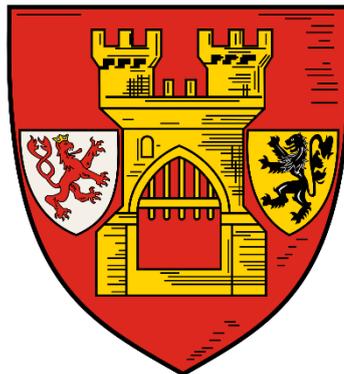


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9 ORTSTEIL KLEINBÜLLESHEIM

„Teilbereich zwischen Luxemburger Straße und L 182“

der Kreisstadt Euskirchen



Impressum

Auftraggeber:

Edeka Rhein-Ruhr eG
Chemnitzer Straße 24
D-47441 Moers

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Sebastian Schütt



i.A. M.Sc. Ramona Grothues

Projektnummer: 17-28

INHALT

1	EINLEITUNG	4
1.1	Planungserfordernis	4
1.2	Planungsziel.....	4
1.3	Planverfahren	4
1.4	Angaben zum Standort.....	5
1.5	Standortalternativen	5
2	PLANUNGSRECHTLICHE UND KONZEPTIONELLE VORGABEN	7
2.1	Landesentwicklungsplan.....	7
2.2	Regionalplan.....	8
2.3	Flächennutzungsplan.....	9
2.4	Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB	9
2.5	Einzelhandelskonzept.....	9
2.6	Naturschutzfachliche Schutzgebiete.....	10
2.7	Wasserrechtliche Schutzgebiete.....	11
3	PLANUNGSKONZEPT	12
3.1	Verkehrliche Erschließung	12
3.2	Ruhender Verkehr.....	12
3.3	Nutzung und Bebauung	12
3.4	Ver- und Entsorgung.....	13
3.5	Freiraum	13
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	14
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	14
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	14
4.3	Maß der baulichen Nutzung	15
4.4	Bauweise	16
4.5	Überbaubare Grundstücksfläche	16
4.6	Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen	17
4.7	Verkehrsfläche	17

4.8	Fläche für die Abwasserbeseitigung.....	17
4.9	Grünfläche.....	17
4.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	18
4.11	Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	18
4.12	Niederschlagsentwässerung.....	20
5	HINWEISE.....	20
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	22
6.1	Umweltbericht.....	22
6.2	Eingriffsregelung.....	23
6.3	Artenschutz.....	24
6.4	Gewerbelärm.....	24
6.5	Verkehrslärm.....	25
6.6	Verkehr.....	26
6.7	Archäologie.....	26
6.8	Bodenordnung.....	26
7	PLANDATEN.....	27
8	ANLAGEN.....	27
8.1	Pflanzlisten.....	27
8.2	Sortimentslisten.....	30
9	RECHTSGRUNDLAGEN UND QUELLEN.....	32

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Das nördliche Stadtgebiet der Kreisstadt Euskirchen setzt sich aus den Ortsteilen Groß- und Kleinbüllesheim, Wüschheim sowie Dom-Esch zusammen und umfasst derzeit ca. 5.000 Einwohner. Das im Jahr 2014 fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Euskirchen weist auf eine fehlende Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte in diesem Bereich sowie daraus resultierende deutliche Versorgungslücken in Bezug auf Waren des täglichen Bedarfs hin. Erschwerend kommt die angespannte Verkehrssituation entlang der Landstraße 194 (Kölner Straße / Reichsstraße) hinzu, über die insbesondere Wüschheim, Groß- und Kleinbüllesheim an die weiter südlich gelegenen (Nah-)Versorgungsstandorte in der Kernstadt angebunden sind. (GMA, 2014)

Dementsprechend empfiehlt das Einzelhandelskonzept die Entwicklung eines (Nah-) Versorgungsstandorts, der künftig die wohnortnahe Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im nördlichen Teil von Euskirchen übernimmt, dessen Größe sich maßgeblich an dem Kaufkraftpotential der Bevölkerung im nördlichen Stadtgebiet orientiert und der standortseitig für möglichst viele Menschen fußläufig erreichbar ist. Hierzu wurden insgesamt vier potenzielle Standorte gutachterlich geprüft (vgl. Kapitel 1.5), von denen letztlich nur der Standort östlich der Luxemburger Straße einer entsprechenden Entwicklung zugänglich ist. (vgl. ebd.)

Vor diesem Hintergrund ist ein Vorhabenträger mit der Absicht an die Stadt herangetreten, einen Lebensmittelvollsortimenter mit ergänzender Dienstleitung und Gastronomie innerhalb der Entwicklungsfläche zu errichten. Aus gutachterlicher Sicht ist das Vorhaben zur Erfüllung der Planungsziele geeignet. (GMA, 2020)

Aus den vorgenannten Gründen steht die Stadt Euskirchen der Umsetzung des Vorhabens positiv gegenüber. Der Flächennutzungsplan wurde im Rahmen der 22. Änderung bereits angepasst. Das Plangebiet liegt jedoch weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans noch einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB und ist als Außenbereichsfläche i.S.v. § 35 BauGB zu bewerten. Unter Berücksichtigung der aktuellen, planungsrechtlichen Situation ist die Umsetzung folglich nicht möglich. Insofern besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Das Planungsziel besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedelung eines Lebensmittelvollsortimenters mit dem Ziel, die wohnortnahe Nahversorgung der nördlichen Ortsteile des Stadtgebietes von Euskirchen zu verbessern.

1.3 Planverfahren

Den Beschluss zu Aufstellung des Bebauungsplans hat der Ausschuss für Umwelt und Planung des Rates der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 07.12.2016 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Rahmen einer Bürgerversammlung am 14.02.2017 durchgeführt worden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 09.07.2018 bis 07.08.2018 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 18.02.2019 bis 29.03.2019, erneut vom 24.05.2019 bis 12.06.2019, zwischen dem 11.10.2019 bis 11.11.2019 sowie noch einmal vom 04.05.2020 bis einschließlich 18.05.2020 offengelegen. Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind in der Zeit vom 20.02.2019 bis 02.04.2019, erneut mit Schreiben vom 25.05.2019, vom 11.10.2019 sowie 04.05.2020 eingeholt worden.

Der Satzungsbeschluss wurde am 13.08.2020 durch den Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

1.4 Angaben zum Standort



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie) (Land NRW, 2020)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile der Flurstücke 282 und 519 in der Gemarkung Kleinbüllesheim, Flur 12. Er umfasst damit eine Fläche von ca. 1,4 ha. Im Osten verläuft die Luxemburger Straße durch das Plangebiet. Deren Bankette sind mit Wildkräutern und Gehölzen bewachsen. Die übrigen Flächen im Plangebiet werden gegenwärtig intensiv ackerbaulich genutzt.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Süden des Plangebietes grenzt die Ortslage Kleinbüllesheim an die verfahrensgegenständlichen Flächen. Deren Siedlungsstruktur wird (v.a. im Nahbereich des Plangebiets) durch kleinteilige Wohnnutzungen geprägt. Vereinzelt bestehen dichtere Bebauungen, z.B. in Form von Gewerbe oder Gemeinbedarfsnutzungen.

Im Norden grenzen die ackerbaulich genutzten Restflächen des Grundstücks Gemarkung Kleinbüllesheim, Flur 12, Flurstück 282 an. Dahinter verläuft die L182 mit einer an die Luxemburger Straße anschließenden Zufahrtsrampe, an welche sich sodann die Ortslage Großbüllesheim anschließt. Der Bereich zwischen der L182 und Zufahrtsrampe ist mit Laubgehölzen bestanden.

Im Osten und Westen schließt die freie Feldflur an das Plangebiet an. Diese wird nur von wenigen Wirtschaftswegen und Gehölzreihen durchzogen. Vereinzelt bestehen landwirtschaftliche Höfe.

1.5 Standortalternativen

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Euskirchen wird für das nördliche Stadtgebiet (Groß- und Kleinbüllesheim, Wüschheim und Dom-Esch) eine Lücke im Hinblick auf die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs festgestellt (GMA, 2014). Um diese zu schließen, wurde zunächst die Umsetzung von Einzelhandelsvorhaben innerhalb zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) angestrebt. Dies hat sich im Rahmen einer fachgutachterlichen Analyse (GMA, 2020) aus den nachfolgenden Gründen letztlich aber als nicht realisierbar erwiesen:

- Die Identifizierung eines faktischen ZVB im nördlichen Stadtgebiet ist mangels eines Lebensmittelmarktes mit ergänzender Nutzung in Form von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung nicht möglich und auch die Etablierung eines solchen kann nicht begründet

werden. Zwar bestehen entsprechende Nutzungen an der Ortsdurchfahrt von Großbüllesheim, hier jedoch in zu großem Abstand zueinander, um eine zusammenhängende, zentrale Versorgungsfunktion zu entfalten.

- Die Umsetzung des Planvorhabens im nächstgelegenen ZVB, dem Nahversorgungszentrum Kuchenheim ist aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich. Dieser befindet sich ca. 3 km südlich von Kleinbüllesheim und damit ca. 4 bis über 5 km entfernt von Großbüllesheim, Wüschheim und Dom-Esch. Diese Entfernung zum nördlichen Stadtgebiet wie auch das Nachfragepotenzial in diesem sprechen aus fachgutachterlicher Sicht für die Ansiedlung eines zusätzlichen, großflächigen Lebensmittelmarktes im nördlichen Stadtgebiet.
- Darüber hinaus ist die Umsetzung des Planvorhabens im Nahversorgungszentrum Kuchenheim auch aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Hierfür geeignete Entwicklungsflächen stehen aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Modernisierungen bestehender Märkte und enger baulicher Strukturen nicht zu Verfügung. Der Standort an der Händelstraße wurde 2014 bereits als 2. Priorität bewertete, da es sich um eine relativ kleine Fläche handelt und die Lage zwischen mehreren Wohnhäusern abseits der Hauptdurchfahrtsstraßen unter wirtschaftlichen Aspekten weniger attraktiv ist, als ein Standort direkt an der Kuchenheimer Straße. Aufgrund der abseitigen Lage und der fehlenden funktionalen Anbindung ist die Händelstraße heute nicht mehr dem faktischen zentralen Versorgungsbe- reich zuzuordnen. Auch die mögliche Umnutzung der damals ausgewiesenen Entwick- lungsfläche an der Kuchheimer Straße/ Bachstraße zu Einzelhandel lässt sich nicht reali- sieren. Hier konnte die Stadt in den vergangenen Jahren keine Interessenten aus dem Einzelhandel finden. Hier sind vielmehr Wohnnutzungen oder Gastronomie denkbar, ent- sprechende Ergebnisse gab es auch bei einem Investorenwettbewerb für diese Flächen. Vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Entwicklungen im stationären Einzelhandel in Deutschland sind für diesen Standort Einzelhandelsentwicklungen nicht mehr realistisch. (GMA, 2020)
- Eine Ansiedlung des Nahversorgungsmarktes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist zudem nicht zielführend, da das geplante Vorhaben insbesondere der Nahversorgung des Teilraums Nord dienen soll. Die Innenstadt als Hauptzentrum soll ein umfassendes Angebot im Einzelhandel unterschiedlichster Sortimente sowie bei Dienstleistungen und Gastronomie vorhalten, nicht aber als Nahversorgungsstandort für räumlich abgesetzte Ortsteile dienen. Demzufolge geht die vorliegende Forderung fehl. (GMA, 2020)

Aus den vorgenannten Gründen sowie der Siedlungsstruktur und dem Einwohnerpotenzial in den einzelnen Ortsteilen ist das Planvorhaben aus fachlicher Sicht am sinnvollsten in Groß- bzw. Kleinbüllesheim zu errichten. Vor diesem Hintergrund wurden mehrere Standortalternativen in Groß- und Kleinbüllesheim geprüft, die sich jedoch aus verschiedenen Gründen nicht realisieren lassen:

- An der Alfred-Wegner-Straße in Großbüllesheim wurden zwei Flächen untersucht, wobei die nördliche Fläche im Besitz einer kirchennahen Stiftung ist, deren Stiftungszweck Einzelhandel auf unbestimmte Dauer verbietet. Die sich südlich anschließende Fläche liegt außerhalb des regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB), wodurch großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen wird.
- In Kleinbüllesheim wurde eine Fläche westlich der Luxemburger Straße / südlich der L 182 untersucht. Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit (fehlende Veräußerungsbereit- schaft des Eigentümers) kann diese Fläche jedoch nicht entwickelt werden.

