

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

(Bereich zwischen Veybach, Bahntrasse und Georgstraße)

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A: Erläuterung der Planung

- 1.0 Verfahren**
- 2.0 Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung**
- 3.0 Planungsrechtliche Situation**
 - 3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung
 - 3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan
 - 3.3 Bestehendes Planungsrecht
- 4.0 Ziele der Flächennutzungsplanänderung**
- 5.0 Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung**

Teil B: Umweltbericht

- 1.0 Einleitung**
 - 1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung
 - 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 26.01.2006 den Beschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Feststellungsbeschluss zur 5. Flächennutzungsplanänderung wurde am 19.09.2006 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

Die 5. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren gem. 8 (3) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 92, 2. Änderung durchgeführt.

2.0 Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich liegt zwischen Veybach, Bahntrasse und Georgstraße. Er umfasst die mit Einzelhandelsnutzungen bebauten Bereiche sowie die noch verbleibenden Freiflächen.

3.0 Planungsrechtliche Situation

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Im Regionalplan des Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der Regionalplan sieht vor, dass Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden sollen.

Die Anfrage nach § 32 LPIG 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.

3.2 Rechtswirksamer 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.“

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes (BP) Nr. 92 der Stadt Euskirchen / Ortsteil Euskirchen aus dem Jahre 1999. Für den Bebauungsplan Nr. 92 ist bereits eine Änderung durchgeführt worden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 92, 1. Änderung setzt für den Änderungsbereich Sondergebiet Handel fest, in dem die in einer 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.

4.0 Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Auf den vorhandenen Freiflächen des Plangebietes sollen folgende Einzelhandelsnutzungen angesiedelt werden, die nach geltendem Baurecht nicht zulässig sind:

- Bettenfachmarkt (ca. 850 qm Verkaufsfläche)
- Fachmarkt für Tiernahrung / Tierbedarf (va. 550 qm VK)
- Getränkemarkt (ca. 600qm VK)
- Apotheke (Geschossfläche ca. 160 qm)
- Autowaschstraße

Aus diesem Grund wird für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 92 die 2. Änderung durchgeführt. Die 5. FNP-Änderung erfolgt dazu im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

Mit der 5. Flächennutzungsplan-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen geschaffen werden. Darüber hinaus sollen für diesen Einzelhandelsstandort die nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente begrenzt werden. Dazu ist es erforderlich, die textliche Darstellung des Sondergebietes –SO 4- bzgl. der zulässigen Art der Nutzung zu ändern.

Die geplante textliche Darstellung zur 5. FNP-Änderung lautet wie folgt:

„Für das dargestellte Sondergebiet Einzelhandel –SO 4- ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 20.000 qm zulässig. Im dargestellten Sondergebiet Einzelhandel -SO 4- sind großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den nachstehenden Beschränkungen für Sortimente und Verkaufsflächen zulässig.

1. Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter

Verkaufsfläche: maximal 14.000 qm
Randsortiment: maximal 800 qm VK

2. Nahversorgungsbetriebe

Verkaufsfläche: maximal 4.000 qm
Randsortiment: insgesamt maximal 1.100 qm VK, je Einzelhandelsbetrieb maximal 700 qm VK

3. Fachmarkt für Tiernahrung

Verkaufsfläche: maximal 550 qm
Randsortiment: maximal 10% der maximal zulässigen Verkaufsfläche

4. Bettenfachmarkt

Verkaufsfläche: maximal 850 qm

Branchenspezifische zusätzliche Sortimente: maximal 40% der maximal zulässigen Verkaufsfläche

5. Sonstige Einzelhandelsbetriebe

Zulässig sind ferner Einzelhandelsbetriebe ohne zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.“

5.0 Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Einzelhandel

Der Standort an der Georgstraße ist neben den Bereichen an der Kessenicher Straße sowie Roitzheimer Straße / Narzissenweg einer der drei größeren Einkaufsbereiche im Stadtgebiet von Euskirchen. Er deckt die Versorgung des südwestlichen Gebietes der Kernstadt sowie der angrenzenden Ortsteile ab.

Die bisher in diesem Sondergebiet zulässigen Nutzungen wurden bisher nur teilweise verwirklicht. Mit der beabsichtigten Planung erfolgt eine sinnvolle Ergänzung dieser Versorgungsstruktur in Euskirchen.

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. 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, z.B. Roitzheimer Straße, entzerrt werden.

Für den Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter wird unter Berücksichtigung des Bestandes die maximale Verkaufsfläche (VK) auf 14.000 qm begrenzt. Das Kernsortiment dieser Nutzung kann durch untergeordnete Randsortimente ergänzt werden. Für diese Sortimente, die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 näher bezeichnet sind, gilt die Einschränkung, dass die Verkaufsfläche maximal 800 qm betragen soll. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 wird festgesetzt, dass je Sortiment 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 Nahversorgungsbetriebe wird in der 5. FNP-Änderung eine maximale Verkaufsfläche von 4.000 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. FNP-Änderung berücksichtigt (3.300 qm VK) und eine Erweiterung für die geplanten Betriebe (Getränkemarkt / Apotheke) vorgesehen.

