

**Begründung
mit Umweltbericht
zur
26. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Kreisstadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

**(Bereich zwischen Roitzheimer Straße, Straße An der Vogelrute,
östlich der Römerstraße sowie zwischen einem Teilbereich nordöstlich der
Gottlieb-Daimler-Straße und der L 194)**

**im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 132/Ortsteil Euskirchen**

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I BEGRÜNDUNG

- 1.0 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung**
- 2.0 Planverfahren**
- 3.0 Rahmenbedingungen**
 - 3.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung/Regionalplan
 - 3.3 Flächennutzungsplan
 - 3.4 Landschaftsplan
 - 3.5 Bestehendes Planungsrecht und vorhandene Flächennutzung
 - 3.6 Zukünftiges Planungsrecht
- 4.0 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung**
- 5.0 Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung**

TEIL II UMWELTBERICHT -wird noch erstellt-

- 1.0 Einleitung**
- 2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
- 3.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**
- 4.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**
- 5.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**
- 6.0 Zusätzliche Angaben**

TEIL I BEGRÜNDUNG

1.0 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Im Bereich der Roitzheimer Straße hat sich im Laufe der Jahre ein Nebenzentrum mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften gebildet, das sich jedoch gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Euskirchen an einem nicht integrierten Standort befindet. Ohne eine verstärkte planungsrechtliche Steuerung, insbesondere im Hinblick auf zentrenrelevante Sortimente, sind negative Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung sowie auf die Entwicklung der Nahversorgungssituation in den einzelnen Euskirchener Ortsteilen zu erwarten.

Neben der Einzelhandelssteuerung ist es Ziel, die im nördlichen Teil des Plangebiets bestehenden potenziellen städtebaulichen Spannungen zwischen der bestehenden Wohnnutzung entlang der Roitzheimer Straße und der gewerblichen Nutzung entlang der Straße An der Vogelrute im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung durch entsprechende Gebietsausweisungen planerisch vorzubeugen.

Da die im Plangebiet entstandene Nutzungssituation nicht mit der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen übereinstimmt, wird die 26. FNP-Änderung eingeleitet.

2.0 Planverfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die landesplanerische Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde mit Schreiben vom bei der Bezirksregierung Köln gestellt und am positiv beschieden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde in Form einer Bürgerversammlung am 20.11.2018 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom

Der Auslegungsbeschluss wurde vom Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen am gefasst. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom

Der Feststellungsbeschluss zur 26. Flächennutzungsplanänderung wurde am vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

Da die städtebauliche Zielsetzung ebenfalls nicht mit den Ausweisungen der betroffenen rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 77 und 100 übereinstimmen, wurde in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Planung am 07.05.2014 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 132 gefasst. Eine erneute Planberatung mit Änderung des Geltungsbereichs erfolgte in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Planung am 27.09.2018.

Die 26. Flächennutzungsplan-Änderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 132/Ortsteil Euskirchen durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte aufgrund des Parallelverfahrens bereits am 20.11.2018.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich befindet sich am nordöstlichen Stadtrand der Kernstadt von Euskirchen.

Begrenzt wird das Plangebiet in nördlicher Richtung durch die Straße An der Vogelrute, in östlicher Richtung durch die B 51, im Süden durch die Roitzheimer Straße und im Westen durch den Eifelring/Pützbergring. Nordwestlich befindet sich ein kleiner Teilbereich zwischen der Straße An der Vogelrute und Eifelring/Pützbergring ebenfalls im Plangebiet.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 14,25 ha.

Räumlicher Geltungsbereich der 26. FNP-Änderung



© Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation, 2018

3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, aus dem Jahre 2003, weist für den Planbereich GIB - Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich - aus und entspricht derzeit nicht der geänderten städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet.

Der Regionalrat des Regierungsbezirks Köln hat auf Antrag der Stadt Euskirchen in seiner 11. Sitzung am 9.12.2016 beschlossen, die 19. Änderung des Regionalplans Köln, Teilabschnitt Region Aachen, durchzuführen.

