

22. Änderung des Flächennutzungsplanes, Ortsteil Kleinbüllesheim, Teilbereich zwischen Luxemburger Straße und L 182.

Die öffentliche Auslegung (§3 (2) BauGB) fand in der Zeit vom 18.02.2019 bis 29.03.2019 statt.

Stellungnahme, tlw. gekürzt	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
<p>1. Anwohner Militscher Straße, Schreiben vom 10.3.2019</p>	
<p>Die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes mit Vollsortiment kann für die Bewohner der umliegenden Stadtteile wünschenswert sein. Allerdings müssen dann natürlich bei der Planung auch die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort berücksichtigt werden. Aufgabe von Politik und Verwaltung ist es nach unserem Verständnis, langfristig für das Wohl aller Bürger zu planen und zu handeln. In diesem Falle scheinen aber etliche Gesichtspunkte nicht durchdacht bzw. keine Berücksichtigung gefunden zu haben. Wir verweisen hierzu auch auf die umfangreiche Vorkorrespondenz.</p> <p>1. Der ausgewählte Standort ist aufgrund seiner Lage, fast am südlichen Rand des geplanten Einzugsgebiets, für einen Lebensmittelsupermarkt der den Stadtteilen Wüschheim, Groß- und Kleinbüllesheim sowie Dom-Esch eine verbesserte Nahversorgung garantieren soll, suboptimal.</p> <p>So sind z.B. die Fahrtzeiten zu diesem Markt für Kunden aus Wüschheim länger als zu dem bestehenden Aldi-Markt am Badeparadies. Kunden aus Dom-Esch können ebenfalls in der gleichen Zeit in der sie nach KBH kommen auch die umfangreicheren Einkaufsmöglichkeiten in Swisttal-Odendorf nutzen. Insofern sehen wir die hier vorgegebene Planungsgrundlage von rd.5.000 Einwohnern im Markteinzugsgebiet als nicht gegeben an und ist eher deutlich kleiner.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, den aufgeführten Annahmen und Anregungen (Pkte 1-9) widersprochen.</i></p> <p>Zu den einzelnen Punkten wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Zu 1. Die GMA hat im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Euskirchen festgestellt, dass in diesem Teilraum des Stadtgebietes eine Versorgungslücke besteht. Im Hinblick auf die mögliche Ansiedlung eines Nahversorgers untersuchte Grundstücke an der Alfred-Wegener-Straße in Großbüllesheim und in Kleinbüllesheim westlich der Luxemburger Straße konnten wegen dinglich gesicherter Bedingungen und landesplanerischen Vorgaben nicht weiterverfolgt werden. Der jetzige Standort ist im Einvernehmen mit den Genehmigungsbehörden gewählt worden.</p> <p>Grundsätzlich kann sich heute jeder Haushalt mittels der verfügbaren Mobilität versorgen. Der Begriff der Versorgungslücke ergibt sich aus den landesplanerischen und städtebaulichen Vorgaben bzgl. der Verfügbarkeit von Versorgungsmärkten.</p> <p>Eine räumliche Versorgungslücke ergibt sich in erster Linie aufgrund von Entfernungsangaben, da die Möglichkeit einer wohnortnahen und damit fußläufigen Nahversorgung planerisch gegeben sein muss. Im ländlichen Bereich, indem sich eine Fußläufigkeit zur Nahversorgung oft nicht realisieren lässt, kommen, zur Vermeidung von weiten Wegen und zur Sicherstellung der Nahversorgung auch für immobile Bevölkerungsgruppen auch andere Standorte mit räumlichem Bezug zu Wohngebieten in Betracht. Auch wenn dann der Großteil der Einwohner den PKW nutzen muss.</p> <p>Mit der Planung verkürzen sich die Wege der im nördlichen Stadtgebiet lebenden Einwohner deutlich. Derzeit ist der nächste Lebensmittelmarkt bezogen auf Wüschheim mind. 2,5 km</p>

	<p>entfernt. Der nächste Vollsortimenter mind. 4,4 km (Hit-Markt), der CAP-Markt in Kuchenheim liegt 5,0 km entfernt.</p> <p>Insofern stellt die gegenwärtige Situation eine deutlich räumliche Versorgungslücke dar, die, gem. Gutachten, ca. 4.860 Einwohner betrifft. (Stand 31.3.2019: ca.4.950 EW)</p>
<p>2. Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am geplanten Standort kommt es zu einer unerwünschten Konkurrenzsituation zu den bestehenden Marktteilnehmern in Großbüllesheim bzw. Kuchenheim. Der in Kuchenheim angesiedelte CAP-Markt wird durch die geplanten Erweiterungen der Lebensmittelmärkte Netto und Rewe im Euskirchener Stadtgebiet und die vorliegende Planung deutliche Umsatzeinbrüche hinnehmen müssen. Gleiches gilt für die jetzt noch vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten in GBH die an Attraktivität verlieren werden.</p>	<p>Zu 2. Ziel der GMA-Auswirkungsanalyse war es, die möglichen Auswirkungen der Planung auf den Städtebau und die Versorgung der Bevölkerung zu bewerten und die nach Regional- und Landesplanung zulässige Größe des Lebensmittelvollsortimenters zu ermitteln.</p> <p>Ergebnis der Analyse ist, dass Auswirkungen spürbar sein können, jedoch in einem wettbewerbsüblichen Rahmen liegen. Dies gilt insbesondere für den CAP-Markt in Kuchenheim, der ebenfalls wie der geplante Markt von Edeka beliefert wird.</p>
<p>3. Dies findet in der GMA-Analyse eine zu geringe bzw. keine Beachtung. Weitgehend unberücksichtigt bleibt in dieser Analyse auch eine Stellungnahme zu den Auswirkungen des Marktes auf die Restaurationsbetriebe und die evtl. noch entstehenden Tank- u Rastanlagen im IPAS sowie zu dem erwartenden Kundenzustrom zum Markt aus Beschäftigten des IPAS die ausnahmslos mit dem Auto den Markt anfahren werden.</p>	<p>Zu 3. Die Auswirkungen auf die Nutzungen im IPAS spielen bei der Frage nach städtebaulichen und versorgungsstrukturellen keine Rolle, da es sich im IPAS um einen gem. BauGB und BauNVO nicht schützenswerten Bereich handelt. Zudem sind dort keine systemgleichen Angebote (Supermarkt bzw. Vollsorimenter oder Lebensmittelmarkt allgemein) vorhanden, auf die die Planung in Kleinbüllesheim Einfluss haben könnte und im GE-Gebiet ohnehin unzulässig. Insofern können keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen entstehen.</p> <p>Restaurationsbetriebe unterliegen nicht der landesplanerischen Steuerung und müssen sich an jedem Standort dem Wettbewerb stellen.</p>
<p>4. Auch die gewünschte fußläufige Erreichbarkeit des Marktes ist nur für einen sehr kleinen Teil der Anwohner aus dem vorgesehenen Einzugsgebiet gegeben und sie muss dazu auch noch mit erheblichem Aufwand neu hergestellt werden. Der weit überwiegende Teil der Anwohner wird den Markt nur motorisiert besuchen können. Auf ältere Menschen und Personen mit Beeinträchtigungen wird hier in der Planung zu wenig eingegangen.</p>	<p>Zu 4. Hier wird auf die Ausführungen unter Pkt. 1 verwiesen.</p> <p>Grundsätzlich ist eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben, die über entsprechende Maßnahmen zur Straßenüberquerung noch verbessert werden soll. Zudem ist durch die geplante Bushaltestelle ein unmittelbarer Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet.</p> <p>Auch wenn der überwiegende Anteil mit PKW anfährt, so sind die Entfernungen mindestens halbiert, im Durchschnitt eher gezehntelt.</p> <p>Ein Verzicht auf die Planung würde die Belange der älteren Menschen oder Personen mit Beeinträchtigungen noch gar nicht berücksichtigen.</p>
<p>5. Die neu zu schaffende Marktzufahrt, laut Planung mittels eines Kreisverkehrs unweit der Einmündung der Militscher Str. in die Luxemburger Str.; mit Abbiegemöglichkeit zum Marktgelände, hat zur Folge, dass sich die Verkehrssituation auf der Luxemburger Str.</p>	<p>Zu 5. Der Verkehrsgutachten hat die verkehrlichen Veränderungen untersucht.</p> <p>Es wird nicht zu erheblichen Verschlechterungen an der Einmündung Luxemburger Straße und L 182 kommen. Die heute schon bestehenden Wartezeiten werden nur zu wenigen</p>