Somit stellt der Standort östlich der Luxemburger Straße - mit direktem Anschluss an den nördli- chen Siedlungsrand von Kleinbüllesheim - den einzig realistischen Standort für eine den Zielen des Einzelhandelskonzeptes Rechnung tragende und zeitnah realisierbare Planung dar.

2 PLANUNGSRECHTLICHE UND KONZEPTIONELLE VORGABEN

2.1 Landesentwicklungsplan

Der Stadt Euskirchen wird im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (Landesregierung NRW, 2019). Der LEP NRW beinhaltet u.a. landesplanerische Ziele und Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Für den Bebauungsplan Nr. 9 Ortsteil Kleinbüllesheim sind insbesondere die Ziele und Grundsätze zum großflächigen Einzelhandel in Kapitel 6.5 des LEP NRW von Bedeutung, wobei die Regelungen 6.5-4 bis 6.5-10 des LEP NRW vorliegend nicht einschlägig sind:

Gemäß Ziel 6.5-1 LEP NRW dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) festgesetzt werden. Diesem Ziel ist der Bebauungsplan insofern angepasst, als dass der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen), für seinen Geltungsbereich einen ASB darstellt (vgl. Kapitel 2.2).

Gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW dürfen Sondergebiete für Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zudem grundsätzlich nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) sowie in neu geplanten ZVB 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, festgesetzt werden. Zwar liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb bestehender ZVB und ein neuer ZVB kann hier auch nicht entwickelt werden. Abweichend hiervon können Sondergebiete für Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb von ZVB festgesetzt werden, wenn nachweislich eine Lage in den ZVB aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und ZVB von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Diese vorgenannten Voraussetzungen werden vorliegend erfüllt. Die Umsetzung des Planvorhabens in einem ZVB ist aus siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Gründen nicht möglich (vgl. Kapitel 1.5). Ferner dient das Vorhaben der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (GMA, 2020):

- Die verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich zentral im Versorgungsgebiet, bestehend aus den Ortslagen Groß- und Kleinbüllesheim, Wüschheim und Dom-Esch. Eine gute Erreichbarkeit mit dem Pkw und dem ÖPNV ist aus allen der Ortslagen gegeben. Darüber hinaus besteht eine gute fußläufige Anbindung an Kleinbüllesheim und die südlichen Teile von Großbüllesheim sowie eine gute Anbindung an Wüschheim und Dom-Esch mit dem Fahrrad.
- Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (vgl. Kapitel 4.2) wird die Nahversorgungsbedeutung des Standortes planungsrechtlich abgesichert.
- Die insgesamt zulässige Verkaufsfläche von 1.750 m² ist für den gewählten Standort als angemessen zu erachten. Aus fachgutachterlicher Sicht ist damit zu rechnen, dass 71 % des Umsatzes im Versorgungsbereich gebunden werden und sich eine theoretische Kaufkraftbindung in Höhe von 44 bis 45 % ergibt. Rechnerisch verbleibt hinreichendes Kaufkraftpotenzial für sonstige Lebensmittelanbieter und auch künftig werden erhebliche Kaufkrafteinflüsse aus dem Versorgungsgebiet an andere Standorte großflächiger Lebensmittelmärkte abfließen.

Zuletzt ist auch nicht damit zu rechnen, dass ZVB von Gemeinden wesentlich beeinträchtigt werden (GMA, 2020). Durch die Umsetzung des Vorhabens wird mit Umverteilungsquoten von 7 bis 8 % gegenüber dem Nahversorgungszentrum Kuchenheim gerechnet. Mit betriebsgefährdenden Auswirkungen auf diesen ZVB ist jedoch nicht zu rechnen, da ein vorhandener CAP-Markt überdurchschnittlich leistungsfähig ist. Andere ZVB, hierunter in Euskirchen selbst sowie den Ge-

meinden Weilerswist und Swisttal, werden kaum oder gar nicht tangiert. Umsatzverteilungen von 4 bis 5 % bei solitären sowie von 7 bis 8 % bei autokundenorientierten Standorten in der nördlichen Kernstadt von Euskirchen wurden festgestellt, betreffen hier jedoch keine ZVB.

Gemäß Ziel 6.5-3 LEP NRW dürfen schließlich durch die Darstellung und Festsetzung von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment die ZVB von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Um die Einhaltung des Ziels zu prüfen, wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt (GMA, 2020). Danach ist eine Beeinträchtigung des Nahversorgungszentrums Kuchenheim angesichts der zu erwartenden Umsatzumverteilungen auch und gerade zu Lasten des dortigen CAP-Marktes als Hauptfrequenzbringer ebenso wenig zu erwarten, wie schädliche Auswirkungen auf sonstige ZVB in Euskirchen und Nachbargemeinden.

2.2 Regionalplan

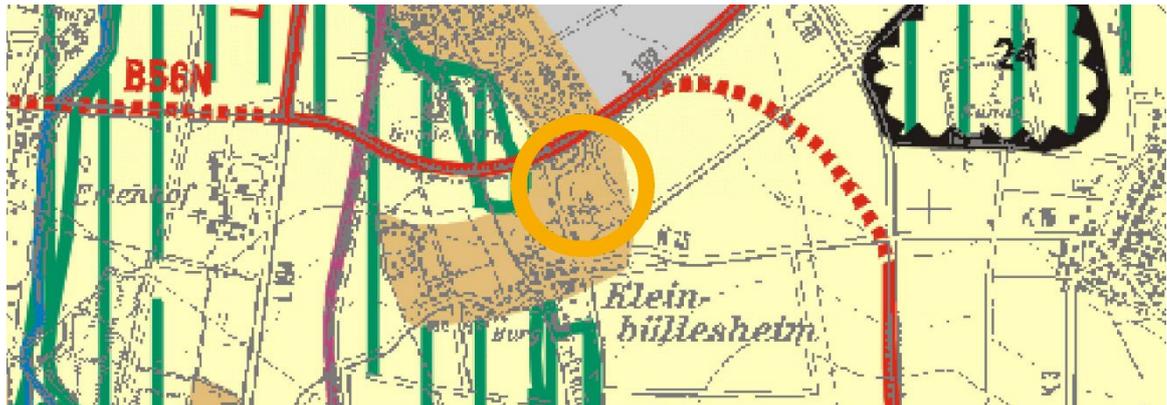


Abbildung 2: GEP Region Aachen mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelber Kreis) (Bezirksregierung Köln, 2016a)

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen) werden die verfahrensgegenständlichen Flächen als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt (Bezirksregierung Köln, 2016a). In den ASB sollen u.a. „*Flächen für die zentralörtlichen Einrichtungen*“ sowie „*gewerbliche Bauflächen* [also z.B. auch „*Sonderbauflächen*“ für gewerbliche Nutzungen] *für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belastigender Gewerbebetriebe*“ dargestellt werden (Bezirksregierung Köln, 2016b). Insofern stehen die Darstellungen des GEP Region Aachen der geplanten Nutzung nicht entgegen.

2.3 Flächennutzungsplan

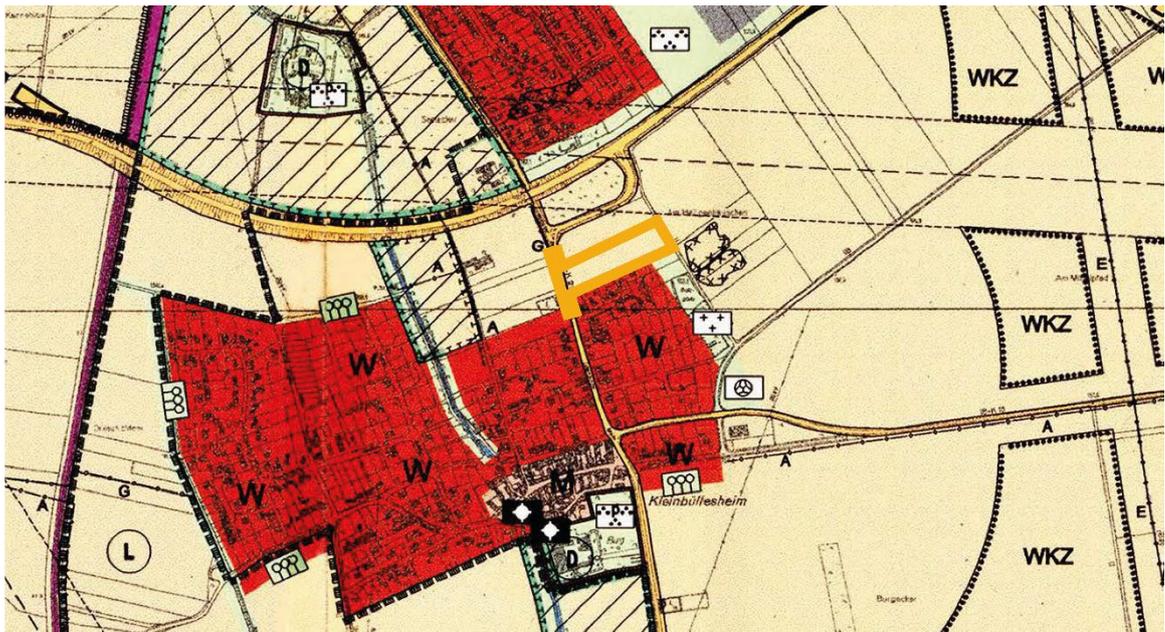


Abbildung 3: FNP mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie) (Stadt Euskirchen, 2004)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen (FNP) stellt die verfahrensgenständlichen Flächen überwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Für die westlich gelegene Luxemburger Straße erfolgt die Darstellung „Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“.

