

**Stadt Euskirchen
Ortsteil Flamersheim**

**11. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Bereich nördlich der Christian-Schäfer-Straße)**

Begründung

Inhalt

TEIL A BEGRÜNDUNG

- 1. Änderungsbereich der 11. Flächennutzungsplanänderung**
- 2. Verfahren**
- 3. Planungsrechtliche Situation**
 - 3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Landschaftsplan
 - 3.4 Verbindliches Baurecht
- 4. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung**
- 5. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung**
- 6. Auswirkungen der 11. Flächennutzungsplanänderung**
 - 6.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - 6.2 Umweltauswirkungen

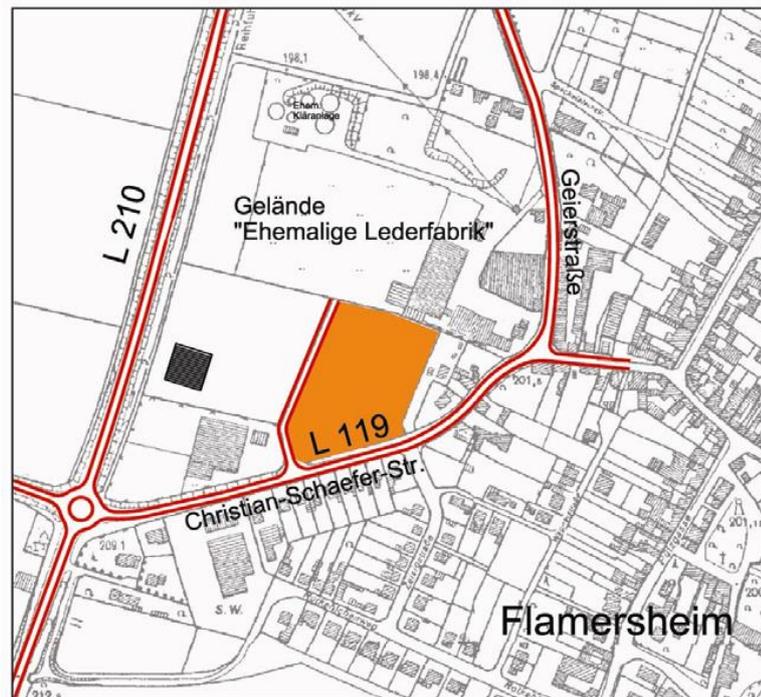
TEIL B UMWELTBERICHT

TEIL A BEGRÜNDUNG

1. Änderungsbereich der 11. Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich liegt im westlichen Bereich des Ortsteils Flammersheim. Es wird begrenzt:

- im Norden durch das Gelände der ehemaligen Lederfabrik
- im Süden durch die Christian-Schäfer-Straße (Landesstraße 119)
- im Westen und Osten durch vorhandene Bebauung



Es handelt sich um eine Freifläche, deren Anbindung für den motorisierten Individualverkehr über die L 119 erfolgen soll. Eine Abstimmung hierzu hat mit dem Landesbetrieb Straßen NRW, Euskirchen stattgefunden. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,16 ha.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 06.10.2010 den Beschluss zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und gleichzeitig beschlossen, die frühzeitigen Beteiligungen sowohl der Öffentlichkeit als auch der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die 11. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 23.05.2011 bis 06.06.2011 einschließlich durchgeführt. Zudem fand am 23.05.2011 eine Bürgerversammlung statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) erfolgte mit Schreiben vom 30.05.2011.

Am 12.10.2011 hat der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Der Feststellungsbeschluss zur 10. Flächennutzungsplanänderung wurde am 15.12.2011 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) dürfen Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Zentrale Versorgungsbereiche legen die Gemeinden räumlich und funktional fest.

Die Stadt Euskirchen hat im Jahre 2009 von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung), Köln ein Einzelhandelsgutachten¹ erarbeiten lassen mit dem Ziel, die Einzelhandelssituation im gesamten Stadtgebiet zu analysieren und darauf aufbauend ein Einzelhandelskonzept zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung zu erarbeiten.

Wichtige Aufgaben waren hierbei:

- Vorschläge zur Abgrenzung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Standortkonzepte für die Nahversorgung in den Ortsteilen.

