

KREISSTADT EUSKIRCHEN

Begründung

Bebauungsplan Nr. 9 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ 2. Änderung

Ortsteil Flamersheim



Luftbild ©GeoBasis NRW

Stand: Januar 2019

Begründung

1.0	Vorbemerkungen	2
1.1	Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung	2
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung	2
1.3	Verfahren	2
2.0	Rahmenbedingungen.....	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung	3
2.2	Landes- und Regionalplanung	3
2.3	Flächennutzungsplan.....	4
2.4	Bebauungsplan Nr. 09	4
2.5	Landesplanerische Vorgaben	5
2.6	Kommunales Einzelhandelskonzept Euskirchen	7
3.0	Inhalt der Bebauungsplanänderung.....	8
3.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
3.4	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	9
4.0	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	9
5.0	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen.....	9
5.1	Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben.....	10
5.2	Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Euskirchen	11
6.0	Umweltbelange	11
7.0	Kennzeichnungen und Hinweise.....	12
7.1	Kennzeichnung	12
7.2	Hinweise	12

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

In den letzten Jahren hat sich im Stadtgebiet eine Vielzahl von Entwicklungen im Einzelhandel ergeben; so wurden u.a. in den Ortsteilen Stotzheim und Flamersheim großflächige Lebensmittelmärkte angesiedelt. In Flamersheim wurden an der Christian-Schäfer-Straße ein Norma-Discountmarkt sowie ein Edeka-Vollsortimenter 2013 in Betrieb genommen.

Der Stadt Euskirchen liegt nunmehr ein Antrag der Norma-Lebensmittelhandels Stiftung GmbH & Co.KG auf Erweiterung der Verkaufsfläche von 800 m² auf 1.000 m² vor.

Der Markt befindet sich im zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) Flamersheim gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Euskirchen 2014. Er bildet, wie bereits ausgeführt, eine Standorteinheit mit dem Edeka-Vollsortimenter und arrondierenden Nutzungen (u.a. Bäckerei / Café, Lotto / Toto) und auf dem Nachbargrundstück - einem trinkgut-Getränkemarkt. Das Plangrundstück und damit der Bereich des Norma-Lebensmitteldiscounters ist als Sondergebiet festgesetzt.

Die Erweiterung soll durch einen Anbau erfolgen, indem eine Teilfläche des Kundenparkplatzes einbezogen wird. Die Zufahrt zum Plangrundstück wird auch künftig von der Christian-Schäfer-Straße aus erfolgen.

Der Lebensmittelmarkt wird nach Angaben des Betreibers sein Sortiment nicht verändern. Neben dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel wird dieser auch typische Randsortimente (u. a. Drogeriewaren, zoologischer Bedarf, Haushaltswaren, Schreibwaren, Aktionswaren) in geringem Umfang führen. Diese werden je Sortiment nur untergeordnete Verkaufsflächenanteile in Anspruch nehmen und werden demnach im Folgenden nicht weiter aufgeschlüsselt, zumal der Norma-Markt bereits aktuell diese Sortimente führt.

Der Bebauungsplan Nr. 9 setzt für den Bereich des Norma **Sondergebiet SO 2 – "Lebensmittel-Discountmarkt"** mit max. 800 m² VKF fest.

Die angestrebte Modernisierung ist somit aktuell planungsrechtlich nicht zulässig. Die Realisierung des Vorhabens, welches grundsätzlich erwünscht ist, erfordert die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 im Ortsteil Flamersheim. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075)
- d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019
- e) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

1.3 Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung amden Beschluss zur Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Die landesplanerische Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde mit Schreiben vom 21.1.2019 bei der Bezirksregierung Köln gestellt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom.....bis zumdurchgeführt.

