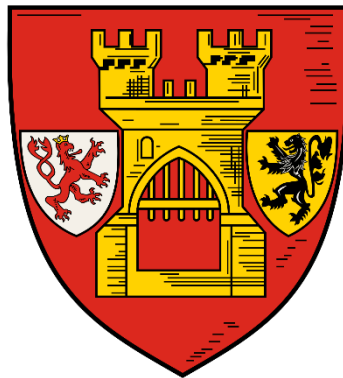


# **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

## **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](mailto:info@vdh.com)  
**W** [www.vdh.com](http://www.vdh.com)



i.A. M.Sc. Sebastian Schütt



i.A. M.Sc. Ramona Grothues

Projektnummer: 17-28

# INHALT

|          |                                                                                    |          |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>EINLEITUNG .....</b>                                                            | <b>3</b> |
| <b>2</b> | <b>ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG.....</b>                                           | <b>3</b> |
| <b>3</b> | <b>BERÜCKSICHTIGE UMWELTBELANGE .....</b>                                          | <b>3</b> |
| 3.1      | Schutzgut Tiere .....                                                              | 3        |
| 3.2      | Schutzgut Pflanzen.....                                                            | 4        |
| 3.3      | Schutzgut Fläche .....                                                             | 4        |
| 3.4      | Schutzgut Boden.....                                                               | 4        |
| 3.5      | Schutzgut Wasser.....                                                              | 5        |
| 3.6      | Schutzgüter Luft und Klima .....                                                   | 5        |
| 3.7      | Wirkungsgefüge .....                                                               | 5        |
| 3.8      | Schutzgut Landschaftsbild.....                                                     | 5        |
| 3.9      | Schutzgut Biologische Vielfalt.....                                                | 6        |
| 3.10     | Schutzgut Mensch .....                                                             | 6        |
| 3.11     | Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....                                               | 6        |
| <b>4</b> | <b>BERÜCKSICHTIGE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG.....</b> | <b>7</b> |
| 4.1      | Öffentlichkeitsbeteiligung.....                                                    | 7        |
| 4.2      | Behördenbeteiligung.....                                                           | 7        |
| <b>5</b> | <b>ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....</b>                                    | <b>9</b> |

# 1 EINLEITUNG

Der Rat der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 13.08.2020 den Bebauungsplanes Nr. 9 Ortsteil Kleinbüllesheim „Teilbereich zwischen Luxemburger Straße und L182“ als Satzung beschlossen. Im Sinne des § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 21.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese enthält Angaben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

# 2 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

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, 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.

# 3 BERÜCKSICHTIGE UMWELTBELANGE

## 3.1 Schutzgut Tiere

Bedingt durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Beeinträchtigung der aktuell vorhandenen Lebens- und Nahrungsräume innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Das bisher als agrarische Fläche genutzte Gebiet wird zukünftig einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Da im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung das Vorkommen von zwei planungsrelevanten Vogelarten und weiteren „Allerweltsarten“ festgestellt werden konnte, werden diese durch die

Veränderung der Plangebietsflächen gestört. Die planbedingte Empfindlichkeit des Schutzgutes Tiere ist vorliegend als hoch zu bewerten.

Durch mit dem Einsatz von schwerem Gerät und mit Baustellenfahrzeugen verbundenen Schall-, Licht- und Staubimmissionen während der Bauphase können stöempfindliche Arten vorübergehend oder auch dauerhaft aus ihren Lebensräumen oder Brutstätten vertrieben werden. Durch die Baufeldräumung kann es zu Zerstörung oder Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren kommen. Damit kann die Verletzung und/oder Tötung von Tieren einhergehen. Eine Betroffenheit ist insbesondere in Bezug auf die Allerweltsvogelarten innerhalb des Geltungsbereiches ersichtlich und kann ohne weitere Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Zudem wird sowohl für einige der Allerweltsarten als auch für die beiden planungsrelevanten Arten Feldlerche und Kiebitz der Verlust eines Nahrungshabitats herbeigeführt. Durch das Vorhandensein des Vorhabens werden alle Arten, die nicht siedlungsangepasst sind, dauerhaft auf dem Plangebiet verdrängt. Um erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu vermeiden, wurden verbindliche Maßnahmen in die Plankonzeption aufgenommen. Hierzu gehören die zeitliche Einschränkung der Baumaßnahmen sowie die Schaffung eines Ersatzhabitats in direkter funktionaler Umgebung.