Um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickeln zu können ist die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ zu einem „Sonstigen Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu ändern. Vor diesem Hintergrund wurde ein Verfahren zur 22. Änderung des FNP durchgeführt. Innerhalb von diesem wurden die für die Einzelhandelsnutzung vorgesehenen Flächen zu einem „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“ geändert. Hiervon ausgenommen wurde eine nordöstlich gelegene Teilfläche. Diese wurde als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Versickerungsanlage“ dargestellt.

Die Genehmigung der 22. FNP-Änderung erfolgte mit ordnungsbehördlicher Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 23.01.2020. Die Bekanntmachung der Genehmigung soll parallel zur Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 9 Ortsteil Kleinbüllesheim erfolgen. In diesem Zusammenhang wird die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage gestellt.

2.4 Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 Ortsteil Kleinbüllesheim wird von den räumlichen Geltungsbereichen anderer Bebauungspläne oder von Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB nicht erfasst. Er ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten.

Die im Bereich der Luxemburger Straße sowie der Militscher Straße südlich angrenzenden und mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und sind bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5 Einzelhandelskonzept

Mit Beschluss vom 16.12.2014 hat der Rat der Kreisstadt Euskirchen die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beschlossen (GMA, 2014). Dieses beschreibt und bewertet Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung, planungsrechtliche Rahmenbedingungen, Strukturdaten, Einzelhandelsangebote und die Nachfragesituation im Stadtgebiet. Auf dieser Grundlage erfolgen Empfehlungen und Zielsetzungen zur Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsange-

botes sowie zur Definition von Standortkonzeptionen, zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) und Sortimentslisten.

Demnach befindet sich das Plangebiet im Norden des Stadtgebietes, der durch die Ortslagen Groß- und Kleinbüllesheim, Wüschheim und Dom-Esch definiert wird. Aufgrund nicht vorhandener Lebensmittelmärkte wurde für diese Bereiche eine deutliche Unterversorgung im Hinblick auf Waren des täglichen Bedarfs konstatiert und die Realisierung eines zusätzlichen, großflächigen Nahversorgungstandortes empfohlen. Nach eingehender Prüfung möglicher Standortalternativen (vgl. Kapitel 1.5) wurde eine Entwicklungsfläche zwischen der Ortslage Kleinbüllesheim und der Zufahrtsrampe zur L182 definiert, auf die entsprechende Entwicklungen zu lenken sind.

Anhand des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur wurden für das gesamte Stadtgebiet innenstadtrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente zusammengestellt. Diese wurden in Sortimentslisten (vgl. Kapitel 8.2) zusammengefasst, die bei der Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsvorhaben innerhalb und außerhalb der ZVB zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb der definierten Entwicklungsfläche. Durch textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben auf einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter beschränkt. Der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß Euskirchener Sortimentsliste muss mind. 90 % der Verkaufsfläche betragen. Der Verkauf von innenstadt- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Euskirchener Sortimentsliste ist nur als Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Die Planung entspricht somit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes.

Über die vorgenannten Ausführungen hinaus erfolgt derzeit eine Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für das nördliche Stadtgebiet (GMA, 2016). Dieses wurde bisher nicht beschlossen. Gegenstand der Teilfortschreibung ist jedoch die Ausweisung eines ZVB in der Ortslagen Klein- und Großbüllesheim. Zu diesem Zweck werden Empfehlungen ausgesprochen, unter deren Berücksichtigung die Ausweisung eines ZVB als möglich erachtet wird. Hierbei wird die Umsetzung des Planvorhabens bereits berücksichtigt. Insofern sind auch Konflikte mit der Teilfortschreibung durch die Bauleitplanung nicht zu befürchten.

2.6 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt (vgl. § 7 LNatSchG).

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes 16 „Euskirchen“ (Kreis Euskirchen, 2007a). In der Festsetzungskarte werden für das Plangebiet keine Festsetzungen getroffen (Kreis Euskirchen, 2007b). Demgegenüber trifft die Entwicklungskarte für die verfahrensgegenständlichen Flächen das Ziel 1.2-3 „Ortsrandlangen“ (Kreis Euskirchen, 2007c). Dieses umfasst die Anlage und Pflege von Gehölzstrukturen aus standortgerechten und einheimischen Gehölzarten inkl. Krautsäumen und Brachen sowie von Biotopen, um die natürliche Artenvielfalt zu schützen sowie Lebensräume für gefährdete Tier- und Pflanzenarten zu schaffen. Zur Ergänzung und Verbesserung der Biotopvernetzung sollen naturnahe Lebensräume entwickelt werden. Gemäß § 22 LNatSchG sind Entwicklungsziele behördenverbindlich und erlangen für private Grundstückseigentümer keine direkte Verbindlichkeit. Gleichwohl tragen die grünordnerischen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes (vgl. Kapitel 4.10 dieser Begründung) sowie die geplanten, externen Kompensationsmaßnahmen im Norden des Plangebietes

(vgl. Kapitel 6.2 dieser Begründung) zur Anlage und Pflege von Gehölzstrukturen aus standortgerechten und einheimischen Gehölzarten bei.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Nationalparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ (MULNV NRW, 2018) zurückgegriffen.

Eine räumliche Überlagerung besteht demnach ausschließlich mit dem Naturpark Rheinland. Sehenswürdigkeiten sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten des Naturparks bestehen jedoch innerhalb der Plangebietsflächen oder in dessen näherem Umfeld nicht. Damit ist nicht davon auszugehen, dass die Funktionserhaltung des Naturparks gefährdet wird.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Waldville“, welches sich ca. 8,5 km östlich des Plangebietes befindet und sich räumlich mit dem Vogelschutzgebiet „Kottenforst-Waldville“ deckt. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich im Norden, Süden sowie Südwesten des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, so dass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann.

Allgemein sind Natura-2000-Gebiete insbesondere empfindlich gegenüber direkten Eingriffen oder unmittelbar benachbarten Vorhaben. Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung. Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Lebensräume und anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld der verfahrensgegenständlichen Flächen, beispielsweise in der Nähe vorhandener Bachtäler, bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

2.7 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus den besonderen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Innerhalb der Plangebiete befinden sich keine Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG). Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet ist das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet Lommersum, in einer Entfernung von ca. 900 m nordwestlich des Plangebietes. Im Südwesten des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 950 m, befindet sich ein geplantes Trinkwasserschutzgebiet. Beide Schutzgebiete werden durch bestehende Ortslagen räumlich und funktional vom Plangebiet getrennt. Wechselwirkungen mit dem Plangebiet sind nicht erkennbar.

Heilquellen (§ 53 WHG) sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen.

Überschwemmungsgebiete (§ 78b WHG) bestehen im Bereich des Kuchenheimer Mühlengraben (auch genannt Erftmühlenbach). Mit diesen besteht keine räumliche Nähe und somit keine Überlagerung.

Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt.

3 PLANUNGSKONZEPT

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde ein städtebauliches Konzept für einen beispielhaften Lebensmittelvollsortimenter entwickelt. Dieses hat keinen rechtsverbindlichen Charakter, sondern zeigt eine mögliche Umsetzung der Planungsziele innerhalb der durch den Bebauungsplan gesetzten Grenzen auf.

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über einen noch herzurichtenden Kreisverkehr an der Luxemburger Straße erfolgen. Über diesen Knotenpunkt wird das Plangebiet unmittelbar an Großbüllesheim im Norden und Kleinbüllesheim im Süden angebunden. Zudem befindet sich nördlich des Plangebietes eine Zufahrt zur L182. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über die Haltestellen „Rigaer Straße“ in Kleinbüllesheim und „Alfred-Wegener-Straße“ in Großbüllesheim. Diese befinden sich in einer Entfernung von jeweils ca. 150 m zum Plangebiet.

Neben der Fahrbahn für den motorisierten Verkehr ist der Querschnitt der Luxemburger Straße durch einseitige Fuß- und Radwege gekennzeichnet. Diese sollen im Bereich des geplanten Kreisverkehrs bis an den Nahversorgungsstandort herangeführt werden. Insofern ist von einer guten Anbindung an das Fuß-, Rad- und Pkw-Verkehrsnetz auszugehen.

Das Plangebiet soll über eine direkte Zufahrt an den Kreisverkehr angebunden werden. Über diese Zufahrt soll sowohl der Pkw-Verkehr als auch die Anlieferung erfolgen. Im Hinblick auf die Belange der Verkehrssicherheit soll die Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz baulich getrennt von der vorgenannten Zufahrt erfolgen.

3.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplatzanlage soll in dem der Luxemburger Straße zugewandten Teil des Plangebietes hergerichtet werden. Sie wurde so vordimensioniert, dass hinreichende Wendemöglichkeiten für die zu erwartenden Lieferfahrzeuge hergestellt werden können.

Zur Beantwortung der Frage, ob die Zahl der geplanten Stellplätze als ausreichend erachtet werden kann, wird daher auf die Musterstellplatzsatzung NRW zurückgegriffen (Zukunftsnetz Mobilität NRW, 2017). Eine gesonderte Stellplatzsatzung für das Stadtgebiet von Euskirchen besteht nicht. Demnach ist für Verkaufsstätten mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche (VK) 1 Pkw-Stellplatz je 10 bis 30 m² VK bereitzustellen.

Der Standort ist gut an das Fuß- und Radwegenetz sowie den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Somit ist davon auszugehen, dass zumindest nicht die obere Grenze zu Bestimmung des Stellplatzbedarfes maßgeblich ist. Gleichwohl ist der Standort mit dem Pkw sehr gut erreichbar, sodass insgesamt ein leicht überdurchschnittlicher Stellplatzbedarf von 1 Stellplatz je 15 m² VK angenommen wird. Unter Berücksichtigung der geplanten VK von maximal 1.750 m² ist somit von einem Bedarf von bis zu 117 Stellplätzen auszugehen. Insgesamt werden ca. 119 Stellplätze vorgesehen, sodass der Bedarf erfüllt wird. Ein Teil dieser Stellplätze soll barrierefrei hergestellt werden.

Zusätzliche Fahrradabstellplätze sollen im Nordosten der Stellplatzanlage angeordnet werden. Im Bedarfsfall bestehen hinreichende Potenziale, um vereinzelte Pkw-Stellplätze zu weiteren Fahrradabstellplätzen umzubauen.

3.3 Nutzung und Bebauung

Das Nutzungskonzept sieht die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche (VK) von ca. 1.748 m² sowie ergänzender Dienstleistung und Gastronomie vor. Alle Nutzungen werden in einem gemeinsamen Gebäudekörper mit Flachdach untergebracht. Die Attika des Flachdaches soll in einer Höhe von rund 7,5 m zzgl. eines Gestaltungsspielraumes von 1,0 m über dem bestehenden bzw. geplanten Geländeverlauf liegen. Dies entspricht einer Höhe von ca. 161,0 m über NN.

Der Gebäudekörper wird in Anschluss an die Stellplatzanlage angeordnet. Im Übergang dieser Nutzungen ist die Anordnung von Sitzbereichen vorgesehen. Durch diese soll die Attraktivität der geplanten Gastronomie gesteigert werden.