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

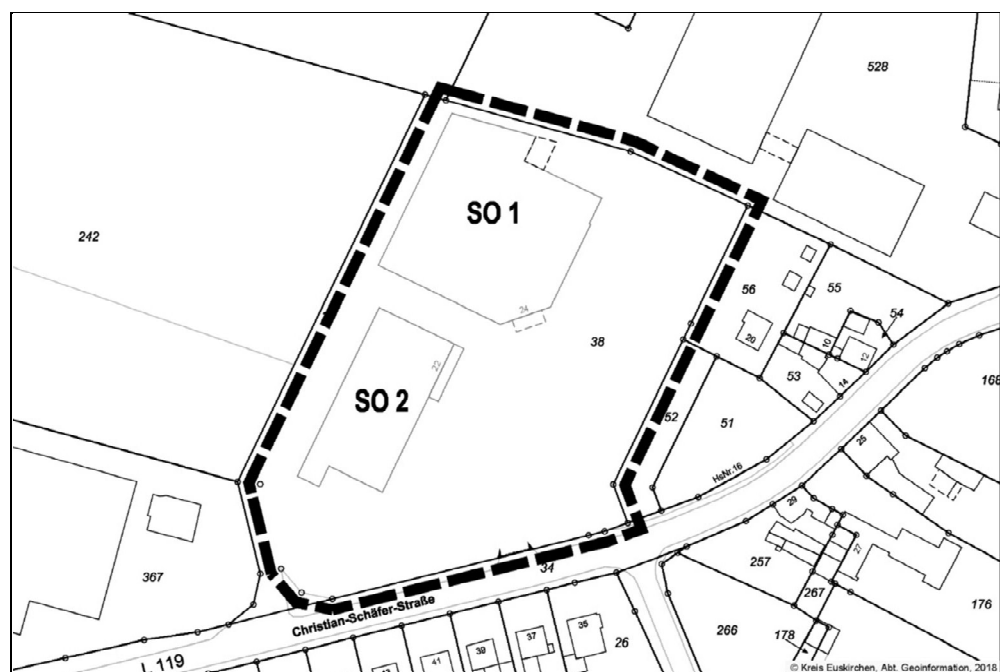
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom bis zum durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom an der Planung beteiligt.

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, Ortsteil Flamersheim, wurde am vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erfasst den Bereich Christian-Schäfer-Straße 22, Flurstück 38, Gemarkung Flamersheim, Flur 3.



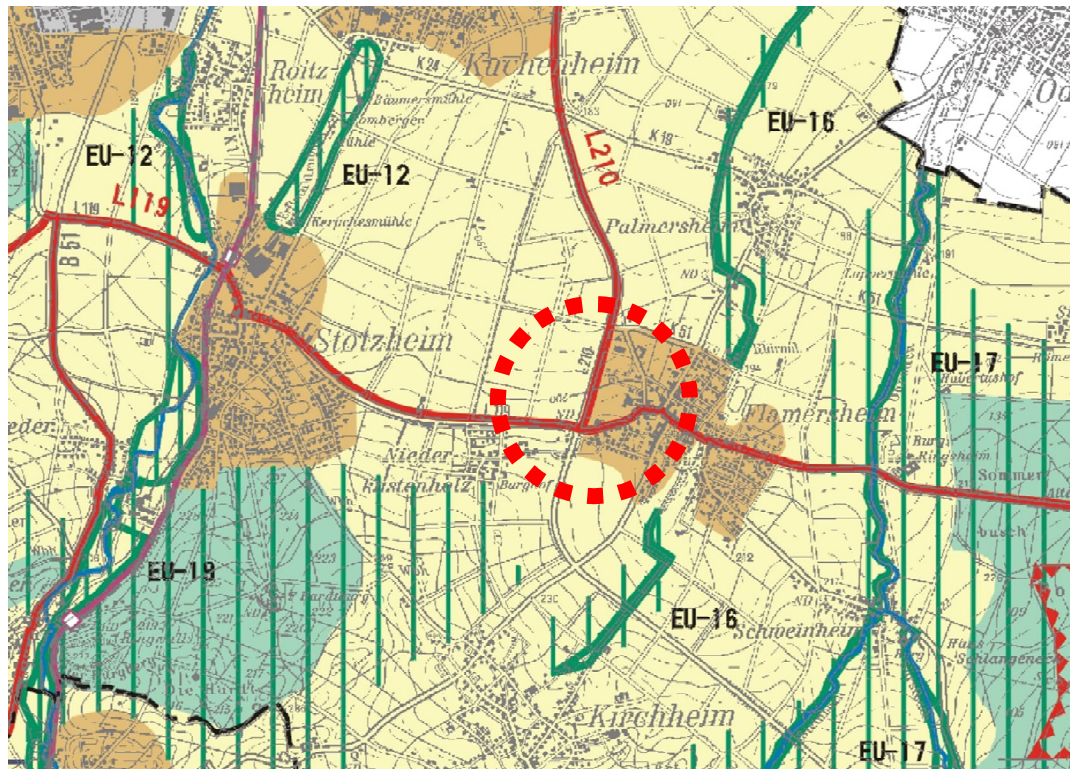
Übersicht

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes für den Pkw-Verkehr ist weiterhin über die Christian-Schäfer-Straße gegeben.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen.