<p>und weiter auf der Einmündung L 182 stark anspannen wird zumal man davon ausgehen muß, das die meisten Kunden mit dem Fahrzeug kommen. Bei der Dimensionierung des Marktes darf man von gut 2.000 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen pro Tag ausgehen was eine erhebliche Belastung darstellt.</p>	<p>Zeiträumen geringfügig verlängert. Der geplante Kreisverkehr kann weitaus mehr Verkehr aufnehmen. Die daraus resultierende Lärmsituation ist nicht Gegenstand der Regelungen eines Flächennutzungsplanes. Art und Umfang eines Lärmschutzes werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 9) geklärt. Entsprechende Gutachten liegen vor.</p> <p>Das Vorhaben wird zu keiner wesentlichen Änderung der Lärmsituation führen. Es ist mit einer maximalen Erhöhung der Immissionsrichtwerte von 0,7 dB(A) zu rechnen.</p>
<p>6. Die Anwohner von Militscher bzw. Luxemburger Str. werden dadurch einer sich verschärfenden Lärmsituation ausgesetzt. Siehe hierzu auch die Artikel im KStA vom 21.12.2018. Die vorliegenden Lärmmessungen bzw. Verkehrszählungen sind aus unserer Sicht nicht genügend auf den bereits bestehenden Lärm durch die L 182 bzw. des IPAS und dem deutlich vergrößerten Verkehrsaufkommen hin ausgerichtet bzw. werden dabei nicht genügend berücksichtigt. Ebenso finden die zu erwartenden Emissionen aus den geplanten Windkraftanlagen keine Berücksichtigung.</p>	<p>Zu 6. Die detaillierte Betrachtung des Verkehrslärms ist nicht Gegenstand der Regelungen eines Flächennutzungsplanes. Art und Umfang eines Lärmschutzes werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 9) geklärt. Entsprechende Gutachten liegen vor.</p> <p>Das Vorhaben wird zu keiner wesentlichen Änderung der Lärmsituation führen. Es ist mit einer maximalen Erhöhung der Immissionsrichtwerte von 0,7 dB(A) zu rechnen.</p>
<p>7. Genau in diesem Bereich des neu projektierten Kreisverkehrs wird es durch den zusätzlichen Autoverkehr in Richtung Markt bei der Einfädelung in und aus dem Kreisverkehr zu einem großen Stop- und Go-Effekt kommen da Vorfahrtsregeln zu beachten sind. Das bedeutet durch die Brems- und Anfahrvorgänge neue und erhebliche Lärm- und Feinstaubbelastungen für die Anwohner.</p>	<p>Zu 7. Das Gegenteil ist der Fall. Seitens der Bürgerschaft wurde auf die hohen Geschwindigkeiten und die damit verbundenen nachteiligen Wirkungen bzgl., Sicherheit und Immissionsschutz hingewiesen. Ein Kreisverkehr gleichmäßig die Geschwindigkeiten auf einem niedrigeren Niveau. Anfahr- und Bremsvorgänge sind nicht das wesentliche Merkmal eines Kreisverkehrs. Das gilt vielmehr bei beampelten Kreuzungen.</p> <p>Die Betrachtung des Verkehrslärms ist nicht Gegenstand der Regelungen eines Flächennutzungsplanes. Art und Umfang eines Lärmschutzes werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 9) geklärt. Entsprechende Gutachten liegen vor.</p> <p>Das Vorhaben wird zu keiner wesentlichen Änderung der Lärmsituation führen. Es ist mit einer maximalen Erhöhung der Immissionsrichtwerte von 0,7 dB(A) zu rechnen.</p>
<p>8. Die derzeitige Planung des Marktes sieht eine Schallschutzwand lediglich für das Marktgebäude und den Parkplatz vor. Dabei kann eine Wandhöhe von bis zu 3,50 m. erreicht werden. Aus unserer Sicht wären dabei zwei Dinge zu beachten a) sollte die Schallschutzwand nicht wie eine Gefängnismauer auf die Anwohner wirken und b) sollte auch der Bereich zwischen dem Ende des Parkplatzes</p>	<p>Zu 8. Die detaillierte Betrachtung des Verkehrslärms ist nicht Gegenstand der Regelungen eines Flächennutzungsplanes. Art und Umfang eines Lärmschutzes werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 9) geklärt. Entsprechende Gutachten liegen vor.</p>

<p>und dem Beginn der Luxemburger Str. mit in das Schallschutzkonzept einbezogen werden, da hier die größte Emissionsquelle (s. Pkt. 7) liegt und die meisten Belastungen für die Anlieger entstehen.</p>	<p>Das Vorhaben wird zu keiner wesentlichen Änderung der Lärmsituation führen. Es ist mit einer maximalen Erhöhung der Immissionsrichtwerte von 0,7 dB(A) zu rechnen.</p>
<p>9. Insgesamt ist ja der gesamte Stadtteil KBH als übermäßig belastet durch Verkehrslärm, Emissionen des IPAS, der Biogasanlage und der WKA anzusehen und erfährt durch die Ansiedlung des Marktes eine noch zusätzliche und schwer erträgliche Belastung.</p> <p>Da das Ganze noch im Planungsstadium ist, besteht die Möglichkeit, sich der Problematik erneut zu stellen und die Planung so zu ändern, dass sie der unmittelbar betroffenen Bevölkerung von Kleinbüllesheim genauso gerecht wird, wie das für alle anderen Bewohner im Einzugsbereich des Marktes angestrebt wird.</p>	<p>Zu 9. In die gutachterlichen Untersuchungen wurden neben dem Verkehr auch die windkraftanlagen und die Biogasanlage mitbeinbezogen.</p> <p>Diesbezügliche Regelungen sind nicht Gegenstand des Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung. Dies erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 9/Ortsteil Kleinbüllesheim.</p>
<p>2. Anwohner der Militscher Straße, Schreiben vom 14.3.2019</p>	
<p>Wir nehmen Bezug auf die umfängliche Vorkorrespondenz in obiger Sache und möchten nochmals die gegen die geplante Ansiedlung eines Supermarktes an diesem Standort sprechenden Punkte, darlegen.</p> <p>1. Der ausgewählte Standort ist aufgrund seiner Lage für einen Supermarkt der die nördlichen Stadteile Wüschheim, Groß- und Kleinbüllesheim sowie Dom-Esch eine verbesserte Nahversorgung garantieren soll, suboptimal. So sind z.B. die Fahrtzeiten zu diesem Markt für Kunden aus Wüschheim länger als zu dem bestehenden Aldi-Markt am Badeparadies. Kunden aus Dom-Esch können ebenfalls in der gleichen Zeit in der sie nach KBH kommen auch die umfangreicheren Einkaufsmöglichkeiten in Swisttal-Odendorf nutzen. Insofern sehen wir die hier vorgegebene Planungsgrundlage für eine Nahversorgung von rd. 5.000 Einwohnern im Einzugsgebiet als nicht gegeben an und deutlich kleiner.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, den aufgeführten Annahmen und Anregungen (Pkte 1-8) widersprochen.</i></p> <p>Zu den einzelnen Punkten wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Zu 1. Die GMA hat im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Euskirchen festgestellt, dass in diesem Teilraum des Stadtgebietes eine Versorgungslücke besteht. Im Hinblick auf die mögliche Ansiedlung eines Nahversorgers untersuchte Grundstücke in der Alfred-Wegener-Straße in Großbüllesheim sowie in Kleinbüllesheim westlich der Luxemburger Straße konnten wegen dinglich gesicherter Bedingungen und landesplanerischen Vorgaben nicht weiterverfolgt werden. Der jetzige Standort ist im Einvernehmen mit den Genehmigungsbehörden gewählt worden.</p> <p>Grundsätzlich kann sich heute jeder Haushalt mittels der verfügbaren Mobilität versorgen. Der Begriff der Versorgungslücke ergibt sich aus den landesplanerischen und städtebaulichen Vorgaben bzgl. der Verfügbarkeit von Versorgungsmärkten.</p> <p>Eine räumliche Versorgungslücke ergibt sich in erster Linie aufgrund von Entfernungsangaben, da die Möglichkeit einer wohnortnahen und damit fußläufigen Nahversorgung planerisch gegeben sein muss. Im ländlichen Bereich, indem sich eine Fußläufigkeit zur Nahversorgung oft nicht realisieren lässt, kommen, zur Vermeidung von weiten Wegen und zur Si-</p>