Das Angebot des geplanten Getränkemarktes umfasst grundsätzlich nahversorgungsrelevante Sortimente; er dient jedoch nicht nur zur Deckung des täglichen Bedarfs. Die Kunden sind beim Einkauf der Getränkekisten 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 geplante Apotheke soll die Versorgung der Bevölkerung mit Arzneimitteln u.ä. im südwestlichen Stadtgebiet abdecken.

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. 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 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.

Der geplante Bettenfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 850 qm soll im wesentlichen ca. 60 % Möbel sowie maximal 40% branchenspezifische zusätzliche Sortimente, wie Oberbetten / Kissen, Matratzen / Lattenroste, Textilien u.ä. 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.

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

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.

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.

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

Durch die Ansiedlung der geplanten Nutzungen wird es zusätzlichen Verkehr auf der Georgstraße geben. Zur Verkehrssituation liegt ein Verkehrsgutachten vor, das den Knoten Kommerner Str. / Georgstr. und die direkte Anbindung des Einkaufsbereiches an die Georgstraße untersucht. Es wurde festgestellt, dass durch die Ansiedlung der Nutzungen im

Westen der Kernstadt Fahrten durch die Stadt vermieden und somit andere Straßen (z.B. Pappelallee, Boener Str.) entlastet werden können. Dies ist positiv zu beurteilen. Zur Sicherung der Verkehrsqualität im direkten Umfeld wurden einige Maßnahmen vorgeschlagen, die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 berücksichtigt werden.

Umwelt

Durch die Änderung der zulässigen Nutzung werden die Umweltmedien im Geltungsbereich der FNP-Änderung nicht betroffen. Im Bebauungsplan Nr. 92, 2.Änderung ist jedoch die Erweiterung der Verkehrsflächen an der Georgstraße wegen der Anlage eines Kreisverkehrs vorgesehen, die Auswirkungen auf die Umweltmedien hat Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht (Teil B der Begründung) detailliert dargestellt.

Teil B: Umweltbericht

1.0 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 5. FNP-Änderung liegt zwischen Veybach, Bahntrasse und Georgstraße. Er umfasst die mit Einzelhandelsnutzungen bebauten Bereiche sowie die noch verbleibenden Freiflächen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen 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.“

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.“

Mit der 5. Flächennutzungsplan-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Einzelhandelsnutzungen geschaffen werden. Darüber hinaus sollen für diesen Einzelhandelsstandort die nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente begrenzt werden. Dazu ist es erforderlich, die textliche Darstellung des Sondergebietes –SO 4- bzgl. der zulässigen Nutzung zu ändern.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 62.491,93 qm. Davon sind ca. 17.000 qm durch die bestehenden Einzelhandelsnutzungen bebaut.

1.2 Fachgesetze, Fachplanungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 03.05.2005
- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Euskirchen von 2004

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 eines Kreisverkehrs an der Georgstraße werden in geringem Maße zusätzliche Flächen, die auch 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. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind vor allem in der zusätzlichen Versiegelung des Bodens sowie der Beanspruchung von Vegetationselementen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch den Bau von Verkehrsflächen zu sehen. Im parallel durchgeführten Bebauungsplan Nr. 92, 2. Änderung werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

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).

2.1.4 Schutzgut Wasser

Durch die geplante Änderung der zulässigen Nutzung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) erfolgen über das vorhandene Leitungsnetz. Regelungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers werden im Bebauungsplan Nr. 92 getroffen.

2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Derzeit ist im Änderungsbereich bereits eine Vorbelastung durch Verkehr und gewerbliche Immissionen entsprechend der zulässigen Nutzung vorhanden. Die 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 nicht wesentlich verändern, da bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 92 für diese Bereich eine bauliche Nutzung vorgesehen ist. Das Schutzgut Landschaft wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem 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 sowie Boden.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung behalten die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ihre Gültigkeit. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92, 1. Änderung bzw. des Ausgangsbauungsplanes Nr. 92 bleiben 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 sowie Boden betroffen sind, sind Maßnahmen zum Ausgleich geplant. Im parallel durchgeführten Bebauungsplan Nr. 92, 2. Änderung werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

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

Eine konkrete Ermittlung und Bewertung von Umweltauswirkungen bzgl. der betroffenen Schutzgüter wird im Bebauungsplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 durchgeführt.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) vorgesehen. Eine Konkretisierung des Monitorings erfolgt erst auf der Ebene der Bebauungsplanung.

3.3 Zusammenfassung

Mit der 5. Flächennutzungsplan-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Einzelhandelsnutzungen geschaffen werden. Darüber hinaus sollen für diesen Einzelhandelsstandort die nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente begrenzt werden.

Es werden durch die geplante Änderung der zulässige Nutzungen sowie die Anlage neuer Verkehrsflächen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Boden festgestellt. Eine Kompensation für diese Eingriffe erfolgt im Bebauungsplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92.

Euskirchen, den 25.09.2006

gez. Dr. Friedl
Bürgermeister