

**Begründung  
zur  
4. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Euskirchen,  
Ortsteil Euskirchen**

**(Bereich zwischen  
Jülicher Ring, Kessenicher Straße und Schillingstraße)**

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Teil A Erläuterung der Planung**

- 1.0 Verfahren**
- 2.0 Lage und Größe des Änderungsbereichs**
- 3.0 Planungsrechtliche Situation**
  - 3.1 Regionalplanung
  - 3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan
  - 3.3 Bestehendes Planungsrecht
- 4.0 Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung**
- 5.0 Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung**

### **Teil B Umweltbericht**

- 1.0 Einleitung**
  - 1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung
  - 1.2 Einschlägige Fachgesetze, Fachplanungen
- 2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
  - 2.1 Umweltauswirkungen**
    - 2.1.1 Schutzgut Mensch
    - 2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt
    - 2.1.3 Schutzgut Boden
    - 2.1.4 Schutzgut Wasser
    - 2.1.5 Schutzgut Klima und Luft
    - 2.1.6 Schutzgut Landschaft
    - 2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
  - 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**
    - 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
    - 2.2.2 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)
  - 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen**
    - 2.3.1 Schutzgut Mensch
    - 2.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt
    - 2.3.3 Schutzgut Boden
    - 2.3.4 Schutzgut Wasser
    - 2.3.5 Schutzgut Klima und Luft
    - 2.3.6 Schutzgut Landschaft
    - 2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
    - 2.3.8 Wechselwirkungen
  - 2.4 Alternativstandorte**
- 3.0 Zusätzliche Angaben**
  - 3.1 Methodik**
  - 3.2 Monitoring (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 24.11.2005 den Beschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Geplant ist die Darstellung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ (SO 5) mit Beschränkung einer Verkaufsfläche auf maximal 2.400 m<sup>2</sup>.

Die 4. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Euskirchen durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanung wurde am 13.05.2005 gefasst. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat am 16.06.2004 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) Baugesetzbuch stattgefunden. Das Ziel der Errichtung eines Nahversorgungsstandortes wurde der Öffentlichkeit dargelegt. Die Ursprungsplanung sah die Ausweisung eines Mischgebietes vor. Aufgrund der Größe des Vorhabens ist jedoch nunmehr eine Änderung der Ausweisung in Sondergebiet vorgesehen. Die Grundzüge der Planung ändern sich nicht. Um die Bebauungsplanung an die Ziele der Landesplanung anzupassen, muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

Der Auslegungsbeschluss zu beiden Bauleitplanverfahren wurde am 24.11.2005 gefasst. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16.12.2005 bis zum 16.01.2006 statt.

### **2.0 Lage und Größe des Änderungsbereichs**

Der Änderungsbereich befindet sich zwischen Jülicher Ring, Kessenicher Straße und Schillingstraße im Norden des Ortsteils Euskirchen.

### **3.0 Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Regionalplanung**

Im Gebietsentwicklungsplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP) aus dem Jahre 2003 ist der Änderungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

Die geplante Flächennutzungsplanänderung mit Ansiedlung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung innerhalb eines „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ entspricht den Zielen des Gebietsentwicklungsplanes.

#### **3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt für einen ca. 30 m breiten Streifen entlang der Kessenicher Straße Mischgebiet dar, der übrige Planbereich ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

#### **3.3 Bestehendes Planungsrecht**

Für den Geltungsbereich der 4. Flächennutzungsplanänderung liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1965 vor. Der Bebauungsplan weist für den Eckbereich zwischen Schillingstraße und Kessenicher Straße Mischgebiet aus und für das übrige Änderungsgebiet Allgemeines Wohngebiet. Darüber hinaus ist für den Bereich des Wohngebäudes an der Kessenicher Straße, das zum ehemaligen Josefshof gehörte, ein Kinderspielplatz festgesetzt.

#### **4.0 Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung**

Innerhalb des Änderungsgebietes befindet sich bereits ein Lebensmittel-Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 560 qm. Um den Bestand des Betriebes zu sichern und weiterhin die Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten, soll die Verkaufsfläche auf ca. 790 qm erhöht werden.

Darüber hinaus soll die Ansiedlung eines Vollversorgers ermöglicht werden, der seine Waren auf insgesamt ca. 1500 qm Verkaufsfläche anbieten möchte.

Insgesamt sind - einschließlich Puffer für evtl. spätere Erweiterungen - somit maximal 2400 qm Verkaufsfläche an diesem Standort vorgesehen.

Mit der 4. Flächennutzungsplan-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Einrichtung eines Nahversorgungsstandortes geschaffen werden, der die Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Discountmarktes und die Errichtung eines Vollversorgers mit insgesamt bis maximal 2400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermöglicht.