	<p>Herstellung der Nahversorgung auch für immobile Bevölkerungsgruppen auch andere Standorte mit räumlichem Bezug zu Wohngebieten in Betracht. Auch wenn dann der Großteil der Einwohner den PKW nutzen muss.</p> <p>Mit der Planung verkürzen sich die Wege der im nördlichen Stadtgebiet lebenden Einwohner deutlich. Derzeit ist der nächste Lebensmittelmarkt bezogen auf Wüschheim mind. 2,5 km entfernt. Der nächste Vollsortimenter mind. 4,4 km (Hit-Markt), der CAP-Markt in Kuchenheim liegt 5,0 km entfernt.</p> <p>Insofern stellt die gegenwärtige Situation eine deutlich räumliche Versorgungslücke dar, die, gem. Gutachten, ca. 4.860 Einwohner betrifft. (Stand 31.3.2019: ca.4.950 EW)</p> <p>Der geplante Standort ist nur ca. 1,9 km von Wüschheim entfernt.</p>
<p>2. Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am geplanten Standort wird es zu einer unerwünschten Konkurrenzsituation zu den bestehenden Marktteilnehmern in Großbüllesheim bzw. Weidesheim kommen. Der in Kuchenheim angesiedelte CAP-Markt wird durch die geplanten Erweiterungen der Lebensmittelmärkte Netto- und Rewe im Euskirchener Stadtgebiet und die hier geplante Ansiedlung eines Marktes erhebliche Umsatzeinbrüche hinnehmen müssen und damit auch an Attraktivität für hiesige Bürger verlieren.</p>	<p>Zu 2. Ziel der GMA-Auswirkungsanalyse war es, die möglichen Auswirkungen der Planung auf den Städtebau, die Versorgung der Bevölkerung zu bewerten und die nach Regional- und Landesplanung zulässige Größe eines Lebensmittelvollsortimenters zu ermitteln.</p> <p>Ergebnis der Analyse ist, dass Auswirkungen spürbar sein können, jedoch in einem wettbewerbsüblichen Rahmen liegen. Dies gilt insbesondere für den CAP-Markt in Kuchenheim, der ebenfalls wie der geplante Markt von Edeka beliefert wird.</p>
<p>3. Auch die gewünschte fußläufige Erreichbarkeit des Marktes ist nur theoretisch und nur für einen kleinen Teil der Anwohner gegeben und sie muss dazu auch noch mit großem Aufwand neu erstellt werden.</p>	<p>Zu 3. Hier wird auf die Ausführungen unter Pkt. 1 verwiesen.</p> <p>Grundsätzlich ist eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben, die über entsprechende Maßnahmen zur Straßenüberquerung noch verbessert werden soll. Zudem ist durch die geplante Bushaltestelle ein unmittelbarer Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet.</p>
<p>4. Für den Markt muss eine neue Zufahrt geschaffen werden die man laut Planung mittels eines Kreisverkehr, mit Abbiegemöglichkeit zum Markt, erreichen will. Die hat zur Folge dass sich die Verkehrssituation auf der Luxemburger Str. weiter stark anspannen wird, zumal man erfahrungsgemäß davon ausgehen kann, das die meisten Kunden mit dem Fahrzeug kommen.</p> <p>Bei der Dimensionierung des Marktes darf man von gut 1.000 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen pro Tag ausgehen was eine erhebliche Belastung darstellt.</p>	<p>Zu 4. Das Gegenteil ist der Fall. Seitens der Bürgerschaft wurde auf die hohen Geschwindigkeiten und die damit verbundenen nachteiligen Wirkungen bzgl. Sicherheit und Immissionsschutz hingewiesen. Ein Kreisverkehr verleiht die Geschwindigkeiten auf einem niedrigeren Niveau.</p> <p>Die detaillierte Betrachtung der verkehrlichen Situation und des Verkehrslärms sind nicht Gegenstand der Regelungen eines Flächennutzungsplanes. Art und Umfang eines Lärmschutzes werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 9) geklärt. Entsprechende Gutachten liegen vor.</p>

	Das Vorhaben wird zu keiner wesentlichen Änderung der Lärmsituation führen. Es ist mit einer maximalen Erhöhung der Immissionsrichtwerte von 0,7 dB(A) zu rechnen.
<p>5. Die Anwohner von Militscher Str. bzw. Luxemburger Str. werden dadurch einer sich verschärfenden Lärmsituation ausgesetzt. Siehe hierzu auch die Artikel im KStA vom 21.12.2018.</p> <p>Die vorliegenden Lärmmessungen bzw. Verkehrszählungen sind aus unserer Sicht nicht genügend auf den bereits bestehenden Lärm durch die L 182 bzw. des IPAS und dem deutlich vermehrten Verkehrsaufkommen hin ausgerichtet bzw. werden dabei nicht genügend berücksichtigt.</p>	<p>Zu 5. Die detaillierte Betrachtung der verkehrlichen Situation und des Verkehrslärms sind nicht Gegenstand der Regelungen eines Flächennutzungsplanes. Art und Umfang eines Lärmschutzes werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 9) geklärt. Entsprechende Gutachten liegen vor.</p> <p>Das Vorhaben wird zu keiner wesentlichen Änderung der Lärmsituation führen. Es ist mit einer maximalen Erhöhung der Immissionsrichtwerte von 0,7 dB(A) zu rechnen.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand ist als wirksamer Schutz gegen den Gewerbelärm in Höhe und Länge ausreichend.</p> <p>In den gutachterlichen Untersuchungen wurden Windkraftanlagen sowie die Biogasanlage mit einbezogen.</p>
<p>6. Die vorliegende Schallschutzmessung untersucht den Straßenverkehrslärm im Ist- und Prognosezustand. Unberücksichtigt bleibt dabei aber der vom IPAS und der L 182 ausgehende Grundlärm als auch die zu erwartenden Emissionen aus den geplanten Windkraftanlagen.</p>	<p>Zu 6. S. Pkt. 5</p> <p>Das ist falsch. Vorbelastungen aus Windenergie und der Biogasanlagen wurden im Immissionsschutzgutachten berücksichtigt.</p>
<p>7. Insgesamt ist ja der gesamte Stadtteil KBH als übermäßig belastet durch Verkehrslärm, Emissionen des IPAS, der Biogasanlage und der WKA anzusehen und erfährt durch die Ansiedlung des Marktes eine noch zusätzliche und schwer erträgliche Belastung.</p>	<p>Zu 7. s. Pkt. 5</p> <p>Den aus dem Markt überschaubaren Belastungen steht ein erheblicher Mehrwert aus verbessertem Angebot, nachhaltigeren Einzelhandelsformen, kürzeren Wegen, und eine Steigerung der Attraktivität der umliegenden Ortslagen entgegen.</p>
<p>8. Die derzeitige Planung des Marktes sieht einen Lärmschutzwall lediglich für den Markt und den vorgelagerten Parkplatz vor. Dabei soll eine Wandhöhe von bis zu 3,50 Mtr erreicht werden.</p> <p>Bislang gibt es zwar noch keine Ausführungsbestimmungen aber zu beachten wären doch dabei zwei Dinge</p> <p>a) sollte die Lärmschutzwand nicht wie eine Gefängnismauer auf die Anwohner wirken und b) sollte auch der Bereich zwischen dem Ende des Parkplatzes und der Luxemburger Str. mit in das Schallschutzkonzept einbezogen werden. Genau in diesem Bereich des neu projektieren Kreisverkehr mit der Ein- Ausfahrt zum Markt wird es nämlich wegen der hier entstehenden Brems- und Anfahrvorgängen zu erheblichen Lärm- und Feinstaubbelastungen kommen. Diese können dann ungehindert in die direkt anschließende Wohnbebauung eindringen was aus unserer Sicht nur schwer verständlich und nicht zu vertreten ist. Wenn</p>	<p>Zu 8. s. Pkt. 5</p> <p>Die detaillierte Betrachtung der verkehrlichen Situation und des Verkehrslärms sind nicht Gegenstand der Regelungen eines Flächennutzungsplanes. Art und Umfang eines Lärmschutzes werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 9) geklärt. Entsprechende Gutachten liegen vor.</p> <p>Das Vorhaben wird zu keiner wesentlichen Änderung der Lärmsituation führen. Es ist mit einer maximalen Erhöhung der Immissionsrichtwerte von 0,7 dB(A) zu rechnen.</p> <p>Seitens der Bürgerschaft wurde auf die hohen Geschwindigkeiten und die damit verbundenen nachteiligen Wirkungen bzgl. Sicherheit und Immissionsschutz hingewiesen. Ein Kreisverkehr vergleichmäßig die Geschwindigkeiten auf einem niedrigeren Niveau. Anfahr- und Bremsvorgänge sind nicht das wesentliche</p>

