



## Stadt Zülpich

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Einzelhandelsgruppe Bonner Straße“

(ehemaliges Gelände der Strumpffabrik)

## Begründung



gehört zur Verfügung

vom 26.01.2007

35.2.M-48-156/06

Bezirksregierung Köln

Im Auftrag



*Kusell*

planungsgruppe hardtberg GmbH Stadt Zülpich, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Einzelhandelsgruppe Bonner Straße“ (ehem. Gelände der Strumpffabrik)  
Begründung 2

## Begründung

## Inhalt

	Seite
<b>1. Inhalt der Flächennutzungsplan-Änderung</b>	<b>3</b>
<b>2. Einpassung der FNP-Änderung in die Landesplanung</b>	<b>3</b>
<b>3. Einordnung der FNP-Änderung in die städtebauliche Entwicklungsplanung von Zülpich</b>	<b>4</b>
3.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept Zülpich 2016	5
3.2 Städtebauliche Rahmenplanung „Wassersportsee“	5
3.3 Einzelhandel	6
<b>4. Rechtlicher Rahmen</b>	<b>10</b>
4.1 Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Sondergebiet	10
4.2 Auswirkungen auf das Zülpicher Stadtzentrum	10
4.3 Auswirkungen auf die Nachbargemeinden	11
4.4 Entwicklungsgebiet / Abschichtungsregel	11
4.5 Anpassungsbescheid gem. § 32 Landesplanungsgesetz	12
<b>5. Inhalte der FNP-Änderung</b>	<b>14</b>
5.1 Das Vorhaben	14
5.2 Erschließungskonzept	14
5.3 Voraussichtliche Auswirkungen	14
<b>6. Umweltbericht</b>	<b>16</b>
6.1 Beschreibung des Vorhabens	16
6.2 Art und Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden	16
6.3 Die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	16
6.4 Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands mit den Prognosefällen	17
6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	19
6.6 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen	19
6.7 In Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten	19
6.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung	19

planungsgruppe hardtberg GmbH

Stadt Zülpich, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes  
 „Einzelhandelsgruppe Bonner Straße“ (ehem. Gelände der Strumpffabrik)  
 Begründung

3

## 1. Inhalt der Flächennutzungsplan-Änderung

Am südlichen Stadteingang von Zülpich (Bonner Straße) soll auf einer Fläche, die bisher weitgehend unbebaut ist, ein „Sondergebiet Einzelhandel“ entwickelt werden. Die Größe beträgt ca. 1,0 ha.

Ein Investor beabsichtigt, dort Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln:

- ☞ Lebensmittel-Vollversorger
- ☞ Lebensmittel-Discount Markt
- ☞ Fachmärkte

Der Flächennutzungsplan stellt bisher hier entlang der Bonner Straße „Gemischte Baufläche“, dahinter „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Für die Fläche wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

## 2. Einordnung der FNP-Änderung in die Landesplanung

### Ziele der Landesplanung für die Entwicklung von Zülpich

Gemäß § 6 Landesentwicklungsprogramm (LEP), 1989, sollen die Gemeinden „die Entwicklung ihrer Siedlungsstruktur auf solche Standorte ausrichten, die sich für ein räumlich gebündeltes Angebot von öffentlichen und privaten Einrichtungen der Versorgung, der Bildung und Kultur, der sozialen und medizinischen Betreuung, des Sports- und der Freizeitgestaltung eignen (Siedlungsschwerpunkte). Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Einrichtungen für die Bevölkerung in angemessener Zeit erreichbar sein sollen.“

Die gemäß § 7 Landesentwicklungsprogramm auch angestrebte „siedlungsräumliche Schwerpunktbildung von Wohnorten und Arbeitsstätten in Verbindung mit zentralörtlichen Einrichtungen“ und eine Angliederung von Wohngebieten in Fußgänger- und Radfahrerentfernung wird in Zülpich durch die Stärkung des Zentrums verfolgt.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (2005) waren in diesem Zusammenhang folgende Inhalte des Gebietsentwicklungsplans (Teilabschnitt Region Aachen) von Bedeutung:

- ☞ Als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) sind die Ortsteile Zülpich / Hoven und Füsserich / Geich vorgesehen.
- ☞ Die zukünftigen Siedlungserweiterungsflächen des ASB Kernstadt Zülpich sind südöstlich der Ortslage vorgesehen. Die nordöstliche Grenze bildet hierbei die Bahntrasse, die südwestliche Grenze verläuft in geschwungener Form von der nördlichen Spitze des Wassersportsees bis hin zur südlichen Friedhofsgrenze des Klosters Marienborn (Ortsteil Hoven).