#### **5.0 Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung**

Versorgungsstrukturelle und städtebaulich negative Auswirkungen werden im Zusammenhang mit der Ansiedlung dieses Nahversorgungsstandortes nicht gesehen.

Durch die Ansiedlung eines Nahversorgungsstandortes wird zusätzlicher Verkehr in der Kessenicher Straße und im Kreuzungspunkt Jülicher Ring auftreten. Da jedoch grundsätzlich eine günstige Anbindung an das funktionsfähige örtliche Verkehrsnetz gegeben ist, erscheint die Erhöhung der Verkehrsbelastung insgesamt verträglich.

Die funktionsfähige Anbindung an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs ist durch bereits vorhandene Haltestellen gegeben.

Hinsichtlich der Versorgungsfunktion wird sich für den Nordstadtbereich durch die Ansiedlung eines Nahversorgungsstandortes eine Verbesserung einstellen, da dieser Bereich derzeit unterversorgt ist. Aufgrund der bestehenden Entfernung zwischen Innenstadt und Plangebiet (ca. 650m) sind im Rahmen des fußläufigen Einkaufs keine Verbundeffekte mit dem innerstädtischen Einzelhandel zu erwarten. Für den nicht-lebensmittelbezogenen Einzelhandel der Innenstadt sind darüber hinaus keine wesentlichen negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten, da es sich um nahversorgungsrelevante Angebote handelt.

Für den Bereich des Lebensmittel-Discounters inklusive Erweiterungsfläche werden keine über das jetzige Maß hinausgehenden Flächen versiegelt.

Im Bereich des geplanten Vollversorgers befanden sich bis vor einiger Zeit landwirtschaftliche Gebäude. Dieser Bereich sowie eine darüber hinaus gehende Fläche wird zukünftig für die Errichtung des Marktes einschließlich Parkplatzflächen versiegelt.

## **Teil B Umweltbericht**

### **1.0 Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Der Geltungsbereich der 4. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Euskirchen befindet sich zwischen Jülicher Ring, Kessenicher Straße und Schillingstraße im Norden des Ortsteils Euskirchen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt für einen ca. 30 m breiten Streifen entlang der Kessenicher Straße Mischgebiet dar, der übrige Planbereich ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Geplant ist die Darstellung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ (SO 5) mit Beschränkung einer Verkaufsfläche auf maximal 2.400 m<sup>2</sup>.

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1965 weist für den Eckbereich zwischen Schillingstraße und Kessenicher Straße Mischgebiet aus und für das übrige Änderungsgebiet Allgemeines Wohngebiet. Darüber hinaus ist für den Bereich des Wohngebäudes an der Kessenicher Straße, das zum ehemaligen Josefshof gehörte, ein Kinderspielplatz festgesetzt. Dieser Bebauungsplan wird nunmehr den heutigen Gegebenheiten und Zielen angepasst, so dass ein Teilbereich Allgemeines Wohngebiet und der Bereich des geplanten Nahversorgungsstandortes als Sondergebiet ausgewiesen wird.

In den vorliegenden Umweltbericht fließen die Grundlagen ein, die für den im Parallelverfahren geführten Bebauungsplan ermittelten wurden.

Der Bedarf an Grund und Boden stellt sich wie folgt dar:

### **Bestehendes Planungsrecht**

Gesamtfläche des Änderungsbereiches	ca. 9330 qm
Festgesetztes Mischgebiet	ca. 3488 qm
Wohnbaufläche	ca. 5842 qm

### **Planung**

Gesamtfläche des Änderungsbereiches	ca. 9330 qm
Geplantes Sondergebiet SO 5	ca. 9330 qm

## **1.2 Einschlägige Fachgesetze, Fachplanungen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2004
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 03.05.2005.
- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Euskirchen
- GMA-Verträglichkeitsstudie, Standort für ein Lebensmittel-Supermarkt/zur Erweiterung eines Lebensmittel-Discountmarktes, Februar 2004
- Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Rewe-Markt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 113 „Baugebiet Josefshof“ der Stadt Euskirchen, Kramer Schalltechnik/August 2004
- Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Josefshof in Euskirchen, IGS

## **2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Umweltauswirkungen**

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

Die verkehrlichen Auswirkungen durch die geplante Nutzung sind vom Büro IGS<sup>1</sup> untersucht worden. Der Nahversorgungsstandort soll durch eine gemeinsame Zufahrt über die Kessenicher Straße angebunden werden, um einen reibungslosen Zu- und Abfahrtsverkehr zu gewährleisten. Die Anbindung an die Kessenicher Straße (gegenüber der Einmündung Karl-Gissinger-Straße) ist unproblematisch und weist eine gute Leistungsfähigkeit auf

