

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

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

**(Änderungen nach der öffentlichen Auslegung werden im Text unterstrichen dargestellt)**

## **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 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 wurde mit Schreiben vom 23.01.2006 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 19.04.06 bis 19.05.2006 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 05.04.2006 durchgeführt.

Der Feststellungsbeschluss zur 3. Flächennutzungsplanänderung wurde am 21.06.2006 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

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

### **2.0 Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung**

Der Änderungsbereich liegt zwischen B 51 und Gottfried-Schenker-Straße im Südosten des Ortsteils Euskirchen. Er umfasst die Grundstücke des bereits vorhandenen Möbelmarktes.

### **3.0 Planungsrechtliche Situation-**

#### **3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Im Regionalplan des Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist der Änderungsbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. In einem textlichen Ziel ist definiert, dass in einem GIB die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Handelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) BauNVO, d.h. für Betriebe, die nur in Kern- bzw. Sondergebieten zulässig sind, bauleitplanerisch auszuschließen ist. Ausnahmsweise ist zur Eingrenzung bereits bestehender Betriebe die Ausweisung von Sondergebieten möglich, einschl. ggf. zur Bestandssicherung notwendiger geringfügiger Erweiterungen.

Die landesplanerische Überprüfung kam zu dem Ergebnis, dass der Möbelmarkt auch nach der beabsichtigten Erweiterung der Verkaufsfläche als mit der zentralörtlichen Gliederung vereinbar zu beurteilen ist. Der Standort des Möbelmarktes ist aufgrund seiner überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimente dem Siedlungsschwerpunkt ausreichend zugeordnet. Damit ist die geplante FNP-Änderung mit der landesplanerisch angestrebten zentralörtlichen Gliederung vereinbar. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen der Nachbarkommunen zu erwarten.

Nach Auffassung der Bezirksplanungsbehörde weicht die geplante FNP-Änderung jedoch von den Zielen des Regionalplanes ab, da es sich nicht um eine geringfügige, sondern um eine wesentliche Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt. Trotz dieser entgegenstehenden Darstellung des Regionalplanes berührt die Flächennutzungsplanänderung nach Auffassung der Bezirksplanungsbehörde nicht die Grundzüge der landesplanerischen Zielsetzungen.

Um eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung zu erreichen, ist ein förmliches Zielabweichungsverfahren gem. § 24 Landesplanungsgesetz NW notwendig. Der Landrat des Kreises Euskirchen sowie die Industrie- und Handelskammer Aachen haben keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Der Regionalrat hat in seiner Sitzung am 09.12.2005 der Zielabweichung zugestimmt. Mit Schreiben vom 15.12.2005 hat die Bezirksregierung Köln

bestätigt, dass die 3. Flächennutzungsplanänderung den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

### **3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt für den Änderungsbereich ein Sondergebiet Einzelhandel -SO 2- mit folgender textlichen Darstellung dar:

„Als SO 2-Gebiet wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung -Möbelmarkt- mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 10.000 qm und einem zentrenrelevanten Nebensortiment von max. 800 qm dargestellt.“

### **3.3 Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes (BP) Nr. 99 der Stadt Euskirchen / Ortsteil Euskirchen aus dem Jahre 1999. Für den Bebauungsplan Nr. 99 sind in den Jahren 2002 und 2004 bereits zwei Änderungen im Bereich des Narzissenweges durchgeführt worden. Eine 3. Änderung des BP Nr. 99 im Bereich Narzissenweg befindet sich im Verfahren.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 99 setzt für den Änderungsbereich Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel / Möbel mit einer max. Verkaufsfläche von 10.000 qm und bestimmten zulässigen Warengruppen fest. Das Nebensortiment wird auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 800 qm, beschränkt.

### **4.0 Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Ein bestehender Möbelmarkt befindet sich an der Gottfried-Schenker-Straße. Zur Sicherung des Betriebsstandortes soll die zulässige Verkaufsfläche erhöht werden.

Die Flächenaufteilung des Möbelmarktes soll dahingehend geändert werden, dass das jetzige Lager auf eine externe Fläche verlegt wird. Dadurch kann die Verkaufsfläche von 10.000 qm auf 15.000 qm erweitert werden. Die zulässige maximale Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Nebensortiment wird nicht verändert.

Mit der 3. Flächennutzungsplan-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Erhöhung der Verkaufsfläche geschaffen werden. Dazu muss die textliche Darstellung 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.“

### **5.0 Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung**

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung ist Euskirchen im Landesentwicklungsplan (LEP) als Mittelzentrum eingestuft und übernimmt somit Funktionen für die Deckung des gehobenen Bedarfs der Bevölkerung. Hierzu zählt u.a. auch die Nachfrage nach Möbeln und ergänzenden Sortimenten.

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.

Durch die geplante Erweiterung wird das bestehende Angebot entsprechend der Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums sinnvoll ergänzt. Demnach kann die bisher in Konkurrenzstandorte abfließende „eigene“ Kaufkraft im Bereich Möbelbedarf in Euskirchen gebunden werden. Zusätzlich wird möglicherweise Kaufkraft aus Nachbargemeinden auf das Planvorhaben umgelenkt. Es wird davon ausgegangen, dass bei Realisierung der Planung den Standorten außerhalb von Euskirchen nicht soviel Umsatz entzogen wird, dass deren Existenz gefährdet wäre.