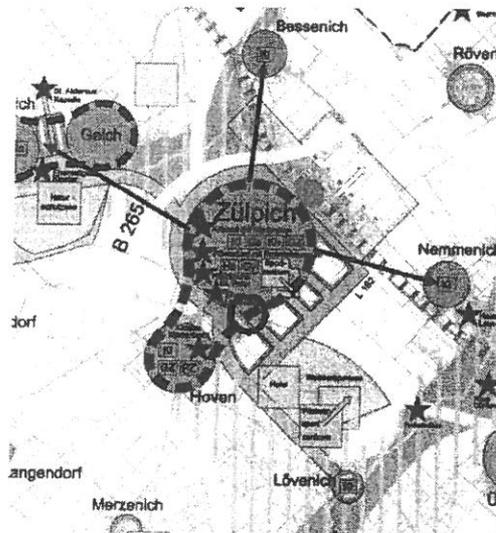
planungsgruppe hardtberg GmbH Stadt Zülpich, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes  
 „Einzelhandelsgruppe Bonner Straße“ (ehem. Gelände der Strumpffabrik) 4  
 Begründung

Der Bereich des Wassersportsees (einschließlich der südwestlich anschließenden Freiflächen) ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich für die zweckgebundene Nutzung "Freizeit und Erholung" dargestellt. Gemäß Ziel 3, Kapitel 1.5.2 soll dieser Bereich ausschließlich der landschafts- und wassergebundenen Freizeit, Erholung und sportlichen Nutzung dienen.

### 3. Einordnung der FNP-Änderung in die städtebauliche Entwicklungsplanung von Zülpich

#### 3.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept Zülpich 2016

Als Grundlage für die FNP-Neuaufstellung wurde 2003 ein räumliches Leitbild für die zukünftige Entwicklung der Stadt Zülpich erarbeitet. Daraus wurde für die Kernstadt u.a. folgendes Ziel abgeleitet:



Planausschnitt  
 Entwicklungskonzept  
 Zülpich 2016  
 (roter Kreis: Standort  
 FNP-Änderung)

#### Entwicklungsrichtung Wassersportsee

Der historische Stadtkern ist im Norden und Westen von stark strukturierten Grün- und Freiflächen, am Stadtkern unmittelbar auch von öffentlichen Grünanlagen und Parks umgeben.

Damit bietet es sich an, die zukünftige Stadtentwicklung auf eine Erweiterung nach Südosten in Richtung Wassersportsee zu lenken, unter Nutzung der besonderen Freiraumqualitäten des Seerandbereiches.

Durch diese neuen Standortqualitäten werden die Voraussetzungen für eine verbesserte Infrastrukturausstattung der Stadt geschaffen (z.B. Hotel, Gastronomie, ergänzende Freizeit- und Einzelhandelseinrichtungen).

planungsgruppe hardtberg GmbH Stadt Zülpich, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes  
 „Einzelhandelsgruppe Bonner Straße“ (ehem. Gelände der Strumpfweberei)  
 Begründung 5

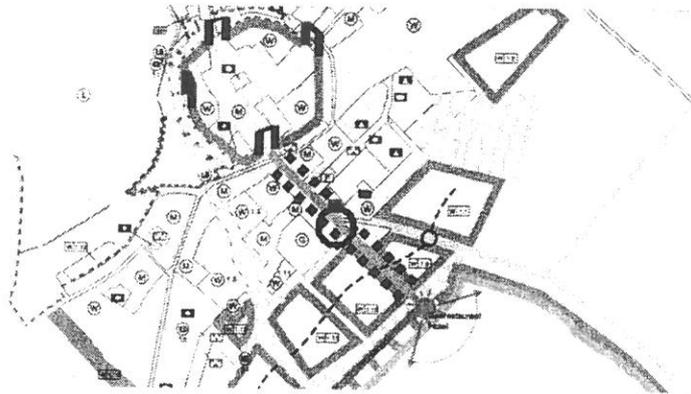
### 3.2 Städtebauliche Rahmenplanung „Wassersportsee“

Aufbauend auf dem Entwicklungskonzept Zülpich 2016 und der FNP-Neuaufstellung wurde 2004 für den Bereich der Stadterweiterung und des Wassersportsees ein Städtebauliches Rahmenkonzept beschlossen.

Dem Städtebaulichen Rahmenkonzept liegen folgende Entwicklungsziele zugrunde:

#### Verknüpfung Altstadt-See

Mit dem Konzept sollen die beabsichtigten Entwicklungen in den Bereichen Wohnen, Freizeit und Erholung miteinander in Einklang gebracht und in die historische Stadt- und Freiraumstruktur integriert werden. Eine besondere Rolle spielen dabei attraktive Grün- und Fußwegverbindungen zu den heute bestehenden Baugebieten und zur Innenstadt.



Plananschnitt „Entwicklungsziele“ (roter Kreis: Standort FNP-Änderung)

#### Stadtpromenade

Rückgrat der räumlich erlebbaren Erschließung der Stadterweiterung ist die als „Stadtpromenade“ aufzuwertende Bonner Straße (einschl. Verlängerung), die dem Verlauf der alten Römerstraße folgt und die Altstadt mit dem Wassersportsee verknüpft. Angestrebt wird eine repräsentative Promenade mit alleearartigem Charakter und markanter Randbebauung (z.B. zweigeschossige Stadtvillen). Am See erhält die Achse einen Endpunkt. Von der Achse gehen in alle Richtungen Fußwege ab, die zum Teil auch durch die Baugebiete verlaufen.

planungsgruppe hardtberg GmbH

Stadt Zülpich, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes  
 „Einzelhandelsgruppe Bonner Straße“ (ehem. Gelände der Strumpffabrik)  
 Begründung

6



Planausschnitt „Städtebauliches Konzept“ (roter Kreis: Standort FNP-Änderung)

### 3.3 Einzelhandel

#### 3.3.1 Bestand

In Zülpich ist der Einzelhandel im Wesentlichen auf den historischen Ortskern innerhalb der mittelalterlichen Stadtmauer konzentriert. Er wird ergänzt um einige neuere Betriebe mit einer stärkeren Konzentration auf Autokunden an der Römerallee.

