

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

**(Bereich zwischen Veybach, Bahntrasse und Georgstraße)**

## **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 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 21.07.2006 durchgeführt.

Der Feststellungsbeschluss zur 5. Flächennutzungsplanänderung wurde am 19.09.2006 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst. Die Bezirksregierung hat die 5. Flächennutzungsplanänderung mit Verfügung vom 16.11.2006 genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung ist die 5. Flächennutzungsplanänderung seit dem 30.12.2006 rechtswirksam.

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

### **2.      **Ziel der Flächennutzungsplanänderung****

Der Änderungsbereich liegt zwischen Veybach, Bahntrasse und Georgstraße. Er umfasst die mit Einzelhandelsnutzungen bebauten Bereiche sowie die noch verbleibenden Freiflächen. 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 (ca. 550 qm VK)
- Getränkemarkt (ca. 600qm VK)
- Apotheke (Geschossfläche ca. 160 qm)
- Autowaschstraße

Mit der 5. Flächennutzungsplan-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen geschaffen werden. Dazu ist es erforderlich, die textliche Darstellung des Sondergebietes –SO 4- bzgl. der zulässigen Art der Nutzung wie folgt zu ändern:

„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 ohne zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.“

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

### **3.      **Berücksichtigung der Umweltbelange****

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, 1. Änderung 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 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.

Durch die geplante Änderung der zulässigen Nutzung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

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.

Durch die Ansiedlung der geplanten Nutzungen wird es zusätzlichen Verkehr auf der Georgstraße geben. Zur Verkehrssituation liegt ein Verkehrsgutachten vor, dass 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. Trotz einer möglichen Verkehrsmengenzunahme wird keine signifikante Erhöhung der Verkehrslärmbelastung erwartet.

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. Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

#### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen von Bürgern, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen in den Plan aufgenommen und der Entwurf entsprechend ergänzt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Dabei regte ein Bürger eine zweite Zufahrt zu dem Gebiet im Bereich der Bahn an, die wegen der Nähe des Bahnübergangs ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich ist. Ein Bürger hat gebeten, bei den Planungen zu berücksichtigen, dass eine Apotheke in diesem Bereich für einen Großteil der Euskirchener Bürger näher erreichbar ist als die Innenstadt, dass die Verkehrsanbindung gut ist und ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind. Nach erfolgter Prüfung wurde die Apotheke als weitere zulässige Nutzung in die textlichen Festsetzungen des BP 92, 2. Änd. mit aufgenommen. Ein Anwohner der Georgstraße hat erklärt, dass es durch den zunehmenden Fahrradverkehr auf dem sehr schmalen Geh- und Radweg des öfteren zu gefährlichen Situationen mit den Fahrradfahrern kommt und bittet hier um Abhilfe. Zur kurzfristigen Verbesserung an der Ampelanlage Kommerner Str./Georgstr. regt er eine Verlängerung der Linkseinfädelungsspur an. Eine Prüfung dieser Anregungen soll im Zusammenhang mit den Maßnahmen an der Ampelanlage Kommerner Str. / Georgstr. erfolgen.

Anregungen der Öffentlichkeit während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sind nicht vorgebracht worden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie im Verfahren gem. §32 LPlIG wurden Anregungen zu folgenden Themenbereichen vorgebracht:

- *Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen*

Im Verfahren nach § 32 LPlIG äußerte die Bezirksregierung Köln Bedenken gegen die geplante 5. FNP-Änderung. Sie bemängelte die fehlende städtebauliche Integration des Standortes sowie die Überschreitung der ehemals abgestimmten Verkaufsflächengrenzen für nahversorgungsrelevante Sortimente mit einer Beschränkung für zentrenrelevante Sortimente. Es sind negative Auswirkungen für bestehende oder zukünftig integrierte Nahversorgungsstrukturen zu befürchten. Sie verweist darauf, dass für den geplanten Fachmarkt für Tiernahrung ein Ratsbeschluss zur Nicht-Zentrenrelevanz dieses Sortimentes erforderlich ist.