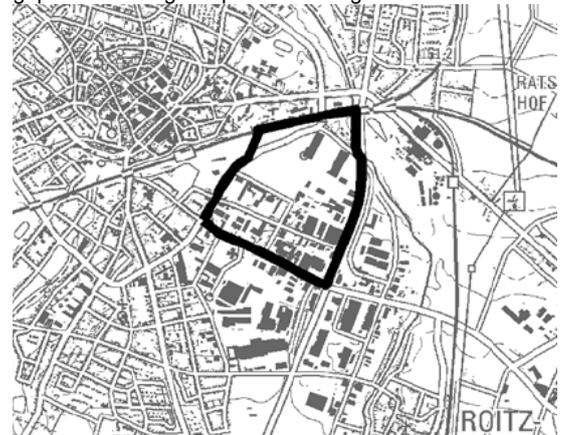
Anlass der Regionalplanänderung ist die geänderte bauleitplanerische Ausrichtung der Stadt Euskirchen für einen hochwertigen innenstadtnahen Bereich. Statt der für das Gebiet ursprünglich vorgesehenen gewerblich-industriellen Nutzung, haben sich dort v. a. gemischte Nutzungen mit einem hohen Anteil von Wohnen, sozialen Einrichtungen und Einzelhandel angesiedelt. Für die noch vorhandene Industriebranche gelang es auf Grund der innerstädtischen Lage und der schwierigen Verkehrsanbindung nicht, gewerbliche Betriebe anzusiedeln.

Um den Strukturwandel in diesem Bereich bauleitplanerisch nachvollziehen zu können, muss zunächst ein Teil des regionalplanerisch gesicherten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches (GIB) in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) umgewandelt werden. Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 55 ha und ist mit Ausnahme einer größeren Brachfläche im nördlichen Planbereich (ca. 9 ha) bereits nahezu vollständig bebaut.

Auszug Regionalplan (2003)



geplante 19. Regionalplan-Änderung



Da die oben beschriebene Regionalplan-Änderung noch nicht durchgeführt ist, muss sich die vorliegende Planung an der jetzigen Regionalplan-Darstellung eines Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches (GIB) orientieren und den Fokus auf den Bestandsschutz legen. Darüber hinaus gehende Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben sind nur innerhalb eines gewissen Spielraums möglich (dynamischer Bestandsschutz).

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt für den Änderungsbereich überwiegend gewerbliche Bauflächen und in einem Bereich entlang der Roitzheimer Straße Mischbauflächen sowie ein Sondergebiet (SO 1) aus.

Auszug Flächennutzungsplan (2004)



Die textliche Darstellung besagt, dass im Sondergebiet (SO 1) Einzelhandelsbetriebe zulässig sind.

Damit die zukünftige Planung im Einklang mit den Zielen der Landesplanung steht, sind in der 26. Flächennutzungsplan-Änderung und im Bebauungsplan Nr. 132 Darstellungen bzw. Festsetzungen geplant, die den Bestand an Einzelhandel sichern und sich dabei an den bestehenden Nutzungen und deren vorhandenen Verkaufsflächen orientieren. Erweiterungen oder Nutzungsänderungen sind im Rahmen eines dynamischen Bestandsschutzes zulässig.

Eine formelle Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksregierung Köln erfolgte mit Schreiben vom

Die Anpassung der 26. FNP-Änderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde mit Schreiben vom bestätigt.

3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplanes des Kreises Euskirchen (05/2007), da es als eine „Fläche nach §§ 30, 34 BauGB (Innenbereich)“ eingestuft wurde.

Landschaftsplanerische Entwicklungsziele liegen für das Plangebiet nicht vor.

3.5 Bestehendes Planungsrecht und vorhandene Flächennutzung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 77 und 100.

Der Bebauungsplan Nr. 100 überplant in Teilbereichen den älteren Bebauungsplan Nr. 77.

Die Bebauungspläne weisen für den überwiegenden Planbereich Gewerbe- und Industriegebiete aus. Für einen kleinen Bereich zwischen Eifelring/Pützbergring und Straße An der Vogelrute und für einen Bereich entlang von Roitzheimer Straße und Römerstraße sind Mischgebiete festgesetzt. Darüber hinaus ist an der Roitzheimer Straße ein Sondergebiet festgesetzt.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut bis auf wenige Freiflächen.

Statt der für das Gebiet ursprünglich vorgesehenen gewerblich-industriellen Nutzung, haben sich im Plangebiet gemischte Nutzungen mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung und sozialen Einrichtungen angesiedelt.

Im Teilbereich zwischen der Straße An der Vogelrute, der L 194, Roitzheimer Straße und Römerstraße hat sich räumlich konzentriert eine Einzelhandelsagglomeration mit klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben entwickelt.

