

Euskirchen, 05.04.2019

Beschlussvorlage

TOP:

Drucksachen-Nr.: 105/2019

öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 85, 3. Änd./Ortsteil Euskirchen, für den Bereich des bestehenden Netto-Marktes an der Kölner Straße

- a) Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Behördenbeteiligung und der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange**
b) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum:	Einst.:	Ja:	Nein:	Enth.:	Beschlussvorschlag	abweichender Beschluss
UmPlanA	04.07.2019						
Rat	09.07.2019						

Kosten der Maßnahme: €
Erträge der Maßnahme: €
im Haushaltsplan veranschlagt: Ja Nein
im Wirtschaftsplan veranschlagt: Ja Nein
Mittel stehen zur Verfügung: Ja Nein
ggf. Deckungsvorschlag:
jährlicher Folgeaufwand/-ertrag: €
weiterer Folgeaufwand/-ertrag:

Zustimmung der Revision liegt vor.

Beschlussvorschlag:

- a) Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.
- b) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 85, 3. Änderung der Kreisstadt Euskirchen/ Ortsteil Euskirchen wird gem. § 10 BauGB gefasst. Die Begründung ist Bestandteil des Beschlusses. Ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB wurde nicht erstellt.

Sachdarstellung:

Die Stadt Euskirchen beabsichtigt, im Ortsteil Euskirchen an der Kölner Straße den Bebauungsplan Nr. 85, 3. Änd. aufzustellen, um die Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters zu ermöglichen.

Der räumliche Geltungsbereich erfasst das gesamte Grundstück des heutigen Marktgebäudes mit einer Fläche von 7.227 m².

Der Stadt Euskirchen liegt ein Antrag auf Erweiterung der Verkaufsfläche von 700 m² 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.

Da sich der hier genannte Lebensmitteldiscounter an einem nicht-integrierten Standort befindet, wurde bereits im Jahr 2004 zur Erstansiedlung im Rahmen einer Auswirkungsanalyse die Atypik des Betriebes auf diesem Standort nachgewiesen.

Die Auswirkungsanalyse, die auch für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters von 700 m² auf 1.000 m² Verkaufsfläche erstellt wurde, sieht im Wesentlichen folgende Ergebnisse:

- Der Lebensmitteldiscounter liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs in verkehrsgünstiger Lage. Eine ÖPNV-Anbindung ist gegeben.
- Es handelt sich um einen 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 Lebensmitteldiscounters an der Kölner Straße die Kriterien einer Atypik i.S.d. § 11 (3) S. 4 BauNVO grundsätzlich erfüllt.

Durch die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass gemäß § 13 (1) BauGB ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt wird. Ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB wird nicht erstellt.

Die Anfrage auf landesplanerische Stellungnahme gem. § 34 LPIG wurde mit Schreiben vom 21.01.2019 bei der Bezirksregierung Köln gestellt.

Die seitens der Bezirksregierung geforderten Ergänzungen hinsichtlich der Aktualisierung der Auswirkungsanalyse wurden berücksichtigt, so dass am 23.05.2019 seitens der Bezirksregierung Köln dem Vorhaben zugestimmt wurde.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind keine verfahrensbeeinflussenden Stellungnahmen eingegangen. Die Auswertung der Stellungnahmen ist als Anlage der Vorlage beigefügt.

Die Begründung enthält einige redaktionelle Änderungen. Darüber hinaus sind die Kapitel 2.3 *Flächennutzungsplan* und 5.0 *Umweltbelange* um den Sachverhalt des nachrichtlich übernommenen Altlastenstandortes ergänzt worden. Der Kreis Euskirchen/Untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass hinsichtlich dieser Eintragung im Altlastenkataster kein Handlungsbedarf bestünde.

In Vertretung

Oliver Knaup

Anlagen

Übersichtskarte

Bebauungsplan Nr. 85, 3. Änd. - Endfassung

Textliche Festsetzungen - Endfassung

Begründung – Endfassung

Auswertung der Stellungnahmen (Anlage)

Lageplan Bauvorhaben