Die Analyse zeigt u.a., dass ein Handlungserfordernis für den Ausbau des Nahversorgungsangebotes in Flammersheim besteht.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Euskirchen wurde am 24.09.2009 vom Rat der Stadt Euskirchen beschlossen.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahre 2003 ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Großflächiger Einzelhandel ist nur innerhalb des ASB zulässig. Dies trifft hier zu.

Landesplanerische Abstimmung

In ihrer Stellungnahme - zur Anfrage der Stadt Euskirchen gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW - hat die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 11.10.2010 – Az. 612005 keine landesplanerischen Bedenken geäußert und damit die Anpassung der 11. FNP-Änderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

¹ Einzelhandelsgutachten für die Stadt Euskirchen, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 51147 Köln, vom April/Mai 2010

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes "Euskirchen" (05/2007) innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2.8 "Voreifel bei Kirchheim".

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist jedoch lediglich ein temporärer Landschaftsschutz bis zur Verwirklichung der Bauleitplanung bzw. baulichen Inanspruchnahme gemäß § 29 (3) LG NW festgesetzt.

Im Geltungsbereich liegen keine Biopotkasterflächen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) und keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 62 LG NW.

3.4 Verbindliches Baurecht

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen und ist dem Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches zuzuordnen.

4. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 11. Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes im Euskirchener Ortsteil Flammersheim, mit insgesamt maximal 2.400 m² Verkaufsfläche, geschaffen werden.

Anlass der beabsichtigten Entwicklung ist die im Einzelhandelsgutachten² der GMA für die Stadt Euskirchen festgestellte Unterversorgung des Ortsteils Flammersheim im Hinblick auf die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Standortalternativen

Im Zuge der Abgrenzungsfestlegung des zentralen Versorgungsbereichs für den Ortsteil Flammersheim hat sich der Rat der Stadt Euskirchen am 24.09.2009 mit möglichen Ansiedlungsstandorten von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung befasst und hierfür im Einzelhandelskonzept Euskirchen zwei Standorte innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs festgelegt:

- Standort 11 = Fläche der ehemaligen Lederfabrik an der Geierstraße (
- Standort 10 = nördlich der Christian-Schäfer-Straße

Dies berücksichtigt die Tatsache, dass hinsichtlich des Ansiedlungsstandorts "Ehemalige Lederfabrik" Unklarheiten bezüglich der Verfügbarkeit bestanden. Der von der GMA und der Stadt Euskirchen favorisierte Standort 11 – "Ehemalige Lederfabrik" sollte aber vorrangig entwickelt werden, da er zum einen aus gutachterlicher Sicht die geeigneten Standortrahmenbedingungen für die Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur und zum anderen gleichzeitig die Chance zum Rückbau und zur städtebaulichen Entwicklung dieser Industriebranche bietet.

Um dieses Ziel zu erreichen, wurde dem Eigentümer des Standortes 11 von Seiten der Stadt Euskirchen bis zum Ende April 2010 die Gelegenheit gegeben, eine Konzeption zur Entwicklung seiner Flächen mit Einzelhandelseinrichtungen vorzulegen.

² Einzelhandelsgutachten für die Stadt Euskirchen, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 51147 Köln, vom April/Mai 2010

Nachdem diese Option nicht zum gewünschten Ergebnis führte, wird nunmehr der im Einzelhandelskonzept vorgesehene Alternativstandort 10 zur Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen vorbereitet.

Ein privater Projektentwickler beabsichtigt auf dem Grundstück die Ansiedlung folgender Einzelhandelseinrichtungen:

- Lebensmittel-Vollversorger mit ca. 2.100 m² Bruttogeschoßfläche (BGF) und maximal 1.600 m² Verkaufsfläche (VKF)
- Lebensmittel-Discountmarkt mit ca. 1.045 BGF und maximal 800 m² VKF.

Den abweichend von den Empfehlungen im Einzelhandelsgutachten durch den Projektentwickler beabsichtigten höheren Verkaufsflächen (maximal 2.400 m² VKF statt rd. 1.500 m² VKF) haben die Industrie- und Handelskammer Aachen und der Bezirksregierung Köln, auf Grund einer hierzu erarbeiteten Verträglichkeitsanalyse³, in Vorgesprächen mit der Stadt Euskirchen zugestimmt.

Zudem wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Euskirchen am 17.03.2011 die vom Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen am 15.02.2011 beschlossenen maximalen Verkaufsflächen von 2.400 m² für den Standort Flammersheim durch Beschluss bestätigt.