Das vom Eigentümer der Fläche in Auftrag gegebene Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH vom März 2006 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.

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.

Durch die Erhöhung der Verkaufsfläche kann es möglicherweise zusätzlichen Verkehr in der Roitzheimer Straße und Gottfried-Schenker-Straße geben. Dieser kann jedoch durch den geplanten bzw. realisierten vierspurigen Ausbau der Roitzheimer Straße zwischen den Kreisverkehren Römerstraße und Felix-Wankel-Straße (K 24) bewältigt werden. Trotz einer möglichen Verkehrsmengenzunahme wird keine signifikante Erhöhung der Verkehrslärmbelastung erwartet.

Durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche innerhalb des bestehenden Gebäudes werden keine zusätzlichen störenden Immissionen für die angrenzenden gewerblichen Nutzungen erwartet.

Die Erhöhung der Verkaufsfläche aufgrund der FNP-Änderung bringt keine weitere signifikante Versiegelung im Plangebiet mit sich, da lediglich die Nutzung in einem bestehenden Gebäudes geändert wird. Die bisherige Lagerfläche, die z.Zt. innerhalb des Gebäudekomplexes liegt, soll auf eine Gewerbefläche ausgegliedert werden, was eine Inanspruchnahme zusätzlicher Fläche außerhalb des Plangebietes mit sich bringt.

## **Teil B: Umweltbericht**

### **1.0 Einleitung**

#### **1.1 Inhalt und Ziele 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.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt für den Änderungsbereich ein Sondergebiet Einzelhandel -SO 2- mit Zweckbestimmung -Möbelmarkt- mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von max. 10.000 qm und einem zentrenrelevanten Nebensortiment von max. 800 qm dar.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 99 setzt für den Änderungsbereich Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel / Möbel mit einer max. Verkaufsfläche von 10.000 qm und bestimmten zulässigen Warengruppen fest. Das Nebensortiment wird auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 800 qm, beschränkt.

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.

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.

#### **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 aus dem Jahr 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 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. Durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche innerhalb des bestehenden Gebäudes werden keine zusätzlichen störenden Immissionen für die angrenzenden gewerblichen 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 zum Großteil baulich genutzt wird, liegt derzeit bereits ein Verlust von Lebensräumen und Biotopfunktionen für o.g. Schutzgüter vor. In Randbereichen und als Begrünung der Parkplatzfläche ist eine geringe Vegetation festzustellen.

Durch die beabsichtigte Planung werden im Änderungsbereich selbst keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Somit entstehen keine erheblichen Auswirkungen für o.g. Schutzgüter. Da es sich bei der Planung um ein Vorhaben innerhalb eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 99 handelt, entsteht kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf.

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 die Schutzgüter Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt keine Angaben gemacht werden. Dies wird in dem entsprechenden Bauleitplan- bzw. im Genehmigungsverfahren berücksichtigt.

#### 2.1.3 Schutzgut Boden

Ein Großteil des Plangebietes ist bereits durch den bestehenden Möbelmarkt bebaut bzw. aufgrund der Parkplatznutzung versiegelt.

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 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. Dies wird in dem entsprechenden Bauleitplan- bzw. im Genehmigungsverfahren berücksichtigt.

#### 2.1.4 Schutzgut Wasser

Durch die geplante Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung erfolgen über das vorhandene Leitungsnetz.

#### 2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Derzeit ist im Änderungsbereich sowie im angrenzenden Gewerbegebiet bereits eine Vorbelastung durch Verkehr und gewerbliche Immissionen entsprechend der zulässigen Nutzung vorhanden.

Die Nutzungsänderung bringt keine Erhöhung der gewerblichen Immissionen mit sich. Trotz einer möglichen Verkehrsmengenzunahme wird keine signifikante Erhöhung der Luftbelastung erwartet.

#### 2.1.6 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

Der Planbereich befindet sich in einem gewerblich geprägten Gebiet. 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 lediglich der vorhandene Gebäudekomplex in seiner Nutzung geändert wird. 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 keine erheblichen Auswirkungen auf die Entwicklung des Umweltzustandes.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 99 planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Möbelmarktes wäre nicht zulässig. Demzufolge würden keine weiteren Flächen durch die Ausgliederung des Lagers an anderer Stelle in Anspruch genommen.

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

Da durch die beabsichtigte Planung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erwartet werden, sind auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geplant.

## **2.4 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.

## **3.0 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Methodik**

Bei der Ermittlung und Bewertung von Umweltauswirkungen wurden keine besonderen Verfahren verwendet.

### **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 3. Flächennutzungsplan-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den Betriebsstandort eines bestehenden Möbelmarktes zu sichern und die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche zu ermöglichen.

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.

Euskirchen, den 26.06.2006

Dr. Friedl  
Bürgermeister