<p>dann schon Errichtung des Marktes unumgänglich ist dann aber doch bitte unter Beachtung der Bürgerwünsche und der Vermeidung von neuen und zusätzlichem Lärm- und Feinstaubquellen.</p>	<p>Merkmal eines Kreisverkehrs. Das gilt vielmehr bei beampelten Kreuzungen.</p>
<p>3. Anwohner Luxemburger Straße, Schreiben vom 16.3.2019</p>	
<p>Gegen die Planung wird Einspruch eingelegt.</p> <p>1. Der Standort wird als suboptimal empfunden. Es führt zu einer Mehrbelastung des Verkehrs auf der ohnehin stark befahrenen Kleinbüllesheimer Straße. Die Anwohner von Wüschheim, Weidesheim und Dom-Esch fahren die schon bestehenden Supermärkte in Oden-dorf (Edeka, Aldi), in Kuchenheim (Cap-Markt) und Ortseingang Euskirchen (Netto) in der gleichen Zeit an, in der man den geplanten Supermarkt in Kleinbüllesheim erreichen würde.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, den aufgeführten Annahmen und Anregungen (Pkte 1-3) widersprochen.</i> Zu den Pkt. wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Zu 1. Die GMA hat im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Euskirchen festgestellt, dass in diesem Teilraum des Stadtgebietes eine Versorgungslücke besteht. Im Hinblick auf die mögliche Ansiedlung eines Nahversorgers untersuchte Grundstücke an der Alfred-We-gener-Straße in Großbüllesheim sowie in Kleinbüllesheim westlich der Luxemburger Straße konnten wegen dinglich gesicherter Bedingungen und landesplanerischen Vorgaben. Der jetzige Standort ist im Einvernehmen mit den Genehmigungsbehörden gewählt worden.</p> <p>Grundsätzlich kann sich heute jeder Haushalt mittels der verfügbaren Mobilität versorgen. Der Begriff der Versorgungslücke ergibt sich aus den landesplanerischen und städtebaulichen Vorgaben bzgl. der Verfügbarkeit von Versorgungsmärkten.</p> <p>Eine räumliche Versorgungslücke ergibt sich in erster Linie aufgrund von Entfernungsangaben, da die Möglichkeit einer wohnortnahen und damit fußläufigen Nahversorgung planerisch gegeben sein muss. Im ländlichen Bereich, indem sich eine Fußläufigkeit zur Nahversorgung oft nicht realisieren lässt, kommen, zur Vermeidung von weiten Wegen und zur Sicherstellung der Nahversorgung auch für immobile Bevölkerungsgruppen auch andere Standorte mit räumlichem Bezug zu Wohngebieten in Betracht. Auch wenn dann der Großteil der Einwohner den PKW nutzen muss.</p> <p>Mit der Planung verkürzen sich die Wege der im nördlichen Stadtgebiet lebenden Einwohner deutlich. Derzeit ist der nächste Lebensmittelmarkt mind. 2,5 km entfernt. Der nächste Vollsortimenter mind. 4,4 km (Hit-Markt), der CAP-Markt in Kuchenheim liegt 5,0 km entfernt.</p> <p>Insofern stellt die gegenwärtige Situation eine deutlich räumliche Versorgungslücke dar, die, gem. Gutachten, ca. 4.860 Einwohner betrifft. (Stand 31.3.2019: ca.4.950 EW). Der geplante Standort ist nur ca. 1,9 km von Wüschheim entfernt.</p>

<p>2. Der Standort Kleinbüllesheim ist schon genügend von anderen Einwirkungen belastet. Dazu zählen Biogasanlage, Lärm der L 182 und die zu erwartenden Windkraftträder.</p>	<p>Zu 2. Aus diesem Grund wurden die angesprochenen Lärmeinwirkungen gutachterlich untersucht. Die Bewertung und Abwägung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 9/Ortsteil Kleinbüllesheim.</p>
<p>3. Die Verkehrssituation auf der Luxemburger Straße wird erheblich beeinträchtigt. Es soll ein Kreisverkehr errichtet werden, der die Zufahrt zum Supermarkt gewährleisten soll. Bei Betrachtung des Verlaufs der Luxemburger Straße wird man befürworten, dass hier nur ein überfahrbarer Kreisverkehr möglich ist, da die Busse im 20 min Takt fahren. Das Überfahren würde dann zwangsläufig von Autofahrern genutzt. Derzeit wird die vorhandene Schikane bereits von vielen Autofahrern an der falschen Seite umfahren. An die Zone 30 hält sich keiner. Das höhere Verkehrsaufkommen und die Lärmbelastungen der Anwohner sollten stärker berücksichtigt werden. Ein Lärmschutzwall im Bereich des Marktes und des Parkplatzes ist unzureichend. Es wird gebeten, einmal mehr auf die Bedürfnisse der Anwohner einzugehen, da sie es sind, die den zusätzlichen Lärm- und Feinstaubbelastungen ausgesetzt sind.</p>	<p>Zu 3. Der Kreisverkehr wird nicht überfahrbar, sondern erhält einen Durchmesser von 35 m. Seitens der Bürgerschaft wurde auf die hohen Geschwindigkeiten und die damit verbundenen nachteiligen Wirkungen bzgl. Sicherheit und Immissionsschutz hingewiesen. Ein Kreisverkehr vergleichmäßigte die Geschwindigkeiten auf einem niedrigeren Niveau. Die detaillierte Betrachtung des Verkehrslärms ist nicht Gegenstand der Regelungen eines Flächennutzungsplanes. Art und Umfang eines Lärmschutzes werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 9) geklärt. Entsprechende Gutachten liegen vor. Das Vorhaben wird zu keiner wesentlichen Änderung der Lärmsituation führen. Es ist mit einer maximalen Erhöhung der Immissionsrichtwerte von 0,7 dB(A) zu rechnen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand ist als wirksamer Schutz gegen den Gewerbelärm in Höhe und Länge ausreichend. Auf die Bedürfnisse der Anwohner ist eingegangen worden. Alle möglichen Belastungen wurden untersucht.</p>
<p>4. Anwaltskanzlei Franken.Grillo.Steinweg in Vertretung eines Anwohners Militscher Straße, Schreiben vom 18.3.2019</p>	
<p>Die Verwaltung begründet die 22. Änderung des FNP für Kleinbüllesheim insbesondere mit der Schließung von Versorgungslücken in den nördlichen Ortsteilen Groß-/Kleinbüllesheim, Wüschheim und Dom Esch (siehe GMA Gutachten vom 12.3.2018 Seite 12). Die zugrunde gelegten Zahlen sind jedoch unzutreffend bzw. falsch ausgewählt. Im Einzelnen zu den Versorgungslücken: Das Planvorhaben soll insbesondere der Schließung von Versorgungslücken dienen (GMA S. 12). Dass eine Versorgungslücke besteht, trifft jedoch nicht zu.</p>	<p><i>Der Stellungnahme wird widersprochen.</i> Grundsätzlich kann sich heute jeder Haushalt mittels der verfügbaren Mobilität versorgen. Der Begriff der Versorgungslücke ergibt sich aus den landesplanerischen und städtebaulichen Vorgaben bzgl. der Verfügbarkeit von Versorgungsmärkten. Eine räumliche Versorgungslücke ergibt danach sich in erster Linie aufgrund von Entfernungsangaben, da die Möglichkeit einer wohnortnahen und damit fußläufigen Nahversorgung planerisch gegeben sein muss. Im ländlichen Bereich, indem sich eine Fußläufigkeit zur Nahversorgung oft nicht realisieren lässt, kommen, zur Vermeidung von weiten Wegen und zur Sicherstellung der Nahversorgung auch für immobile Bevölkerungsgruppen auch andere Standorte mit räumlichem Bezug zu Wohngebieten in Betracht. Auch wenn dann der Großteil der Einwohner den PKW nutzen muss.</p>

