

STADT EUSKIRCHEN

Begründung

Bebauungsplan Nr. 85, 3. Änderung im Bereich Köl- ner Straße

Ortsteil Euskirchen



Luftbild ©GeoBasis NRW, genordet / ohne Maßstab

INHALTSANGABE

Seite

Begründung

1.0	Vorbemerkungen	2
1.1	Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung.....	2
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung	2
1.3	Begründung der Verfahrenswahl und Verfahren	2
2.0	Rahmenbedingungen.....	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung.....	3
2.2	Landes- und Regionalplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan.....	5
2.4	Bestehendes Planrecht.....	5
2.5	Auswirkungen im Sinne des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen	6
3.0	Inhalt der Bebauungsplanänderung	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	9
3.4	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen.....	9
3.5	Grünflächen	10
4.0	Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
5.0	Umweltbelange	10
6.0	Kennzeichnungen und Hinweise	11
6.1	Kennzeichnung	11
6.2	Hinweise	11

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Die Fa. Netto betreibt an der Kölner Straße in Euskirchen einen Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 710 m² Verkaufsfläche.

Um diesen Nahversorgungsstandort zu verwirklichen, wurde 2004 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 für den Bereich Kölner Straße aufgestellt. Dieser setzt ein Mischgebiet (MI) fest.

Der Stadt Euskirchen liegt nunmehr ein Antrag der Netto-Marken-Discount-AG & Co.KG auf Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.000 m² vor. Der Lebensmittelmarkt wird nach eigenen Angaben 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 (maximal 10 %) in Anspruch nehmen.

Im Discountsegment werden für Neubauten und Modernisierungen mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 800 m² und 1.500 m² seitens der Betreiber als marktgerecht angesehen. Das Erweiterungsvorhaben bewegt sich damit eher am unteren Rand der üblicherweise von Lebensmitteldiscountern realisierten Verkaufsflächengrößen bei Neuansiedlungen / Modernisierungen.

Der Bebauungsplan Nr. 85 mit seiner 1. Änderung lässt die Errichtung eines Lebensmittelfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 700 m² zu. Art und Umfang des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortiments (non-food-Sortiment) ist gemäß dem Einzelhandelserlass in Verbindung mit der Kölner Liste (Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) auf maximal 30 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Die angestrebte Modernisierung ist somit aktuell planungsrechtlich nicht zulässig. Die Realisierung des Vorhabens, welches grundsätzlich erwünscht ist, erfordert die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 für den Bereich Kölner Straße. Aufgrund der geringfügigen Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

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 Begründung der Verfahrenswahl und Verfahren

Durch die geplante 3. Änderung werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 (1) BauGB nicht berührt. Zudem wird gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Außerdem bestehen gemäß § 13 (1) Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege). Unter diesen vorgenannten Voraussetzungen kann ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung am 14.02.2019 den Beschluss zur 3. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 85 gem. § 2 (1) BauGB i.V. m. §§ 1 (8) und 13 BauGB gefasst.

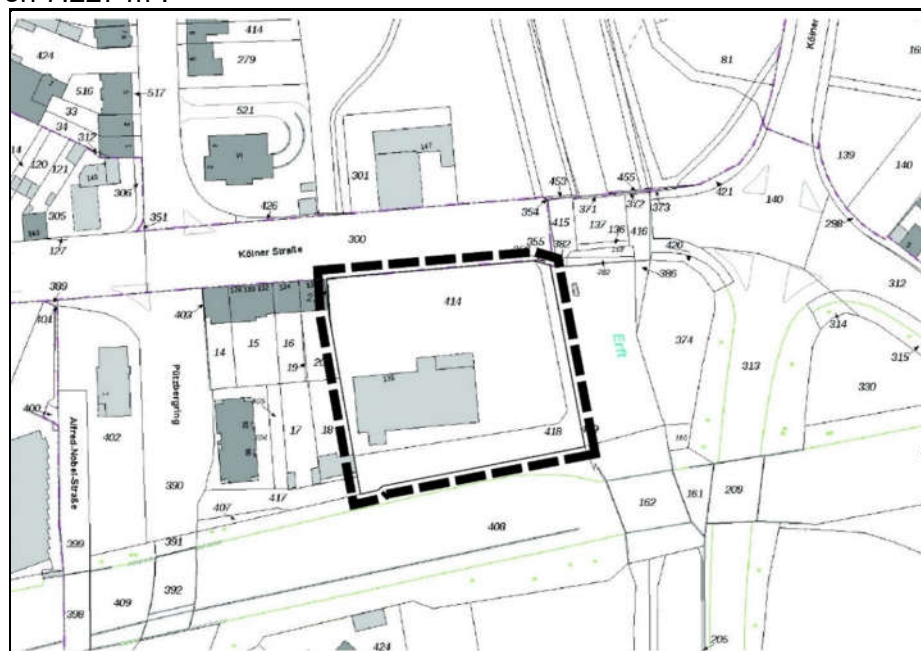
Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in gleicher Sitzung die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 BauGB i. V. m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen. Die öffentliche Auslegung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.03.2019 bis 29.04.2019 einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 28.03.2019.

Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 85, Ortsteil Euskirchen, wurde am 09.07.2019 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst und ersetzt damit den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan mit seinen Inhalten innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 erfasst das gesamte Grundstück des heutigen Marktgebäudes, Gemarkung Euskirchen, Flur 35, Nr. 414 und 418 mit einer Fläche von 7.227 m².



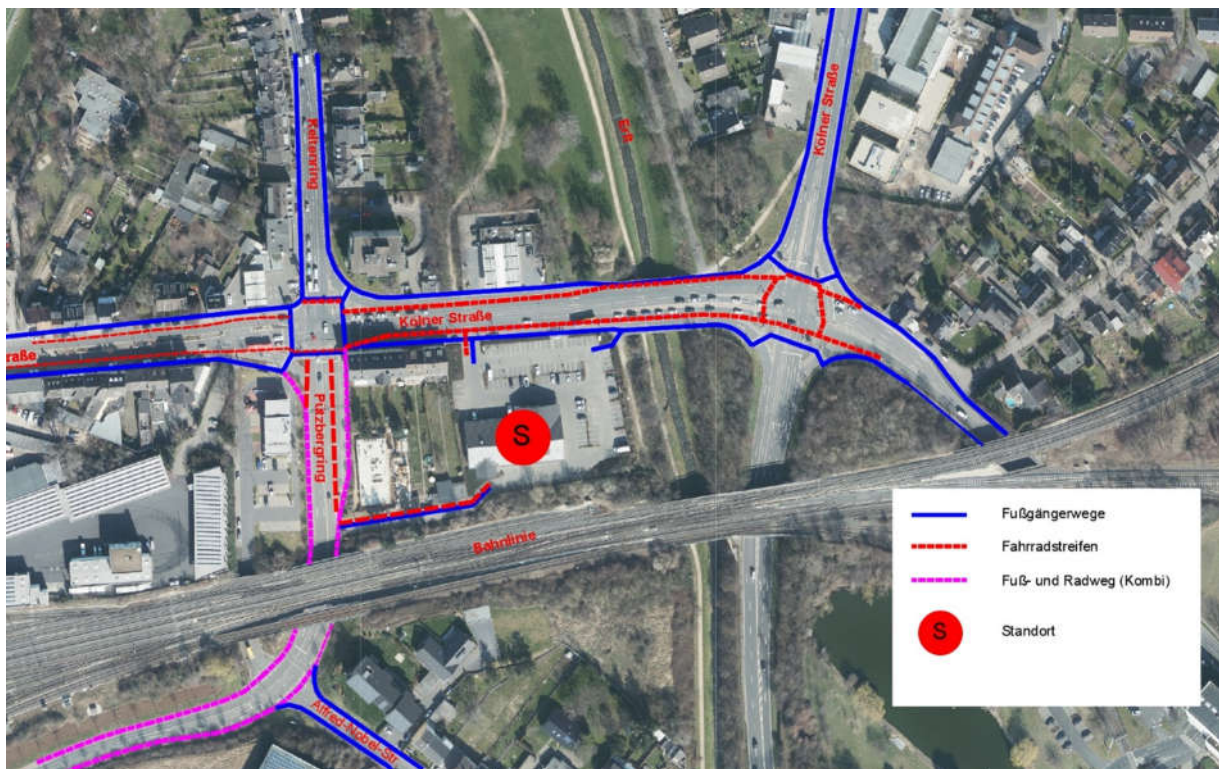
Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung, genordet / ohne Maßstab