Die vorliegende Planung betrifft nicht die Neuentwicklung, sondern die Arrondierung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes. Damit wird die Entwicklung in diesem Bereich endgültig abgeschlossen. Der Planstandort befindet sich in einer Randlage westlich zur Innenstadt von Euskirchen, die unstrittig einen Siedlungsschwerpunkt darstellt. Damit ist ein gewisser Grad der Zuordnung der Ansiedlungsfläche zu diesem Siedlungsschwerpunkt gewährleistet. Durch die enge Nachbarschaft zum Siedlungsschwerpunkt Euskirchen-Kernstadt kann der Standort wichtige Nahversorgungsfunktionen für die benachbarten Wohnsiedlungsbereiche übernehmen. Der Standort an der Georgstraße ist bewusst als Gegengewicht im westlichen Stadtbereich zu den östlich gelegenen Einzelhandelsagglomerationen an der Roitzheimer

Straße und am Narzissenweg entwickelt worden, insbes. im Hinblick auf eine verkehrliche Entlastung dieser Standorte. Der Beschluss zur Nicht-Zentrenrelevanz des Warensortimentes Tiernahrung wurde am 19.09.06 im Rat gefasst.

Die im Auftrag der Grundstückseigentümer erstellte Verträglichkeitsstudie der GMA Köln gelangt zu dem Ergebnis, dass gegen die geplante Flächennutzungsplanänderung und das parallel durchgeführte Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 gerade auch im Hinblick auf die zugelassenen nahversorgungsrelevanten Sortimente aus gutachterlicher Sicht weder unter dem Aspekt der Raumordnung noch im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und die infrastrukturelle Ausstattung Bedenken bestehen und dass negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu besorgen sind. 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.

Von der Industrie- und Handelskammer und dem Einzelhandelsverband wurden ebenfalls Bedenken zu den geplanten Einzelhandelsnutzungen und ihren Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel sowie Zweifel an der Verträglichkeitsstudie der GMA geäußert. In einer ergänzenden Stellungnahme der GMA wurde aufgezeigt, dass infolge der geplanten Ansiedlungen die versorgungsstrukturellen Auswirkungen für die unter städtebaulichen Aspekten schutzwürdigen Versorgungsstrukturen der Innenstadt und der wohnungsnahen Versorgung nicht nachhaltig gefährdet werden. Die Ansiedlung der Planobjekte ist nach gutachterlicher Einschätzung als städtebaulich verträglich zu bewerten.

- *Vorhandene Altlast*

Es wurde festgestellt, dass das Planvorhaben im Bereich des Altstandortes "Ingridhütte" liegt, womit von schädlichen Bodenveränderungen auszugehen ist. Die angesprochene Altlast ist bereits im FNP gekennzeichnet. Darüber hinaus sind im Textteil zum rechtsverbindlichen BP Nr. 92 entsprechende Regelungen zu Altlasten zu finden.

- *Niederschlagswasserbeseitigung*

Es wurde angemerkt, dass die Beseitigung des Schmutzwassers sowie des Niederschlagswassers nicht zweifelsfrei geklärt sind. Regelungen zum Niederschlagswasser sind nicht Gegenstand des FNP-Verfahrens. Zur Regelung des Niederschlagswassers wird der bestehende Hinweis in der 2. Änderung des BP Nr. 92 auf dem Plan explizit erwähnt.

- *Veybachausbau*

Es wurde darauf hingewiesen, dass die FNP-Änderung die im Planfeststellungsverfahren befindliche Hochwasserschutzmaßnahme „Veybachausbau“ berührt, die dargestellt werden soll. Die FNP-Änderung betrifft lediglich die Änderung der Art der Nutzung. Aktuelle wasserwirtschaftliche Planungen sind nicht Gegenstand der geplanten Änderung. Im FNP wird die festgesetzte und derzeit gültige Überschwemmungslinie dargestellt. Eine Berücksichtigung der Hochwasserproblematik in diesem Bereich erfolgt im Verfahren zur 2. Änderung des BP Nr. 92.

- *Naturschutzrechtlicher Ausgleich*

Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Ausgleichsumfang abschließend innerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu erfolgen hat. Der ermittelte Ausgleichsumfang ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages, der zwischen der Stadt Euskirchen und dem Investor geschlossen wurde.

- *Knotenpunkt Kommerner Str./Georgstr.*

Durch die zusätzliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird der Verkehr am Knotenpunkt Kommerner Str./Georgstr. zunehmen. Dies macht eine Umplanung/Umbau der Lichtsignalanlage Kommerner Str./Georgstr. notwendig. Die erforderlichen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft und mit dem Landesbetrieb Straßenbau abgestimmt.

## **5. 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.