Mit den beabsichtigten Vorhaben soll eine ortsnahe Versorgung für den Euskirchener Ortsteil Flammersheim und die im nahen Umfeld gelegenen Ortsteile Kirchheim, Palmersheim, Schweinheim und Niederkastenholz sichergestellt werden.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 "Großflächiger Einzelhandel".

5. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Da es sich bei den beiden beabsichtigten Einzelhandelseinrichtungen u.a. um einen großflächigen Einzelhandelbetrieb gemäß § 11 (3) BauNVO handelt, ist für das Plangebiet des parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 die Änderung des Flächennutzungsplanes in ein Sondergebiet (hier: SO 6) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel erforderlich.

Im dargestellten Sondergebiet (SO 6) sind nur Einzelhandelsbetriebe (überwiegend mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 2.400 m² zulässig.

6. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Versorgungsstrukturelle und städtebauliche negative Auswirkungen werden im Zusammenhang mit der Entwicklung dieses Nahversorgungsstandortes in Flammersheim dar, zumal diese Fläche unter den Aspekten der Raumordnung

³ Verträglichkeitsanalyse – Ansiedlung eines Edeka Lebensmittelsupermarktes und eines Lidl Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Euskirchen Flammersheim, Christian-Schäfer-Straße, BBE – Handelberatung, Köln, vom Juni 2010

und Landesplanung grundsätzlich einen geeigneten Standort zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darstellt.

Die infrastrukturelle Ausstattung – speziell auf die verkehrlichen Belange bezogen – ist durch das vorhandene Straßennetz (Landesstraße 119) sowie den unmittelbaren Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr (Haltepunkt Stadtverkehr Euskirchen) gewährleistet.

Auswirkungen auf den Verkehr (z.B. durch zusätzliche Belastung der Landesstraße 119) sind auf Grund einer Verkehrlichen Untersuchung⁴ nicht zu erwarten.

Die mit der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen verbundenen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Euskirchen wurden durch eine Verträglichkeitsanalyse⁵ sowie durch eine Tragfähigkeitsanalyse⁶ der BBE-Handelsberatung, Köln gutachterlich untersucht.

Fazit Tragfähigkeitsanalyse:

- Der im Rahmen der im März 2010 vorgelegten "Tragfähigkeitsanalyse" konnte nachgewiesen werden, dass die Voraussetzungen für das landesplanerische Genehmigungsverfahren nach § 34 LPlG gegeben sind. Eine landesplanerisch relevante Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung kann gemäß Regelvermutung nach § 24 a LEPro ausgeschlossen werden, da der Planumsatz niedriger ist als die projektrelevante Kaufkraft im Verflechtungsbereich
- Im Einzugsgebiet leben rd. 9.220 Einwohner, die zusammen über ein Nachfragevolumen im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren von rd. 21,3 Mio. € verfügen. Derzeit wird durch die ansässigen Lebensmittel-SB-Märkte ein relevanter Umsatz von 1,2 Mio. € generiert, so dass die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Einzugsgebiet mit 6% per saldo erheblich Kaufkraftabflüsse verdeutlicht. Stellt man die prognostizierte Umsatzleistung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente von 9,5 Mio. € der entsprechenden Kaufkraft im Nahversorgungsbereich von 21,3 Mio. € gegenüber, so zeigt sich, dass der Zielumsatz lediglich eine Größenordnung erreicht, die rd. 47 % der relevanten Kaufkraft ausmacht. Die landesplanerischen Kongruenz- bzw. Tragfähigkeitskriterien werden somit vom Planvorhaben eingehalten.

Fazit Auswirkungsanalyse:

- Auf dem Grundstück an der Christian-Schäfer-Straße ist innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs die Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m² und eines Lebensmittel-Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 m² geplant.
- Der Standort liegt in einer westlichen Randlage des zentralen Versorgungsbereichs Flammersheim, der Nahversorgungsfunktionen für die benachbarten Ortsteile Kirchheim, Schweinheim, Palmersheim und Niederkastenholz übernehmen soll.

