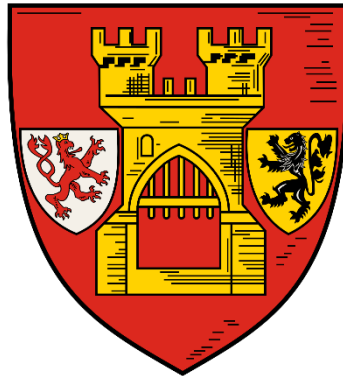


ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUR 22. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM 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	3
2	ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG.....	3
3	BERÜCKSICHTIGE UMWELTBELANGE	3
3.1	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung.....	3
3.1.1	Ortsrandlage und Erholung	4
3.1.2	Immissionsschutz.....	4
3.1.3	Hochwasserschutz.....	4
3.1.4	Bodenverunreinigungen.....	4
3.1.5	Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energien.....	4
3.2	Tiere, Pflanzen, Biodiversität	4
3.3	Fläche und Boden.....	5
3.4	Wasser	5
3.5	Luft und Klima.....	5
3.6	Landschaft	5
3.7	Kulturelles Erbe	5
3.8	Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete.....	6
3.9	Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen.....	6
3.10	Wechselwirkungen/Wirkungsgefüge	6
4	BERÜCKSICHTIGE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG.....	6
4.1	Öffentlichkeitsbeteiligung.....	6
4.2	Behördenbeteiligung.....	6
5	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	7

1 EINLEITUNG

Der Rat der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 09.07.2019 den Feststellungsbeschluss der 22. Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Kleinbüllesheim „Teilbereich zwischen Luxemburger Straße und L182“ gefasst. Die Genehmigung der 22. FNP-Änderung erfolgte mit Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 23.01.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB erfolgte am 21.08.2020. Mit dieser Bekanntmachung ist die Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wirksam geworden.

Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist gemäß § 6a 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 Flächennutzungsplan 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 stellt das Plangebiet derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dar. Unter Berücksichtigung der aktuellen, planungsrechtlichen Situation ist die Umsetzung folglich nicht möglich. Insofern besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

3 BERÜCKSICHTIGTE UMWELTBELANGE

3.1 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Den Menschen betrifft eine Planung direkt als Nutzer, Eigentümer oder Nachbar einer Fläche oder indirekt, indem die Planung die relevanten Schutzgüter, Klima, Luft, Boden, Wasser modifiziert oder gar zerstört. Daraus und durch Wechselwirkungen der Schutzgüter können sich für den Menschen Veränderungen ergeben. Der Bau des Vollsortimenters führt zu temporären Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Wasser und Landschaft. Die Inbetriebnahme des Lebensmittelmarktes mit Verkehrsanbindung zur Luxemburger Straße bedingt

dauerhafte Auswirkungen Schutzgüter Boden, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Wasser und Landschaft.

3.1.1 Ortsrandlage und Erholung

Im Moment bildet die Wohnbebauung mit ihren Gärten den nördlichen Ortsrand von Kleinbüllesheim. Die daran anschließende nähere Umgebung charakterisiert eine intensive landwirtschaftliche Nutzung. Die Erholungsfunktion der Landschaft wird als mäßig gewertet, da viele landschaftsbildende Elemente fehlen.

Tiere, Pflanzen, Biodiversität und Landschaft unterliegen in der Bauphase temporären Auswirkungen. Die Inbetriebnahme und dauerhafte Nutzung für diese Schutzgüter auch zu dauerhaften Auswirkungen.

Erhebliche negative Auswirkungen werden nicht erwartet. Die Erholungsfunktion kann im nahen Umfeld befriedigt werden.

3.1.2 Immissionsschutz

Das Vorhaben geht mit einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens einher. Es ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens von 170 KFZ/tags sowie einer Erhöhung des LKW- · Anteils um 1 % durch das Vorhaben zu rechnen. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Nacht wird nicht erwartet. Dem Schutz der benachbarten Wohnbebauung wird entsprochen.

Weitere Immissionen durch das Vorhaben sind derzeit nicht bekannt, wobei darauf hingewiesen wird, dass die Realisierung des Vorhabens selbst Immissionen im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld erzeugt.

3.1.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet besitzt keine Oberflächengewässer und liegt nicht in einem Überschwemmungs- oder in einem potentiellen Hochwasserbereich.

Erhebliche Auswirkungen durch Bau und Betrieb des Vollsortimenters auf den Hochwasserschutz entstehen nicht.

3.1.4 Bodenverunreinigungen

Die gesetzlichen Bestimmungen im Umgang mit dem Schutzgut Boden (§ 202 BauGB) werden eingehalten, so dass erhebliche Umweltauswirkungen nicht erwartet werden.

3.1.5 Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energien

Die gesetzlichen Regelungen zum den Themenfeldern umweltgerechte Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung werden berücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

Der Einsatz regenerativer Energien kann in der vorbereitenden Bauleitplan, auf FNP-Ebene besprochen und befördert werden. Die tatsächliche Umsetzung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

3.2 Tiere, Pflanzen, Biodiversität

Der Änderungsbereich hält potentielle Lebensräume für planungsrelevante Arten bereit, die mit der Realisierung des Vorhabens verloren sind. Die Nähe zum Siedlungsraum und die intensive landwirtschaftliche Nutzung schränkt die Lebensraumfunktionen für die Arten ein.