Die Anlieferungsrampe wird im Norden des Gebäudekörpers und damit von den schutzwürdigen Nutzungen der Ortslage Kleinbüllesheim abgewandt vorgesehen. Auf diese Weise trägt die Eigenabschirmung des Gebäudes dazu bei, dass die durch den planbedingten Lieferverkehr hervorgerufenen Immissionen im Bereich der Ortslage reduziert werden.

3.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die bestehenden Strom-, Telekommunikations- und Trinkwasserleitungen in der Luxemburger Straße angebunden werden. Die Entsorgung des Schmutzwassers kann über einen bestehenden Mischwasserkanal erfolgen. Dieser verfügt über hinreichende Kapazitäten zur Aufnahme des planbedingt erwarteten Schmutzwassers. Er endet im Südwesten des Plangebietes, auf Höhe der Bestandsbebauung an der Luxemburger Straße und soll bis zu geplanten Stellplatzanlage verlängert werden. Zur Anbindung des Lebensmittelvollsortimenters an den Kanal ist die Herrichtung einer Druckleitung vorgesehen.

Zur Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt, insbesondere die Grundwasserneubildungsrate, soll das auf den versiegelten Flächen sowie den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden. Zu diesem Zweck ist die Umsetzung eines Versickerungsbeckens im Nordosten des Plangebietes vorgesehen. Die Zugänglichkeit zum Versickerungsbecken soll über einen Wartungsweg zwischen dem geplanten Gebäude und den geplanten Pflanzmaßnahmen entlang der südlichen Plangebietsgrenze gewährleistet werden. Zusätzlich wird die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser unter der Stellplatzanlage eröffnet.

Gemäß Arbeitsblatt DWA A 138 sind für die Regenwasserversickerung nur Böden mit einem k_f -Wert von $>1 \cdot 10^{-6}$ geeignet. Daher wurde fachgutachterlich untersucht, ob dieses Kriterium erfüllt wird. Demnach konnte festgestellt werden, dass die Böden des Plangebietes einen mittleren k_f -Wert von $4,9 \cdot 10^{-6}$ aufweisen und damit für eine Versickerung geeignet sind. (ABAG GmbH, 2016)

3.5 Freiraum

Das Plangebiet befindet sich am städtebaulich sensiblen Bereich des Ortseingangs bzw. -randes sowie im Übergang zu bestehenden Wohnnutzungen. Aus diesem Grund sieht das Planungskonzept die Eingrünung der Plangebietsgrenzen mit standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen vor.

Entlang der westlichen, südlichen und östlichen Plangebietsgrenzen ist die Herrichtung freiwachsenden Hecken, mit Regelbreiten von 3,0 bis 5,0 m vorgesehen. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze soll diese durch Einzelbäume ergänzt werden. Zudem wird am östlichen Ende des Plangebietes eine Grünfläche vorgesehen und damit eine Grünfläche entlang des Ortsrandes fortgeführt. Durch die bezeichneten Maßnahmen werden ein optisch ansprechender und einheitlicher Übergang zu den umliegenden Nutzungen gefördert und nachbarschaftliche Konflikte gemindert.

Die nördlich an das Plangebiet grenzenden Flächen sollen für die Umsetzung planbedingter Kompensationsmaßnahmen genutzt werden (vgl. Kapitel 6.2 und 6.3 dieser Begründung). Städtebauliche oder artenschutzrechtliche Gründe für eine entsprechend intensive Eingrünung gegenüber diesen sind nicht erkennbar. Gleichwohl soll eine klare Gliederung gegenüber diesen hergestellt werden. Zu diesem Zweck wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine einreihige Schnitthecke eingepflanzt.

Zuletzt sieht die Plankonzeption vor, die geplante Stellplatzanlage durch die Anpflanzung von Einzelbäumen zu begrünen. Durch die Beschattung der Bäume kann der Aufwärmung der versiegelten Flächen bzw. der Entstehung von Wärmeinseln entgegengewirkt werden.

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 282 und 519 der Gemarkung Kleinbüllesheim, Flur 23. Das Flurstück 282 wurde in einer Breite von ca. 58 m und damit in dem Umfang aufgenommen, der zur Umsetzung des Planvorhabens erforderlich ist. Das Flurstück 519 wurde in einem zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen und zugleich räumlich klar abgrenzbaren Umfang aufgenommen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Durch die verfahrensgegenständliche Planung sollen die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 1.750 m² geschaffen werden. Hierdurch kommt es zu einer Überschreitung der Schwelle zur Großflächigkeit. Nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in den für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Das Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnbebauung geprägt und auch das Plangebiet selbst erfüllt für sich allein betrachtet nicht die Voraussetzungen für die Festsetzung eines Kerngebiets. Insofern ist zur planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Vorhabens die Festsetzung eines Sondergebiets erforderlich. Zur Klarstellung, welche Vorhaben innerhalb des Sondergebiets zulässig sind, wird für dieses die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelvollsortimenter)“ getroffen.

Darüber hinaus ist die Zahl der zulässigen Lebensmittelvollsortimenter auf einen zu beschränken. Zum einen dient die Beschränkung auf einen Markt dem Planungsziel der Schaffung einer qualitativ hochwertigen Nahversorgung mit ausgeprägter Sortimentstiefe und -breite, für die maßgebliche Einwohnerzahl. Der festgesetzte Mindestwert für die VK sowie die Beschränkung auf den Betriebstyp des Vollsortimenters gewährleisten ein ausgewogenes Angebot. Zwei kleinere Betriebe würden die Nahversorgung nicht verbessern, da dies eher zu einem doppelten Angebot in Bezug auf weitere Teile des jeweils angebotenen Sortimentes führen würde. Zudem wären zwei Märkte auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten deutlich schwieriger zu betreiben, was einer nachhaltigen Planung entgegenstehen würde. Die Ansiedlung eines Vollsortimenters und eines Discounters erscheint unter Berücksichtigung marktgängiger Betriebskonzepte und der maximal zulässigen VK unrealistisch. Zum anderen würde eine unbestimmte Zahl an Vorhaben ermöglicht, könnte ein sogenanntes Windhundrennen zunächst nicht ausgeschlossen werden, bei dem die maximal zulässige VK bereits durch das erste Vorhaben ausgeschöpft würde und für weitere Vorhaben keine Entfaltungsmöglichkeiten mehr verblieben. Dies widerspräche dem der Baugebietstypologie der BauNVO zugrunde liegenden Grundsatz, wonach im Geltungsbereich eines Bebauungsplans jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung in Betracht kommen soll (vgl. BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07 und BVerwG, Beschluss vom 11.11.2009 - 4 BN 63.09). Eine Ausnahme hiervon ist lediglich für den Fall anerkannt, dass nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist. Denn dann ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbegrenzung identisch (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.03.2010 – 4 CN 3.09).

Die Zahl der zulässigen Betriebe explizit festzusetzen, wäre mangels Rechtsgrundlage unzulässig (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 8.18). Daher wird hilfsweise festgesetzt, dass die VK einen Mindestwert von 900 m² nicht unterschreiten darf. Dieser Wert liegt geringfügig über der Hälfte der maximal zulässigen VK. Diese wird zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auf einen Wert von maximal 1.750 m² beschränkt (GMA, 2020). Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maximal- und Mindestwerte kann das Planungsziel bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung der größtmöglichen Gestaltungsfreiheit erreicht werden.

Um den Zweck der Nahversorgung zu erfüllen, wird ferner geregelt, dass der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente mindestens 90 % der VK betragen muss. Aus dem gleichen Grund wird der Verkauf von innenstadt- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Randsortimente auf maximal 10 % der VK beschränkt. Im Sinne einer hinreichenden Bestimmtheit der Regelungen wird festgesetzt, dass für alle Sortimente die Euskirchener Sortimentsliste (2014) maßgeblich ist.

Durch das Zusammenspiel der vorgenannten Regelungen kann ausgeschlossen werden, dass untypisch große Flächen z.B. für Drogerie- oder Floristikfachmärkte genutzt werden. Ebenso kann ausgeschlossen werden, dass die max. 10 % VK für innenstadt- oder nicht zentrenrelevante Sortimente nach Euskirchener Liste durch z.B. einen Schuhhändler belegt würden (175 m²), da der Lebensmittelmarkt anderenfalls kein breit gefächertes Angebot an sonstigen innenstadt- oder nicht zentrenrelevanten Sortimente (z.B. Zeitschriften, Schreibwaren, Tiernahrung, Haushaltswaren wie Küchenhelfer oder Messer, Klein elektroartikel wie Batterien / Glühbirnen usw.) anbieten würde, wie dies für Betriebstypen der hier geplanten Art aber gerade typisch ist. Bei einer Beschränkung auf nur ein einziges Randsortiment handelte es sich mit anderen Worten nicht mehr um einen Lebensmittelvollsortimenter im Sinne der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Ein solcher Einzelhandelsbetrieb wäre im Ergebnis also nicht zulässig.

- 1.1 *Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelvollsortimenter)“ dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters.*
- 1.2 *Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von mind. 900 m² und max. 1.750 m². Der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß „Euskirchener Sortimentsliste (2014)“ muss mind. 90 % der Verkaufsfläche betragen. Der Verkauf von innenstadt- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Euskirchener Sortimentsliste (2014)“ ist nur als Randsortiment auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.*

Um über die reine Nahversorgungsfunktion hinausgehende Funktionen in verträglichem Maße zu fördern und die allgemeine Attraktivität für potenzielle Kunden zu fördern, werden in untergeordnetem Umfang schließlich auch Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen. Städtebauliche Gründe für einen vollständigen Ausschluss dieser Nutzungen sind nicht erkennbar. Zugleich werden sie auf einen untergeordneten Umfang beschränkt, um die vorrangige Nahversorgungsfunktion nicht zu konterkarieren.

- 1.3 *Bis zu einer Nutzfläche von insgesamt max. 150 m² können Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.*

4.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Sondergebiete liegt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei einer GRZ von 0,8. Da es sich bei der geplanten Nutzung um eine gewerbliche handelt – die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für ein Gewerbegebiet liegt ebenfalls bei einer GRZ von 0,8 – sowie im Hinblick auf die für Einzelhandelsnutzungen erforderlichen, großflächig versiegelten Bereiche in Form von Parkplätzen soll dieses Höchstmaß ausgeschöpft werden.

Das Plangebiet liegt im Übergang zur freien Landschaft und die Ortslage wird durch eine aufgelockerte Bauungsstruktur geprägt. Insofern werden ausreichende Freiflächenpotentiale weiterhin gegeben sein. Eine durch den hohen Grad der Versiegelung begründete Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird somit nicht erwartet. Zudem kann der Flächenbedarf für die geplante Nutzung durch den hohen Grad der Versiegelung und die damit verbundene Nut-

zungsverdichtung auf das geringstmögliche Maß reduziert werden. Dies trägt zu einer Schonung bisher nicht in Anspruch genommener Flächen an anderer Stelle bei.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Aufgrund der städtebaulich sensiblen Lage am Ortsrand bzw. Ortseingang soll das Höhenmaß der baulichen Nutzung auf das zur Umsetzung des geplanten Vorhabens erforderliche Maß begrenzt werden. In diesem Zusammenhang wird ein oberer Bezugspunkt in Form einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) definiert. Zugleich wird festgesetzt, dass die Gebäudehöhe (GH) einen Wert von 161,0 m über NN nicht überschreiten darf. Dies entspricht einer Höhe von ca. 8,50 m über dem bestehenden Geländeverlauf. Der gewählte Wert orientiert sich an der vorliegenden Hochbauplanung und ist damit zur Umsetzung der Planungsziele geeignet. Gleichzeitig wirkt er einer planbedingten, optischen Überprägung der bestehenden Ortslage entgegen.