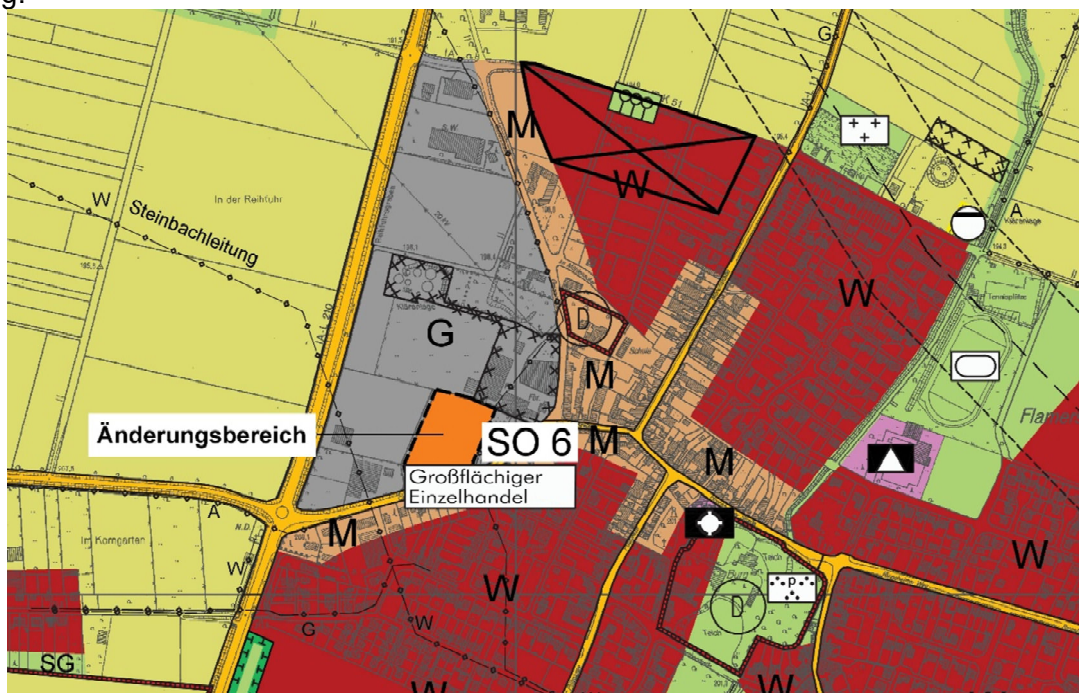
Der Regionalplan stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.



Auszug aus dem Regionalplan, Bezirksregierung Köln

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen mit seiner 11. Änderung (2012) stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet (hier: SO 6) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" dar. Im Sondergebiet (SO 6) sind nur Einzelhandelsbetriebe (überwiegend mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 2.400 m² zulässig.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen, 11. Änderung

2.4 Bebauungsplan Nr. 9

Der Bebauungsplan Nr. 9 setzt für den betreffenden Bereich Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" fest.

Das Sondergebiet wurde auf Grund der geplanten, unterschiedlichen Vorhaben in zwei SO - Bereiche mit folgenden Festsetzungen zur Zweckbestimmung unterteilt:

- Sondergebiet SO 1 – "Lebensmittel-Vollversorger" mit max. 1.600 m² Verkaufsfläche (VKF), inkl. Backshop mit bis zu 100 m² VKF, hiervon maximal 10 % für Non-Food-Artikel (Randsortimente).
- Sondergebiet SO 2 – "Lebensmittel-Discountmarkt" mit max. 800 m² VKF.

Die Änderung umfasst das SO 2.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 9

2.5 Landesplanerische Vorgaben

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist am 25. Januar 2017 im Gesetz und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen veröffentlicht worden. Am 08. Februar 2017 trat der LEP NRW in Kraft.

Im LEP NRW sind folgende Vorgaben zur Standortsteuerung des großflächigen Einzelhandels dargelegt:

Ziele und Grundsätze

6.5-1 Ziel: Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

6.5-2 Ziel: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht
- möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-3 Ziel: Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-4 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

6.5-5 Ziel: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10% der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6.5-6 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter

durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

6.5-8 Ziel: Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

6.5-9 Grundsatz: Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

6.5-10 Ziel: Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.

2.6 Kommunales Einzelhandelskonzept Euskirchen

Über die dargestellten rechtlichen Vorgaben hinaus sind die Planungsabsichten der Stadt Euskirchen zum Einzelhandel zu berücksichtigen. Hierfür kann auf die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Euskirchen zurückgegriffen werden, das im Dezember 2014 durch den Stadtrat beschlossen wurde.

