

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.: 418/2021
1. Ergänzung

öffentlich

Betreff:

**32. Flächennutzungsplanänderung, Ortsteil Euskirchen, Bereich zwischen Gottlieb-Daimler-Straße, Pützberggring und Alfred-Nobel-Straße
Hier: Beschluss der vorliegenden Änderungen**

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Einst.	Ja	Nein	Enth.	Beschlussvorschlag	abweichender Beschluss
Rat	14.12.2021						

Kosten der Maßnahme: €

Erträge der Maßnahme: €

im Haushaltsplan veranschlagt:

im Wirtschaftsplan veranschlagt:

Mittel stehen zur Verfügung:

ggf. Deckungsvorschlag:

jährlicher Folgeaufwand/-ertrag: €

weiterer Folgeaufwand/-ertrag:

Ja

Ja

Ja

Nein

Nein

Nein

Zustimmung der Revision liegt vor.

Beschlussvorschlag:

Die in der Sachdarstellung erläuterten Änderungen werden als Bestandteile der zum Feststellungsbeschluss vorliegenden 32. FNP-Änderung/Ortsteil Euskirchen beschlossen.

Sachdarstellung:

Am 10.12.2021 ist nachträglich zum Beteiligungsverfahren gem. § 4 (2) BauGB zur 32. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 140 (Parallelverfahren) noch eine Stellungnahme der Bezirksregierung Köln/Dez. 53 eingegangen. In der Stellungnahme werden Belange des Immissionsschutzes erörtert (Geruch, Lärm, Störfall). Es ergeben sich keine flächennutzungsplanrelevanten Änderungen.

Die ergänzte Stellungnahme mit Abwägung ist Bestandteil der zum Feststellungsbeschluss vorliegenden 32. FNP-Änderung/Ortsteil Euskirchen (sh. Anlage Ergänzung Abwägung Stellungnahme TÖB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB).

Mit der Bezirksregierung Köln/Dez. 35 und der Industrie- und Handelskammer hatte am 01.12.2021 ein Abstimmungsgespräch bezüglich des Themas Einzelhandel stattgefunden. Im Nachgang zu diesem Gespräch wurde in einem Schreiben vom 09.12.2021 die dringende Empfehlung ausgesprochen, die Zweckbestimmung zur bisherigen Darstellung eines Sondergebietes (SO 8) um den Aspekt der Nahversorgung zu ergänzen.

Die Eingrenzung auf das nahversorgungsrelevante Sortiment erfolgt gemäß den Inhalten des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes, das für einen Teilbereich der ehem. Westdeutschen Steinzeugwerke ein Nahversorgungszentrum ausweist. Sie wird ferner durch die Auswirkungsanalyse zum Bebauungsplan Nr. 140 begründet, die eine Zentrenverträglichkeit der hier geplanten Ansiedlungen für den nahversorgungsrelevanten Teil der zentrenrelevanten Sortimente und die nicht zentrenrelevanten Sortimente, nicht jedoch für weitere zentrenrelevante Sortimente nachweist.

Die bisherige Darstellung zum Sondergebiet (SO 8) wird daher hinsichtlich der Zweckbestimmung folgendermaßen ergänzt: Großflächiger Einzelhandel, Verkaufsfläche max. 5.500 m², mindestens 80% nachversorgungsrelevantes Sortiment, mit Wohnen.

Die geänderte Planzeichnung ist Bestandteil der zum Feststellungsbeschluss vorliegenden 32. FNP-Änderung/Ortsteil Euskirchen (sh. Anlage Planzeichnung).

Die Begründung wird entsprechend der o.g. geänderten Zweckbestimmung angepasst.

Die geänderte Begründung ist Bestandteil der zum Feststellungsbeschluss vorliegenden 32. FNP-Änderung/Ortsteil Euskirchen (sh. Anlage Begründung, Seite 9).