### **3.2 Schutzgut Pflanzen**

Innerhalb der verfahrensgegenständlichen Flächen sind keine bedeutsamen Vegetationsstrukturen vorzufinden. Somit ist vorliegend von einer geringen planbedingten Empfindlichkeit des Schutzguts Pflanzen auszugehen.

Die Realisierung des Bebauungsplans wirkt sich hat vor allem durch Beseitigung von Sträuchern und der Krautschicht im Rahmen der Baufeldräumung aus. Im Bereich des geplanten Kreisverkehrs und der damit entstehenden Zufahrt zum Parkplatz werden zwangsläufig Sträucher der Bankette entfernt. Auf den übrigen versiegelten Flächen kommt es zu einem Verlust der vorhandenen Krautschicht.

Der Verlust dieser Bepflanzungen ist durch einen multifunktionalen Ausgleich des ökologischen Defizits über die Flächen des Ersatzhabitats sowie durch eine Eingrünung der Plangebietsflächen durch Pflanzfestsetzungen kompensiert.

### **3.3 Schutzgut Fläche**

Vorliegend sind lediglich die Verkehrsflächen im westlichen Bereich in Anspruch genommen. Für diese Bereiche ist eine planbedingte Empfindlichkeit des Schutzgutes nicht länger gegeben. Im Zuge der Planung erfolgt eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von ca. 1,17 ha. In diesen Bereichen besteht eine hohe Empfindlichkeit des Schutzguts Fläche.

Der Eingriff in das Schutzgut Fläche ist als erheblich zu bewerten und ist grundsätzlich auszugleichen. 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 Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) eine Vorabwägung zur Flächeninanspruchnahme bereits auf Ebene der Regionalplanung erfolgt ist.

### **3.4 Schutzgut Boden**

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden gering sein, da die geplante Nutzung keinen erheblichen Schadstoffeintrag erwarten lässt und potenziell verdichtende Maßnahmen, beispielsweise Fahrtbewegungen mit schweren Fahrzeugen auf Flächen stattfinden werden, die bereits während der Bauphase befestigt wurden.

Im Rahmen der Bauphase wird die Bodenstruktur durch Flächenversiegelung, Verdichtung, Abtragungen und Aufschüttungen negativ verändert. Planbedingt findet eine großflächige Neuversiegelung von bis zu 80% der Fläche statt. Durch die Versiegelung kommt es in den betroffenen Bereichen zu einem Funktionsverlust des Bodens, insbesondere sind hier Lebensraum-, Regulations- und allgemeine Produktionsfunktionen zu nennen.

Aufgrund der großflächigen Eingriffe in größtenteils schutzwürdige fruchtbare Ackerböden und deren fast vollständige Versiegelung wird die Umsetzung des geplanten Vorhabens zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden führen. Durch bodenfunktionsfördernde Maßnahmen innerhalb oder außerhalb des Plangebietes und die Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes könnte eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden vermindert werden.

### **3.5 Schutzgut Wasser**

Da Oberflächengewässer im von der Planung betroffenen Umfeld nicht bestehen, sind diesbezügliche Wechselwirkungen nicht ersichtlich. Die Betrachtung der spezifischen Empfindlichkeit des Schutzgutes kann auf die verbleibenden Aspekte beschränkt werden.

Wie auch der Boden wird das Schutzgut Wasser durch die Versiegelungen von bis zu 80% des Plangebietes beeinträchtigt. Durch die überwiegende Versiegelung des Plangebietes wird eine Empfindlichkeit zunächst ausgelöst. Da das auf dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser innerhalb von diesem versickert werden soll, ist jedoch nicht von einer Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Weiterführende Maßnahmen sind somit nicht notwendig.

### **3.6 Schutzgüter Luft und Klima**

Von dem Vorhaben gehen Schadstoffe in geringen Mengen, vor allem durch den Liefer- und Kundenverkehr, hervor. Eine zusätzliche, negative, klimatische Wirkung erfolgt durch Versiegelung der Flächen, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz aufweisen. Durch die Errichtung von Baukörpern können außerdem die Windströmungen im Plangebiet verändert werden.