Verkehrliche Erreichbarkeit

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes für den Pkw-Verkehr ist über die Kölner Straße gegeben. Eine ÖPNV-Anbindung ist ebenfalls vorhanden. Die Bushaltestelle (Keltenring) befindet sich unmittelbar dem Plangebiet vorgelagert an der Kölner Straße (B 56). Querungsmöglichkeiten sind ca. 100 m westlich im Kreuzungsbereich Kölner Straße / Pützbergring / Keltenring vorhanden. Mit der Brücke der Bundesstraße über die Erft auf Höhe des Plangrundstücks ist auch eine Anbindung an die östlich der Erft gelegenen Wohngebiete vorhanden. Die fußläufige Anbindung des Standortes ist über beidseitige Fußgängerwege und sowie beidseitige Fahrradstreifen an der Kölner Straße gewährleistet.

Der Pützbergring verfügt über beidseitige kombinierte Rad-/Gehwege. Der Keltenring über beidseitige Fußgängerwege und Fahrradstreifen. Weiterhin bestehen Fußwegeverbindungen entlang der Erft.

Die siedlungsräumliche Integration des Areals ist vor allem in westlicher und nördlicher Richtung gegeben, wo neben Gewerbebetrieben auch Wohnbebauung entlang der Kölner Straße und des Pützbergrings anschließt. Östlich der Erft sind weitere Wohngebiete vorhanden (u.a. Appelsgarten). Südlich der Bahntrasse schließen vorwiegend gewerbliche Nutzungen an. Da im Radius von ca. 1.000 m um den Standort keine weiteren Lebensmittelmärkte vorhanden sind, stellt der Planstandort einen wichtigen Versorgungsstandort in der östlichen Kernstadt von Euskirchen dar.



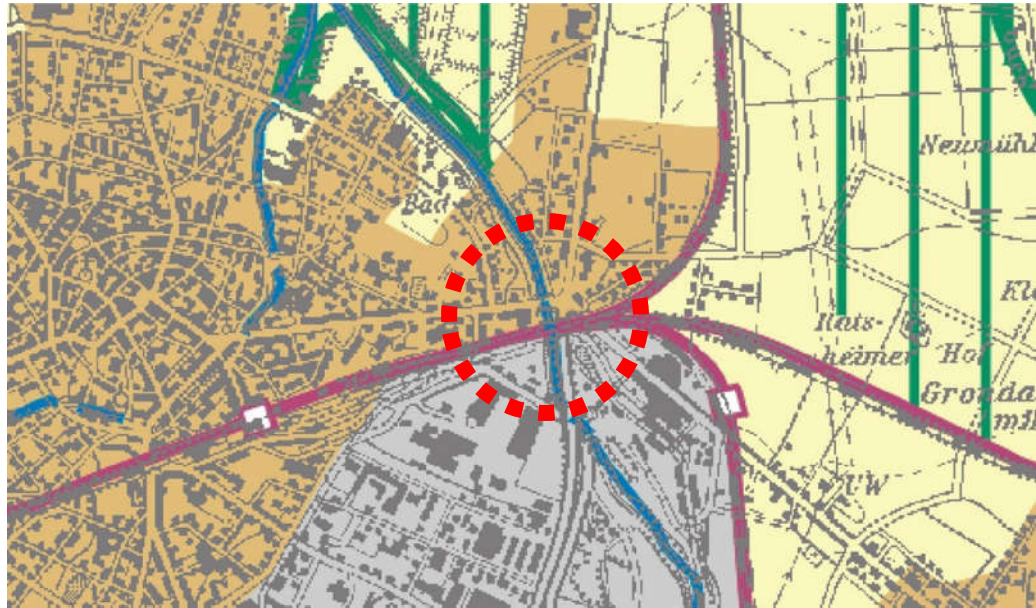
Fuß- und Radwegebeziehungen (eigene Darstellung), Grundlage Geobasis NRW.de genordet / ohne Maßstab

Durch die geplante Erweiterung werden zukünftig 15 Stellplätze entfallen, d.h. von den bisher 100 Stellplätzen verbleiben noch 85. Dem Eingang zugeordnet sind Fahrradstellplätze geplant. Der Wegfall von 15 Stellplätzen ist aufgrund der guten Erreichbarkeit sowohl mit dem Pkw, ÖPNV als auch für Fuß- und Radfahrer zu vertreten.