In Vertretung

Oliver Knaup
Techn. Beigeordneter

Anlagen

Änderung: Ergänzung Abwägung Stellungnahme TÖB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Änderung: Planzeichnung

Änderung: Begründung, Seite 9

32. Flächennutzungsplanänderung/ Euskirchen

Stellungnahme, tlw. gekürzt	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
<p>von 4.620 qm geprüft. Vorsorglich weisen wir deshalb darauf hin, dass bei einer künftigen Änderung des Bebauungsplans Nr. 140 grundsätzlich immer die Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Hinblick auf die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu beachten sind. Eine Vergrößerung der Verkaufsflächen der nahversorgungsrelevanten Sortimente ist somit nur mit einem erneuten Verträglichkeitsnachweis möglich. Deshalb empfehlen wir, auch für nahversorgungsrelevante Sortimente eine Verkaufsflächenobergrenze (4.620 qm) in der Planzeichnung zu ergänzen, um die raumordnerischen und landesplanerischen Ziele entsprechend zu sichern.</p>	<p>an die Ziele der Landesplanung ebenso gebunden wie der Flächennutzungsplan. Eine zusätzliche Darstellung von Verkaufsflächengrenzen und/ oder Sortimentsabgrenzungen über die bereits vorgesehene Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf 5.500 qm hinaus ist daher auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Flächennutzungsplan nicht erforderlich.</p>
<p>14. Bezirksregierung Köln, Dez. 53, Schreiben vom 10.12.2021</p>	
<p>Hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Zuständigkeiten wird zunächst auf die Stellungnahme vom 11.06.2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen. Die entsprechenden Ausführungen gelten weiterhin.</p> <p>Die nunmehr vorliegenden Planunterlagen enthalten ergänzend zur frühzeitigen Beteiligung auch Angaben zur vorgesehenen Energieversorgung (insbesondere zu den Anlagen zur Wärmeversorgung). Aus den Angaben im Energiekonzept (siehe dazu auch nachfolgender Punkt b)) ergeben sich derzeit keine Hinweise auf eine immissionsschutzrechtliche Zuständigkeit des Dezernates 53 für die entsprechenden Anlagen. Immissionsschutzrechtlich zuständig ist hier die Untere Immissionsschutzbehörde des Kreis Euskirchen.</p> <p>Wie bereits in der Stellungnahme vom 11.06.2021 ausgeführt, handelt es sich bei der im unmittelbaren Umfeld befindlichen Zuckerfabrik der Firma Pfeifer & Langen GmbH & Co. KG, Bonner Straße 2, 53879 Euskirchen um einen Betrieb, von dem auch im genehmigungskonformen Zustand Emissionen insbesondere an Lärm und Gerüche in nicht geringem Umfang ausgehen. Daher wird die vorliegende Planung aufgrund des minimalen Abstandes von weniger als 100 zwischen dem Gelände der Zuckerfabrik und den Plangebieten, in denen die Ansiedlung von deutlich immissionsempfindlicheren Nutzungen als bisher vorgesehen ist, von hier weiterhin kritisch gesehen. Die Entwicklung einer dauerhaften Beschwerdesituation bzw. eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts kann nach hiesiger Auffassung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i></p>