	<p>Mit der Planung verkürzen sich die Wege der im nördlichen Stadtgebiet lebenden Einwohner deutlich. Derzeit ist der nächste Lebensmittelmarkt bezogen auf Wüschheim mind. 2,5 km entfernt. Der nächste Vollsortimenter mind. 4,4 km (Hit-Markt), der CAP-Markt in Kuchenheim liegt 5,0 km entfernt Insofern stellt die gegenwärtige Situation eine deutlich räumliche Versorgungslücke dar, die, gem. Gutachten, ca. 4.860 Einwohner betrifft. (Stand 31.3.2019: ca.4.950 EW) Der geplante Standort ist nur ca. 1,9 km von Wüschheim entfernt. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein eines Einkaufszentrums in Odendorf in einer Entfernung von mind. 4,9 km (aus Dom-Esch; für die übrigen Stadtteile im Einzugsgebiet des geplanten Vorhabens zum Teil deutlich weiter) kein Argument für das Fehlen einer Versorgungslücke sein kann, da es bei Gütern des kurzfristigen Bedarfs (und somit auch im Nahrungs- und Genussmitelsegment) i.d.R. planerisches Ziel ist, die Versorgung der Bevölkerung an ihrem Wohnort (also Euskirchen) sicher zu stellen. Bei einer Entfernung von 5 km wird bereits deutlich, dass es sich hierbei um eine Versorgungslücke handeln muss, da zwangsweise ein motorisiertes Verkehrsmittel für den Lebensmitteleinkauf bemüht und ein weiter Weg (5 KM) zurückgelegt werden muss.</p>
<p>Das existierende Einkaufszentrum in Odendorf wurde von der GMA völlig außer Acht gelassen. Bei dem Einkaufszentrum in Odendorf handelt es sich um ein definiertes Versorgungszentrum mit Aldi, Rossmann, und einer ED-Tankstelle. Ein neuer Edeka-Markt ist in Planung und soll den alten Edeka-Markt ablösen. Bereits aus diesem Grund ist das Gutachten sachlich und inhaltlich falsch und damit auch die behauptete Versorgungslücke nicht gegeben. Lediglich in einem Nebensatz wird auf den bestehenden Edeka-Markt, der in (also Euskirchen) sicherzustellen. der Mitte von Odendorf existiert, hingewiesen (GMA Seite 23). Eine Berücksichtigung in den Planungen und der Berechnung, ob eine Versorgungslücke vorliegt, findet jedoch bezeichnender Weise nicht statt. Das existierende Einkaufszentrum in Odendorf, welches zudem noch näher an Dom Esch liegt, wird in keinem Wort des GMA Gutachtens erwähnt. Dieser Mangel ist ebenfalls gravierend für die Gesamtbetrachtung, ob eine Versorgungslücke vorliegt.</p>	<p><i>Der Stellungnahme wird widersprochen.</i></p> <p>Das Einkaufszentrum in Odendorf und der Edeka-Markt in der Ortsmitte von Odendorf wurden in den Betrachtungen berücksichtigt und finden an zahlreichen Stellen im Gutachten Erwähnung. Neben der S. 23, welche die Anwaltssozietät zitiert, sind dies die Seiten 28 (Tabelle 4), 29 und 32. Ab Seite 38ff. werden auch die Auswirkungen gegenüber den Lebensmittelmärkten in der Gemeinde Swisttal explizit dargestellt.</p>

<p>Obwohl das Einkaufszentrum von Odendorf für Dom Esch der bevorzugte Einkaufsstandort ist, wurde er von der GMA nicht in die Untersuchung mit einbezogen. Auch hierin ist ein eklatanter Mangel des Gutachtens zusehen.</p>	
<p>Das Einkaufszentrum in Odendorf ist 4,9 km von Dom Esch entfernt und in 5 min Fahrzeit zu erreichen. Der Planstandort in Kleinbüllesheim ist in 4 min erreichbar, aber bei weitem nicht so attraktiv wie das Versorgungszentrum mit den verschiedenen Geschäften einschließlich Tankstelle.</p> <p>Die Tankstelle ist eine sogenannte „Billigtankstelle“ und daher stark frequentiert und außerdem die nächstgelegene Tankstelle für Dom Esch. Jede andere Tankstelle in der Umgebung ist deutlich weiter entfernt. Durch diesen Umstand, nämlich dass sich eine Tankstelle am bzw. im Einkaufszentrum befindet, ist das Einkaufszentrum in Odendorf für die umliegenden Ortschaften hoch attraktiv, da man den Weg zur Tankstelle mit einem Einkauf verbinden kann und so nur einen Weg hat, wenn man tanken und einkaufen möchte.</p> <p>In der Gesamtbetrachtung wird das Einkaufszentrum in Odendorf für Dom Esch daher auch in Zukunft der bevorzugte Standort bleiben, zumal der Standort durch die angedachte Verlagerung des Edeka-Markts aus dem Ortszentrum in Odendorf hin zum Einkaufszentrum noch einmal deutlich gestärkt werden wird. Ebenfalls ignoriert das Gutachten der GMA, dass Wüschheim und der nördliche Teil von Großbüllesheim hinter der Bahnlinie liegen, die Entfernung zum Planstandort 2,1 km beträgt und die Fahrzeit 4 min beträgt, da der ganze Ort durchquert werden muss.</p> <p>Für Wüschheim und das hinter der Bahn liegende Großbüllesheim ist der bisher genutzte Aldi-Markt in der Stresemannstraße mit 3 min Fahrzeit schneller erreichbar als der neu geplante Standort.</p> <p>Es ist nicht ersichtlich, warum sich das Einkaufsverhalten der Käufer verändern sollte. Es ist bekannt, dass es für die Kunden mittlerweile keinen Unterschied macht, ob ein Aldi-Markt oder ein Edeka-Markt vorhanden ist. Es wird regelmäßig der nächstgelegene Einkaufsmarkt angefahren.</p> <p>Für die hinter der Bahnlinie wohnenden Käufer gibt es keinen Grund, durch den ganzen Ort zu fahren, zumal die jetzt dort noch existierenden Geschäfte bei Inbetriebnahme des Planungsstandortes Gefahr laufen, schließen zu müssen.</p> <p>Der südwestliche Teil von Kleinbüllesheim, nahe der Bahnlinie, hat eine vergleichbare Fahrzeit zum Netto-Markt in der Kölner Straße, wie der geplante Standort.</p>	<p><i>Der Aussage wird widersprochen.</i></p> <p>Entlang des Weges von Dom Esch nach Odendorf muss man 2 Mal links, einmal rechts abbiegen und einen Bahnübergang queren. Eines solche Strecke fährt man nur in wenigen Ausnahmefällen in 5 min. Durchschnittlich werden 8 bis 10 Min. benötigt. Der Weg zum Standort in Kleinbüllesheim ist nur halb so weit. Demnach erreicht man ihn von Dom Esch aus in 4 bis 5 min oder in Ausnahmefällen in 2,5 min.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse der GMA beruht auf einem Kaufkraft-Verteilungsmodell, dass seitens des Landes anerkannt ist. Es handelt sich um ein Modell, was nicht alle Beweggründe zu allen Zeiten abbilden kann. Die Masse der Käufer wird sich jedoch so verhalten. Das Modell dient nur dazu, die städtebaulich verträgliche (maximale) Größe eines Einzelhandelsbetriebes zu ermitteln, um die Innenstädte zu schützen. Die marktwirtschaftlichen Mechanismen sollen dadurch nicht außer Kraft gesetzt werden. Konkurrenz ist gewollt. Daher bleibt es letztendlich eine unternehmerische Entscheidung, ob unter den Vorgaben der Landesplanung investiert wird.</p> <p>Die GMA hat demnach in ihrer Auswirkungsanalyse im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung den Fall unterstellt, dass die integrierten Versorgungstandorte (v.a. der Cap-Markt in Kuchenheim) heute eine hohe Versorgungsbedeutung für die Einwohner des Einzugsgebietes des Planvorhabens haben und hat auf diese Weise die potentiellen Kaufkraft- bzw. Umsatzlenkungen (=Umsatzverteilungen) zu Lasten dieser Standorte erhöht. Ergibt sich hieraus, dass wesentliche städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten sind, so ist der Nachweis der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes erbracht. Des Weiteren ist hier auf die Ausführungen zu den v.g. Pkt. 2 der Anwohner 1 und 2 und der nachfolgenden Stellungnahme der Kanzlei zum Thema der negativen Auswirkungen zu verweisen.</p> <p>Sofern die Einwohner in Dom-Esch, in Wüschheim, im nördlichen Bereich des Ortsteils Großbüllesheim sowie im südwestlichen Siedlungsgebiet von Kleinbüllesheim -wie dies die</p>