Innerhalb des Zentrums befinden sich 31 Betriebe der Branchengruppen Nahrungs-, Genussmittel / Drogerie / Bekleidung, Textil / Kaufhaus / Schuhe.<sup>1</sup>

An der Römerallee befinden sich ein Lebensmitteldiscounter (Lidl) und ein größerer Verbrauchemarkt (Extra). Diese bieten neben dem dominierenden Food-Sortiment auch Drogerieartikel an und ein zunehmendes Angebot an Nonfood-Artikeln (Textilien, Schuhe, Büroartikel, Gartengeräte, Elektronik).

Nach Aussage des o.a. Gutachtens beträgt die Umsatzkennziffer für die Stadt Zülpich 69,7, was einer Kaufkraftbindung von 69,7 % also rund 70 % entspricht. Damit besteht ein Kaufkraftabfluss im Bereich Einzelhandel von ca. 30 % (s. Gutachten S. 17). Hierin zeigt sich die begrenzte zentralörtliche Bedeutung von Zülpich wie auch die Möglichkeit, durch eine **Verbesserung des Angebotes eine höhere Kaufkraftbindung zu erreichen.**

<sup>1</sup> J. Waldhausen-Apfelbaum, Geographisches Institut Universität Bonn, „Untersuchung der Ansiedlung einer Einzelhandelsgruppe in der Römerallee hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur in der Zülpicher Innenstadt“, Bonn 4/2005

planungsgruppe hardtberg GmbH      Stadt Zülpich, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes  
 „Einzelhandelsgruppe Bonner Straße“ (ehem. Gelände der Strumpffabrik)      7  
 Begründung

In der Untersuchung wurde festgestellt, dass (nur) 15 % der Kunden in der Innenstadt von auswärts kommen, hingegen 25 % bei den in innerstädtischen Randlagen angesiedelten Discountern und Verbrauchermärkten (s. Gutachten S. 17).

Über 50 % der Kunden verbanden ihre Einkäufe an den Randstandorten auch mit einem Besuch der Innenstadt am selben Tag (s. Gutachten S. 13). Damit stellen diese Betriebe neben einer Konkurrenz für die Innenstadt auch wichtige Magnete dar, die die Autokundschaft in die Kernstadt und die Innenstadt ziehen.

Für die Situation der Kernstadt stellt die Untersuchung fest „Der Grad der Einzelhandelsversorgung im zentralen Stadtkern Zülpich ist durch das Vorhandensein eines breiten, aber unvollständigen Sortiments im aperiodischen Bedarf gekennzeichnet.“ (s. Gutachten S. 34)

„In Zülpich ergibt die Bilanzrechnung von vorhandener Verkaufsfläche zu vorhandener Kaufkraft unter Berücksichtigung der vorhandenen Betriebsformen rein rechnerisch noch Möglichkeiten zum Ausbau aller vier Branchen im oben beschriebenen Umfang.“ (s. Gutachten S. 35).

### 3.3.2 Entwicklungstendenzen

Die Entwicklung im Einzelhandel ist schon seit Jahrzehnten durch eine stetige Zunahme der Verkaufsfläche der einzelnen Betriebe bei einem Rückgang der Zahl der Betriebe gekennzeichnet. Hinzu kommen Sortimentsverlagerungen, die z.T. auch in die Richtung immer größerer Verkaufsflächen weisen, so z.B. die zunehmende Bedeutung von Fachmärkten zu Lasten traditioneller Fachgeschäfte.

Nach Ansicht der Fachwelt wird diese Entwicklung auch weiterhin anhalten.

Daraus ergibt sich für die Stadt Zülpich die dringende Frage, wie sich diese Entwicklung in der Kernstadt auswirken wird und in welche Richtung sich die Geschäftszone oder einzelne Standorte entwickeln sollen.

### 3.3.3 Entwicklungsmöglichkeiten

Der Entwicklungsspielraum innerhalb des historischen Stadtmauerings ist durch die Kleinteiligkeit der Grundstücke und die beschränkte Erreichbarkeit mit dem PKW begrenzt. Insbesondere für großflächige Betriebe (ab 900 qm Verkaufsfläche und einer Grundstücksfläche von ca. 3000 bis 5000 qm) gibt es innerhalb der Stadtmauern keine freien Standorte.

Bei einer ausschließlichen Konzentration auf das heutige Angebot ist mit einem Rückgang der Bedeutung des Einzelhandels in der Stadt Zülpich aufgrund der oben geschilderten Veränderungstendenzen im Einzelhandel zu rechnen. Dies bedeutet neben dem Verlust an zentralörtlicher Bedeutung und an Arbeitsplätzen auch eine schlechtere Versorgung der Bevölkerung, die gezwungen ist, für viele Einkäufe, die heute noch innerhalb der Stadt erledigt werden können, weitere Wege in Kauf zu nehmen.