Hinsichtlich der Frischluftproduktion ist die klimatische Bedeutung des Plangebietes als gering zu bewerten. Jedoch führt die geplante Überbauung des Plangebietes zu einem vollständigen Verlust der Produktionsfähigkeit von Kaltluft. Die Entstehung einer Hitzeinsel ist zu erwarten. 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 von dem Vorhaben ausgehenden Mengen an Luftschadstoffen sind gering. Insgesamt werden die planbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima als nicht erheblich bewertet. Die Pflanzfestsetzungen tragen zudem zu einer besseren Bindung der Luftschadstoffe bei.

### **3.7 Wirkungsgefüge**

Vorliegend ist nicht erkennbar, dass die Schutzgüter eine besondere Funktion für das Wirkungsgefüge zwischen ihnen übernehmen. Aufgrund dessen ist eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Da keine Besonderheiten erkennbar sind, die über die unter Kapitel 3.1 bis 3.6 getroffenen Aussagen hinausgehen, ist vorliegend von einer geringen Empfindlichkeit des Wirkungsgefüges auszugehen. Spezifische Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wirkungsgefüges sind nicht erforderlich.

### **3.8 Schutzgut Landschaftsbild**

Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens wird die bisherige Freifläche bebaut oder anderweitig versiegelt. Die Höhe des geplanten Einzelhandelsmarktes wird einen Wert von 7,5 m gegenüber der Oberkante des Fertigfußbodens nicht überschreiten. Dennoch kommt es zu einer Veränderung des lokalen Landschaftsbildes. Durch Beschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie durch Eingrünungsmaßnahmen entlang der Plangebietsgrenzen können erhebliche Auswirkungen jedoch vermieden werden.

### **3.9 Schutzgut Biologische Vielfalt**

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.

Durch die Planung werden sich ggf. andere Arten ansiedeln als bisher (z.B. Lebensraum Gebäude statt Acker), was aber nicht zu einer Minderung der Vielfalt führt. Zudem tragen die Maßnahmen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ebenfalls zu einer Begünstigung der biologischen Vielfalt bei.

### **3.10 Schutzgut Mensch**

Der Bau und Betrieb des geplanten Vorhabens führt zu keiner erheblichen Minderung der Naherholungsfunktion, da diese bereits vor erfolgter Planung kaum vorhanden war.

Durch den Betrieb des Vorhabens kommt es zu Schallauswirkungen durch den Gewerbelärm, die nach der TA Lärm zu beurteilen sind. Schallauswirkungen entstehen insbesondere durch den Verkehr (Kunden und Anlieferung) sowie durch die Haustechnik.

Vor diesem Hintergrund wurde die Gesamtbelastung nach Umsetzung des Planvorhabens aus der Summe der planbedingt zu erwartenden Geräusche und der gewerblichen Vorbelastung ermittelt. Die Beurteilungspegel wurden sodann mit den Immissionsrichtwerten an den maßgeblichen Immissionsorten verglichen. Die Schutzwürdigkeit der Immissionsorte ergibt sich aus der tatsächlichen bzw. planungsrechtlichen Nutzung 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 entsprechende Maßnahmen bei der Umsetzung der Beispielkonfiguration berücksichtigt werden (Mück, 2020).

Die vom Straßenverkehr ausgehenden Emissionen 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 nach der 16. BImSchV geltenden Immissionsgrenzwerten an den maßgeblichen Immissionsorten verglichen. 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 Beurteilungspegel 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. Zuletzt zeigt sich, dass die dem Bebauungsplan zuzurechnende Erhöhung der Straßenverkehrsgeräusche von kleiner 1 dB (A) als nicht wesentlich zu beurteilen ist. (Mück, 2020)

Erheblich negative Auswirkungen auf den Menschen können durch die Errichtung von Lärmschutzwänden und die Umsetzung weiterer Lärmschutzmaßnahmen, die durch textliche und zeichnerische Festsetzungen grundsätzlich ermöglicht werden, vermieden werden. 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.

### **3.11 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Eine spezifische Empfindlichkeit der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Bestandteile der Kulturlandschaft besteht nicht. Hierfür sind sowohl die Entfernung zum Plangebiet als auch die geringe optisch wahrnehmbare Strahlkraft der geplanten Nutzung verantwortlich.