⁴ Verkehrliche Untersuchung – Edeka-Markt und Lidl-Discountmarkt in Flammersheim, IGS mbH, Neuss, vom Juni 2010

⁵ Verträglichkeitsanalyse – Ansiedlung eines Edeka Lebensmittelsupermarktes und eines Lidl Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Euskirchen-Flammersheim, Christian-Schäfer-Straße, BBE – Handelsberatung, Köln, vom Juni 2010

⁶ Tragfähigkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Edeka Supermarktes und eines Lidl Discountmarktes in Euskirchen-Flammersheim, BBE RETAIL EXPERTS, Köln, vom März 2010

- Die Stadt Euskirchen weist in den östlichen Ortsteilen erhebliche Versorgungsdefizite im lebensmittelbezogenen Angebot auf, so dass von Seiten der Stadt eine Ansiedlung von marktfähigen SB-Märkten zur wohnungsnahen Versorgung in den zentralen Versorgungsbereichen Flammersheim, Stotzheim und Kuchenheim verfolgt wird. Wichtige Versorgungsstandorte sind derzeit die dezentralen Agglomerationsstandorte Narzissenweg (u.a. Real) und Roitzheimer Straße (u.a. Hit, Aldi und Lidl). Darüber hinaus fließt Kaufkraft aus Flammersheim und den benachbarten Ortsteilen nach Swisttal-Odendorf (u.a. Edeka, Aldi) ab.
- Im Einzugsgebiet leben rd. 9.220 Einwohner, die zusammen über ein Nachfragevolumen im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 21,3 Mio. € verfügen. Derzeit wird durch den ansässigen Lebensmittelmarkt ein relevanter Umsatz von rd. 1,2 Mio. € generiert, so dass die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Einzugsgebiet mit 6% per saldo erheblich Kaufkraftabflüsse verdeutlicht.
- Für das Planobjekt wird auf Basis der Angebots- und Nachfragesituation ein Planumsatz von ca. 9,5 Mio. € prognostiziert. Damit kann das Planvorhaben eine leicht unterdurchschnittliche Raumleistung erzielen, die aus der geringen Bevölkerungskonzentration im Untersuchungsgebiet resultiert.
- Hohe Umsatzverteilungseffekte sind für die Wettbewerber an den dezentralen Agglomerationsstandorten Narzissenweg, Roitzheimer Straße und im Ortsteil Swisttal-Odendorf zu erwarten. Schließungen von strukturprägenden Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen werden gutachterlicherseits ausgeschlossen.
- Mit der Schwerpunktsetzung eines Verbundstandortes von großflächigem Lebensmittelsupermarkt und nicht-großflächigem Discountmarkt im Nahversorgungszentrum Flammersheim kann die Entwicklungsfähigkeit der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche eingeschränkt werden. Im Zusammenwirken mit der Supermarktplanung in Stotzheim gilt dies insbesondere für die Ergänzung der wohnungsnahen Versorgung im Ortsteil Kuchenheim, da ein größerer Lebensmittel-SB-Markt im Spannungsverhältnis zu den Angeboten in Odendorf, Stotzheim und Flammersheim keine ausreichende Tragfähigkeit erreichen kann.

6.2 Umweltauswirkungen

Mit dem in Kraft treten des Europarechtsgesetz Bau⁷ (EAG Bau) unterliegt die Aufstellung von Bebauungsplänen, mit Ausnahme der bestandswahrenden Pläne, einer Umweltprüfung.

Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt. Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes beschränken sich auf einen dem Projekt angemessenen Umfang.

Um Doppelprüfungen auf den verschiedenen Planungsebenen zu vermeiden, ist gemäß § 2 (4) Satz 5 Baugesetzbuch (BauGB) und § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) die Umweltprüfung, wenn sie bereits auf einer Planungsebene durchgeführt worden ist, auf zusätzliche oder

⁷ Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien – Europaanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004, verkündet in BGBl I 2004 Nr. 31 vom 30.06.2004

andere erhebliche Umweltauswirkungen zu beschränken. Dies entspricht der sogenannten "Abschichtungsregelung" im § 2 (4) Satz 5 BauGB.

Die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB wurde im Rahmen der im Parallelverfahren erfolgenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Großflächiger Einzelhandel" durchgeführt und in einem Umweltbericht dargestellt.

Dieser vorliegende Umweltbericht entspricht dem Planungsstand des Bebauungsplanes Nr. 9 "Großflächiger Einzelhandel" aus diesem Parallelverfahren.

TEIL B UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 9 "Großflächiger Einzelhandel" ist Bestandteil der 11. Flächennutzungsplanänderung.

Siehe hierzu in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 "Großflächiger Einzelhandel".

Euskirchen, den 10.01.2012

Dr. Uwe Friedl
Bürgermeister