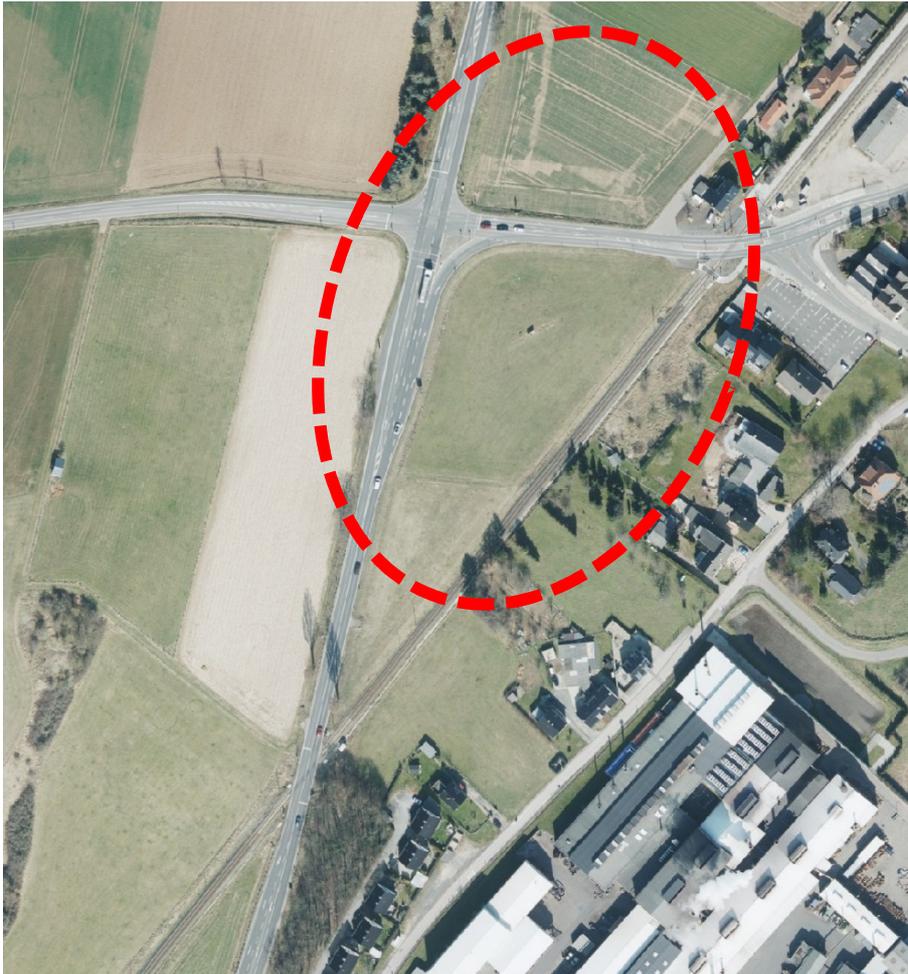


STADT BAD MÜNSTEREIFEL

KREIS EUSKIRCHEN
REGIERUNGSBEZIRK KÖLN

32. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel/Nahversorgung" für den Bereich Bahnhofsstraße/ L11/ L194, Ortsteil Arloff



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW (ohne Maßstab, genordet)

Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 BauGB)