Der Knotenpunkt Kessenicher Straße / Jülicher Ring befindet sich derzeit an der Leistungsgrenze. Die zusätzlichen Verkehrsmengen führen nicht zu einer Qualitätsbeeinträchtigung der Hauptverkehrsströme im Knoten. Eine auf Dauer nicht zufriedenstellende Verkehrsqualität ergibt sich für die aus der südlichen Kessenicher Straße ausfahrenden Verkehre sowie für die Linksabbieger aus der nördlichen

<sup>1</sup> Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Josefshof in Euskirchen, IGS/April 2004

Kessenicher Straße. Eine leistungsfähige Umgestaltung des Knotenpunktes würde erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Hinsichtlich der Verkehrsbelastung durch den Anliefer- und Besucherverkehr werden keine Beeinträchtigungen in der angrenzenden Wohnbebauung gesehen, wenn die im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung<sup>2</sup> empfohlenen bautechnischen Maßnahmen umgesetzt werden.

Schallschutzmaßnahmen gegen Lärm durch den Straßenverkehr auf der B 56 (Jülicher Ring) sind nicht erforderlich. Die geschlossene Bebauung entlang des Jülicher Ringes schirmt das Plangebiet gegen mögliche Lärmeinwirkungen ab.

Die im Parkplatzbereich auftretenden Abgase durch den Kunden- und Anlieferverkehr stellen insgesamt kein gesundheitliches Problem dar, da der Stellplatzbereich gut durchlüftet wird und die Abgase somit abgetragen werden können.

### **2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

Der Änderungsbereich berührt Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

Gesetzlich geschützte Biotop- sowie FFH- und Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Schützenswerte Tier- und Pflanzenarten sowie eine entwickelte biologische Vielfalt sind aufgrund der derzeitigen Nutzung (bestehende Bebauung mit Parkplatzfläche und teilweise Wiesen-/Brachfläche) ohne Rückzugsräume nicht zu erwarten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind gering, da die Flächen bereits bebaut und überplant waren. Der Anteil der Versiegelung wird jedoch aufgrund der geplanten zusätzlichen Parkplatzfläche zunehmen.

Mit den geplanten Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Änderungsbereichs wird jedoch ein neuer Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere geschaffen.

### **2.1.3 Schutzgut Boden**

Durch die vorliegende Planung wird ein bisher unbebauter Innenbereich zusätzlich bebaut und teilweise versiegelt. Die Grundflächenzahl wird in diesem Bereich auf 0,6 begrenzt.

Ein Teil der derzeitigen Freifläche war bis vor kurzem mit landwirtschaftlichen Gebäuden des Josefs-hofes bebaut. Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ist eine Innenblockbebauung als nachfolgende Bebauung vorgesehen. Aus planungsrechtlicher Sicht verändert sich der Versiegelungsgrad des Bodens nur geringfügig.

Der Änderungsbereich liegt in einem Auengebiet, ggfs. sind Maßnahmen, insbesondere im Grün-dungsbereich erforderlich.

Altlasten liegen im Änderungsbereich nicht vor. Sollten jedoch im Zuge der Erdarbeiten vor Ort schäd-liche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

### **2.1.4 Schutzgut Wasser**

Durch die geplante Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

---

<sup>2</sup> Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Rewe-Markt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 113 „Baugebiet Josefs-hof“ der Stadt Euskirchen, Kramer Schalltechnik/August 2004

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei ca. 1 - 3 m unter Flur, deshalb sind tiefgründende Bauwerke durch entsprechende Maßnahmen zu schützen.

Da die Flächen bereits vor dem 01.01.1996 bebaut, befestigt und an den in der Kessenicher Straße liegenden Mischwasserkanal angeschlossen waren, tritt § 51a LWG nicht in Kraft.

Die Niederschlagswässer der bebauten und befestigten Flächen werden weiterhin an das bestehende städtische Kanalnetz angeschlossen, das in der Lage ist, das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen.

### **2.1.5 Schutzgut Klima und Luft**

Der Anliefer- und Kundenverkehr innerhalb des Änderungsbereichs wird Abgase verursachen. Aufgrund der offenen und im Innenbereich der Planänderung lediglich eingeschossigen Baustruktur, die eine gute Durchlüftung unterstützt, sind aber keine Auswirkungen auf die Luftqualität erkennbar.

### **2.1.6 Schutzgut Landschaft/Stadtbild**

Das derzeitige Stadtbild wird sich bei Realisierung der Planung nicht wesentlich verändern, da bereits ein Nutzungsansatz für die Nahversorgung in Form eines Lebensmittel-Discounters mit entsprechend großer Parkplatzfläche im Plangebiet besteht. Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Kessenicher Straße.

Der zusätzlich geplante Nahversorger befindet sich im Innenbereich des Plangebietes, so dass die Einsichtbarkeit auch eingeschränkt ist.

### **2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

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 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden.