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern konnte anhand einer Detektion ausgeschlossen werden, somit ist diesbezüglich keine Empfindlichkeit erkennbar. Sollten dennoch im Rahmen der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, sind diese der Unteren 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.

Hinsichtlich der vorhandenen Sachgüter besteht die Empfindlichkeit in der Umwandlung der derzeitigen Nutzung. Jedoch wird ein bestehendes Sachgut durch ein anderes Sachgut ersetzt, sodass mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen ist.

## **4 BERÜCKSICHTIGE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Im Planverfahren wurden die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt. Nachfolgend wird erläutert, auf welche Art und Weise die Ergebnisse dieser Beteiligung in der Planung berücksichtigt wurden.

### **4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der ersten bis dritten erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB an dem Verfahren beteiligt.

In den vorgebrachten Stellungnahmen wurden vielfältige Aspekte thematisiert, die jedoch überwiegend keine Anpassung der Plankonzeption erfordert haben. Stellungnahmen, die zu einer Änderung der Planunterlagen geführt haben, betreffen die Anlieferungssituation sowie die Aktualität von Gutachten und die Konsistenz der Planunterlagen. Die Anlieferung wurde im Zuge der eingegangenen Stellungnahme in den nördlichen Bereich verlegt, sodass die Lage von der vorhandenen Wohnbebauung abgewandt ist und die Lieferverkehre zusätzlich vom Marktgebäude abgeschirmt werden. Zudem sind die Gutachten im Verlauf des Verfahrens stetig aktualisiert worden. Diesbezüglich wurde auch eine vollständige Überarbeitung der Planunterlagen notwendig, um weiterhin konsistente und nachvollziehbare Unterlagen zur Verfügung stellen zu können.

Die übrigen eingegangenen Stellungnahmen wurden entsprechend zur Kenntnis genommen und sachgerecht abgewogen.

### **4.2 Behördenbeteiligung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖBs) wurden im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der ersten bis dritten erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB an dem Verfahren beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen, die zu einer Anpassung bzw. Ergänzung der Plankonzeption geführt haben, werden nachfolgend dargestellt.

#### Kreis Euskirchen

##### Untere Bodenschutzbehörde

Die Untere Bodenschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 02.08.2018 auf einen Fehler in der Flurstücksbezeichnung hingewiesen. Dieser wurde redaktionell angepasst.

##### Untere Immissionsschutzbehörde

Infolge der Stellungnahmen der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 02.08.2018, 05.11.2019 wurde die nachfolgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

*5.1 Innerhalb 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.*

#### Untere Wasserbehörde

Aufgrund der Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde vom 07.06.2019 sowie vom 05.11.2019 wurde die nachfolgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

#### Untere Naturschutzbehörde

Durch die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde vom 02.08.2018, 02.04.2019 sowie 05.11.2019 wurde der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

##### *„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 Ersatzlebens-raumes 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.“*

Zudem wurde aufgrund von Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde eine Eingrünung des Plangebietes, eine Überarbeitung der Kompensationsberechnung sowie eine Anpassung der Pflanzqualität für die Pflanzfestsetzungen vorgenommen.

#### Kampfmittelbeseitigungsdienst

Aufgrund der Stellungnahmen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 13.07.2018 und 18.05.2020 wurde der nachfolgende Hinweis 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 Geländenniveau von 1945 abzuschieben.*

*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.“*

#### Geologischer Dienst NRW

Aufgrund der Stellungnahme des Geologischen Dienstes NRW vom 29.03.2019 wurden die nachfolgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

##### *„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. Bedeutungs-klassen 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.“*

## **5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

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 Handelstraße 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 Handelstraße heute nicht mehr dem faktischen zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen. Auch die mögliche Umnutzung der damals ausgewiesenen Entwicklungsfläche an der Kuchenheimer Straße/ Bachstraße zu Einzelhandel lässt sich nicht realisieren. Hier konnte die Stadt in den vergangenen Jahren keine Interessenten aus dem Einzelhandel finden. Hier sind vielmehr Wohnnutzungen oder Gastronomie denkbar, entsprechende 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 Veräußerungsbereitschaft des Eigentümers) kann diese Fläche jedoch nicht entwickelt werden.

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

Euskirchen, den  
Der Bürgermeister

Dr. Uwe Friedl