2.1 Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird bestimmt durch die Gebäudehöhe (GH). Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist bei geneigten Dächern ist der höchste Punkt des Daches, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Zum Betrieb von Einzelhandelsnutzungen ist es regelmäßig erforderlich, dass die Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m durch technische Aufbauten überschritten werden kann. Hierzu gehören zum Beispiel Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten. Um die Vollziehbarkeit der Planung zu ermöglichen, wird eine entsprechende Überschreitung durch textliche Festsetzung ermöglicht.

2.2 Die GH darf durch technische Aufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 2,00 m überschritten werden.

4.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Das geplante Gebäude soll entsprechend der aufgelockerten Baustruktur in der Umgebung mit Grenzabstand errichtet werden. Zugleich erfordert die Umsetzung des Planungskonzeptes, dass ein Gebäudekörper mit einer Länge von mehr als 50,00 m entsteht. Vor diesem Hintergrund wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Wird von der Festsetzung einer Bauweise abgesehen, findet die abstandsflächenrechtliche Grundregel Anwendung, wonach vor den Außenwänden der Gebäude Abstandsflächen einzuhalten sind (vgl. Blechschmidt/EZBK §22 BauNVO, Rn. 12). Gleichwohl ist eine städtebaulich unverträgliche Ausdehnung von baulichen Hauptanlagen nicht zu erwarten, da diese durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche begrenzt wird.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zur Gewährleistung der individuellen Gestaltungsfreiheit sowie im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird die überbaubare Grundstücksfläche nicht durch Baulinien, sondern durch Baugrenzen definiert.

Diese orientieren sich zunächst am Flächenbedarf der Nutzungen entlang der Plangebietsgrenzen. Ein Erfordernis für darüberhinausgehende Einschränkungen ist nicht erkennbar. Vor diesem Hintergrund werden die Baugrenzen bis unmittelbar an die nordwestlich und südöstlich gelegenen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sowie die nordwestlich gelegenen „Grünflächen“ herangeführt. Die Lage der südwestlichen Baugrenze orientiert sich demgegenüber am Flächenbedarf des für die Hauptnutzung erforderlichen Gebäudekörpers. Sie hält daher einen Abstand von 74,00 m gegenüber der nordwestlichen Baugrenze ein. Diese Tiefe ermöglicht die Errichtung des geplanten Marktes einschließlich der erforderlichen Rettungswege und Überdachungen im Eingangsbereich.

4.6 Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Der Betrieb von Einzelhandelsnutzungen ist regelmäßig an vergleichsweise große Stellplatzanlagen mit unterschiedlichen Nebenanlagen (z.B. Einkaufswagenboxen und Werbeanlagen) gebunden. Um den städtebaulich sensiblen Bereich des Ortseingangs bzw. Ortsrandes nicht durch diese Anlagen zu überprägen, sollen sie auf die Flächen beschränkt werden, die zur Erfüllung der Planungsziele hierfür erforderlich sind. Vor diesem Hintergrund und in Orientierung an das Plankonzept wird daher eine Teilfläche des Plangebietes zeichnerisch als „Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen“ festgesetzt und es wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

3. *Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der zeichnerisch festgesetzten „Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen“ zulässig.*

4.7 Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Um den Ausbau des geplanten Kreisverkehrs und somit die Erschließung planungsrechtlich abzusichern, werden die von der Luxemburger Straße erfassten bzw. für den weiteren Ausbau benötigten Flächen als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Eine Festsetzung als „Private Verkehrsfläche“ stünde der tatsächlichen Widmung der Luxemburger Straße entgegen. Aus dem gleichen Grund und mangels eines Erfordernisses wird von der Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung abgesehen.

4.8 Fläche für die Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den versiegelten Flächen sowie den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll über ein Becken versickert werden (vgl. Kapitel 3.4 dieser Begründung). Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes werden die für das Becken vorgesehenen Flächen sowie für die angrenzenden Pflanzmaßnahmen als „Private Grünfläche“ festgesetzt (vgl. Kapitel 4.9 dieser Begründung).

Um die Versickerungsmaßnahmen planungsrechtlich abzusichern und zugleich dafür Sorge zu tragen, dass die geplanten Pflanzmaßnahmen nicht durch diese konterkariert werden, wird der nicht mit einer Pflanzmaßnahme belegte Teil der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ festgesetzt.

4.9 Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Das auf den versiegelten Flächen sowie den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll im Plangebiet versickert werden. Zu diesem Zweck ist die Umsetzung eines Versickerungsbeckens geplant. (vgl. Kapitel 3.4 dieser Begründung)

Die Lage des Beckens wurde bereits im Rahmen der 22. Flächennutzungsplanänderung vorabgewogen und durch Darstellung einer „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Versickerungsanlage“ vorbereitet. Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, sind die entsprechenden Flächen sowie die unmittelbar angrenzenden Pflanzbereiche auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ebenfalls als „Grünfläche“ festzusetzen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. der Nr. 9 der Anlage zu Planzeichenverordnung sind Grünflächen im Bebauungsplan zwingend als öffentliche oder private Grünflächen festzusetzen. Da sie der Absicherung einer privaten Versickerungsanlage dienen, ist vorliegend die Festset-

zung einer „Privaten Grünfläche“ erforderlich. Die Regelungen zur Abwasserbeseitigung innerhalb dieser erfolgen durch eine diesbezügliche Randsignatur (vgl. Kapitel 4.8).

4.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

Zur Schaffung eines optisch ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich, aus Gründen des Nachbarschutzes sowie aus Gründen des ökologischen Ausgleiches wurde ein Freiraumkonzept entwickelt (vgl. Kapitel 3.5 diese Begründung). Zur planungsrechtlichen Absicherung von diesem werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ zeichnerisch festgesetzt und die nachfolgenden, textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

4.1 Maßnahme M 1 – Stellplatzbegrünung

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen“ ist je angefangene zehn Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzliste A fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Maßnahme M 2 – Anlage einer Baumreihe

An den durch die zeichnerische Festsetzung „Anpflanzung Einzelbaum“ markierten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzlisten A und B fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.3 Maßnahme M 3 – Anlage einer freiwachsenden Hecke

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ mit der Markierung „M 3“ sind je angefangene 100 m² Fläche 25 Sträucher gemäß Pflanzliste D fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.4 Maßnahme M 4 – Anlage einer Schnitthecke

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ mit der Markierung „M 4“ ist eine Hecke aus Sträuchern gemäß Pflanzliste C fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (4 Pflanzen je laufender Meter).

Zur Förderung der Anbindung des Plangebietes an das Fuß- und Radwegenetz soll die Anlage eines entsprechenden Weges in der freiwachsenden Hecke zulässig sein. Zu dessen Absicherung wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

4.5 Die Anlage eines 2,70 m breiten Fuß- und Radweges innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ mit der Markierung „M 3“ ist zulässig.

4.11 Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Hinblick auf den planbedingt zu erwartenden Gewerbelärm zeigt sich, dass die diesbezüglich geltenden Immissionsrichtwerte tags, nachts sowie auch an Sonn- und Feiertagen eingehalten werden können, wenn unterschiedliche Maßnahmen bei der Umsetzung einer beispielhaft gewählten Nutzungskonfiguration berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 6.4 dieser Begründung). In diesem Zusammenhang wird davon ausgegangen, dass die Schutzbedürftigkeit der betrachteten Immissionsorte im Bereich der Luxemburger Straße sowie nördlich der Militscher Straße, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, im Ergebnis der eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht. Zwar ist die nähere Umgebung der Immissionsorte vorwiegend von Wohnnutzung geprägt. Teilweise finden sich hier aber auch wohnfremde Nutzungen. Zudem setzt der angrenzende Bebauungsplan Nr. 8 Ortsteil

Kleinbüllesheim, der den westlichen Teil der Militischer Straße und der Rigaer Straße umfasst, hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet fest. Hinzu kommt, dass die Immissionsorte im Bereich der Luxemburger Straße sowie nördlich der Militischer Straße am Ortsrand an der Grenze zum Außenbereich liegen und sich schon aus dieser besondere Lage der Grundstücke ein vermindertes Schutzbedürfnis ergibt, dem in der Regel und so auch hier durch die Einhaltung des Immissionswertes für allgemeine Wohngebiete nach Nr. 6.1 Buchstabe e) TA Lärm Rechnung getragen wird (VGH Kassel, Beschluss vom 30.10.2009 – 6 B 2668/09 –).

An den betrachteten Immissionspunkten ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten, sodass diese die maßgeblichen Immissionsorte gem. Nr. 2.3 TA Lärm darstellen. Ob – und wenn ja – in welchem Umfang diese Maßnahmen tatsächlich erforderlich werden, kann erst auf der nachgelagerten Genehmigungsebene abschließend bewertet werden. Zugleich können einige der potenziellen Lärmschutzmaßnahmen in Form unterschiedlicher Varianten umgesetzt werden oder aber eine Absicherung mittels Festsetzung ist mangels Rechtsgrundlage nicht möglich.

Insbesondere die verpflichtende Vorgabe der Errichtung der schalltechnischen Untersuchung zugrundeliegenden Lärmschutzwand wäre an einen sehr engen Rahmen unterschiedlicher Festsetzungen gebunden, die angesichts ihrer Bedeutung als Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums i.S.v. Art. 14 GG städtebaulich nicht zu rechtfertigen wären. So müsste beispielsweise dafür Sorge getragen werden, dass der obere Anschluss der Wand mindestens 2,50 m über dem höchsten Punkt der Stellplatzanlage liegt. Hierzu wäre die Höhe der Stellplatzanlage bereits im Bebauungsplan zu bestimmen, woraus sich zwangsläufig Einschränkungen für die spätere Grundstücksnutzung ergeben. Darüber hinaus müsste sichergestellt werden, dass die Lärmschutzwand bündig mit der Fassade des geplanten Gebäudekörpers abschließt. In hinreichend bestimmter Form wäre dies letztlich nur möglich, wenn die Lage des Gebäudekörpers mittels Baulinien verbindlich vorgegeben würde. Alternativ käme aber auch die Errichtung einer geschlossenen Lärmschutzwand entlang der gesamten südlichen Plangebietsgrenze in Betracht. Dabei würden entsprechende Festsetzungen jeweils eine vollständige Ausschöpfung dessen unterstellen, was nach dem Bebauungsplan zulässig ist. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt und auch eine vertragliche Verpflichtung zur Durchführung eines konkreten Vorhabens nicht begründet werden soll, ist eine geringere Grundstücksausnutzung nicht von vornherein ausgeschlossen, die mit geringeren Lärmimmissionen und entsprechend niedrigeren Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen einhergeht.