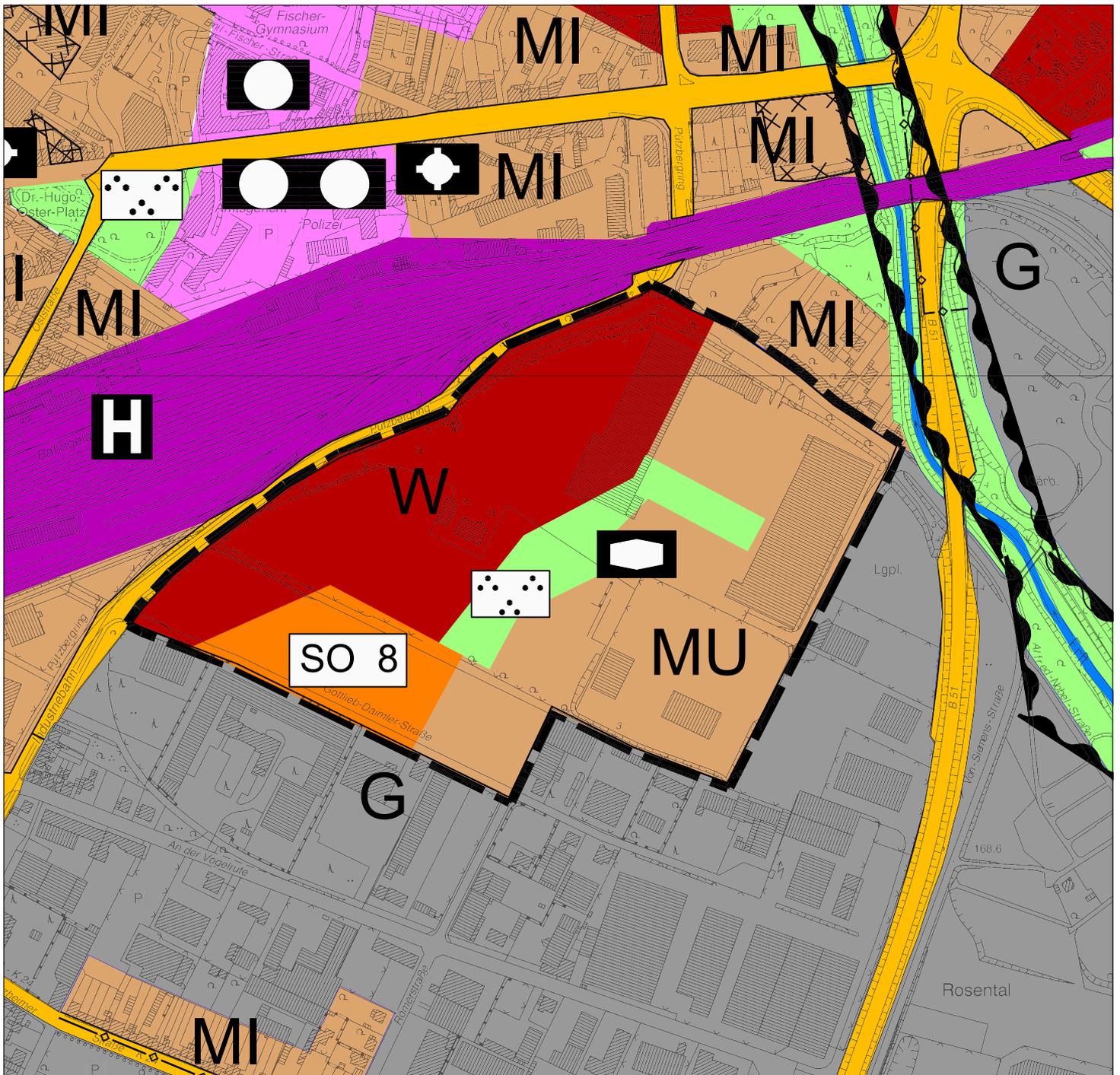
Stellungnahme, tlw. gekürzt	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
<p>b) Energieversorgung</p> <p>Es wird angeregt, die Angaben in der Planbegründung zur vorgesehenen Wärmeversorgung („...Blockheizkraftwerk, das mit Holzpellets und/oder Biogas betrieben wird...“) mit der Empfehlung im Energiekonzept (Biomethan-BHKW mit Holzpelletkessel und Gaskessel für Spitzenlast) abzugleichen bzw. zu vereinheitlichen. Von hier wird davon ausgegangen, dass die Angaben im Energiekonzept maßgeblich sind.</p> <p>c) § 50 BImSchG i. V. mit Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a BImSchG ("Störfallbetriebe")</p> <p>Die Plangebiete befinden sich nicht innerhalb von angemessenen Sicherheitsabständen nach § 3 Abs. 5c BImSchG bzw. Achtungsabständen ohne Detailkenntnisse nach Leitfaden KAS-18 bezogen auf Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a BImSchG. Bei den in den vorliegenden Plangebieten vorgesehenen Nutzungen dürfte es sich im Hinblick auf § 50 BImSchG und Betriebsbereiche um schutzbedürftige Nutzungen handeln, für die der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG durch angemessene Sicherheitsabstände nach § 3 Abs. 5c BImSchG bzw. Achtungsabstände zu beachten ist. Es wird angeregt, auf diesen Aspekt in der Planbegründung unter Berücksichtigung des gewerblich-industriellen Umfeld der Plangebiete (teilweise ebenfalls im Bauleitplanverfahren) noch näher einzugehen.</p> <p>d) Lärm</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde von hier auch eine Überprüfung bzw. Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung Nr. VA 8189-1 der Firma Peutz Consult (Druckdatum 08.03.2021) angeregt. Mit den nunmehr vorgelegten Planunterlagen wurde eine überarbeitete schalltechnische Untersuchung Nr. VA 8189-1 der Firma Peutz Consult mit Druckdatum 23.08.2021 vorgelegt.</p> <p>Die Durchsicht der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung auch unter Berücksichtigung Ihrer Abwägungstabelle TÖB hat ergeben, dass bei der Überarbeitung nur ein Teil der hiesigen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung (Stellungnahme vom 11.06.2021) berücksichtigt wurde. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen. Die entsprechenden Stellen wurden in der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung fett gekennzeichnet. Nach hiesiger Auffassung bestehen jedoch trotz der v. g. Überarbeitung weiterhin Unklarheiten bzw. wird eine nochmalige Überprüfung der vorliegenden</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</i></p> <p>Die Angaben im Energiekonzept sind beispielhaft und zeigen mögliche Szenarien der Versorgung auf. Eine verbindliche Zielbestimmung erfolgt im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 140.</p> <p><i>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</i></p> <p>Die Angabe zur Lage des Plangebietes außerhalb der Sicherheitsabstände und Achtungsabstände von Störfallbetrieben und -anlagen sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 140 enthalten.</p> <p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Die Hinweise richten sich auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 140 und werden in der Abwägungsvorlage zu diesem Bebauungsplan im Einzelnen behandelt.</p>