Auszug Bebauungspläne Nr. 77 u. 100



© Kreis Euskirchen, Abt Geoinformation, 2018

Luftbildausschnitt Plangebiet



© Geobasis NRW

3.6 Zukünftiges Planungsrecht

Damit die Planung in Einklang mit den gültigen Zielen der Landesplanung steht, sind im Zuge der 26. Flächennutzungsplanänderung und des parallel geführten Bebauungsplanes Nr. 132 Darstellungen bzw. Festsetzungen geplant, die den jetzigen Bestand an Einzelhandel sichern und sich an den bestehenden Nutzungen und deren vorhandenen Verkaufsflächen orientieren. Erweiterungen oder Nutzungsänderungen insbesondere im Hinblick auf zentrenrelevante Sortimente der Einzelhandelsbetriebe sind im Rahmen eines dynamischen Bestandsschutzes zulässig.

Darüber hinaus erfolgt zudem eine bestandsorientierte Reduzierung von festgesetzten Gewerbegebieten in Mischgebiete, so dass die im nördlichen Teil des Plangebiets bestehenden potenziellen städtebaulichen Spannungen zwischen der bestehenden Wohnnutzung entlang der Roitzheimer Straße und der gewerblichen Nutzung entlang der Straße An der Vogelrute im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung planerisch vorgebeugt werden kann.

Einzelne Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihrer Größe oder Zentrenrelevanz in der geänderten Gebietsausweisung nicht zulässig wären, erhalten eine bestandssichernde Festsetzung gem. § 1 (10) BauNVO.

4.0 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Das im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) enthaltene *Ziel 6.5-7 Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel* fordert eine Bestandsorientierung, d.h., Sortimente und deren Verkaufsflächen sind auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Um keinen Spielraum für erneute städtebauliche Fehlentwicklungen im Plangebiet zu belassen, erfolgt hinsichtlich der Thematik des Einzelhandels eine bestandsorientierte Unterteilung in unterschiedliche Sondergebiete, die wiederum Festsetzungen zur jeweils maximal zulässigen Verkaufsfläche und zu den Randsortimenten enthält. Die Verkaufsflächen erhalten zur Gewährleistung eines dynamischen Bestandsschutzes einen Aufschlag von 10 % auf die jeweils genehmigte Verkaufsfläche.

Die Darstellung von Sondergebietsflächen wird im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan entsprechend der Bestandssituation zum einen entlang der Roitzheimer Straße bis zur Römerstraße sowie im Bereich des Einkaufszentrums bis zur Straße An der Vogelrute erweitert.

Die Gliederung der gesamten Sondergebietsflächen erfolgt durch die Darstellung eines Sondergebietes SO 1. Innerhalb des Sondergebietes SO 1 erfolgt eine Differenzierung, die sich wie folgt zusammensetzt:

- Einkaufszentrum
- Einzelhandel Bekleidung
- Einzelhandel Lebensmittel
- Einzelhandel Sonstige

Im Sondergebiet SO 1 Einkaufszentrum im östlichen Plangebiet sind mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 7.350 qm folgende Bereiche enthalten:

- Lebensmittel, Verkaufsfläche max. 4.130 qm,
- Elektronik, Verkaufsfläche max. 1.940 qm,
- Schuhe, Verkaufsfläche max. 1.280 qm

Sonstige zentrenrelevante Sortimente sind im Sondergebiet Einkaufszentrum (SO 1 Einkaufszentrum) darüber hinaus zulässig, sofern sie maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Für das großflächige Bekleidungsgeschäft nordöstlich des Sondergebietes SO 1 Einkaufszentrum erfolgt die Darstellung eines Sondergebietes Einzelhandel Bekleidung (SO 1 EZH Bekleidung) mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.370 qm.

Für den an Römerstraße und Roitzheimer Straße gelegenen Einzelhandelsbetrieb erfolgt die Darstellung eines Sondergebietes Einzelhandel Lebensmittel (SO 1 EZH Lebensmittel) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.060 qm. Es sind maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche als zentrenrelevantes Randsortiment zulässig.

Für die Sondergebiete Einzelhandel Sonstige (SO 1 EZH Sonstige) gilt, dass kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind.

Die Gewerblichen Bauflächen werden ebenfalls entsprechend der tatsächlichen Entwicklung und im Hinblick auf potentielle Störeinflüsse zwischen gewerblichen Betrieben und bestehender Wohnbebauung erheblich reduziert und in gemischte Bauflächen umgewandelt.

Das neue Mischgebiet (MI) erstreckt sich in unterschiedlichen Bautiefen entlang der Roitzheimer Straße und entlang des Eifelring/Pützberggring bis hin zur Gottlieb-Daimler-Straße. So ergibt sich künftig ein zusammenhängender Bereich mit gemischten Nutzungen. Dies scheint angesichts der für den südlichen Teil des Euskirchener Hauptbahnhofs beabsichtigten Entwicklung als urbanes Stadtquartier („City-Süd“) realistisch. Zum anderen wird so aus den beiden als Allgemeines Wohngebiet einzuschätzenden Gebieten in einem größeren räumlichen Zusammenhang ein tatsächliches Mischgebiet.