Vor diesem Hintergrund wird auf eine verbindliche Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen verzichtet. Zur sachgerechten Lösung des Gewerbelärmkonflikts im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens wird deren Umsetzung in Form einer ausreichend dimensionierten Lärmschutzwand gleichwohl aber mit der zeichnerischen Festsetzung einer „Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ sowie der nachfolgenden textlichen Festsetzung ermöglicht:

- 5.1 *Innerhalb der der zeichnerisch festgesetzten „Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ ist die Errichtung einer Lärmschutzwand zulässig, durch die sichergestellt wird, dass die Gesamtbelastung (Nr. 2.4 TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten (Nr. 2.3 TA Lärm) die für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts (Nr. 6.1 Buchstabe e) TA Lärm) nicht überschreitet.*

Zur Vermeidung nicht erforderlicher Einschränkungen wird die „Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ so festgesetzt, dass die südlichen Bereiche der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der „Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen“ erfasst. Hierdurch wird die Errichtung von Lärmschutzwänden nur in Bereichen ermöglicht, die bereits unter der Berücksichtigung anderer Festsetzungen mit baulichen Haupt- oder Nebenanlagen bebaut werden dürften. Zudem trägt die räumliche Ausrichtung im Süden der Plangebietflächen dazu bei, dass die Errichtung der Lärmschutzwand eine abschirmende Wirkung gegenüber der südlich angrenzenden Wohnbebauung entfalten kann. Städtebauliche Auswirkungen einer 2,50 m hohen Lärmschutzwand – eine entsprechende Maßnahme wäre zur Bewältigung immisionsschutzrechtlicher Belange aus gutachterlicher Sicht geeignet –, die sich maßgeblichen von

zulässigen Nebenanlagen wie z.B. 2,50 m hohen Einfriedungen unterscheiden, sind nicht erkennbar.

Gleichwohl soll für das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren eine hinreichende Grundlage geliefert werden, auf der bewertet werden kann, ob eventuelle Lärmschutzmaßnahmen zur Bewältigung immissionsschutzrechtlicher Belange geeignet sind. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung aller vorgenannten Erwägungen wird daher die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 5.2 *Gewerbelärm ist so herabzudämmen, dass die Immissionswerte für allgemeine Wohngebiete nach Nr. 6.1 Buchstabe e) TA Lärm an den zu betrachtenden Immissionsorten eingehalten werden.*

Die über die Lärmschutzwand hinausgehenden Maßnahmen zur Reduzierung der Gewerbelärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten sind ohne gesonderte Festsetzungen zulässig.

4.12 Niederschlagsentwässerung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG)

Das auf den versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll im Plangebiet versickert werden (vgl. Kapitel 3.4 dieser Begründung). Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Konzeption wird nicht zuletzt im Hinblick auf den in § 9 der Entwässerungssatzung der Stadt Euskirchen (EWS) vom 15.12.2010 in der Fassung der Änderungssatzungen vom 25.01.2012, 21.03.2014, 17.12.2014 und 15.12.2017 geregelten Anschlusszwang die nachfolgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

6. *Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über die zeichnerisch festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung zu versickern.*

Die Regelung ist als Freistellung von der Überlassungspflicht in Bezug auf das anfallende Niederschlagswasser i.S.v. § 9 Abs. 5 Satz 2 EWS zu verstehen.

Sollte sich im Zuge der weitergehenden Planungen bzw. im Rahmen der folgenden Genehmigungsverfahren zeigen, dass das anfallende Niederschlagswasser aufgrund seines Belastungsgrades teilweise nicht oder nicht mit vertretbarem Aufwand versickert werden kann, kommt insoweit alternativ auch die Einleitung in den Mischwasserkanal in der Luxemburger Straße in Betracht.

5 HINWEISE

In Folge der durchgeführten Beteiligungen nach den §§ 3 und 4 BauGB, im Hinblick auf die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen sowie aus Gründen der Rechtssicherheit werden die nachfolgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. *Kampfmittel*

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Es wird empfohlen, die zu überbauenden Flächen im auf der folgenden Karte ausgewiesenen Bereich auf Kampfmittel zu überprüfen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf bereitgestellte Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten.



2. 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.

3. Artenschutz

Im Plangebiet sind die Belange des Artenschutzes nach BNatSchG zu beachten. Zu diesem Zweck sind die nachfolgenden Maßnahmen zu berücksichtigen:

Mit dem Bau darf nur außerhalb der Brutzeiten europäischer Vögel zwischen Anfang Oktober und Ende Februar begonnen werden. Die Bauarbeiten sind kontinuierlich und ohne Unterbrechung fortzusetzen. Lässt sich diese Frist aus zwingenden Gründen nicht einhalten, ist mit der Unteren Naturschutzbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen. In diesem Falle ist zwingend eine nochmalige vorherige Kontrolle möglicher Brutvorkommen durch eine Fachkraft durchzuführen.

Der Verlust eines Nahrungshabitats auf einer Fläche von ca. 1,3 ha intensiv genutztem Ackerland ist durch die Herrichtung und den Erhalt eines Ersatzlebensraumes auf einer

ca. 1 ha großen, unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Kleinbüllesheim, Flur 12, Flurstück 282 zu kompensieren.

Die Absicherung der Maßnahmen erfolgt durch vertragliche Regelung zwischen der Stadt Euskirchen und dem Vorhabenträger.

4. *DIN-Normen und sonstige Regelwerke*

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, die ZTV Lsw06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen - ZTV-Lsw 06) sowie die Euskirchener Sortimentsliste können bei der Stadt Euskirchen, Kölner Straße 75, 53879 Euskirchen, im Fachbereich 9 – Stadtentwicklung und Bauordnung während der Öffnungszeiten eingesehen und die DIN-Normen auch über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.

5. *Erdbebengefährdung*

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. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z.B. für Kaufhäuser etc.

6. *Tektonische Störung und Sumpfungmaßnahmen*

Am nordöstlichen Rand der Planfläche verläuft nach den im Geologischen Dienst NRW vorliegenden Unterlagen in etwa nordwest-südöstlicher Richtung eine tektonische Störung, der Ludendorfer Sprung 1. Der genaue Verlauf der Störung sowie eine mögliche Beeinflussung durch Sumpfungmaßnahmen kann bei der RWE Power AG angefragt werden.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Umweltbericht

Die planbedingten Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Gemäß § 2a Satz 3 BauGB stellt der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Es zeigt sich, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Landschaftsbild, Mensch und Bodendenkmäler ohne gesonderte Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden kann. Es bestehen jedoch Kompensationsmöglichkeiten, unter deren Berücksichtigung die Vollziehbarkeit der Planung gewährleistet werden kann. Hierzu gehören die zeitliche Einschränkung der Baumaßnahmen sowie die Schaffung eines Ersatzhabitats in direkter funktionaler Umgebung. Zudem erfolgt ein multifunktionaler Ausgleich des ökologischen Defizits über die Flächen des Ersatzhabitats. Zudem erfolgen zum weiteren Ausgleich für das Schutzgut Pflanzen eine Eingrünung der Plangebietsflächen durch Pflanzfestsetzungen. Ein direkter, funktionaler Ausgleich in das Schutzgut Fläche könnte lediglich durch Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle erreicht werden. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch aufgrund eines Mangels an ungenutzten versiegelten Flächen nicht möglich. Zu beachten ist jedoch, dass durch die Lage im Allge-

meinen Siedlungsbereich (ASB) eine Vorabwägung zur Flächeninanspruchnahme bereits auf Ebene der Regionalplanung erfolgt ist. Durch bodenfunktionsfördernde Maßnahmen innerhalb oder außerhalb des Plangebietes und die Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes könnte eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und durch einschränkende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des Schutzgutes Landschaftsbild vermieden werden. Schädliche Auswirkungen auf den Menschen können durch die Errichtung einer Schallschutzwand, die Beschränkung der Betriebs-, Liefer- und Öffnungszeiten, eine immissionsarme Gestaltung der Haustechnik sowie der Parkplatzflächen vermieden werden. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Im Plangebiet sind weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete vorhanden. Da das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb von diesem versickert werden soll, ist von einer Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate nicht auszugehen. Aufgrund ausreichender, allgemeiner Sicherheitsstandards sind weder durch den Bau noch durch den Betrieb des Vorhabens erhebliche Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter aufgrund eingesetzter Techniken und Stoffe zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht zu erwarten. Durch den Baustellenbetrieb und -verkehr können sektorale kleinklimatische bzw. lufthygienische Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der durch eine hinreichende Zahl an unbebauten Freiflächen gekennzeichnet ist, die weiterhin als Kaltluftentstehungsgebiete dienen können, wird eine hierdurch bedingte, unverträgliche Veränderung des lokalen Klimas nicht erwartet. Die bei Realisierung des Bebauungsplans zu erwartenden Mengen an Luftschadstoffen sind gering. Die Pflanzfestsetzungen tragen zudem zu einer besseren Bindung der Luftschadstoffe bei.

Vorliegend wird ein Lebensraum mit einer geringen biologischen Vielfalt durch einen anderen artenarmen Lebensraum ersetzt. Der aktuelle Lebensraum ist nicht dadurch gekennzeichnet, dass es sich um einen Spezialstandort für besonders schutzwürdige Arten handelt. Somit ist vorliegend von keinem erheblichen Eingriff in die biologische Vielfalt auszugehen.

Zu im Umfeld vorhandenen Kulturlandschaftsbereichen oder davon umfassten Baudenkmalern bestehen keine relevanten Sichtbeziehungen.

Durch die Planung werden somit keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen begründet, die nicht durch spezifische Maßnahmen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können.

6.2 Eingriffsregelung

Zur Bewertung der Planbedingten Auswirkungen im Sinne der Eingriffsregelung wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt (Liebert, 2020). In diesem Zusammenhang wurden die bestehenden und geplanten Biotoptypen nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV NRW, 2008) bewertet und gegenübergestellt. Im Ergebnis ist mit einem planbedingten Defizit im Umfang von 10.514 Ökopunkten zu rechnen.

Die Kompensation des vorgenannten Defizits erfolgt auf den nördlich an den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes angrenzenden Teilflächen des Flurstückes 282 der Flur 12, Gemarkung Kleinbüllesheim. Auf der ca. 1,0 ha großen Flächen sollen die nachfolgenden Maßnahmen umgesetzt werden:

- Anlage von Ackerstreifen (Brache) oder -flächen durch dünne Einsaat mit geeignetem Saatgut (Paket 5042) – ca. 300 m lang – 10 m breit auf einer Gesamtfläche von ca. 0,3 ha
- Ernteverzicht von Getreide (Paket 5025) auf einer Gesamtfläche von ca. 0,1 ha
- Umwandlung Ackerfläche zu Extensivgrünland auf einer Fläche von ca. 0,4 ha
- Bewirtschaftung auf einer Fläche von ca. 0,2 ha

Unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Biotope auf der externen Kompensationsfläche kann auf dieser ein Überschuss von 27.000 Ökopunkten generiert werden. Nach Gegenüberstellung mit dem Defizit in Höhe von 10.514 Ökopunkten im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verbleibt ein Überschuss in Höhe von 16.486 Ökopunkten. Insofern kann der planbedingte Eingriff aus Sicht des LNatSchG NRW kompensiert werden.