Daher ist es eine wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung, sich über mögliche Ergänzungen des historischen Zentrums Klarheit zu verschaffen.

planungsgruppe hardtberg GmbH      Stadt Zülpich, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes  
 „Einzelhandelsgruppe Bonner Straße“ (ehem. Gelände der Strumpffabrik)      8  
 Begründung

**Aufgrund des Ziels, das Zentrum innerhalb der Stadtmauern zu stärken, oder wenigstens nicht zu schwächen und örtliche Kaufkraft in höherem Maße als bisher an Zülpich zu binden, müssen Erweiterungen folgende Bedingungen erfüllen:**

- ✎ Sie müssen möglichst nahe am Stadtkern liegen, um mit ihm zusammen einen Einkaufsbereich bilden zu können und außerdem verkehrlich gut erschlossen sein.
- ✎ Damit sich die angestrebte unmittelbare Verbindung zwischen dem neuen Standort und dem Stadtkern ergibt, ist eine möglichst nahe Lage im Bereiche der **Stadtttore** notwendig.
- ✎ Da das Weihertor zum erhaltenswerten Grünbereich hin orientiert ist (Wallgrabenzone) und verkehrlich nicht angebunden ist, kommen als Standorte nur die 3 größeren Stadtkernzugänge Römerallee, Bachsteinweg und Bonner Straße in Frage.

Eine Überprüfung dieser Bereiche ergibt folgendes Bild:

✎ Römerallee

Entlang der Römerallee sind alle größeren Standorte im unmittelbaren Bereich vor dem Stadttor durch überwiegende Wohnnutzung belegt. Neue Spielräume ergeben sich erst durch eine Aufgabe heute bestehender Gewerbebetriebe. Eine solche Möglichkeit hatte sich auf einem Grundstück kurz vor der Bahnlinie ergeben (siehe u.a. Planskizze, Bereich B). Der Standort ist jedoch wegen der zu großen Entfernung vom Stadtkern (750 m) von der Landesplanung abgelehnt worden.

✎ Bachsteinweg

Die Erweiterungsmöglichkeiten am Bachsteinweg sind wegen der umgebenden Landschaftsschutzgebiete eng begrenzt und liegen innerhalb kleiner Wohngebiete, die nicht erweitert werden können. Die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben in diese Richtung wäre nicht im Sinne der weiteren Stadtentwicklung.

✎ Bonner Straße

Die Bonner Straße stellt zusammen mit der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Erweiterung der größeren Wohngebiete bis an den Wasersportsee heran eine Hauptentwicklungssachse der Stadt dar (s.o.). Entlang der Bonner Straße bestehen für eine Aufwertung als Geschäftsstandort verschiedene große und unbebaute Grundstücke, die z.T. allerdings bereits infrastrukturell genutzt werden, z.B. der Parkplatz für die Stadthalle (zukünftiger Bushalteplatz für das Museum der Badekultur). Hierzu gehören auch Grundstücke auf der südwestlichen Seite der Bonner Straße, die eine gewerbliche Vorprägung besitzen. Aktuell ist noch das Grundstück in Höhe der Rochuskapelle mit einer Größe von ca. 1 ha unbebaut (siehe u.a. Planskizze, Bereich A, rot markiert).

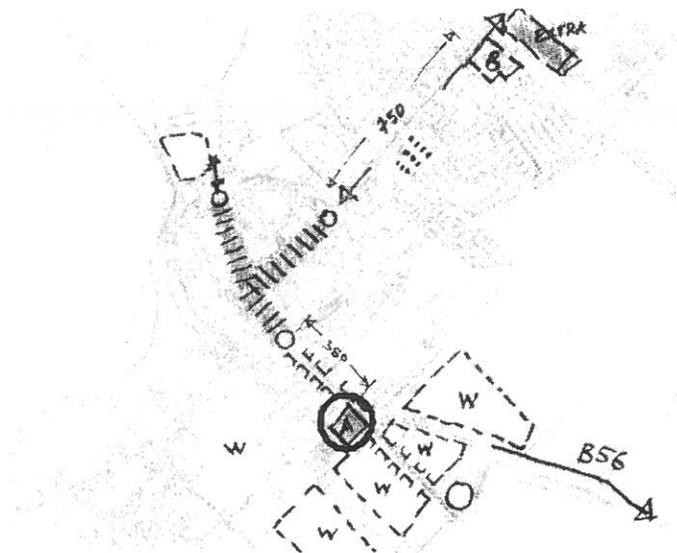
planungsgruppe hardtberg GmbH

Stadt Zülpich, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes  
 „Einzelhandelsgruppe Bonner Straße“ (ehem. Gelände der Strumpffabrik)  
 Begründung

9

Der Abstand zum Stadtkern beträgt 350 m. Der Standort liegt damit weniger als halb so weit vom Stadtkern entfernt wie das oben angesprochene Grundstück an der Römerallee (siehe u.a. Planskizze, Bereich B). Auf längere Sicht ist hier auch noch die Nachfrage der auf der Südostseite geplanten Wohnbauflächen (W) mit ca. 1.000 neuen Einwohnern in fußläufiger Entfernung zu berücksichtigen.

