhung der Verkehrslärmbelastung erwartet.

Da das Plangebiet bereits zum Großteil baulich genutzt wird, liegt derzeit bereits ein Verlust von Lebensräumen und Biotopfunktionen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt vor. Durch die beabsichtigte Planung werden im Änderungsbereich selbst keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Somit entstehen keine erheblichen Auswirkungen für diese Schutzgüter.

Durch die geplante Ausgliederung der Lagerfläche werden an anderer Stelle Flächen neu bebaut werden. Da der neue Standort des Lagers noch nicht feststeht, können zu den möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden keine Angaben gemacht werden.

Da es sich bei der Planung um ein Vorhaben innerhalb eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 99 handelt, entsteht kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf.

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche macht eine erhöhte Stellplatzanzahl erforderlich. Zusätzliche Stellplätze können ganz oder tws. auf bereits befestigten Flächen des Grundstücks untergebracht werden. Der Versiegelungsgrad des Bodens wird sich im Plangebiet, wenn überhaupt, nur geringfügig verändern.

Durch die geplante Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

Die Nutzungsänderung bringt bzgl. des Schutzgutes Klima/Luft keine Erhöhung der gewerblichen Immissionen mit sich. Trotz einer möglichen Verkehrsmengenzunahme wird keine signifikante Erhöhung der Luftbelastung erwartet.

Bei Realisierung der Planung wird sich das Stadtbild nicht wesentlich verändern, da lediglich der vorhandene Gebäudekomplex in seiner Nutzung geändert wird. Das Schutzgut Landschaft wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von der Öffentlichkeit wurden in den Beteiligungen gem. § 3 (1) und (2) BauGB keine Anregungen vorgebracht.

Die Bezirksregierung Köln hat im Verfahren nach § 32 LPlG der 3. Flächennutzungsplanänderung die Anpassung an die Ziele der Raumordnung bestätigt. Zuvor hat der Regionalrat einer Zielabweichung von den Vorgaben des Regionalplanes zugestimmt. Sowohl der Landrat des Kreises Euskirchen als auch die Industrie- und Handelskammer Aachen haben in diesem Verfahren keine Bedenken geäußert.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB hat die Gemeinde Swisttal dazu aufgefordert, in einem Strukturgutachten nachzuweisen, dass durch das geplante Vorhaben Auswirkungen auf bestehende Betriebe in Swisttal nicht zu erwarten sind.

Das vom Eigentümer der Fläche in Auftrag gegebene Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH bestätigt, dass vom Planvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf bestehende Möbelhändler zu erwarten sind. Durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung zur Präsentation von Möbeln im SB-Bereich wird im Einzugsgebiet eine vorhandene Angebotslücke geschlossen. Es sind keine planungsbedingten, spürbaren Umsatzrückgänge bei Anbietern höherwertiger Waren und/oder bei spezialisierten Anbietern anzunehmen, da die gebundene Kaufkraft durch Umsatzrückgewinnung von außerhalb des Einzugsgebietes angesiedelten SB-Möbelmärkten generiert wird. Eine Erweiterung der Randsortimente ist durch die Vergrößerung der SB-Möbelfläche nicht gegeben, städtebauliche Auswirkungen gehen vom Planvorhaben deshalb nicht aus.

Der bestehende Möbelmarkt an der Gottfried-Schenker-Straße, der 1998 errichtet wurde, ist der einzige in dieser Größenordnung im Stadtgebiet von Euskirchen. Nach Angaben der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK), auf die sich ein Schreiben der IHK Aachen bezieht, dürfte der Umsatz des vorhandenen Möbelmarktes auch nach seiner Erweiterung unter der potenziellen Nachfrage für diese Sortimente in der Stadt Euskirchen und ihrem Einzugsbereich liegen. Das zentrenrelevante Sortiment nimmt nur einen untergeordneten Teil der geplanten Gesamtverkaufsfläche ein.

Nachteilige Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet von Euskirchen oder in anderen Gemeinden sind daher nicht zu erwarten. Diese Auffassung wird durch das Ergebnis der landesplanerischen Überprüfung der Bezirksplanungsbehörde bestätigt.

Die Begründung zur 3. Flächennutzungsplanänderung wurde dementsprechend ergänzt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB, die parallel zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB stattgefunden hat, sind keine weiteren Anregungen eingegangen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da sich die beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsfläche auf einen bestehenden Gebäudekomplex beschränkt und Alternativen zum Standort nicht möglich sind. Lediglich das bestehende Lager soll auf eine externe Fläche im nahe gelegenen Gewerbegebiet ausgelagert werden. Da der neue Standort des Lagers noch nicht feststeht, können zu den möglichen Auswirkungen keine Angaben gemacht werden.