<p>Die Strecke zum Netto ist jedoch deutlich attraktiver, da man nicht durch die baulich verengte einspurige Kleinbüllesheimer Straße zum Planstandort fahren muss.</p> <p>Die von der GMA behauptete Versorgungslücke von knapp 5000 EW besteht nicht. Die entsprechenden Ausführungen sind verkürzt und verwirrend, um eine angebliche Versorgungslücke darzustellen, die in Wirklichkeit überhaupt nicht existiert.</p> <p>Den Planstandort sicher nutzen werden, entgegen der Prognosen der GMA, nur 2039 EW. (Dies ergibt sich aus der in der Anlage beigefügten Tabelle).</p> <p>Eine Vergleichsübersicht der PKW Entfernungen (basierend auf Google Maps Daten, siehe Anhang) der heutigen Märkte zu dem geplanten Markt in Kleinbüllesheim ergibt, dass viele Einwohner (alle Einwohner aus Wüschheim, sowie Teile aus Großbüllesheim und DomEsch) zu den jetzigen Märkten schneller bzw. gleich schnell mit dem PKW sind als zu dem geplanten Markt.</p> <p>Die Fahrzeiten zwischen dem geplanten Standort und den bisher genutzten Märkten sind vergleichbar und begründen daher keinesfalls eine Versorgungslücke oder einen Bedarf nach einem weiteren Markt bzw. Standort. Die Fahrtstrecken zum neuen Planstandort liegen zwischen 1-4 min. Fahrtstrecken zu bisher genutzten Märkten zwischen 3-5 min (siehe Tabelle im Anhang).</p>	<p>Anwaltssozietät unterstellt- weiterhin die „attraktiveren“ Einkaufsstandorte in Odendorf bzw. Aldi-Stresemannstraße aufsuchen werden, reduzieren sich die von der GMA ermittelten Umverteilungswirkungen gegenüber den bestehenden Einkaufsstandorten deutlich.</p> <p>In diesem Fall wären die nachfolgend aufgeführten Zweifel am Fortbestehen des CapMarktes in Kuchenheim unangebracht.</p> <p>Die vorgelegte Stellungnahme weist insofern Widersprüche auf. Offenbar soll grundsätzlich eine bessere Versorgung mittels Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes aus nachbarlichen Eigeninteressen verhindert werden.</p>
<p>Des Weiteren gibt es begründete Zweifel, dass das Projekt rechtlich allen Landesvorgaben entspricht.</p> <p>Dem Landesentwicklungsplan NRW vom 08.02.2017 wird nicht gefolgt.</p> <p>Es liegt keine siedlungsähnliche Integration des Planstandortes vor.</p> <p>Der Planstandort ist nicht im Siedlungsgebiet, sondern liegt außerhalb geschlossener Ortschaften in Ortsrandlage zu Kleinbüllesheim.</p> <p>Der Planstandort ist zudem zu Großbüllesheim auch noch durch die Landesstraße L182 räumlich getrennt.</p> <p>Dem LEP NRW vom 8. Februar 2017 wird ebenfalls nicht dahingehend entsprochen, dass der Planstandort nicht außerhalb von definierten Versorgungszentren liegen solle.</p>	<p><i>Der Stellungnahme wird widersprochen.</i></p> <p>Die landesplanerischen Regelungen werden eingehalten.</p> <p>Der Standort liegt, dies ist von der Kanzlei richtig dargestellt, außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Ziel 6.5-2 LEP NRW sieht jedoch aus siedlungsstrukturellen Gründen ausnahmsweise vor, dass Sondergebiete für großflächige Lebensmittelmärkte auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt werden können, wenn insbesondere die wohnortnahe Versorgung verbessert und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird.</p> <p>Im nördlichen Stadtgebiet gibt es keinen zentralen Versorgungsbereich. Die diesbezüglichen Annahmen und Ausführungen auf Seite 6 („jetzigen zentralen Versorgungsbereich Großbüllesheim“) sind unzutreffend.</p> <p>Ferner existiert faktisch kein zentraler Versorgungsbereich, da es hierfür u.a. an mind. einem Magnetbetrieb mit einer Bedeutung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus mangelt. Der nächste zentrale Versorgungsbereich befindet sich mit dem Nahversorgungszentrum Kuchenheim in ca. 4 km Entfernung zum Planstandort.</p>