### **2.2.2 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)**

Sollte die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der im Parallelverfahren laufende Bebauungsplan Nr. 113 nicht durchgeführt werden, wäre die geplante Nutzung nicht zu realisieren. Das bestehende Planungsrecht weist Mischgebiet aus, so dass ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung in der geplanten Größenordnung nicht zulässig wäre.

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

### **2.3.1 Schutzgut Mensch**

Bei Beachtung der Maßnahmen, die im Schalltechnischen Gutachten ermittelt wurden und im nachfolgenden Bebauungsplan festgesetzt werden, sind keine Beeinträchtigungen auf die benachbarte Wohnnutzung zu erwarten.

### **2.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

Auswirkungen auf schützenswerte Tier- und Pflanzenarten sowie eine entwickelte biologische Vielfalt sind aufgrund der derzeitigen Nutzung (bestehende Bebauung mit Parkplatzfläche und teilweise Wiesen-/Brachfläche) ohne Rückzugsräume nicht zu erwarten.

Mit den geplanten Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Änderungsbereichs wird ein neuer Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere geschaffen.

### **2.3.3 Schutzgut Boden**

Aus planungsrechtlicher Sicht ist eine weitere Versiegelung bzw. Bebauung von derzeit brachliegenden Teilflächen im Änderungsbereich bereits möglich.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Zuge der Bebauungsplanung auf 0,6 beschränkt. Baum-/Pflanzstandorte innerhalb der Parkplatzflächen und weitere Pflanzmaßnahmen im Plangebiet tragen zu einer Verringerung der Auswirkungen bei.

### **2.3.4 Schutzgut Wasser**

Da die Flächen bereits vor dem 01.01.1996 bebaut, befestigt und an den in der Kessenicher Straße liegenden Mischwasserkanal angeschlossen waren, tritt § 51a LWG nicht in Kraft.

Die Niederschlagswässer der bebauten und befestigten Flächen werden weiterhin an das bestehende städtische Kanalnetz angeschlossen, das in der Lage ist, das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen.

Um die Auswirkungen der Versiegelung insbesondere durch den zusätzlich geplanten Parkplatz zu verringern, könnte dieser mit wasserdurchlässigen Materialien errichtet werden.

### **2.3.5 Schutzgut Klima und Luft**

Der Anliefer- und Kundenverkehr innerhalb des Änderungsbereichs wird Abgase verursachen. Aufgrund der offenen und im Innenbereich der Planänderung lediglich eingeschossigen Baustruktur, die eine gute Durchlüftung unterstützt, sind aber keine Auswirkungen auf die Luftqualität erkennbar.

### **2.3.6 Schutzgut Landschaft/Stadtbild**

Der geplante Neubau befindet sich im Innenbereich der Änderung und wird auf eine Eingeschossigkeit beschränkt. Darüber hinaus sind in südlicher Richtung Pflanzmaßnahmen zur Abschirmung vorgesehen, so dass die Fernwirkung begrenzt sein wird und zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Stadtbildes führen wird.

### **2.3.8 Wechselwirkungen**

Negative Wechselwirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

## **2.4 Alternativstandorte**

Für die Ansiedlung des Nahversorgungsstandortes sind derzeit keine alternativen Flächen verfügbar. Der geplante Standort weist bereits einen Nahversorgungsansatz mit bestehendem Lebensmittel-Discountmarkt auf. Durch den Abriss der ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude im Änderungsbereich bietet sich darüber hinaus eine ausreichend große Fläche für einen weiteren Nahversorger an.

Der geplante Standort befindet sich im nördlichen Stadtgebiet, das bislang in dieser Hinsicht sehr unterversorgt ausgestattet ist.

## **3.0 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Methodik**

Im Rahmen der Zusammenstellung der Unterlagen für den Umweltbericht wurden die im parallel zum Flächennutzungsplanverfahren geführten Bebauungsplanverfahren ermittelten Grundlagen übernommen.

Als Grundlage für die Ermittlungen im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden u.A. das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG vom 15.03.1974 und die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 zugrunde gelegt.

### **3.2 Monitoring (Überwachung)**

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind keine Monitoring-Maßnahmen vorgesehen. Eine Konkretisierung des Monitorings erfolgt erst auf der Ebene der Bebauungsplanung.

### **3.3 Zusammenfassung**

Mit der beabsichtigten 4. Änderung des Flächennutzungsplanes können die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Neuerrichtung eines Vollversorgers und die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittel-Discounters zu ermöglichen.

Bei dem geplanten Nahversorgungsstandort handelt es sich um einen integrierten Standort, der die Versorgung des zur Zeit unterversorgten Nordstadtbereiches wesentlich verbessert.

Euskirchen, den 23.02.2006

Dr. Friedl  
Bürgermeister