Stellungnahme, tlw. gekürzt	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
<p>schalltechnischen Untersuchung angeregt, um sowohl die Vorgehensweise als auch die Ergebnisse nachvollziehen und abschließend bewerten zu können. Nachfolgend werden die entsprechenden Punkte mit Bezug auf die Nummerierung unter Punkt d) der Stellungnahme vom 11.06.2021 genannt und mit ggf. zusätzlicher Erläuterung aufgeführt (auf eine vollständige textliche Wiederholung wird verzichtet): (...) e) Gerüche Das Plangebiet ist durch gewerbliche Nutzungen im Umfeld mit Geruchsimmissionen vorbelastet. Zu diesen gewerblichen Nutzungen (Anlagen) zählen u. a. eine Tierfutterfabrik sowie die v. g. Zuckerfabrik. Aufgrund der bereits erwähnten immissionsschutzrechtlichen Zuständigkeit wird sich auch bei den nachfolgenden Ausführungen im Wesentlichen auf die Zuckerfabrik beschränkt. Hinsichtlich anderer in den Unterlagen aufgeführter geruchsrelevanter Anlagen bzw. deren Berücksichtigung in der u. a. Geruchsprognose und in der Stellungnahme des LANUV NRW (u. a. hinsichtlich Emissionsdaten) wird nochmals auf die Zuständigkeit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Euskirchen verwiesen. Gemäß Stellungnahme der Zuckerfabrik vom 19.04.2021 (einsehbar in der Abwägungstabelle Öffentlichkeit) wurde von dort eine zusätzliche gutachterliche Prüfung zu den Geruchsimmissionen beauftragt. Die vorläufigen Berechnungsergebnisse deuten nach Angaben der Zuckerfabrik auf höhere Immissionen hin, als in der Prognose der Firma Olfasense vom 26.02.2021 dargestellt. Zu dieser zusätzlichen gutachterlichen Prüfung liegen hier keine weiteren Informationen vor. Es erfolgte dazu auch keine Nachfrage von hier bei der Zuckerfabrik. Auf diese zusätzliche gutachterliche Prüfung wird somit nachfolgend nicht eingegangen. Ob die in der Stellungnahme erwähnte vorgeschlagene Besprechung unter Beteiligung der Gutachter stattgefunden hat, ist hier nicht bekannt. Die Ausführungen in den Planbegründungen zu Gerüchen basieren im Wesentlichen auf einer Geruchsimmissionsprognose der Firma Olfasense GmbH vom 26.02.2021, die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegen hat. Diese Prognose wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach Rücksprache mit Ihnen dem LANUV NRW zur Prüfung übersandt. Die entsprechende Stellungnahme des LANUV NRW dazu vom 20.07.2021 liegt Ihnen vor und wird von Ihnen in den einsehbaren Abwägungstabellen mit Rückäußerungen der Firma Olfasense GmbH berücksichtigt. Von hier wird davon ausgegangen, dass es sich bei der in der Abwägungstabelle TÖB erwähnten Stellungnahme des LANUV NRW vom</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Das Geruchsimmissionsgutachten zum Bebauungsplan wurde -insbesondere zum Abgleich mit den durch Pfeiffer & Langen mit der Stellungnahme vom 19.04.2021 vorgelegten, abweichenden Daten des Gutachterbüros Uppenkamp & Partner- überprüft und ergänzt. Die Abweichungen bei den prognostizierten Geruchshäufigkeiten sind durch unterschiedliche, zugrunde gelegte meteorologische Daten bedingt. Ein Abgleich der unterschiedlichen meteorologischen Daten mit einer weiteren, öffentlich zugänglichen Quelle, die ein digitales, lokales Klimamodell für Euskirchen enthält (https://www.meteoblue.com/de/wetter/historyclimate/climatemodelled/euskirchen_deutschland_2928396) bestätigt die ursprüngliche Plausibilitätsprüfung der Fa. Olfasense zu den Wetterdaten aus Nürburg an Stelle der von Uppenkamp & Partner verwendeten Daten aus Nörvenich. Auch die im August 2021 erfolgte Überprüfung durch das LANUV bestätigt grundsätzlich die zugrundeliegenden Daten.</p> <p>Die planerische Bewältigung des Immissionskonfliktes erfolgt im Bebauungsplan Nr. 140.</p> <p>An den Daten des Gutachtens wird für den Bebauungsplan festgehalten.</p> <p>Hinsichtlich der teilweise über 10% hinausgehenden Geruchsstunden im Jahresmittel wird im Bebauungsplan ein Hinweis auf diese Vorbelastung eingefügt.</p> <p>Für die Bereiche mit bis zu 12% Geruchsstunden im Jahresmittel wird die Wohnnutzung dennoch grundsätzlich in allen dementsprechend ausgewiesenen Teilen des Plangebietes ausgeschlossen. Der maximal prognostizierte Wert von 12% wird hierbei gemäß Nr. 5 der GIRL als Übergangswert zwischen unterschiedlichen Gebietsnutzungen (beispielsweise Übergang Gewerbe zum Wohngebiet) bewertet. Dies ist möglich, weil die Wohnnutzung hier an die bestandsgeschützten, Geruch emittierenden Betriebe heranrückt</p>