Die Kompensation planbedingter Eingriffe nach der Eingriffsregelung erfolgt multifunktional mit den artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (vgl. Kapitel 6.3 dieser Begründung). Die Absicherung aller vorgenannten Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Dieser bereits abgeschlossene Vertrag sieht unter anderem die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Euskirchen vor. Die entsprechende Dienstbarkeit ist bereits im Grundbuch eingetragen.

6.3 Artenschutz

Die planbedingten Auswirkungen auf die Belange des speziellen Artenschutzes wurden fachgutachterlich untersucht. Zu diesem Zweck wurde zunächst eine Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt (Lomb, 2018). Im Ergebnis zeigte sich, dass ein Eintreten der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die planungsrelevanten Vogelarten Rebhuhn, Wachtel, Feldlerche und Kiebitz nicht pauschal ausgeschlossen werden konnte.

Für die vorgenannten Arten wurde daher eine vertiefende Prüfung der Stufe II durchgeführt (Liebert, 2020). Die durchgeführten Untersuchungen erbrachten keine Nachweise für die Arten Wachtel und Rebhuhn. Für die Feldlerche konnte ebenfalls kein Brutnachweis erbracht werden. Mehrfach konnten jedoch nahrungssuchende Feldlerchen auf der Fläche, die im Jahr 2019 als Getreidefeld genutzt wurde, beobachtet werden. Für den Kiebitz konnte ebenfalls kein Brutnachweis erbracht werden. Dennoch ist eine Nutzung als Nahrungshabitat wahrscheinlich.

Durch die Baufeldräumung kann es zur Zerstörung oder Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren kommen. Da hiermit die Verletzung und/oder Tötung von Tieren einhergehen kann, sind aus artenschutzfachlicher Sicht Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen geboten. Hierzu gehören die Beschränkung der Baufeldfreimachung auf die Zeiträume außerhalb der Brutzeit europäischer Vögel sowie die Schaffung eines Ersatzlebensraumes für die betroffenen planungsrelevanten Arten. Die Schaffung des Ersatzlebensraumes soll multifunktional mit den Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe nach der Eingriffsregelung erfolgen (vgl. Kapitel 6.2 dieser Begründung). Die Absicherung aller vorgenannten Maßnahmen erfolgt über vertragliche Regelung. Ein diesbezüglicher Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 5 dieser Begründung).

6.4 Gewerbelärm

Zum Nachweis über die immissionsschutzrechtliche Vollziehbarkeit der Planung wurde der planbedingte Gewerbelärm fachgutachterlich untersucht (Mück, 2020). Da es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, erfolgte die Bewertung auf Grundlage des beispielhaft erarbeiteten Planungskonzeptes (vgl. Kapitel 3) bzw. einer darüber hinausgehenden Beispielkonfiguration auf Grundlage des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens. Dabei werden Fahrzeugbewegungen im Plangebiet selbst und dessen Zufahrtbereich von der Betrachtung erfasst.

Vor diesem Hintergrund wurden Beurteilungspegel aus der Summe der planbedingten Geräusche sowie der gewerblichen Vorbelastung gebildet. Diese bilden im Sinne einer worst case-Betrachtung die zu erwartende Gesamtbelastung nach vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans ab. Die Beurteilungspegel wurden sodann mit den Immissionsrichtwerten an den maßgeblichen Immissionsorten verglichen. Die Schutzwürdigkeit der Immissionsorte ergibt sich aus der tatsächlichen bzw. planungsrechtlichen Nutzung (vgl. Kapitel 4.11 dieser Begründung) sowie den hierfür zu berücksichtigenden Immissionsrichtwerten gemäß TA Lärm.

Der Vergleich von Beurteilungspegeln und Immissionsrichtwerten zeigt, dass die Immissionsrichtwerte tags, nachts sowie auch an Sonn- und Feiertagen eingehalten werden können, wenn bei der Realisierung der Beispielkonfiguration auf Genehmigungsebene die nachfolgenden Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Asphaltierte Stellplatzanlage oder Verwendung faserlosen Pflasters.
- Die technischen Anlagen müssen dem Stand der Technik entsprechen und dürfen an den jeweils nächstgelegenen Immissionsorten keine Auffälligkeiten durch Tonhaltigkeit (Einzel-töne) aufweisen und keine tieffrequenten Geräusche im Sinne der DIN 45680 erzeugen.
- Die haustechnischen Anlagen dürfen bestimmte Schalleistungspegel nicht überschreiten.
- Beschränkung der Anlieferung auf den Tagzeitraum in der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr.
- Beschränkung der Betriebszeit tags 6:00 bis 22:00 Uhr, mit der Einschränkung, dass bis 22:00 Uhr sichergestellt sein muss, dass der Parkplatz von allen Kunden und Mitarbeitern verlassen wird. Die Öffnungszeiten müssen für die anfahrenden Kunden mittels Außenwerbung klar ersichtlich sein.
- Entlang der südlichen Grenze des Parkplatzes wurde eine 2,50 m hohe und 88,00 m lange Lärmschutzwand angenommen, die alternativ auch 2,00 m hoch errichtet und mit einer Auskrugung von 1,00 m in Nordrichtung ausgeführt werden kann, so dass die Gesamthöhe inklusive Auskrugung am Ende der Auskrugung wieder 2,50 m beträgt. Die Lärmschutzwand muss jeweils die Anforderungen der ZTV-Lsw06 erfüllen. Die Lärmschutzwand muss nicht absorbierend ausgeführt werden und ein Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB(A) aufweisen (entsprechend Gruppe B3 der Tabelle A1 der DIN-EN 1793-1).
- Die Einkaufswagenboxen sind als akustisch geschlossene Boxen mit jeweiliger Öffnung in Richtung Norden angenommen worden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen sicher, dass die Maßnahmen auf Genehmigungsebene umgesetzt werden können (vgl. Kapitel 4.11).

6.5 Verkehrslärm

Die Untersuchung planbedingter Auswirkungen auf die Geräusche des öffentlichen Straßenverkehrs erfolgte in einem gesonderten Fachgutachten (Mück, 2020). Es wurde untersucht,

- ob die Errichtung des Kreisverkehrs, ausgelöst durch das Bebauungsplanvorhaben, eine wesentliche Änderung der Luxemburger Straße im Sinne des § 41 Abs. 1 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 der 16. BImSchV ist,
- welche Auswirkung die Errichtung des Kreisverkehrs sowie die Erhöhung der Verkehre, ausgelöst durch das Bebauungsplanvorhaben hat und
- wie sich das Vorhaben auf die Gesamtlärmsituation „öffentlicher Straßenverkehr“ auswirkt.

Die vom Straßenverkehr ausgehenden Immissionen wurden auf der Luxemburger Straße, der L182 sowie der Zufahrt zwischen diesen untersucht und anhand der Verkehrsstärke (IVV, 2020), dem Lkw-Anteil, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, der Art der Straßenoberfläche und der Steigung des Straßenabschnittes berechnet. Die Immissionen wurden sodann mit den Immissionsgrenzwerten an den maßgeblichen Immissionsorten verglichen. Die Schutzwürdigkeit der Immissionsorte ergibt sich aus der tatsächlichen bzw. planungsrechtlichen Nutzung (vgl. Kapitel 2.4) sowie den hierfür zu berücksichtigenden Immissionsrichtwerten gemäß der 16. BImSchV.

Es zeigt sich, dass die Umsetzung des Vorhabens zu keiner wesentlichen Änderung im Sinne im Sinne des § 41 Abs. 1 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 der 16. BImSchV führt. Planbedingt ist mit einer maximalen Erhöhung der Immissionsrichtwerte von 0,7 dB(A) zu rechnen. Somit ist die Erhöhung des Beurteilungspegels kleiner 3 dB(A). Der sogenannte Sanierungswert von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts wird in beiden Fällen nicht erreicht und somit auch nicht überschritten. Zuletzt zeigt sich, dass die Erhöhung der Straßenverkehrsgeräusche durch das Vorhaben in Summe mit der Einwirkung L 182 von kleiner 1 dB (A) weiterhin als nicht wesentlich zu beurteilen ist.

Insgesamt stehen die Belange des öffentlichen Straßenlärms der Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht entgegen. Im Hinblick auf den Verkehrslärm ist die Umsetzung des Planvorhabens nicht an die Umsetzung von Schutzmaßnahmen gebunden.

6.6 Verkehr

Die verkehrlichen Auswirkungen, insbesondere auf den Anbindungspunkt der Luxemburger Straße an die Rampe der L182 und die Auf-/Abfahrt der L 182, wurden fachgutachterlich untersucht (IVV, 2020). Die Bewertung erfolgt anhand der nachfolgenden Qualitätsstufen:

- Stufe A: Die Verkehrsteilnehmer werden äußerst selten von anderen beeinflusst. Sie besitzen die gewünschte Bewegungsfreiheit in dem Umfang, wie sie auf der Verkehrsanlage zugelassen ist. Der Verkehrsfluss ist frei.
- Stufe B: Die Anwesenheit anderer Verkehrsteilnehmer macht sich bemerkbar, bewirkt aber eine nur geringe Beeinträchtigung des Einzelnen, Der Verkehrsfluss ist nahezu frei.
- Stufe C: Die individuelle Bewegungsmöglichkeit hängt vielfach vom Verhalten der übrigen Verkehrsteilnehmer ab, Die Bewegungsfreiheit ist spürbar eingeschränkt. Der Verkehrszustand ist stabil.
- Stufe D: Der Verkehrsablauf ist gekennzeichnet durch hohe Belastungen, die zu deutlichen Beeinträchtigungen in der Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer führen. Interaktionen zwischen ihnen finden nahezu ständig statt. Der Verkehrszustand ist noch stabil.
- Stufe E: Es treten ständige gegenseitige Behinderungen zwischen den Verkehrsteilnehmern auf. Bewegungsfreiheit ist nur in sehr geringem Umfang gegeben. Geringfügige Verschlechterungen der Einflussgrößen können zum Zusammenbruch des Verkehrsflusses führen. Der Verkehr bewegt sich im Bereich zwischen Stabilität und Instabilität.
- Stufe F: Die Nachfrage ist größer als die Kapazität. Die Verkehrsanlage ist überlastet.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die relevanten Knotenpunkte aktuell in die Qualitätsstufe (QSV) A bzw. C einzuordnen sind und nach Umsetzung der Planung damit zu rechnen ist, dass sich diese Einstufung zu A bzw. D ändern wird. Demnach ist weiterhin von einem leistungsfähigen Betrieb auszugehen. Der geplante Kreisverkehr kann in der Qualitätsstufe (QSV) A betrieben werden. Mit einer Rückstauung vor dem Kreisverkehr ist nicht zu rechnen.

6.7 Archäologie

Mit Schreiben vom 03.08.2018 wurde von Seiten des Landschaftsverbandes Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mitgeteilt, dass sich unmittelbar westlich des Plangebietes Gebäude eines römischen Landgutes befinden. Zur Verdichtung des Abwägungsmaterials wurde das tatsächliche Vorhabensein von Bodendenkmälern im Plangebiet daher fachgutachterlich untersucht (Troll, 2018).