Dem Einzelhandelskonzept liegen folgende wesentliche städtebauliche Zielsetzungen zugrunde:

- Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadt Euskirchen als Mittelzentrum
- Erhalt und Entwicklung der Innenstadt und der Nahversorgungszentren als schutzbedürftige Standortlagen
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit einer räumlich ausgewogenen Nahversorgungsstruktur.

Die Zielsetzungen werden durch das Sortiments- und Standortkonzept konkretisiert. Mit dem Sortimentskonzept (sog. „Euskirchener Sortimentsliste“) werden nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente definiert.

Mit dem Standortkonzept soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen Lagen und dezentralen Lagen erfolgen. Dabei soll die Einzelhandelsentwicklung zunächst auf zentrale Versorgungsbereiche gelenkt werden. Als zentrale Versorgungsbereiche definiert sind die Innenstadt Euskirchen als Hauptzentrum sowie fünf Nahversorgungszentren, u.a. in Flamersheim, in dem sich das Planvorhaben befindet.

Quelle: Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Norma Lebensmitteldiscounters in Euskirchen-Flamersheim; GMA Gesellschaft für Marktforschung, Köln

3.0 Inhalt der Bebauungsplanänderung

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Der Änderungsbereich wird gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt.

Das Sondergebiet wurde im Ursprungsplan auf Grund der geplanten, unterschiedlichen Vorhaben in zwei Sondergebiete (SO) gegliedert.

Für den Änderungsbereich SO 2 wird zukünftig festgesetzt:

Sondergebiet SO 2 – Lebensmitteldiscountmarkt mit maximal **1.000 m² Verkaufsfläche**.

Als Kernsortiment sind nur nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der „Euskirchener Sortimentsliste“ zulässig.

Andere Sortimente dürfen auf max. 10 % der Verkaufsfläche des Hauptbetriebs verkauft werden.

Euskirchener Liste:

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
nahversorgungsrelevant • Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke (nach LEP NRW) • Reformwaren • Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel) (nach LEP NRW) • Schnittblumen innenstadtrelevant • Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel (nach LEP NRW), Sanitätswaren • Bücher (nach LEP NRW) • Papier/Bürobedarf/Schreibwaren (nach LEP NRW) • Spielwaren (nach LEP NRW) • Bastelartikel • Bekleidung, Wäsche (nach LEP NRW) • Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe • Babyartikel, Kinderartikel (außer Kinderwagen, Kindersitze) • Schuhe, Lederwaren (nach LEP NRW) • Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (nach LEP NRW) • Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche • Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik (nach LEP NRW)	• Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung • Zimmer-, Beet- und Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege und Düngemittel • Elektroinstallationsbedarf • Büromaschinen (gewerblicher Bedarf z. B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter) • Antennen, Satellitenanlagen • Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel • Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik • Matratzen, Bettwaren • Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf • Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen • Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen • Kinderwagen, Kindersitze • Elektrogroßgeräte** • Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper • Sportgroßgeräte / Fahrräder, Fahrradzubehör • Campingartikel • Angelartikel • Jagdartikel • Reitartikel • Kfz-/Motorradzubehör

• Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten • Geschenkartikel Uhren, Schmuck (nach LEP NRW) • Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.ä. • Optik, Augenoptik • Musikalien • Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto) (nach LEP NRW)	
* Aufzählung nicht abschließend ** sperrige Haus- und Küchengeräte wie z. B. Herde, Öfen, Kühlschränke GMA-Empfehlungen 2014	

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem Ursprungsplan mit seiner 1. Änderung unverändert und ist mit GRZ 0,8 festgesetzt.

Zudem sind maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Im Bereich des SO 2 ist eine Gebäudehöhe von 214,00 m NHN festgesetzt. Zusätzlich ist eine **zweigeschossige Bauweise** festgesetzt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der geplanten Hauptnutzung und werden im Änderungsbereich SO 2 um rd. 2,5 m in Richtung Südosten (Stellplatzanlage) erweitert.

3.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Ergänzend zu den beiden Einzelhandelseinrichtungen ist bisher eine zentral zugeordnete Stellplatzanlage für rd. 174 Stellplätze festgesetzt. Aufgrund der geplanten Erweiterung wird die Stellplatzanlage geringfügig zurückgenommen. Es fallen rd. 9 Stellplätze weg.