<p>Ausgewiesene Versorgungszentren existieren zwar nicht. Faktisch existieren jedoch schützenswerte Geschäfte in Großbüllesheim die erhalten werden können, wenn der Lebensmittelortimeter in diesen Bereich in etwas verkleinerter Form (der Versorgung entsprechend) integriert werden würde. Zum Beispiel gibt es eine Baulücke zwischen Bäckerei und Schreibwarenladen oder die Möglichkeit eines Bauvorhabens am Reiterhof (würde ebenfalls eine Umbenennung in ein Sondergebiet erfordern), oder gegebenenfalls ein Abriss eines Gebäudes, die in der Betrachtung nicht mit einbezogen worden sind.</p>	<p>Dies spricht für das Vorliegen siedlungsstruktureller Gründe, welche die Regelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW meint, was auch von der Bezirksregierung Köln bestätigt wurde. Die landesplanerische Zustimmung wurde mit Schreiben vom 20.6.2018 erteilt.</p> <p>Im Vorfeld der Planung sind bereits verschiedene Standorte in Kleinbüllesheim und Großbüllesheim geprüft worden, die sich jedoch aus verschiedenen Gründen nicht realisieren ließen, unter anderen da der Grunderwerb nicht zu tätigen war.</p> <p>Sofern mit der Anmerkung der Reitstall Adorf unmittelbar nördlich der L 182 gemeint ist, ist anzumerken, dass diesem Standort die gleichen Einwendungen (v.a. siedlungsräumliche Integration, Immissionen für Anwohner, räumliche Trennung durch L 182 für den jeweils anderen Siedlungsbereich) entgegengebracht werden können. Auch hier wird deutlich, dass ausschließlich nachbarliche Eigeninteressen ohne Rücksicht auf die mehrheitlichen Interessen verfolgt werden.</p>
<p>Des Weiteren ist keine fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes gegeben. Ein fußläufiger Gehweg von Großbüllesheim zum Planstandort auf der Planstandortseite existiert nicht. Die Einwohner von Großbüllesheim müssen, auf Grund der räumlichen Trennung des Planstandorts durch die Landesstraße L182, die Kreisstraße überqueren, einige hundert Meter weiter auf der Gegenseite laufen, um dann am Planstandort hinter der L182 erneut die Kreisstraße zu überqueren. Für den Rückweg gilt das gleiche sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer. Auf Großbüllesheimer Seite gibt es lediglich 2 Möglichkeiten, die Kreisstraße zu überqueren. Je nachdem, an welcher Stelle die Überquerung der Kreisstraße erfolgt, sind es 300m (Filchnerstraße) oder 600m (Wingertsberg), die auf der Gegenseite des Planstandorts und zudem noch außerhalb des Siedlungsbereichs zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad zurückgelegt werden müssen. Eine fußläufige Erreichbarkeit selbst für Einwohner des nahegelegenen Ortes Großbüllesheim ist daher faktisch nicht gegeben.</p>	<p><i>Der Stellungnahme wird widersprochen.</i></p> <p>Hier wird auf die Ausführungen unter Pkt. 1, Anwohner 1 verwiesen. Grundsätzlich ist eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben, die über entsprechende Maßnahmen zur Straßenüberquerung noch verbessert werden soll. Zudem ist durch die geplante Bushaltestelle ein unmittelbarer Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet. Von dort werden drei Buslinien (731, 870, 875), davon die Linie 875 im 20-Minuten-Takt in Richtung Wüschheim (über Großbüllesheim) und Euskirchen Bf und erschließt somit den wesentlichen Teil des Kerneinzugsgebietes.</p> <p>Im Rahmen der Herstellung des Kreisverkehr wird zudem ein Gehweg entlang der Kleinbüllesheimer Straße geplant.</p>
<p>Nach §1 Abs. 3 BauGB sollen zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen nicht beeinträchtigt werden. Dies ist nicht sichergestellt mit dem geplanten Standort. Im Gegenteil: Die räumliche Nähe des Planstandortes zu Weidesheim wird einen negativen Effekt und deutliche negative Auswirkungen auf den bestehenden Cap-Markt in Kuchenheim haben.</p>	<p><i>Der Stellungnahme wird widersprochen.</i> § 1 Abs. 3 enthält keine Regelungen zu zentralen Versorgungsbereichen benachbarter Kommunen.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse der GMA beruht auf einem Kaufkraft-Verteilungsmodell, das seitens des Landes anerkannt ist. Es bleibt natürlich ein Modell, was nicht alle Beweggründe zu allen Zeiten abbilden kann. Die Masse der</p>

<p>Hierbei handelt es sich um einen Markt, der als integratives Projekt auf die Unterstützung von Behinderten baut und daher nach unserer Auffassung besonders schützenswert ist.</p> <p>Durch die Realisierung des Marktes am Planstandort wird sich der bestehende Cap-Markt in Kuchenheim nicht halten können.</p> <p>Dies ist zum einen bedauerlich, da es sich um einen in einem Ortszentrum befindlichen Markt handelt, zum anderen weil der integrative Standort wegfallen wird.</p>	<p>Käufer wird sich jedoch so verhalten. Das Modell dient nur dazu, die städtebaulich verträgliche (maximale) Größe eines Einzelhandelsbetriebes zu ermitteln, um die Innenstädte zu schützen. Die marktwirtschaftlichen Mechanismen sollen dadurch nicht außer Kraft gesetzt werden. Konkurrenz ist gewollt. Daher bleibt es letztendlich eine unternehmerische Entscheidung, ob unter den Vorgaben der Landesplanung investiert wird.</p> <p>Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Cap-Markt in Kuchenheim wird auf Pkt. 2 Abwägung zu den Anwohnern 1 und 2 verwiesen. Es werden keine unverträglichen Kaufkraft- bzw. Umsatzumlenkungen stattfinden. Dies ist das Ergebnis der worst-case-Betrachtung.</p> <p>Dass die Lebensmittelmärkte an der Stresemannstraße (Aldi) und in Odendorf (Aldi, Edeka) für den Großteil der Einwohner im Einzugsgebiet die attraktiveren Märkte blieben und insofern keine Kaufkraft bzw. Umsatzumlenkungen stattfinden würden, kann durch das Kaufkraft-Verteilungsmodell (s. v.g. Ausführungen hierzu) nicht bestätigt werden.</p> <p>Wenn dies so wäre, sind die zu diesem Punkt angeführten Zweifel an der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes unangebracht.</p>
<p>Nach §1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen: Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.</p> <p>Der Grundsatz der Bauleitplanung, „die Erhaltung und Entwicklung von Versorgungsbereichen zu berücksichtigen“ wird bei Festlegung des Planstandortes nicht nur nicht beachtet, sondern es wird sogar entgegengewirkt.</p> <p>Dem jetzigen zentralen Versorgungsbereich in Großbüllesheim, mit einer derzeit noch intakten Struktur mit vier Geschäften und fußläufigen Erreichbarkeit für alle Großbüllesheimer Einwohner, wird mit einem dezentral, außerhalb geschlossener Ortschaften liegenden Planstandort eine Konkurrenz erwachsen, die zwangsläufig zum Scheitern des derzeitigen zentralen Versorgungsbereiches führen wird.</p> <p>Das betrifft die 2000 EW von Großbüllesheim (40% des Einzugsgebiets) die voraussichtlich demnächst keine Geschäfte mehr fußläufig erreichen können.</p> <p>Der geplante Standort liegt dezentral, außerhalb der geschlossenen Ortschaft und hat keine Bindung zu Großbüllesheim, da er durch die Landesstraße L182 räumlich getrennt ist.</p>	<p>In Großbüllesheim gibt es keinen zentralen Versorgungsbereich. Daher können die Regelungen des § 1 Abs. 6 BauGB nicht greifen. Insofern sind alle weiteren Anmerkungen hierzu nicht richtig.</p> <p>Im Übrigen dient das o.a. Kaufkraft-Verteilungsmodell der Untersuchung ob die städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche verträglich sind. Dies wurde genau ermittelt und sehr genau seitens der Bezirksregierung geprüft. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass ein auf 1.750 m² beschränkte Verkaufsfläche noch verträglich ist.</p> <p>Großbüllesheim, Kleinbüllesheim und Wüschheim bilden im Regionalplan einen Siedlungsbereich. Die Vereine der drei Ortslagen arbeiten zusammen.</p>