In diesem Zusammenhang wurden im Plangebiet zwei ca. 5,0 m breite Suchschnitte angelegt. Befunde wurden in diesen nicht angetroffen, sodass Bodendenkmälern im Plangebiet nicht zu erwarten sind.

6.8 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen im Sinne einer Umlegung gemäß der §§ 45 bis 79 BauGB werden mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

7 PLANDATEN

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ergibt sich die nachfolgende Flächenbilanz.

Flächenbilanz	
Festsetzung	Fläche (ca.)
Räumlicher Geltungsbereich	13.283,2 m ²
Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelvollsortimenter)“	9.007,9 m ²
davon versiegelte Fläche	7.206,3 m ²
davon unversiegelte Fläche	397,7 m ²
davon Maßnahme M3	1.186,0 m ²
davon Maßnahme M4	217,9 m ²
Private Grünfläche mit Randsignatur „Fläche für die Abwasserbeseitigung“	2.304,8 m ²
davon Maßnahme M3	480,3 m ²
davon nicht genauer bestimmt	1.824,6 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.970,5 m ²

Tabelle 1: Flächenbilanz

8 ANLAGEN

8.1 Pflanzlisten

Zur Schaffung eines optisch ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich, aus Gründen des Nachbarschutzes sowie aus Gründen des ökologischen Ausgleiches werden gründenordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 4.10). Aus den gleichen Gründen sollen bei der Umsetzung dieser Maßnahmen ausschließlich standortgerechte Gehölze zu Anwendung kommen, die für den jeweiligen Verwendungszweck geeignet sind. Vor diesem Hintergrund werden unterschiedliche Pflanzlisten in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei der Bewertung der Frage, welche Gehölze als standortgerecht erachtet werden können, wird auf den für das Plangebiet geltenden Landschaftsplan 16 „Euskirchen“ zurückgegriffen (Kreis Euskirchen, 2007a). Im Anhang von diesem werden – unter Berücksichtigung der jeweiligen standörtlichen Gegebenheiten – Pflanzlisten zusammengestellt, die bei Neupflanzungen zu verwenden sind.

Gemäß Bodenkarte von NRW im Maßstab 1:50.000 ist mit einer frischen ökologischen Feuchtestufe zu rechnen (GD NRW, 2018). Aufgrund anhaltender Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebaus wird angenommen, dass es sich gegenüber der allgemeinen Angabe der Bodenkarte eher um einen frischen bis mäßig trockenen Standort handelt. Für diese standörtlichen Gegebenheiten wird im Landschaftsplan die Verwendung der nachfolgenden Gehölze empfohlen.

Gehölze frischer bis mäßig trockener Standorte	
Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Espe
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Bäume mit eingeschränkter Eignung	
Tilia cordata	Winter-Linde
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus domestica	Garten-Apfel
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Pyrus communis	Garten-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sträucher	
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

Tabelle 2: Gehölze frischer bis mäßig trockener Standorte (Kreis Euskirchen, 2007a)

Die Empfehlungen des Landschaftsplanes gelten zunächst für Anwendungen in der freien Landschaft. Demgegenüber wird das Plangebiet nach Umsetzung des Planvorhabens einen Teil des Siedlungsraumes darstellen. Gleichwohl wird das Ziel des ökologischen Ausgleiches insbesondere dann erfüllt, wenn Gehölzen mit ökologischem Wert verwendet werden. Aus diesem Grund sollen sich die zu verwendenden Pflanzen an den Empfehlungen des Landschaftsplanes orientieren.

Im Bereich der Stellplatzanlage ist je angefangene zehn Stellplätze ein Baum anzupflanzen. Die Empfehlungen des Landschaftsplanes kommen für diesen Zweck zunächst nicht in Betracht, da sie für entsprechende Standorte zu groß wären, die Fruchtbildung oder Honigtauabsonderung im Konflikt mit abgestellten Fahrzeugen stehen würde oder sie an diesen Standorten nicht überlebensfähig wären. Aus den vorgenannten Gründen werden Sorten der empfohlenen Bäume in die Plankonzeption aufgenommen. Diese sind aufgrund umfangreicher Erfahrungen für eine Verwendung im Straßen- bzw. Parkplatzraum geeignet (GALK, 2020).

Pflanzliste A: Bäume für die Stellplatzbegrünung Mindestqualität: Hochstämme, 3xv., mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18cm	
Acer campestre ‚Elsrijk‘	Kegel-Feldahorn
Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘	Säulen-Hainbuche
Quercus robur ‚Fatigiata Koster‘ bzw. ‚Koster‘	Schmale Pyramideneiche

Tabelle 3: Pflanzliste A

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze soll eine freiwachsende Hecke entstehen, die durch Überhälter zu ergänzen ist. Hierdurch können von der Planung begründete, optische Störwirkungen im Bereich der angrenzenden Bestandsbebauung reduziert werden. Aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse kommen nur schmalkronige Bäume in Betracht, sodass die Bäume der Pflanzliste A grundsätzlich für den Standort geeignet sind. Um den ökologischen Wert zu steigern, werden sie um die nachfolgenden Obstgehölze erweitert. Diese sollten insbesondere an Stellen zur Anwendung kommen, an denen sie zu keinen Konflikten mit abgestellten Fahrzeugen oder Versickerungsanlagen führen.

Pflanzliste B: Ergänzende Obstbäume als Überhälter Mindestqualität: Hochstämme, 3xv., mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18cm	
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus domestica	Garten-Apfel
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Pyrus communis	Garten-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere

Tabelle 4: Pflanzliste B

Entlang der westlichen, südlichen und östlichen Plangebietsgrenzen ist eine freiwachsende Hecke anzupflanzen. Aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse wird die Salweide nicht in die Pflanzliste übernommen. Aufgrund der z.T. öffentlichen Zugänglichkeit des späteren Plangebietes wird zudem das giftige Pfaffenhütchen nicht in die Pflanzliste übernommen.

Pflanzliste C: Sträucher für freiwachsende Hecken Mindestqualität: im Container, Stammumfang 60-100cm	
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

Tabelle 5: Pflanzliste C

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze soll eine Schnitthecke entstehen. In der nachfolgenden Pflanzliste erfolgt eine Zusammenstellung an durch den Landschaftsplan empfohlenen Gehölzen, die zugleich für eine Verwendung in Schnitthecken geeignet sind.

Pflanzliste D: Sträucher für Schnitthecken	
Mindestqualität: Heckenpflanze, 2xv., mit Ballen, Stammumfang 100-125cm	
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche

Tabelle 6: Pflanzliste D

8.2 Sortimentslisten

Zum besseren Verständnis der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden die nachfolgenden Sortimentslisten als Anlage in den Bebauungsplan aufgenommen:

Euskirchener Sortimentsliste	
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"> • 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"> • 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
* Aufzählung nicht abschließend	

** sperrige Haus- und Küchengeräte, wie z.B. Herde, Öfen, Kühlschränke
*** Anlage 1 zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr. 23 vom 12.07.2013, S. 431)

Tabelle 7: Euskirchener Sortimentsliste (GMA, 2014)

Euskirchen, den 14.08.2020

Der Bürgermeister

Dr. Uwe Friedl

9 RECHTSGRUNDLAGEN UND QUELLEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1990 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Juli 2019 (GV. NRW. S. 341)

QUELLEN

- ABAG GmbH. (17. November 2016). Neubau eines Lebensmittelmarktes, 53881 Kleinbüllesheim, Luxemburger Str., Flur 12, Flurstück 282. *Erstellung eines Baugrundgutachtens*. Bettenfeld: Altlasten, Baustoffanalytik, Abfallwirtschaft, Geotechnik GmbH.
- Bezirksregierung Köln. (2016a). *Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Zeichnerische Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen*. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016b). *Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen*. Köln: Bezirksregierung Köln.
- GALK. (2020). GALK-Straßenbaumliste. *Abfrage vom 16.04.2020*. Frankfurt am Main: Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e.V.
- GD NRW. (2018). Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50 000. Krefeld: Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen.
- GMA. (16. Dezember 2014). Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Euskirchen. Köln: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH.
- GMA. (28. April 2016). Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für das nördliche Stadtgebiet von Euskirchen. Köln: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH.
- GMA. (09. April 2020). Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Euskirchen, Kleinbüllesheim - Ergänzende Stellungnahme zu Ziel 6.5-2 LEP NRW. Köln: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH.
- GMA. (15. Juli 2020). Bauleitplanung Euskirchen Kleinbüllesheim zur Ansiedlung eines Nahversorgers, Stellungnahme Taylor Wessing. Köln: GMA.
- IVV. (16. Juli 2020). Verkehrsuntersuchung für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums in Euskirchen-Groß-/Kleinbüllesheim. Aachen: Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. K.
- Kreis Euskirchen. (2007a). Landschaftsplan 16 "Euskirchen" Satzung. Euskirchen: Kreis Euskirchen.
- Kreis Euskirchen. (2007b). Landschaftsplan 16 "Euskirchen" Festsetzungskarte. Euskirchen: Kreis Euskirchen.
- Kreis Euskirchen. (2007c). Landschaftsplan 16 "Euskirchen" Entwicklungskarte. Euskirchen: Kreis

Euskirchen.

- Land NRW. (2020). *TIM Online 2.0*. Von Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- Landesregierung NRW. (2019). *Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)*. Düsseldorf: Landesregierung NRW.
- LANUV NRW. (März 2008). Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen.
- Liebert. (22. Oktober 2020). Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II - Bebauungsplan Nr. 9 Ortsteil Kleinbüllesheim Stadt Euskirchen. Alsdorf: D. Liebert Büro für Freiraumplanung.
- Liebert. (09. April 2020). Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - Bebauungsplan Nr. 9 Ortsteil Kleinbüllesheim Stadt Euskirchen. Alsdorf: D. Liebert Büro für Freiraumplanung.
- Lomb. (16. November 2018). Artenschutzrechtliche Prüfung Bebauungsplan Nr. 9, Ortsteil Kleinbüllesheim, Stadt Euskirchen. Bonn: Dipl. Geogr. Ute Lomb, Artenschutzprüfungen, Fachbeiträge, ökologische Gutachten.
- Mück. (20. Juli 2020). Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 in Euskirchen Kleinbüllesheim. Herzogenrath: Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte.
- Mück. (20. Juli 2020). Schalltechnische Untersuchung zu Lärmemissionen und -immissionen des veränderten Straßenverkehrs im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 in 53881 Euskirchen - Kleinbüllesheim. Herzogenrath: Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte.
- MULNV NRW. (2018). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- Stadt Euskirchen. (2004). Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen. Euskirchen: Stadt Euskirchen.
- Troll. (03. Dezember 2018). Abschlussbericht. *Euskirchen-Kleinbüllesheim, B-Plan 9*. Weilerswist: Archäologie Team Troll.
- Zukunftsnetz Mobilität NRW. (2017). Kommunalen Stellplatzbedarf. *Leitfaden zur Musterstellplatzsatzung NRW*. Köln: Zukunftsnetz Mobilität NRW.