**Der Standort „Bonner Straße“ liegt also noch in einer akzeptablen Entfernung zum Geschäftszentrum im historischen Stadtkern und ist ein Baustein in der geplanten Achse Stadtkern-Wassersportsee.**



Planskizze: Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels

Hinzu kommt, dass die Bundesstraße 56 in Zukunft eine erhöhte Bedeutung gewinnen wird.

Der Straßenbausträger, Straßen NRW, Niederlassung Euskirchen, plant, die Landesstraße 51 zwischen Dürscheven und Frauenberg an die B 56 n, nahe der Anschlussstelle Zülpich und damit an die BAB 1, anzuschließen. Dadurch wird sich die Beziehung von Zülpich nach Osten, in Richtung Euskirchen - Bonn über diese Verbindung wesentlich verbessern, sodass die heute dominierende Zufahrt von Norden über die Römerallee entlastet und die Zufahrt von Südosten an Bedeutung gewinnen wird. Damit sind verbesserte Chancen für die Ausgestaltung der Achse Kernstadt - See für die gewerbliche Wirtschaft, insbesondere Einzelhandelsbetriebe verbunden. Nach Aussage des Straßenbausträgers wird mit dieser Maßnahme innerhalb der nächsten 5 Jahre zurechnen sein.

planungsgruppe hardtberg GmbH      Stadt Zülpich, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes  
 „Einzelhandelsgruppe Bonner Straße“ (ehem. Gelände der Strumpffabrik)      10  
 Begründung

#### 4. Rechtlicher Rahmen

##### 4.1 Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Sondergebiet

Wegen der Auswirkungen größerer Einzelhandelsbetriebe auf die zentralörtliche Funktion von Zentren und andere Einzelhandelsbetriebe, die zur Versorgung der Bevölkerung an ihren Wohnstandorten von Bedeutung sind, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe „außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig“.

Bei der zur Zeit konkret beabsichtigten Realisierung von ca. 4 Einzelhandelsbetrieben liegt die gesamte Verkaufsfläche bei max. 3.900 qm. Vorgeesehen sind zur Zeit ein Vollsortimenter, ein Lebensmitteldiscounter und 2 Fachmärkte.

Damit sind die Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf „nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung“ zu prüfen.

##### 4.2 Auswirkungen auf das Zülpicher Stadtzentrum

Bei einem in Zülpich an der Römerallee geplanten Vorhaben vergleichbarer Größe sind negative Auswirkungen auf das Stadtzentrum in einem Gutachten des Geographischen Instituts der Universität Bonn<sup>2</sup> überprüft und verneint worden.

Dieser Auffassung hat sich allerdings die für die Genehmigung einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes zuständige Bezirksregierung nach Anhörung der Industrie- und Handelskammer nicht angeschlossen. Ein wesentlicher Grund war dafür die relativ große Entfernung zum Stadtkern von 750 m.

Der mit der 4. FNP-Änderung vorgesehene Standort bietet für die Entwicklung der Kernstadt folgende Vorteile:

- ☛ Der Standort liegt mit 350 m weniger als halb so weit von der Innenstadt entfernt als der Standort an der Römerallee und befindet sich damit noch in fußläufiger Entfernung zur Altstadt. Durch diese integrierte Lage ist ein Höchstmaß an Koppelungskäufen zu erwarten.
- ☛ Der Standort liegt an der Entwicklungsachse Altstadt-Wassersportsee an der Nahtstelle zu den neuen Wohngebieten und ist damit funktional optimal in die zukünftige Stadterweiterung integriert.

<sup>2</sup> Einzelhandelsgutachten des geographischen Instituts, 4/2005, siehe oben

planungsgruppe hardtberg GmbH      Stadt Zülpich, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes  
 „Einzelhandelsgruppe Bonner Straße“ (ehem. Gelände der Strumpffabrik)      11  
 Begründung

- ✍ Durch die verkehrliche günstige Lage an der Bonner Straße verbessert sich - im Vergleich zum Standort Römerallee - die Erreichbarkeit für die südöstlichen Zülpicher Standorte (u.a. Ülpenich, Sinzenich, Schwerfen).
- ✍ Der Bereich Bonner Straße ist auch der stadtstrukturell beste Standort für nicht-großflächige Märkte (unter 800 qm Verkaufsfläche), die nicht in der Altstadt untergebracht werden können. Nicht-großflächige Märkte sind ansonsten in allen Misch- und Gewerbegebieten allgemein zulässig, d.h. auch an Standorten, die nicht zentrumsunterstützend sind. Der Einzelhandelsstandort Bonner Straße trägt somit dazu bei, die Ansiedlung derartiger Märkte an zentrumserschädigenden Standorten zu verhindern.
- ✍ Durch das neue Angebot kann die Zentralität von Zülpich durch eine größere Kaufkraftbindung gestärkt und gleichzeitig ein Miteinander von Einkaufsmöglichkeiten innerhalb des historischen Stadtkerns und im Bereich der Stadterweiterung erreicht werden.

#### 4.3 Auswirkungen auf die Nachbargemeinden

Aufgrund des Umfangs der geplanten Flächen ist aus heutiger Sicht eine nennenswerte Wirkung auf die Nachbargemeinden nicht zu erwarten. Sie haben eine eventuelle Beeinträchtigung ihrer Zentren oder kleinerer Versorgungsbereiche im Verfahren auch nicht geltend gemacht.