2.2 Landes- und Regionalplanung

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

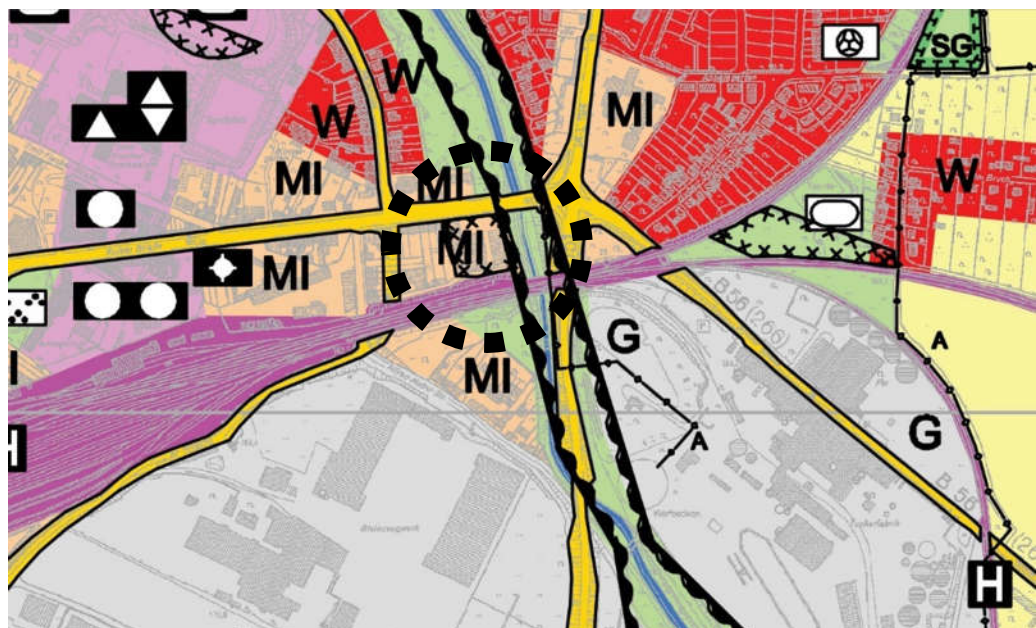
Der Regionalplan stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Südlich der Bahnlinie ist Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt.



Auszug aus dem Regionalplan, Bezirksregierung Köln, genordet / ohne Maßstab

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt für den Änderungsbereich „Gemischte Baufläche (M)“ dar. Südlich der Bahnfläche sind „Gewerbliche Bauflächen (G)“ dargestellt. Aufgrund der Vornutzung als Autohaus mit Tankstelle ist für den Bereich der 3. Änderung eine Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Auf die Ausführungen unter Punkt 5 Umweltbelange wird hingewiesen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen, genordet / ohne Maßstab

2.4 Bestehendes Planrecht

Der Bebauungsplan Nr. 85 mit der 1. Änderung setzt für den Geltungsbereich der 3. Änderung Mischgebiet (MI 2) mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 fest.

Gemäß den textlichen Festsetzungen ist im Gebiet MI 2 ein Lebensmittelfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 700 m² zulässig.

Art und Umfang des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortiments ist wie folgt festgesetzt:

Nahversorgung: mindestens 70 % der Verkaufsfläche
 Sonstige zentrenrelevante Sortimente: maximal 30 % der Verkaufsfläche

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 85, 1. Änderung, genordet / ohne Maßstab

2.5 Auswirkungen im Sinne des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen

Durch die GMA-Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln wurde eine Auswirkungsanalyse (Dezember 2018) erstellt.