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1.0 VERFAHRENSABLAUF

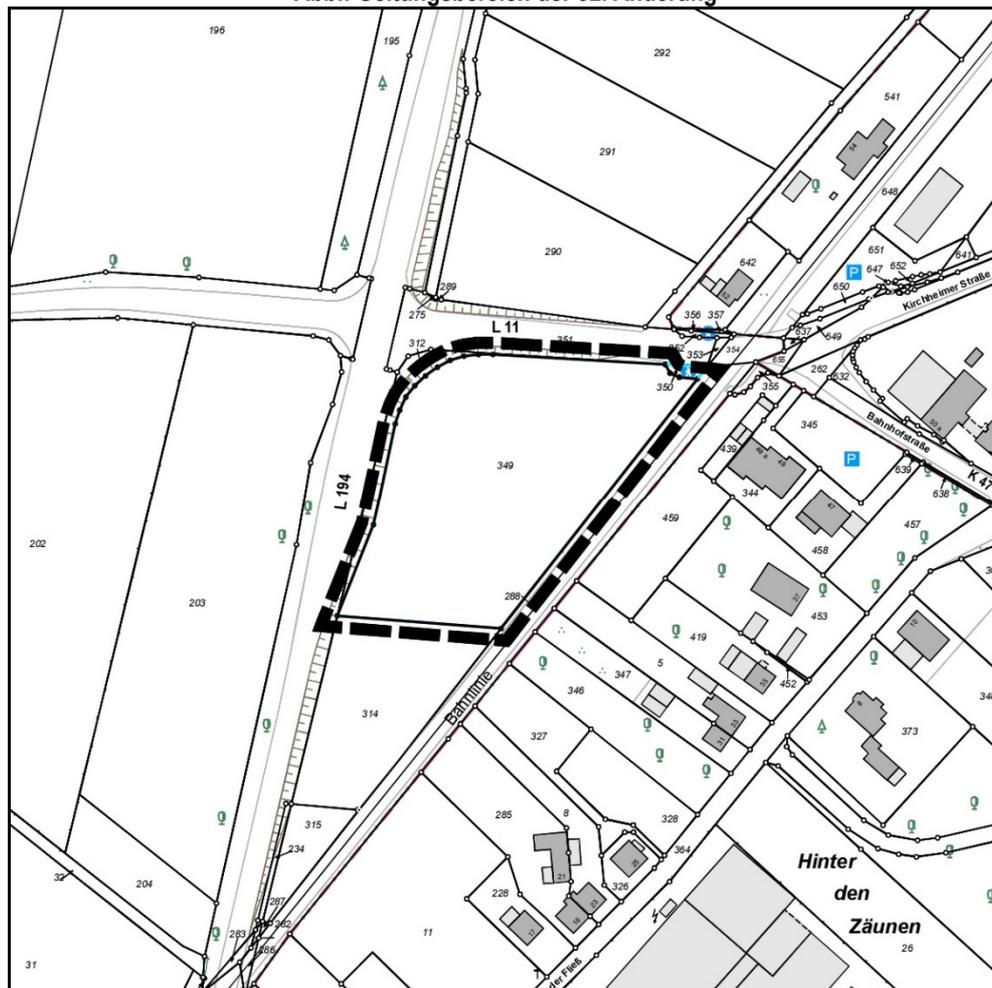
Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bad Münstereifel hat in seiner Sitzung am 10.03.2020 die Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel/Nahversorgung“ für den Bereich Bahnhofstraße/L11/L194, Ortsteil Arloff gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Vorentwurf der 32. Flächennutzungsplanänderung in der Zeit vom 15.06.2020 bis einschließlich 24.07.2021 öffentlich ausgelegt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben / Email vom 13.06.2021.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bad Münstereifel hat in seiner Sitzung vom 16.02.2021 den Beschluss über die Offenlage gefasst. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.03.2021 bis einschließlich 07.05.2021.

Der Feststellungsbeschluss über die 32. Flächennutzungsplanänderung wurde am 29.06.2021 gefasst. Die Genehmigung wurde am 04.11.2021 durch die Bezirksregierung Köln erteilt. Die Bekanntmachung gem. § 6 Abs. 5 BauGB erfolgte am 23.12.2021.

Abb.: Geltungsbereich der 32. Änderung



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW (ohne Maßstab, genodet)

2.0 PLANZIELSETZUNG

Mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes soll in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Sondergebiet (SO) Einzelhandel/Nahversorgung Arloff“ im Ortsteil Arloff in Ergänzung zu den bestehenden Grundversorgungsstrukturen in Bad Münstereifel die wohnortnahe Versorgung für das nördliche Stadtgebiet gestärkt werden. Bereits mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept wird der Ausbau der wohnungsnahen Versorgung durch Realisierung eines Lebensmittelmarktes im Umfeld des Bahnhaltpunktes empfohlen, der die an der Bahnhofstraße in Arloff ansässigen kleinteiligen Angebote sinnvoll ergänzt.

3.0 PRÜFUNG DER PLANUNGS- UND STANDORTALTERNATIVEN

Die Prüfung alternativer städtebaulich integrierter Standorte ist bereits im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bad Münstereifel erfolgt (vgl. BBE-Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Münstereifel, Fortschreibung Januar 2018, Seite 62). Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird eine Empfehlung für einen Standort im Umfeld des Bahnhaltpunktes Arloff mit Sichtbeziehung zur L 194 ausgesprochen. Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten Standort, innerhalb des im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB), der geeignet ist, eine Versorgung des zugewiesenen Nahbereiches (Arloff/Kirspenich, Kalkar) herzustellen und der eine Anbindung an die Bahnhofstraße mit ergänzenden Versorgungseinrichtungen gewährleistet.