Die Berührung landesplanerischer Interessen, also solcher, die sich auf die Funktionen der Nachbargemeinden erstrecken, ist bei dem beschränkten Flächenumfang nicht zu erwarten.

Es handelt sich allenfalls um eine „normale“ Konkurrenzsituation, die für sich genommen keine Auswirkungen gewichtiger Art im dargestellten Sinne zu begründen vermag. (siehe dazu auch Urteil Thüringer Oberverwaltungsgericht 19.12.2002 – 1 N 501/01 (rechtskräftig) in Baurecht 12/2003, - S. 1862).

#### 4.4 Entwicklungsgebot / Absichtungsregel

Die Stadt braucht bei der Flächennutzungsplanung noch nicht die Inhalte eines späteren Bebauungsplanes, z.B. Ausnutzung oder Sortimente des Sondergebiets „Einzelhandel“ genau festzulegen. Dies soll im Bebauungsplan erfolgen.

Andererseits ist nicht zu verkennen, dass in einem Sondergebiet in der Größenordnung von rund 1 ha Betriebe möglich sind, die negative Auswirkungen auf die Innenstadt haben könnten und damit das heutige Gefüge der zentralen Orten schädigen würden und sogar über das Stadtgebiet hinaus auch die Stellung von Nachbargemeinden beeinträchtigen könnten, so z.B.

planungsgruppe hardtberg GmbH      Stadt Zülpich, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes  
 „Einzelhandelsgruppe Bonner Straße“ (ehem. Gelände der Strumpffabrik)      12  
 Begründung

bei der Errichtung von großen Fachmärkten mit eingeschränktem Sortiment und entsprechend großem Einzugsbereich.

In diesem Sinne äußerte sich im Verfahren auch die Bezirksregierung, die entsprechende Beschränkungen bereits auf der Flächennutzungsplan-Ebene fordert. Dem wird mit der unter Punkt 5.1 näher dargestellten Beschränkung auf Lebensmittel-Verbrauchermärkte, Lebensmittel-Discounter und Fachmärkte mit maximalen Verkaufsflächen Rechnung getragen.

Darüber hinaus ist es erforderlich, sicherzustellen, dass sich Betriebe am neuen Standort in die Struktur von Zülpich so einfügen, dass städtebaulich negative Auswirkungen vermieden werden, z.B. Leerstände oder das Ausbluten des Geschäftszentrums. Im Bebauungsplan muss daher eine weitergehende Überprüfung zur Beschränkung oder zum Ausschluss einzelner Sortimente auf der Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes erfolgen.

#### 4.5 Anpassungsbescheid gem. § 32 Landesplanungsgesetz

Die landesplanerische Anfrage der Stadt Zülpich wurde von der Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 13.10.2006 wie folgt beantwortet:

*„Der Einzelhandelsstandort an der Bonner Straße wird von Ihnen als Ergänzungsstandort zu Ihrer historischen Innenstadt geplant. Aus landesplanerischer Sicht ist der Standort damit als zum zentralen Versorgungsbereich von Zülpich gehörend zu beurteilen; eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist damit grundsätzlich zulässig. Weiter entspricht die Größenordnung der aktuell geplanten Einzelhandelsbetriebe der in der Gesamtstadt von Zülpich vorhandenen Kaufkraft; negative Auswirkungen auf Nachbarkommunen sind demnach nicht zu erwarten. Im Ergebnis entspricht die Flächennutzungsplanänderung damit den vorgenannten landesplanerischen Regelungen für großflächigen Einzelhandel.*

*Voraussetzung dieser landesplanerischen Beurteilung ist jedoch, dass die Größe und die Sortimentszusammensetzungen der beabsichtigten Einzelhandelsnutzungen bereits in die Flächennutzungsplan-Darstellungen aufgenommen werden. Lediglich die von Ihnen vorgesehene Festsetzung im Bebauungsplan oder einer Aufnahme in die Begründung der Flächennutzungsplan-Änderung ist weder für eine landesplanerische Beurteilung der Planung noch für Ihre städtebauliche Abwägung im Bauleitplanverfahren ausreichend.“*

Aufgrund dessen wurde im Flächennutzungsplan das Sondergebiet "Einzelhandel" wie folgt konkretisiert:

planungsgruppe hardtberg GmbH

Stadt Zülpich, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Einzelhandelsgruppe Bonner Straße“ (ehem. Gelände der Strumpffabrik)  
Begründung

13

SO "Einzelhandel", max. 3.900 qm Verkaufsfläche; darunter nur:

- ✍ Lebensmittelverbrauchermärkte und Lebensmitteldiscounter mit insgesamt max. 3.000 qm Verkaufsfläche
- ✍ Kleinflächige Läden und Fachmärkte mit insgesamt max. 900 qm Verkaufsfläche

Den Forderungen nach einer weitergehenden Präzisierung der Sortimente bereits auf der Flächennutzungsplan-Ebene fehlen zur Zeit die rechtlichen Grundlagen. Neue Ziele werden jedoch derzeit im Gesetzgebungsverfahren erarbeitet.