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Stellplätze nur in den im Plan gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) sowie in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Vorhaben dienen (z.B. Einkaufswagenboxen und Fahrradabstellplätze) sind ebenfalls innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den Flächen für Stellplätze zulässig.

Die Änderung betrifft die Erweiterung der Verkaufsfläche im SO 2 „Lebensmitteldiscountmarkt“ sowie die damit einhergehenden Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen, so dass die Änderung voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Umwelt hat. Es werden keine schädlichen Beeinträchtigungen der Umwelt erwartet.

4.0 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Standortes erfolgt weiterhin von der Christian-Schäfer-Straße. Der Standort ist vollständig erschlossen, so dass auch für die Erweiterung die technische Ver- und Entsorgung und die Entwässerung sichergestellt sind.

5.0 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Negative Auswirkungen liegen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vor, wenn die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung beeinträchtigt werden. Dies wurde im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche in Euskirchen und im Umland geprüft (GMA Gesellschaft für Marktforschung, Köln).

Insgesamt sind die durch die Realisierung des geplanten Erweiterungsvorhabens ausgelösten Kaufkraftbewegungen bzw. Umverteilungswirkungen wie folgt zu prognostizieren:

- Zunächst wird davon ausgegangen, dass Umsatzumverteilungen ausschließlich außerhalb des Stadtteils Flamersheim und hier insbesondere im Untersuchungsraum stattfinden. Im Sinne einer „worst case“-Betrachtung wird unterstellt, dass der Koppellstandort Edeka / Norma an der Christian-Schäfer-Straße mit der Erweiterung des Norma-Marktes seine Attraktivität und Fernwirkung erhöht, so dass standortgleiche Umverteilungseffekte nicht stattfinden.
- Die höchsten relevanten Einzugsgebietsüberschneidungen weist Norma daher mit den Wettbewerbern Rewe im Nahversorgungszentrum Stotzheim sowie Edeka und Aldi Süd im Ortsteil Odendorf der benachbarten Gemeinde Swisttal auf. Demzufolge fallen dort die Umverteilungsquoten mitunter am höchsten auf, auch wenn darauf hinzuweisen ist, dass aufgrund der Sortimentsstruktur (Discounter) nur Aldi Süd als Hauptwettbewerber zu bezeichnen ist.
- Mit max. 2 - 3 % gegenüber dem Nahversorgungszentrum Stotzheim (ca. 2,7 km entfernt) und max. 1-2% gegenüber dem Anbieter Aldi Süd in Odendorf (ca. 4,7 km entfernt) liegen die absoluten und relativen Umverteilungen auf einem sehr niedrigen Niveau, die für die Anbieter kaum spürbar sein dürften. Gegenüber dem Edeka Supermarkt im Nahversorgungszentrum / Ortskern Odendorf (ca. 4,1 km entfernt) liegen die Auswirkungen auf einem nicht mehr nachweisbaren Niveau (< 0,05 Mio. €). Insgesamt sind weder betriebliche noch städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen in Folge des Erweiterungsvorhabens den o. g. Lagen zu erwarten.
- Die höchste, jedoch ebenfalls auf einem niedrigen absoluten Niveau liegende Umsatzumverteilung (ca. 0,4 - 0,5 Mio. €) ist gegenüber der dezentralen Agglomeration Roitzheimer Straße / Narzissenweg (ca. 5,6 - 6,2 km entfernt) zu erwarten, wo mit HIT, real, Lidl und Aldi Süd vier Lebensmittelmärkte vorhanden sind. Auf diese Anbieter entfällt eine Umverteilungsquote von deutlich ca. 1 %, sodass keine betrieblichen Auswirkungen in Folge der Norma-Erweiterung eintreten werden. Da sich diese Betriebe in einer nicht integrierten Standortlage gemäß Einzelhandelskonzept 2014 befinden, können städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen von vornherein ausgeschlossen werden.
- Gegenüber dem Nahversorgungszentrum Kuchenheim (CAP, ca. 4,8 km entfernt) liegen die möglichen wettbewerblichen Auswirkungen auf einem gutachterlich nicht mehr nachweisbaren Niveau bzw. unterhalb einer rechnerischen Nachweisschwelle (<0,05 Mio. €). Kundenanteile mit Einwohnern aus dem direkten Einzugsgebiet des CAP-Marktes (Kuchenheim, Dom-Esch, Weidesheim) fallen mit derzeit ca. 3,1 % am Standort des Erweiterungsvorhabens äußerst gering aus. Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Einkaufsorientierung in Folge der Erweiterung des Norma-Marktes wesentlich verändern wird. Städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen können im Nahversorgungszentrum Kuchenheim durch das Planvorhaben ausgeschlossen werden.
- Weitere Standortlagen innerhalb und außerhalb des Untersuchungsraumes (z.B. Euskirchener Innenstadt mit Rewe) bzw. der o.g. Wettbewerbsstandorte sind nicht zu betrachten bzw. werden von der geplanten Erweiterung des Norma-Marktes nicht mehr in einer rechnerisch nachweisbaren Größenordnung tangiert.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Umverteilungseffekte in Folge der Erweiterung des Norma-Marktes mit maximal 2 – 3 % absolut und relativ gering ausfallen und somit weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen, insbesondere gegenüber den beiden zentralen Versorgungsbereichen Stotzheim (Rewe) und Kuchenheim (CAP) sowie dem Ortskern in Odendorf (Edeka), zu Folge haben.