Stellungnahme, tlw. gekürzt	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
<p>August 2021 um eine redaktionelle Unstimmigkeit handelt. Die Prognose wurde auf der Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) sowie der TA Luft 2002 erstellt. Zwischenzeitlich ist am 01.12.2021 eine Neufassung der TA Luft in Kraft getreten. Der darin enthaltene Anhang 7 (u. a. Angaben zu Immissionswerten bei Gerüchen) ersetzt faktisch die GIRL. Außerdem enthält die Neufassung Änderung hinsichtlich der Ausbreitungsrechnung. Von hier wird angeregt, dass zu diesem Sachverhalt eine Überprüfung durch z. B. die Firma Olfasense GmbH erfolgt. Eine evtl. diesbezügliche Nachfrage beim LANUV NRW wird erst nach vorheriger Abstimmung mit Ihnen für sinnvoll erachtet. Die in der Prognose Firma Olfasense GmbH für die Zuckerfabrik verwendeten Emissionsdaten beruhen auf Angaben aus einem Genehmigungsverfahren für die Zuckerfabrik aus 2016/2017. Dazu ergeben sich unter Berücksichtigung der Erläuterungen in der Abwägungstabelle TÖB Nr. 12 (Grundlage Schreiben der Firma Olfasense GmbH vom 27.08.2021, nicht Teil der Planunterlagen) von hier keine Anmerkungen.</p> <p>Das LANUV NRW sieht gemäß seiner Stellungnahme vom 20.07.2021 außerdem Klärungsbedarf hinsichtlich einzelner Aspekte bei der Ausbreitungsrechnung. Darauf wird Ihrerseits in der vorliegenden Abwägungstabelle TÖB Nr. 12 eingegangen, wobei offenbar noch nicht alle Rückmeldungen der Firma Olfasense GmbH vorliegen. Eine diesbezügliche Beteiligung des LANUV NRW ist von hier bisher nicht erfolgt. Sofern dies Ihrerseits als sinnvoll erachtet wird, sollte dazu eine Abstimmung zur weiteren Vorgehensweise erfolgen. Mit Bezug auf die Nr. 7.1 der Prognose der Firma Olfasense GmbH wird darauf hingewiesen, dass gemäß vorliegendem Bebauungsplan für das Plangebiet MU 2.1 eine Wohnnutzung nicht mehr ausgeschlossen wird.</p> <p>Ausgehend von den derzeit in der Prognose der Firma Olfasense GmbH dargestellten Immissionen (siehe Anmerkungen zur Ausbreitungsrechnung) wird der Immissionswert von 0,10 (angegeben als relative Häufigkeit der Geruchsstunden, vereinfacht 10 % der Jahresstunden) nach Anhang 7 Tabelle 22 der neuen TA Luft für die vorgesehenen allgemeinen Wohngebiete eingehalten. Für das vorgesehene Sondergebiet ergibt sich eine maximale Immissionsbelastung von 0,08 (8 % der Jahresstunden), wobei diese Gebietskategorie in der Tabelle 22 nicht ausdrücklich aufgeführt ist. Für östliche Teile der vorgesehenen urbanen Gebiete ergeben sich jedoch Überschreitungen des in Tabelle 22 aufgeführten Immissionswertes von 0,10. Darauf wird Ihrerseits mit einem teilweisen Ausschluss von</p>	<p>und somit auch über dem Richtwert von 10% liegende Geruchshäufigkeiten in diesem Einzelfall als bestehende Vorbelastung der heranrückenden Nutzung noch zumutbar sind.</p> <p>Erhebliche Einschränkungen der Betriebsausübung und der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten der Zuckerfabrik sind aufgrund der oben dargestellten Vorgehensweise, durch die neu entstehende Wohnbebauung nicht zu befürchten. Die bestehenden Geruchsimmissionen halten sich im verträglichen Rahmen und sind zu akzeptieren.</p> <p>Der § 50 BImSchG fordert jedoch nicht zwingend die räumliche Trennung, sondern die Zuordnung der Flächen und Nutzungen in der Weise, dass schädliche Umwelteinwirkungen „soweit wie möglich“ vermieden werden (OVG RP, Urteil vom 19.12.2003 – 1 C 10624/03). Das Wort „soweit“ ist nicht räumlich, sondern als Relativierung des Möglichen zu verstehen. Der § 50 BImSchG ist also kein zwingend räumlich zu verstehender Trennungsgrundsatz, sondern ein Grundsatz zur Vermeidung von Immissionen (Fickert/ Fieseler; BauNVO 13. Aufl., § 1, RN 41.2).</p> <p>Nach Übernahme der Geruchsimmissionsrichtlinie in die TA Luft zum 01.12.2021 ist festzustellen, dass die bisherigen Richtwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL nicht verändert wurden. Es wurde lediglich ein Richtwert für Urbane Gebiete von 10% Geruchsstunden ergänzt. Dieser entspricht dem bisher bestehenden Richtwert für Mischgebiete, der der Abwägung zugrunde liegt. Eine Änderung des bisherigen Abwägungsergebnisses ergibt sich hieraus nicht.</p> <p>Nach fachlicher Aussage des Büros Olfasense trifft die Annahmen, dass eine falsche Bewertung von Teilflächen aufgrund geänderter Berechnungsgrundlagen vorliege, ebenfalls nicht zu. Vielmehr muss hier nur von geringfügigen Veränderungen ausgegangen werden, die im Wesentlichen einem Versionsupdate der zu verwendenden Berechnungssoftware geschuldet sind. Die Differenzen zwischen den Immissionsprognosen von Olfasense und dem durch Pfeiffer & Langen beauftragten Büro Uppenkamp & Partner beruhen vielmehr nach wie vor darauf, dass unterschiedliche Meteorologiedaten zugrunde gelegt werden. Dabei wird die Prognose von Olfasense durch die Stellungnahme des LANUV vom August 2021 gestützt.</p> <p>Es bestehen daher keine Anhaltspunkte dafür, dass durch eine Neuberechnung ein verändertes Abwägungsergebnis zu erwarten wäre, diese erfolgt daher nicht.</p>