Die Stadt Zülpich wird die Verträglichkeit des neuen Standortes mit der Innenstadt durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sicherstellen. Detaillierte Festlegungen bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes könnte den Abwägungsspielraum der Stadt Zülpich im Rahmen der kommunalen Planungshoheit möglicherweise unnötig verengen.

planungsgruppe hardtberg GmbH	Stadt Zülpich, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Einzelhandelsgruppe Bonner Straße“ (ehem. Gelände der Strumpffabrik) Begründung	14
-------------------------------	--	----

## 5. Inhalte der FNP-Änderung

### 5.1 Das Vorhaben

Die Gesamtfläche wird als Sondergebiet „Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO wie folgt dargestellt:

SO "Einzelhandel", max. 3.900 qm Verkaufsfläche; darunter nur:

- ✦ **Lebensmittelverbrauchermärkte und Lebensmitteldiscounter mit insgesamt max. 3.000 qm Verkaufsfläche**
- ✦ **Kleinflächige Läden und Fachmärkte mit insgesamt max. 900 qm Verkaufsfläche**

Damit sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 qm) möglich. Gleichzeitig wird durch die Konzentration auf Lebensmittel und die Beschränkung sonstiger Sortimente durch die Verkaufsfläche eine Verträglichkeit mit der Innenstadt sichergestellt.

### 5.2 Erschließungskonzept

Die Erschließung für die Kunden erfolgt von der Bundesstraße 56 aus. Hierfür wird am Abzweig der Bonner Straße, die in Richtung Wassersportsee führt, ein **Minikreisverkehr** realisiert.

Die Anlieferung erfolgt über den südöstlich anschließenden heutigen Wirtschaftsweg, der zu diesem Zweck ausgebaut wird.

### 5.3 Voraussichtliche Auswirkungen

Die Prüfung der Auswirkungen erfolgt anhand der Kriterien von § 11 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO.

#### Schädlichen Umwelteinwirkungen

Solche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. (weiteres siehe Umweltbericht).

#### Infrastrukturelle Ausstattung:

Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### Verkehr

Die Bundesstraße 56 ist insgesamt bei Weitem nicht bis an ihre Grenze belastet, sodass generell hier keine Bedenken gegen die mit dem Einzelhandel verbundene Mehrbelastung bestehen dürften.

planungsgruppe hardtberg GmbH	Stadt Zülpich, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Einzelhandelsgruppe Bonner Straße“ (ehem. Gelände der Strumpffabrik) Begründung	15
-------------------------------	---	----

Die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Zülpich und in den Nachbargemeinden:

Durch die integrierte Lage am Rand der historischen Altstadt bleiben die Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche anderer Ortsteile und von Nachbargemeinden gering und spielen sich im Rahmen der normalen Konkurrenzsituation ab.

Die Sicherung der Verträglichkeit von Betrieben auf dem neuen Standort mit der Innenstadt ist durch die Beschränkung auf zwei Betriebstypen mit Schwerpunkt Lebensmittel und die Verkaufsflächenbeschränkung für Fachmärkte/Fachgeschäfte auf der Ebene des Flächennutzungsplanes vorgegeben. Eine weitere Präzisierung erfolgt auf der Bebauungsplanebene.

Orts und Landschaftsbild:

Der Standort ist allseitig bereits von Bauflächen bzw. Gebäuden umgeben. Die vorgesehenen Gebäude haben eine nur geringe Höhe, sind aber sehr groß. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind beachtlich.

planungsgruppe hardtberg GmbH      Stadt Zülpich, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes  
 „Einzelhandelsgruppe Bonner Straße“ (ehem. Gelände der Strumpffabrik)      16  
 Begründung

## 6. Umweltbericht

### 6.1 Beschreibung des Vorhabens

Ziel ist, die Errichtung mehrerer Einzelhandelsbetriebe durch ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und 3.900 qm Verkaufsfläche zu ermöglichen.

Anordnung der Gebäude im rückwärtigen Bereich, hinter Parkplätzen an der Bonner Straße.

### 6.2 Art und Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Von den rd. 1,1 ha sind bei der nach BauNVO zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 insgesamt 8.800 qm überbaubar bzw. können befestigt werden.

### 6.3 Die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Die Sondergebietsfläche ist heute - mit Ausnahme der vorhandenen Gewerbehalle - landwirtschaftlich genutzt. Entlang der B 56 und der zum Gewerbegebiet führenden Erschließungsstraße befinden sich Wegraine mit einzelnen ruderalen Büschen.

Das Gewerbegebiet besteht bereits und ist mit Hallen bebaut und fast vollständig versiegelt.

Östlich des Plangebietes schließt die Bonner Straße an, die teils Bundesstraße ist, teils eine noch gering ausgebaute Zufahrt zum Gewerbegebiet und daran anschließend ein Wirtschaftsweg zum Wassersportsee. Östlich der Bonner Straße liegen eine Grünfläche mit der Rochuskapelle und großen Bäumen sowie mehrere kleine landwirtschaftliche Höfe.

Südlich des Plangebietes liegen Ackerflächen. Davon ist, an das Plangebiet angrenzend, ein Bereich mit einer großen landwirtschaftlichen Halle bebaut.