In der Ortsmitte von Arloff (Bahnhofstraße/Holzgasse) ist die bauliche Struktur durch eine verdichtete, kleinteilige Bebauung geprägt, die nur wenige und relativ kleine Laden- und Gewerbeflächen im Erdgeschoss aufweist. In dieser Ortsmitte von Arloff sind keine Leerstände vorhanden, die eine Belegung mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt ermöglichen. Hier sind lediglich kleinere Baulücken vorhanden und die bauliche Dichte, insbesondere im Bereich der zentralen Ortsmitte, entsprechend hoch. Eingriffe in die Baustruktur mit dem Ziel, ein größeres Handelsformat in die Ortsmitte zu integrieren, würden dem städtebaulichen Ziel zuwiderlaufen, die gewachsenen baulichen Strukturen und damit die Identität des Ortes zu wahren.

Somit stehen in der Ortsmitte von Arloff keine Entwicklungsflächen für einen nachfragegerechten Lebensmittelmarkt zur Verfügung.

Auch die Frage, ob die Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches mit Einzelhandelsangeboten und Komplementärnutzungen an einem integrierten Standort möglich ist, wurde im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bad Münstereifel geprüft.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Bevölkerungspotenzial im nördlichen Stadtgebiet nicht ausreicht, einen zusätzlichen zentralen Versorgungsbereich mit einer für ein Nahversorgungszentrum notwendigen Nutzungsvielfalt zu entwickeln.

Insbesondere im Bereich des Einzelhandels ist die Nachfrageplattform nicht groß genug, um ein ausreichendes, zentrentypisches Angebot unterschiedlicher Betriebstypen und -größen sowie Sortimente zu etablieren. Angesichts der zu versorgenden Bevölkerung und der Wettbewerbssituation fehlen einerseits die wirtschaftlichen Voraussetzungen für eine rentable Betriebsführung differenzierter, auch kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Andererseits bestehen in den dörflichen Siedlungsstrukturen auch nicht die städtebaulichen Voraussetzungen zur Schaffung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches. Demnach ist eine Entwicklung des Geschäftsbereiches Arloff zu einem zentralen Versorgungsbereich mit einem umfassenden Nahversorgungsangebot für den zugeordneten Verflechtungsbereich aufgrund der Siedlungsstrukturen, der Wettbewerbssituation und des Fehlens von geeigneten Entwicklungsflächen nicht möglich.

Gleichwohl kommt dem Nahversorgungsstandort Arloff eine wichtige Bedeutung für die differenzierte wohnortnahe Versorgung im Verflechtungsbereich (Arloff/Kirspenich und Kalkar) zu, so dass der Nahversorgungsstandort bedarfsgerecht entwickelt werden soll.

Der projektierte Lebensmittelmarkt erfüllt die dargelegten funktionalen Anforderungen und kann hinsichtlich Sortiment und Verkaufsflächengröße zu einer Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung beitragen, ohne aufgrund seiner Versorgungsreichweite negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Nachbarkommunen oder der Kernstadt Bad Münstereifel auszulösen. Aus städtebaulicher Sicht spricht zudem die gute Anbindung an den ÖPNV, die einen wesentlichen Beitrag zur angestrebten Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung

der Bevölkerung in Arloff/Kirspenich und auch Kalkar mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten leistet, für den Standort.

Eine Verschiebung der Bauflächen innerhalb der Sondergebietsfläche scheidet aufgrund des Grundstückszuschnitts aus.

Alternativen oder anderweitigen Planungsmöglichkeiten scheiden daher insgesamt aus.

4. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplanes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Rahmen der Umweltprüfung fand eine Bewertung der Planung unter Berücksichtigung der in einschlägigen Fachgesetzen formulierten Ziele statt. Es wurden die bewährten Prüfverfahren eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere umweltbezogene Informationen wurden durch die Fachdienste der Stadt sowie die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.

Im Umweltbericht sowie in der Artenschutzprüfung, Stufe 1 wurden anhand der ermittelten Bestandssituation im Änderungsbereich und dessen Umfeld die Umweltauswirkungen, die vom Vorhaben ausgehen, prognostiziert und der Umfang und die Erheblichkeit dieser Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter abgeschätzt.

Schutzgut Mensch

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch, die sich aus „sonstigen Immissionen“ ergeben, sind nach derzeitigem Stand nicht zu sehen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotop

Unter Berücksichtigung von Ausgleichs-, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen, die im Rahmen der Artenschutzprüfung und des Umweltberichtes zum Bebauungsplan festgesetzt worden sind, ist zu prognostizieren, dass es nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt kommen wird.

Der Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt umfasst die Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Obstwiese (externer Ausgleich).

Schutzgut Landschaft und Erholung sowie Landschaftsbild

Die Flächennutzungsplanänderung bereitet noch keine unmittelbaren Eingriffe in die Landschaft und das Landschaftsbild vor.