<p>Eine Umwidmung dieser Straße zur Bundesstraße B56n, und damit der massive Ausbau dieser Straße, ist vorgesehen und in Planung, was die Lage und Trennung zum Planstandort noch verschärfen wird.</p> <p>Der Getränkemarkt in Großbüllesheim, mind. eine von zwei Bäckereien in Großbüllesheim, der Blumenladen und der Schreibwarenladen in Großbüllesheim werden durch das Bauvorhaben wesentlich beeinträchtigt. Schließungen der einzigen Geschäfte in Großbüllesheim drohen. Auch hier ist durch die Realisierung des Marktes am Planstandort eine Verödung der gewachsenen Struktur von Großbüllesheim nahezu vorprogrammiert. Es handelt sich um Geschäfte, die derzeit noch fußläufig von allen Mitbürgern in Großbüllesheim erreicht werden können, weil sie im zentralen Versorgungsbereich und in der Mitte von Großbüllesheim liegen.</p> <p>Es bleibt dabei, dass die Realisierung des Vorhabens keinerlei relevante Vorteile für die umliegenden Ortschaften und deren Einwohner hat.</p> <p>Vielmehr werden die unmittelbaren Anwohner deutlich benachteiligt und auch durch die Schaffung eines neuen Marktes, für den offensichtlich Bedarf besteht, werden gewachsene und erhaltenswerte Strukturen (CAP-Markt, Geschäfte in Großbüllesheim) geopfert.</p>	<p>Die L 182 wird planfrei unterquert, so dass sie unabhängig von der Verkehrsmenge und dem Status als Land- oder Bundesstraße einen gleichbleibenden und überwindbaren Widerstand bildet.</p> <p>Zum Deutschen Wirtschaftssystem gehört die Marktwirtschaft. Konkurrenz kann nicht seitens der öffentlichen Hand verboten werden. Es wird lediglich durch landesplanerische und städtebauliche Vorgaben auf das Maß Einfluss genommen.</p> <p>Die Erfahrungen in vielen anderen Ortslagen zeigen, dass die kleinen Einzelhandelsbetriebe nicht nachhaltig betrieben werden können. Spätestens beim Generationswechsel werden die Geschäfte aufgegeben. Ausnahmen von dieser Erfahrung können nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Hinblick auf diese seit Jahren in ganz Deutschland zu beobachtenden Entwicklung ergibt sich ein erheblicher Mehrwert durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters:</p> <p>Es entsteht ein nachhaltig tragfähiges Angebot Es entsteht eine deutlich größere Angebotsvielfalt.</p> <p>Es werden kürzere Wege benötigt und nicht zuletzt erfahren alle Immobilien in den Ortslagen eine Wertsteigerung. Dies gilt vielleicht nicht im selben Umfang für die unmittelbare Nachbarschaft. Wertverluste haben diese Immobilien aber auch nicht zu befürchten.</p>
<p>Für die unmittelbaren Anwohner ist daher zwingend notwendig, dass bei Realisierung des Projekts eine 4 m hohe Lärmschutzwand über die gesamte Länge bis vorne an die Luxemburger Straße errichtet wird.</p> <p>Das Lärmschutzgutachten ist diesbezüglich mangelhaft und wird gegebenenfalls im Wege des nachbarschaftlichen Rechtsschutzes einer gerichtlichen Überprüfung zugeführt werden.</p> <p>Das in § 1 Abs. 6 BauGB 1998 (§ 1 Abs. 7 BauGB 2004) normierte Abwägungsgebot vermittelt auch den Eigentümern von in der Nachbarschaft des Plangebietes gelegenen Grundstücken eine Antragsbefugnis im Normenkontrollverfahren gegen einen Bebauungsplan hinsichtlich planbedingter Beeinträchtigungen, die in adäquat kausalem Zusammenhang mit der Planung stehen und die mehr als nur geringfügig sind.</p> <p>Als Emittenten kommen der Einkaufsmarkt selbst, der durch An- und Abreise massiv erhöhte Verkehr auf dem Zubringer von der L182, der neu geplante Kreisverkehr an der</p>	<p><i>Der Stellungnahme wird widersprochen</i></p> <p>Die detaillierte Betrachtung der Lärmsituation ist nicht Gegenstand der Regelungen eines Flächennutzungsplanes. Art und Umfang eines Lärmschutzes werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 9) geklärt. Entsprechende Gutachten liegen vor.</p>

<p>Einfahrt, der erhöhte Verkehr auf der Luxemburger Straße, die in der Nähe befindlichen Windkraftanlagen sowie vorhandene Biogasanlage und das Gewerbegebiet sowie der Verkehr auf der L182 selbst infrage.</p> <p>Nach alledem ist die vorgesehene Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m völlig unterdimensioniert und reicht zudem nach vorne hin nicht bis zur Luxemburger Straße.</p> <p>Eine 4 m hohe Lärmschutzwand über die gesamte Länge bis zur Luxemburger Straße ist zwingend notwendig.</p>	<p>Das Lärmgutachten zum Edeka-Markt hat die erforderliche Dimension der Lärmschutzwand vorgegeben. Die Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenzen soll alle Geräusche des Vorhabens (Anlieferung, Einkaufswagenbox, Haustechnik, erhöhter Verkehr) mindern. Mit größerem Abstand zu dem geplanten Gebäude wird der Anteil der zuvor genannten Geräusche geringer, so dass der Anteil des Parkplatzes mit Ein- und Ausfahrt maßgeblich ist. In diesem Bereich ist für den Parkplatz kein zusätzlicher Lärmschutz in Form einer Wand erforderlich.</p>
<p>Über den Umstand, dass die Bezirksregierung von der GMA und der Verwaltung unzureichend bzw. unzutreffend informiert wurde, haben wir die Bezirksregierung unterrichtet. Insbesondere die Versorgungslücken und die angegebenen Wegstrecken sind unzutreffend wiedergegeben.</p> <p>Auch über die begründeten Zweifel, dass die einschlägigen Landesvorgaben hinsichtlich der Entwicklung eingehalten werden, werden der Bezirksregierung mitgeteilt.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Die Verwaltung wurde seitens der Bezirksregierung über die Korrespondenz informiert.</p> <p>Seitens der Bezirksregierung wurde die Anwaltssozietät darauf hingewiesen, dass für den geplanten Standort eine landesplanerische Zusage vorliege und im Übrigen die Stadt Euskirchen für das Verfahren zuständig sei.</p>
<p>5 Anwohnerin der Rigaer Straße und Anwohnerin Domweide mit 130 weiteren Unterschriften aus Klein- und Großbüllesheim, Schreiben vom 23.4.2019</p>	
<p>Die 131 Stimmen für den geplanten Edeka-Markt sollen nochmals verdeutlichen, dass eine Großzahl von Bürgerinnen und Bürgern der Ortsteile Klein- und Großbüllesheim das Vorhaben der Verwaltung unterstützen und hoffen, dass die Errichtung des Edeka zeitnah erfolgt.</p> <p>Es wird gebeten, das eindeutige Votum der überwiegenden Mehrheit der Bürgerinnen und Bürger umzusetzen.</p>	<p>Die Verwaltung bedankt sich ausdrücklich für das Engagement der Anwohner/innen, für eine Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters Stimmen zu sammeln. Die hohe Anzahl zeigt deutlich, dass letztendlich die Planung des Lebensmittelvollsortimenters am nördlichen Ortsrand von Kleinbüllesheim überwiegend als positiv angesehen wird.</p>
<p>6 Anwohnerin Rigaer Straße und Anwohnerin Domweide, Schreiben vom 20.5.2019</p>	
<p>Es wird mit Entsetzen festgestellt, dass der Beschluss zur Errichtung eines Einkaufsmarktes in Kleinbüllesheim zur Nahversorgung der Ortsteile Klein- und Großbüllesheim, Dom-Esch, Wüsch- und Weidesheim noch nicht gefasst werden kann.</p> <p>Das große Votum für die Erbauung wird immer noch von wenigen Bürgern verzögert, deren Rädelsführer noch nicht einmal wohnhaft in Kleinbüllesheim ist sondern dessen Sohn. Der wohnt an der Grenze zum Grundstück Einkaufsmarkt und hat diese mit einer 1,80 m hohen Mauer versehen.</p> <p>Es ist ein bedauerliches Zeichen von Demokratie wenn wenige Bürger die Belange von vielen torpedieren nur um eigene Interessen durchzusetzen.</p>	<p><i>Der Stellungnahme wird zugestimmt.</i></p> <p>Die Verwaltung und Projektentwickler sind bemüht, möglichst zeitnah auch den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 9/Ortsteil Kleinbüllesheim zu fassen, so dass die abschließenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Einkaufsmarktes vorliegen.</p>

<p>Die angesprochenen Bürgerinnen und Bürger (Unterschriftenliste) sind der festen Überzeugung, dass der Bau des Einkaufsmarktes bald verwirklicht werden soll. Es wird gebeten, die überwiegende Mehrheit der Bürgerinnen und Bürger nicht zu enttäuschen.</p>	
---	--