Auszug aus dem Gutachten:

Laut Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen vom 22.09.2008 können großflächige Lebensmittelmärkte ohne Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb von Kern- und Sondergebieten zugelassen werden. Der Einzelhandelserlass zitiert an dieser Stelle die Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“. Danach ist auch bei großflächigen Lebensmittelmärkten nicht von negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung auszugehen, wenn

- der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt,
- der Standort verbrauchernah, hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist, und
- der voraussichtliche Gesamtumsatz des Vorhabens 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt; als Nahbereich ist - abhängig von siedlungsstrukturellen und zentralörtlichen Gegebenheiten - ein Radius von ca. 700 m bis 1.000 m anzusetzen.

Der Projektstandort befindet sich zwar außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, ist jedoch als Siedlungsrandlage mit räumlichen Bezügen zu Wohngebieten zu bezeichnen. Für das Erweiterungsvorhaben ist eine Umsatzleistung von ca. 4,2 Mio. € bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu erwarten, dies entspricht rechnerisch ca. 28 % der im 1.000 m-Kreisradius (5.560 Einwohner) bzw. 36 % der im 1.000 m-Fußwegeradius vorhandenen Kaufkraft (14,9 Mio. € bzw. 11,6 Mio. €). Damit liegt die durch das Erweiterungsvorhaben prognostizierte Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich bei den projektrelevanten nahversorgungsrelevanten

Sortimenten unterhalb (28 %) bzw. in etwa (36 %) in der Größenordnung des im Einzelhandelserlass genannten Wertes von 35 %. Dieser Wert ist im Einzelhandelserlass NRW mit Verweis auf die Aussagen der Einzelhandelsunternehmen innerhalb der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 (3) BauNVO“ eingeführt und ist als Orientierungswert zu verstehen. Ausgangspunkt ist die Annahme, dass bei überhöhter Kaufkraftbindung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Einzugsbereich die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich gefährdet sein könnte. Dies ist hier nicht der Fall; die Siedlungs- und Einwohnerstrukturen sowie der Wettbewerbsbesatz lassen keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung im östlichen Kernstadtgebiet von Euskirchen erwarten.

Auswirkungsanalyse Erweiterung Lebensmitteldiscounter in Euskirchen, Kölner Straße, Dezember 2018