32. Flächennutzungsplanänderung/ Euskirchen

Stellungnahme, tlw. gekürzt	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
<p>Wohnnutzung in den betroffenen Gebieten reagiert. Mit diesen Überschreitungen wird sich außerdem Ihrerseits in den Planbegründungen auseinandergesetzt und es erfolgt eine Beurteilung im Hinblick auf die vorgesehenen Nutzungen. Zu diesen Beurteilung Ihrerseits erfolgen von hier mit Ausnahme des Hinweises, dass die GIRL durch die neue TA Luft ersetzt wurde, keine weiteren Ausführungen, da damit auch eine Bewertung Ihrer Beurteilung bzw. Ihrer Abwägung verbunden wäre.</p>	



Zeichenerklärung



Geltungsbereich



Grünflächen



W Wohnbauflächen



Parkanlage



MU Urbanes Gebiet



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



SO 8 Sondergebiet mit Zweckbestimmung
Großflächiger Einzelhandel max. 5.500 m² Verkaufsfläche,
mindestens 80 % nahversorgungsrelevantes Sortiment, mit Wohnen

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ANLAGE ZUR 32. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Planung

M 1 : 5.000

Im Südosten ist das derzeit durch verschiedene, kleine Gewerbetriebe aus dem Kfz.-Handwerk, dem Bauhandwerk sowie für LKW-Abstellplätze einer Spedition genutzte Flurstück 348 einbezogen, das nicht zum Gelände der Steinzeugwerke gehörte. Der Eigentümer dieser Flächen hat für das Grundstück mittelfristige Entwicklungsabsichten bekundet, die den städtebaulichen Zielen der Planung entsprechen. Das Grundstück wurde daher in den Änderungsbereich einbezogen.

3.8 Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich genutzten Fläche

Eine Teilfläche von 2,7 ha im Süden des Änderungsbereiches wird derzeit als Ackerland genutzt. Es handelt sich hierbei um eine verinselte landwirtschaftliche Nutzung, da die Fläche vollständig durch Bebauung bzw. bebaubaren Flächen umgeben ist. Zudem ist die Fläche erschlossenes Bauland, eine Baugenehmigung für eine nach dem bestehenden Bebauungsplan zulässige Nutzung wäre zu erteilen. Die Überplanung für eine Bebauung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 140 steht daher nicht im Widerspruch zum Gebot der Innenentwicklung im Sinne des § 1a BauGB.

4. Inhalte der 32. Flächennutzungsplanänderung

Es ist geplant, die heute innerhalb des Änderungsbereiches dargestellte Gewerbliche Baufläche (G) vollständig durch die Darstellung einer Wohnbaufläche, eines Sondergebietes, eines Urbanen Gebietes und zweier Grünflächen zu ersetzen.

Die neuen Darstellungen entsprechen dem überarbeiteten städtebaulichen Konzept der Rahmenplanung, die auch dem Bebauungsplan Nr. 140 zugrunde liegt.

Im Einzelnen sind sie wie folgt begründet:

Das Urbane Gebiet (MU) ist dafür prädestiniert, neben dem Wohnen die wohnverträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen aufzunehmen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird dazu, soweit erforderlich, eine Feinsteuerung erfolgen, die die weniger empfindlichen gewerblichen Nutzungen solchen Bereichen zuordnet, die aufgrund ihrer Immissionsbelastung eine verminderte Eignung für das Wohnen haben.

Das Sondergebiet (SO 8) **mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Verkaufsfläche max. 5.500 m², min. 80% nachversorgungsrelevantes Sortiment / Wohnen“** wird die Nahversorgung für das Quartier und seine Umgebung sichern und in den Obergeschossen ebenfalls Wohnungen sowie Dienstleistungen wie zum Beispiel Arztpraxen aufnehmen. Es ist vorgesehen, dieses Gebiet als Nahversorgungszentrum im Einzelhandels- und Zentrenkonzept darzustellen. Zugleich gilt es, die Ansiedlung einer großen Zahl von Wohnungen zu ermöglichen. Dies soll in geschossweiser, vertikaler Mischung geschehen, wobei die Obergeschosse wesentlich der Wohnnutzung dienen.

Um das städtebauliche Ziel bezüglich der Nahversorgung erreichen zu können, müssen die bestehenden strukturellen Rahmenbedingungen im Einzelhandel planerisch berücksichtigt werden. Diese erfordern für wirtschaftlich tragfähige Neuansiedlungen nahezu ausnahmslos Flächengrößen über einer Verkaufsfläche von 800 m², damit dem Begriff der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entsprechen. Die Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe erfordert eine Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse. Diese wurde durchgeführt. Danach ist es verträglich eine Gesamtverkaufsfläche von 5.500 qm bei 8.000 qm Brutto- Geschossfläche mit dem Schwerpunkt bei den zentren- und nachversorgungsrelevanten Sortimenten im Änderungsbereich anzusiedeln.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe können gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten und in Sondergebieten mit entsprechender Zweckbestimmung zugelassen werden.