5.1 Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben

Im Hinblick auf die ermittelten Auswirkungen des Vorhabens am Standort Christian-Schäfer-Straße in Euskirchen sind folgende Anmerkungen zu treffen:

- Das Vorhaben steht mit Ziel 6.5-1 in Einklang, da das Vorhaben in einem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich liegt.
- Das Vorhaben entspricht Ziel 6.5-2, weil es sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet.
- Das Vorhaben hält das Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 6.5-3 klar ein. Durch den erweiterten Lebensmitteldiscounter sind weder negative städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu erwarten.
- Die Grundsätze 6.5-4, 6.5-6 und 6.5-9 sowie die Ziele 6.5-5, 6.5-7, 6.5-8 und 6.5-10 sind nicht relevant; die Prüfung kann daher entfallen.

Die landesplanerischen Regelungen werden allesamt eingehalten. Das Vorhaben entspricht vollumfänglich den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen.

5.2 Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Euskirchen

Für die Stadt Euskirchen liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2014 vor.

- Der Planstandort befindet sich gemäß dem Einzelhandelskonzept innerhalb des zentralen Nahversorgungszentrum Flamersheim.
- Der Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Nahversorgungszentren) als schutzbedürftige und schutzwürdige Standortlagen i. S. des BauGB und der BauNVO ist erklärtes Ziel des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Euskirchen. Zudem soll die wohnortnahe Versorgung mit einer räumlich ausgewogenen Nahversorgungsstruktur gesichert werden.
Mit der Planung wird ein bestehender zentraler Versorgungsbereich in städtebaulich integrierter Lage weiter gestärkt und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung durch zwei sich ergänzende, zeitgemäß aufgestellte Betriebstypen mittel und langfristig gesichert.
- Da es sich beim südöstlichen Stadtgebiet Euskirchens um einen ländlichen Raum mit überwiegend kleinen Stadtteilen zwischen 310 (Niederkastenholz) und 4.160 Einwohnern (Stotzheim) handelt, kann die wohnortnahe Nahversorgung vor dem Hintergrund der betrieblichen Anforderungen zwangsläufig nur an wenigen Standorten gesichert werden. Mit Flamersheim, Kuchenheim und Stotzheim sind im südöstlichen Stadtgebiet drei Standorte mit insgesamt vier Lebensmittelmärkten vorhanden, welche die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen übernehmen. Folgerichtig definiert das Einzelhandelskonzept für die Stadt Euskirchen die Standorte dieser Anbieter in integrierter Lage als zentrale Versorgungsbereiche.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Erweiterungsvorhaben den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Euskirchen entspricht.

Quelle zu Punkt 5: Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Norma Lebensmitteldiscounters in Euskirchen-Flamersheim; GMA Gesellschaft für Marktforschung, Köln

6.0 Umweltbelange

Die Änderung betrifft die Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarktes um 200 m² und damit einhergehend die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung der bestehenden Kundenstellplätze, so dass die Planung voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Umwelt haben wird. Daher werden keine schädlichen Beeinträchtigungen der Umwelt erwartet. Auf die Ursprungsplanung wird hingewiesen.

7.0 Kennzeichnungen und Hinweise

Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden Kennzeichnungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.1 Kennzeichnung

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse „R“ (= Gebieten mit felsartigem Gesteinsuntergrund). In der DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten, Ausgabe April 2005, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Diese sind zu berücksichtigen.

7.2 Hinweise

Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Grundwasser

Im Plangebiet können flurnahe Grundwasserstände, z.T. weniger als 4 m, auftreten.