Karte 3: Nahbereich und wesentliche Wettbewerber im Umfeld

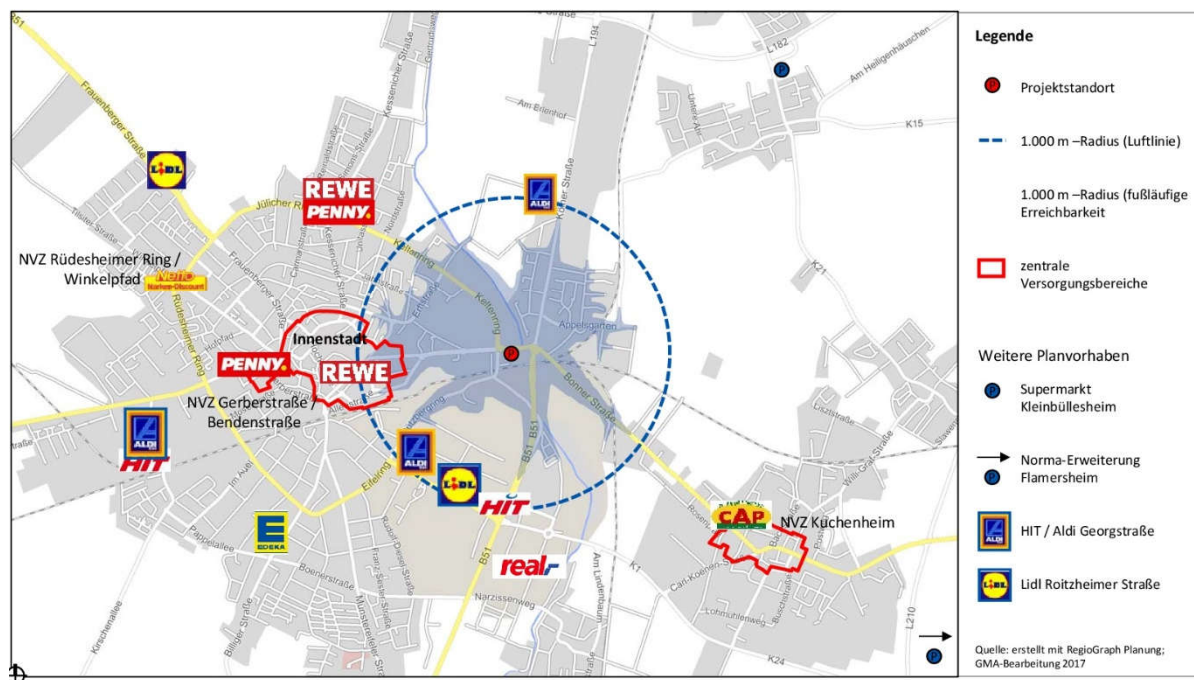


Abbildung Nahbereich, GMA, genordet / ohne Maßstab

Unter der Prämisse, dass die Nonfood II-Anteile und Verkaufsflächenanteile des Nebensortimentes Tiernahrung bei max. 10 % der Verkaufsfläche liegen, ist aus gutachterlicher Sicht eine Atypik gegeben. Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO sind durch die Erweiterung bei der Einzelfallbetrachtung der Netto-Erweiterung nicht zu erwarten.

Auch im Hinblick des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Euskirchen ist nicht von städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen infolge einer Erweiterung des Netto-Marktes auf 1.000 m² (Einzelfallbetrachtung) auszugehen.

Zusammenfassende Bewertung

- Der Netto-Markt liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs in verkehrsgünstiger Lage. Eine sehr gute ÖPNV-Anbindung ist gegeben.
- Es handelt sich um den etablierten Einzelhandelsstandort. Das Einzugsgebiet umfasst die Wohnquartiere der östlichen Kernstadt mit einem Einwohnerpotential von ca. 5.560 Personen (1.000 m Kreisradius) bzw. 4.320 Personen (1.000 m Fußwegeradius).
- Das Kaufkraftpotenzial der nahversorgungsrelevanten Sortimente im Nahbereich liegt bei ca. 14,9 Mio. € (Kreisradius) bzw. ca. 11,6 Mio. € (Fußwegeradius) und damit in der Größenordnung des im Einzelhandelserlass genannten Wertes von 35 %.

- Die Gesamtumsatzleistung bei ca. 1.000 m² Verkaufsfläche beträgt ca. 4,4 - 4,5 Mio. €.

In der Zusammenschau lässt sich festhalten, dass die Erweiterung des Netto-Marktes an der Kölner Straße die Kriterien einer Atypik i.S.d. § 11 (3) S. 4 BauNVO grundsätzlich erfüllt.

3.0 Inhalt der Bebauungsplanänderung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird die Festsetzung als Mischgebiet (MI) beibehalten. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Mischgebiet (MI) werden die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

ausgeschlossen.

Ebenso die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluss dieser wird damit begründet, dass derartige flächenintensive Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen an dieser Stelle städtebaulich nicht vertretbar sind.

Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind in der Regel städtebauliche Negativwirkungen (Lärmbelastigungen und Beeinträchtigungen des Ortsbildes) verbunden. Durch den Ausschluss der Vergnügungsstätten soll verhindert werden, dass sich derartige Betriebe innerhalb des Plangebietes ansiedeln und damit die angestrebte Zielsetzung der Planung möglicherweise verhindern würde.

Einzelhandel im Mischgebiet

Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² zulässig ist.

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

Nicht nahversorgungsrelevante Sortimente dürfen zusammen nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche in Anspruch nehmen.

Euskirchener Liste:

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<p>nahversorgungsrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke (nach LEP NRW) • Reformwaren • Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel) (nach LEP NRW) • Schnittblumen <p>innenstadtrelevant</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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

<ul style="list-style-type: none"> • 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) • 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) 	<ul style="list-style-type: none"> • 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
<p>* Aufzählung nicht abschließend ** sperrige Haus- und Küchengeräte wie z. B. Herde, Öfen, Kühlschränke GMA-Empfehlungen 2014</p>	

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Gemäß den bisherigen Festsetzungen werden die GRZ von 0,6 und die GFZ von 1,2 beibehalten. Zugelassen wird eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen.

Gemäß den Bestimmungen der BauNVO (§ 19 (4) BauNVO) kann die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Vorliegend im Mischgebiet also bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der geplanten Hauptnutzung und werden gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 85 und seiner 1. Änderung nicht verändert.