Schutzgut Fläche und Boden

Die Flächennutzungsplanänderung bereitet noch keine unmittelbaren Eingriffe und somit Flächenverluste vor. Es ist aber zu prognostizieren, dass die daraus zu entwickelnde verbindliche Bauleitplanung einen nahezu vollständigen Flächenverlust und einen nahezu vollständigen Verlust der Böden und ihrer Bodenfunktionen ermöglichen wird. Betroffen sind in weiten Teilen geschützte Böden mit hohen Bodenwertzahlen, die allerdings im Raum großflächig vertreten sind. Lokal ist der Eingriff somit als erheblich zu bezeichnen. Im Gesamtgefüge geht allerdings nur ein untergeordneter Teil gleichartiger Böden im Großraum verloren.

Schutzgut Wasser

Fließ- oder Stillgewässer sind von der Maßnahme nicht betroffen. Festsetzungen zur Entwässerung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) getroffen. Unter Berücksichtigung der dort festgesetzten Maßnahmen sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu prognostizieren.

Schutzgut Klima

Der Änderungsbereich liegt in der Großlandschaft der Eifel und im Regenschatten der Osteifel. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei ca. 9,7°C. Die jährliche Niederschlagssumme beträgt 706 mm. Hinsichtlich der Klimatope können die Verhältnisse im Plangebiet derzeit als „Offenlandklima“ im Übergang zum „Klima der bebauten Siedlungsbereiche“ beschrieben werden.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Flächennutzungsplanänderung bereitet keine unmittelbaren Eingriffe vor. Es ist aber zu prognostizieren, dass es nach derzeitigem Stand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Kulturgüter und Sachgüter geben wird.

Eine Beeinträchtigung archäologischer Befunde und Funde lässt sich durch eine fachgutachterliche, archäologische Projektbegleitung vermeiden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Sondergebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und im Rahmen sachgerechter Abwägung die Baulandentwicklung als hinnehmbar anzusehen ist.

5. BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen (gem. § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch) vorgetragene(n) Stellungnahmen bzw. Äußerungen wurden wie folgt aufgenommen und gewertet: Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden Fragen und Anregungen sowie Bedenken vorgetragene(n), die im Wesentlichen

- Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die neue Verkehrsführung
- Rückstau zum Bahnübergang
- Bedarf der Einzelhandelseinrichtung an dieser Stelle (Standortfrage / Alternativen / Verträglichkeit)
- Fahrradwegverbindung nach Kalkar
- hoher Flächenverbrauch, Klima

betreffen.

Bei den vorgetragene(n) Stellungnahmen bzw. Äußerungen handelt es sich weitestgehend um Anregungen, Bedenken und Hinweise, die nicht Regelungsgegenstand der Flächennutzungsplanänderung sind, sondern überwiegend im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind.

Dies gilt auch für die von den Behörden und Sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Planverfahren (Beteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) vorgetragene(n) Anregungen und Hinweise.

Die von den folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Planverfahren (Beteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) vorgetragene(n) Anregungen und Hinweise wurden soweit planungsrelevant berücksichtigt:

Folgende relevante Stellungnahmen wurden vorgetragen:

- Kreis Euskirchen zu den Themen: Wasserschutzgebietsverordnung, Bodenschutz, Immissionsschutz, Landschaftsschutzgebiet mit Befristung, Artenschutz.
- LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mit Hinweis auf mögliche Relikte römischer Zeitstellung im Plangebiet.
- LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland mit Hinweis auf das Baudenkmal „Burg Arloff“.
- Erftverband Bergheim zu den Themen: Grundwasserstände, Niederschlagswasserbeseitigung, Rückhaltung, Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser, Überflutungsnachweis.
- Geologischer Dienst NRW zu dem Thema: Baugrund.
- Bezirksregierung Köln, Dezernat 25 (Verkehr – Integrierte Gesamtverkehrsplanung) mit Hinweis auf die vorhandene Bahnanlage.

- Bezirksregierung Köln, Dezernat 53 (Obere Immissionsschutzbehörde) mit Hinweis auf voraussichtliche Gewerbelärmimmissionen durch den angrenzenden Industriebetrieb, Schallgutachten.
- Deutsche Bahn AG mit Hinweis auf die bestehenden Bahnanlagen, Ansprüche aus dem Betrieb der vorhandenen und zukünftigen Eisenbahnanlagen bestehen nicht.
- Nahverkehr Rheinland mit Hinweis auf die geplante Elektrifizierung der Bahnstrecke Euskirchen-Bad Münstereifel.

Bad Münstereifel, den