

Euskirchen, 09.11.2016

Beschlussvorlage

TOP:

Drucksachen-Nr.: 296/2016

öffentlich

Betreff:

22. Flächennutzungsplanänderung im Ortsteil Kleinbüllesheim (Bereich zwischen Luxemburger Straße und L 182)

- a) 1. Planberatung
- b) Änderungsbeschluss
- c) Beteiligung der Öffentlichkeit
- d) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum:	Einst.:	Ja:	Nein:	Enth.:	Beschlussvorschlag	abweichender Beschluss
UmPlanA	07.12.2016						

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:

- a) Der Ausschuss nimmt das städtebauliche Konzept zur Kenntnis.
- b) Der Änderungsbeschluss zur 22. Flächennutzungsplanänderung der Kreisstadt Euskirchen/Ortsteil Kleinbüllesheim wird gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB gefasst.
- c) Die Verwaltung wird beauftragt, eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen.
- d) Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung:

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. Im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Euskirchen wurde in diesem Teilraum eine deutliche Versorgungslücke für Waren des täglichen Bedarfs konstatiert, da sich hier gegenwärtig weder ein Supermarkt noch ein Lebensmitteldiscounter o.ä. befindet.

Darüber hinaus wird die Anbindung an die weiter südlich gelegenen Versorgungsstandorte durch die angespannte Verkehrssituation entlang der Landstraße 194 (Kölner Straße / Reichsstraße) beeinträchtigt; dies erschwert die ohnehin schwierige Versorgungssituation im Norden Euskirchens.

Es wurden mehrere Standorte in Großbüllesheim und Kleinbüllesheim untersucht. Da sich der geplante Standort an der Luxemburger Straße zwischen den beiden einwohnerstärksten Ortsteilen Kleinbüllesheim und Großbüllesheim befindet, sich direkt an die Siedlungslage von Kleinbüllesheim anschließt und angesichts der flachen Topographie auch in einem 700 m-Radius fußläufig weite Teile der Ortsteile erreicht werden, wurde er mangels Verfügbarkeit der städtebaulich besser geeigneten Standorte als potenzieller Standort für Nahversorgungsbetriebe im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aufgenommen.

Ein Projektentwickler hatte zunächst die Absicht, auf der Fläche einen Vollsortimenter, einen Discounter, einen Drogeriemarkt sowie einige Shops mit ca. 5.000 qm Verkaufsfläche anzusiedeln. Diese Größenordnung hätte jedoch erhebliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im näheren Umfeld mit sich gebracht. Daher wurde der Investor aufgefordert, seine Planung zu reduzieren.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung am 08.12.2015 (DS-Nr. 220/2015, 1.Ergänzung) beschlossen, zur Verbesserung der Nahversorgung im nördlichen Stadtgebiet für diesen Bereich ein Nahversorgungszentrum auszuweisen und einen Vollsortimenter, einen Discounter sowie ergänzende Gastronomie- und Dienstleistungsangebote zu entwickeln. Daraufhin wurde die Erstellung einer Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beauftragt.

Im Rahmen dieser geplanten Teilfortschreibung wurde die Verwaltung in der Sitzung am 10.05.2016 seitens des Ausschusses beauftragt, eine Öffentlichkeitsbeteiligung sowie eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen (DS-Nr. 115/2016).

In der Sitzung am 28.06.2016 (DS-Nr. 158/2016) wurde über die eingegangenen Stellungnahmen, insbesondere die Bedenken der Bezirksregierung und der IHK bezüglich der Ausweisung eines Nahversorgungszentrums beraten. In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Planung wurde in der Sitzung am 27.09.2016 (DS-Nr. 216/2016) beschlossen, aufgrund der eingegangenen Bedenken die Teilfortschreibung nicht weiter fortzuführen. Das vom Investor vorgeschlagene Konzept zur Errichtung eines Einzelhandelsstandortes mit einem großflächigen Vollsortimenter soll jedoch weiterverfolgt werden.

Mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Kleinbüllesheim sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Etablierung dieses Nahversorgungsstandortes geschaffen werden. Das Plangebiet soll nur den für einen Lebensmittelsupermarkt benötigten Teil der Flächen umfassen. Der Änderungsbereich der 22. FNP-Änderung umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 262, Gemarkung Kleinbüllesheim, Flur 12 von rd. 11.780 qm. Das Gebiet liegt östlich der Luxemburger Straße (K 21) und südlich der L 182 und ist intensiv landwirtschaftlich genutzt. Südlich angrenzend ist eine Wohnbebauung vorhanden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da es sich bei der beabsichtigten Ansiedlung um einen großflächigen Einzelhandelbetrieb gemäß § 11 (3) BauNVO handelt, ist die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ erforderlich.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 9- Ortsteil Kleinbüllesheim aufgestellt.

Der Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, aus dem Jahre 2003 weist für den Planbereich „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ aus.

Bezüglich der landesplanerischen Vorgaben des LEP NRW, Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ widerspricht das Vorhaben dem festgelegten Ziel 2 Standorte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zuzulassen. Hiervon ist jedoch eine Ausnahmeregelung zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung vor allem mit Lebensmitteln, wie entsprechend der vorliegender Planung für einen klassischen Nahversorgungsmarkt, möglich. Zu diesem Thema haben bereits Gespräche mit der Bezirksregierung stattgefunden.

Insgesamt soll eine Verkaufsfläche mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten von 1.750 m² sowie ein Café mit Backwarenverkauf zugelassen werden. Dabei darf Lebensmittelvollsortimenter eine maximale Verkaufsfläche von 1.600 m² erreichen. Im Vorkassenbereich soll eine Ladenzone mit 150 m² Verkaufsfläche (Blumen, Zeitschriften) sowie das Café (180 qm) errichtet werden.

Im Rahmen dieses Planverfahrens hat der Investor eine Auswirkungsanalyse bei der GMA in Auftrag gegeben. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch die projektierte Größenordnung des Supermarktes/Lebensmittelvollsortimenters keine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet besteht und auch die Nachbargemeinden keine versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten haben. Daher ist das Vorhaben in der projektierten Größenordnung aus gutachterlicher Sicht an diesem Standort städtebaulich verträglich.

Das Vorhaben liegt an der ausreichend dimensionierten und leistungsfähigen Luxemburger Straße (K 21), unmittelbar an der Auffahrt zur L 182. Der hinzukommende Zu- und Abfahrtsverkehr kann ohne Probleme aufgenommen werden.

Weitere erforderliche Fachgutachten, u.a. zum Schallschutz, zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, sowie zum Artenschutz, werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 9, Ortsteil Kleinbüllesheim erstellt.

In Vertretung

Oliver Knaup
Techn. Beigeordneter

Anlagen

Übersicht

FNP-Bestand

FNP-Planung

Begründung/Umweltbericht (Vorentwurf)