3.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Dem Lebensmitteldiscounter zugeordnet ist eine Stellplatzanlage mit zukünftig 85 Stellplätzen. Durch die bauliche Erweiterung fallen gegenüber heute 15 Stellplätze weg.

Gemäß der textlichen Festsetzung sind Stellplätze ausschließlich in den im Plan festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) sowie in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit sollen Eingriffe in die von Bebauung freizuhaltenen Randbereiche verhindert werden. 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 Abgrenzung bleibt unverändert gegenüber den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 85, 1 Änderung bestehen.

3.5 Grünflächen

Bereits im Bebauungsplan Nr. 85, 1. Änderung sind zur Erft und zur Bahnlinie Grünflächen festgesetzt, die auch in der Örtlichkeit bestehen. Die Festsetzungen werden beibehalten.

4.0 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Standortes erfolgt weiterhin von der Kölner Straße (B 56) aus. Eine weitere Anbindung sowie die Anlieferung erfolgt über einen Weg entlang der Bahnlinie zum Pützbergring.

Der Standort ist somit vollständig erschlossen, so dass auch für die Erweiterung die technische Ver- und Entsorgung und die Entwässerung sichergestellt sind.

Im Süden und Westen des Plangebietes verlaufen Hauptversorgungsleitungen der Regionalgas Euskirchen, des Erftverbandes, der RWE-Power AG und des Wasserversorgungsverbandes. Die Versorgungsleitungen sind durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Versorgungsträger gesichert.

5.0 Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Damit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Artenschutz

Auf Grundlage der Ziele und Grundsätze des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Aufgrund der Nutzung des Gebietes wird von einer **Artenschutzprüfung** abgesehen. Durch die geplante Erweiterung erfolgt keine zusätzliche Versiegelung, da lediglich bestehende Stellplatzflächen in Anspruch genommen werden.

Altstandort

Für das Plangebiet liegen in dem gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu führenden Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen zwei nachrichtliche Eintragungen vor.

Es handelt sich zum einen um den unter der Kataster-Nr. 5306/148 registrierten Altstandort „Tankstelle Kölner Straße III“. Die Registrierung resultiert aus dem bis 1980 erfolgten Betrieb einer Tankstelle. Im Vorfeld des erforderlichen Abrisses der Betriebsgebäude des ebenfalls auf dem Grundstück befindlichen ehemaligen Autohauses für die Bebauung mit dem jetzt bestehenden Netto-Markt wurde der gesamte Standort 2003 einer Gefährdungsabschätzung unterzogen. Auf dieser Grundlage wurde dann 2004 die Abrissmaßnahme mit der Sanierung nutzungsbedingter lokaler Bodenbelastungen unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt. Nachfolgend erfolgte dann die Verfüllung der ehemaligen Kellerbereiche auf der Grundlage

einer wasserrechtlichen Erlaubnis vom 04.06.2004 mit RCL-Material. Diese Maßnahme ist in der zweiten nachrichtlichen Eintragung unter der Kataster-Nr. 5306/248 registriert. Es handelt sich um eine rein nachrichtliche Eintragung.

Die Untere Bodenschutzbehörde bittet um Beteiligung im Zuge der Baumaßnahmen für die geplante Erweiterung des Netto-Marktes - im Hinblick auf die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Entsorgung anfallender Abfälle bei Eingriffen in Bereiche, in denen RCL-Material eingebaut wurde.

6.0 Kennzeichnungen und Hinweise

Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden Kennzeichnungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, die im Zuge einer baulichen Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt werden müssen.

6.1 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 2 in der Untergrundklasse „T“ (Übergang zwischen Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete mit relativ flachgründiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

6.2 Hinweise

Kampfmittelbeseitigung

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Bodendenkmalpflege

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

Der Grundwasserstand befindet sich im Plangebiet bei ca. < 3m unter Flur.

Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch zeitweiliges Abpumpen - darf nicht ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen, damit keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

Baugrundverhältnisse:

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und

Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

DIN-Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Stadt Euskirchen, Kölner Straße 75, 53879 Euskirchen, im Fachbereich 9 – Stadtentwicklung und Bauordnung während der Öffnungszeiten eingesehen und auch über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafestraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.

Euskirchen, den 21.10.2019
Der Bürgermeister

Dr. Uwe Friedl