Die innerhalb der Gewerblichen Bauflächen bestehenden Einzelhandelsbetriebe werden im Bebauungsplan Nr. 132 mit einer bestandssichernden Festsetzung gem. § 1 (10) BauNVO in ihrem Bestand geschützt. Es handelt sich hierbei um einen großflächigen und einen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Im bislang als Gewerbliche Baufläche (G) dargestellten Bereich ist lediglich eine Autowerkstatt/Lackiererei als nicht mischgebietsverträglich einzuschätzen. Sie wird im parallel durchzuführenden Bebauungsplan Nr. 132 über eine bestandssichernde Festsetzung gem. § 1 (10) BauNVO geschützt. Der vorhandene Nahversorger wird ebenfalls durch eine bestandssichernde Festsetzung gem. § 1 (10) BauNVO mit einer Verkaufsflächenbeschränkung und einer festgeschriebenen Sortimentsliste im Bestand gewahrt.

5.0 Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Städtebauliche Auswirkungen

- Bauliche Nutzung, Bestandsschutz, Verträglichkeit

Die Planung zur Steuerung der Einzelhandelsnutzung und der Umstellung auf die aktuelle BauNVO 1990 dient dem Schutz der Euskirchener Innenstadt als zentralem Einkaufsstandort sowie der Nahversorgungssituation in den Euskirchener Ortsteilen.

Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz und werden durch die geplanten Festsetzungen in der Ausübung ihrer genehmigten Nutzung nicht eingeschränkt. Im parallel durchzuführenden Bebauungsplan Nr. 132 werden im Rahmen eines dynamischen Bestandsschutzes Spielräume für Entwicklungen festgelegt.

Sollten Nutzungsänderungen beabsichtigt sein, ist zu prüfen, ob diese mit dem neuen Planrecht vereinbar wären. Sortimentsänderungen sind zukünftig nur im Hinblick auf die festgesetzten Sortimente und darüber hinaus nur für nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die bestehende Wohnnutzung kommt es insgesamt zu einer Verbesserung der bisherigen Situation, da die zukünftigen Ausweisungen potentielle Störfaktoren in unmittelbarer Nachbarschaft zu ggfs. emittierenden Betrieben reduziert.

Im Hinblick auf die innenstadt- und bahnhofsnahe Lage sowie die geplanten Entwicklungen zu einem urbanen Stadtquartier im Bereich „City-Süd“ sind die Reduzierungen der gewerblichen Bauflächen städtebaulich sinnvoll.

- Verkehr

Die Entwicklung dieses dezentralen Einzelhandel-Agglomerationsstandortes hat dazu geführt, dass insbesondere am Standort Roitzheimer Straße die verkehrliche Situation zur Haupteinkaufszeit kaum beherrschbar geworden ist.

Eine weitere Stärkung dieses Standortes wird durch die vorliegende Planung unterbunden und ist somit positiv zu bewerten.

- Stadtbild

Das Stadtbild wird aufgrund dieser Planung keine Veränderung erfahren, da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist. Auswirkungen sind weder in positiver noch in negativer Hinsicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen

- Artenschutz

Schädliche Umweltauswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten, da die Baugrundstücke bis auf vereinzelte Ausnahmen bereits bebaut sind und grundsätzlich keine neuen Baurechte geschaffen werden. Sollten kleinere bauliche Erweiterungen oder Änderungen erfolgen, ist der Artenschutz im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Somit gehen von dieser Planung keine negativen Auswirkungen aus.

- Eingriff/Ausgleich

Schädliche Umweltauswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten, da die Baugrundstücke bis auf vereinzelte Ausnahmen bereits bebaut sind und grundsätzlich keine neuen Baurechte geschaffen werden. Somit ergeben sich auch keine Änderungen bzgl. des Versiegelungsgrades. Negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist, sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte aus bodendenkmalpflegerischer Sicht erkennbar. Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege wird im Planverfahren beteiligt.

Im Bebauungsplan parallel durchzuführenden Bebauungsplan Nr. 132 wird ein Hinweis mit Verweis auf §§ 15 und 16 DSchG NW aufgenommen.

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht (Teil II der Begründung) detaillierter dargestellt.

TEIL II UMWELTBERICHT

-Wird noch erstellt-