Die artenschutzrechtliche Prüfung¹² kommt in einer Worst-Case Betrachtung zu einer Betroffenheit im Sinne des § 44 BNatSchG von Rebhuhn, Feldlerche und den Allerweltsarten.

Um Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu verhindern werden auf nachgelagerter Planungsebene Maßnahmen notwendig. Auch ist der Verlust von Biotoptypen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu kompensieren.

Die Flora des Wegrains ist durch die Nähe zum Acker und durch die regelmäßige Mahd eingeschränkt. Deswegen wird von einer eingeschränkten Biodiversität auf den Flächen ausgegangen.

3.3 Fläche und Boden

Das Vorhaben verursacht eine deutliche Versiegelung und Verdichtung des Bodens. Dadurch werden die chemischen, hydrologischen, biotischen, physikalischen und mikrobiologischen Bodeneigenschaften sowie das Bodenleben stark beeinträchtigt bis unterbunden. Die Bodenfruchtbarkeit, der Wasser-, Luft-, Wärme- und Nährstoffhaushalt wird durch die Versiegelung beeinträchtigt. Den temporären Auswirkungen durch den Bau und die dauerhaften durch den Betrieb des Marktes stehen Minderungsmaßnahmen gegenüber, so dass erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Im Bereich bleibt ein Teil der Böden unversiegelt erhalten und kann sich frei von Bearbeitung, Düngung sowie Bioziden regenerieren. Im Rahmen der externen Ausgleich-CEF-Maßnahme werden indirekt die Bodenschutzbelange, z.B. durch den Verzicht auf Düngemittel, Biozide, schonende bis fehlende Bodenbewirtschaftung berücksichtigt.

Die Maßgabe nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 wird im Bebauungsplanverfahren umgesetzt.

3.4 Wasser

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.

3.5 Luft und Klima

Die Realisierung der Planung modifiziert die kleinklimatischen Verhältnisse, ausgelöst durch die Versiegelung, zusätzlichen Verkehrsbewegungen sowie Immissionen aus dem Betrieb der baulichen Anlagen. Die Versiegelung führt zu einer Erhöhung der Lufttrockenheit und beschleunigt die Aufheizung am Tage, reduziert die Abkühlung in der Nacht und verringert die Verdunstungsrate. Daneben kommt es zu einer geringen Erhöhung der Verkehrsbewegungen

Mit entsprechender Freisetzung von Schadstoffen, Feinstaub und Ruß.

Erhebliche Auswirkungen werden nicht erwartet, da auf Bebauungsplanebene die Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt wird und Anpflanzungen inner- und außerhalb des Plangebietes lokal- und bioklimatische Ausgleichsfähigkeiten besitzen.

3.6 Landschaft

Die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters am Ortsrand geht mit geringen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild einher. Eine erhebliche Verschlechterung des Schutzguts Landschaft wird durch Vorbelastung durch die nahe Wohnbebauung und die derzeitige ackerbauliche Nutzung nicht prognostiziert. Die Eingrünung zur freien Landschaft stellt eine Minderungsmaßnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dar.

3.7 Kulturelles Erbe

Im Bebauungsplan regeln die Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung, so dass weiterführende Maßnahmen nicht nötig sind. Auf die Ergebnisse der Sachverhaltsermittlung wird hingewiesen.

3.8 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete

Es besteht keine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten.

3.9 Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

Die Planung folgt den Darstellungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans. Der Landschaftsplan macht zum Vorhabengebiet keine Aussage.

Erhebliche Auswirkungen werden nicht erwartet.

3.10 Wechselwirkungen/Wirkungsgefüge

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig und in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Die Wechselwirkungen, die möglich werden, beziehen sich im Wesentlichen auf die Flächeninanspruchnahme mit der Folge der Bodenzerstörung durch Überbauung bzw. Versiegelung und somit primär auf den Bodenhaushalt und auf die Veränderung des Landschaftsbildes. Hierdurch werden naturgemäß gleichzeitig die bekannten Wirkungen auf den Wasserhaushalt, auf Lebensräume (Pflanzen und Tiere), auf das lokale Klima (Mikro-, Kleinklima) sowie auf die Landschaft und letztlich auch auf den Menschen ausgelöst. Diese sind im vorliegenden Fall über die bereits bei den jeweiligen Schutzgütern geschilderten Beeinträchtigungen hinaus, insgesamt von geringer Bedeutung. Weitere erhebliche Auswirkungen durch eine Verstärkung der Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

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 Bezug auf das konkrete Bauleitplanverfahren genommen haben und aufgrund der Detailtiefe nicht Bestandteil des vorliegenden Flächennutzungsplanverfahren waren. Lediglich die Stellungnahme zur festgesetzten Verkaufsfläche hat zur Änderung der Plankonzeption geführt. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt anstatt 1.930 m² nunmehr 1.750 m².

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.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens sind jedoch keine Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die zu einer Änderung der Plankonzeption geführt haben.

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

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 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 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