Nördlich des Plangebietes befinden sich bereits bebaute Gewerbegebiete. Dabei hebt sich das unmittelbar angrenzende Grundstück als ehemaliges Wohnhaus mit größerem Garten und Bäumen optisch von der Gewerbenutzung ab, funktional ist es jedoch ein Teil von ihr (Betriebsleiterwohnhaus).

Zur fachgerechten Ermittlung der heutigen Verhältnisse in Bezug auf Natur und Landschaft wird zum Bebauungsplan ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Aus ihm gehen die schützenswerten Flächen, die voraussichtlich Eingriffe und die Ausgleichsmaßnahmen hervor.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans kann festgestellt werden, dass das Gelände heute landwirtschaftlich genutzt wird und damit eine nur geringe Bedeutung für den Arten und Biotopschutz aufweist. Es ist mit dem Vorkommen ubiquitärer Pflanzen- und Tierarten zurechen.

planungsgruppe hardtberg GmbH      Stadt Zülpich, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes  
 „Einzelhandelsgruppe Bonner Straße“ (ehem. Gelände der Strumpffabrik)      17  
 Begründung

Der Boden besteht aus ackerbaulich gut nutzbaren Parabraunerden über Löss ohne besondere Empfindlichkeit.

Im Gebiet befinden sich **keine Wasserläufe** oder Quellen.

Es ist aufgrund Lage im Eifelvorland und am Rand des Siedlungsgebietes **gut durchlüftet**. Aus dem milden, subatlantischen Klima mit geringen Niederschläge 600 - 650 mm, mittlere Tagestemperatur 9,5 °C, ergeben sich keine besonderen Empfindlichkeiten.

In Bezug auf das **Landschaftsbild** ist das Gebiet relativ unempfindlich. Es liegt am Rande der Kernstadt Zülpich, ist auf 3 Seiten von Baugebieten umgeben und auf der 4. Seite steht eine große landwirtschaftliche Lagerhalle. Der Blick in den Freiraum ist von der Bonner Straße aus entlang der Rochuskapelle **heute** gegeben. Die **Erholungsfunktion** der Landschaft ist zu berücksichtigen, jedoch beschränkt.

**Schutzgebiete** sind nicht betroffen.

Insgesamt hat das Gebiet für Natur und Landschaft eine nur geringe Bedeutung.

#### 6.4 Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands mit den Prognosefällen

##### 6.4.1 Beibehaltung des status quo

Die Fläche würde weiterhin landwirtschaftlich bzw. die Halle gewerblich genutzt.

Die Ackerfläche kann jedoch auch entlang der Bonner Straße als Innenbereich mit Nutzungen, die in einem Mischgebiet zulässig sind, bebaut werden.

##### 6.4.2 Durchführung der Planung

Mit einem Sondergebiet ist eine starke **Flächenversiegelung** für **Bebauung** und Stellplätze verbunden. Diese ist im Allgemeinen nicht durch Entsiegelung an anderer Stelle ausgleichbar.

In Bezug auf **den Arten und Biotopschutz** wird der Eingriff entsprechend dem zum Bebauungsplan zu erstellenden **landschaftspflegerische** Fachbeitrag ausgeglichen.

Durch ein Sondergebiet wird bei seiner Realisierung die ganze Fläche der **heutigen landwirtschaftlichen Nutzung** entzogen.

Die **Grundwasserneubildung** wird durch eine zu erwartende weitgehende Ableitung des Regenwassers deutlich reduziert. Gewisse lokale Auswirkungen durch Reduktion der Grundwasserneubildung sind zu erwarten.

planungsgruppe hardtberg GmbH

Stadt Zülpich, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes  
 „Einzelhandelsgruppe Bonner Straße“ (ehem. Gelände der Strumpffabrik)  
 Begründung

18

In Bezug auf **Klima** und **Luft** sind nur geringe und lokal begrenzte Verringerung der Luftzirkulation und ein leichter Anstieg der Temperatur zu erwarten. Aufgrund der guten Durchlüftung des Umfeldes ist dies jedoch ohne Bedeutung.

**Lärmmissionen** aus dem Betrieb des Sondergebiets sind gering. Verursacher sind der Anlieferungsverkehr durch Lkws und der Zu- und Abfahrverkehr sowie das Parken von Pkws. Eine nähere Prüfung im Bebauungsplan ergab, dass keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für die benachbarten Siedlungsgebiete zu erwarten ist.

Aufgrund der Lage an der B 56, des benachbarten Gewerbegebietes und der Landwirtschaft ist die heutige **Immissionsbelastung**, besonders unmittelbar an der Straße, deutlich. Die zusätzliche Belastung wird im Rahmen des Bebauungsplanes geprüft.

Immissionen durch das Sondergebiet haben insgesamt eine geringe Bedeutung.

Die **ordnungsgemäße Entwässerung** ist Voraussetzung für die Baugenehmigung. Gesetzeskonforme Beseitigung ist dadurch gesichert. Verschiebung in nachfolgende Stufen (Erschließung und Baugenehmigung) zulässig.

Zu **Altlasten** sind im Vorentwurfsverfahren von den Behörden und Bürgern keine Angaben gemacht worden.

Die **Versiegelung** dürfte sehr hoch sein. Ein interner Ausgleich ist aus derzeitiger Sicht nicht möglich und ist gesetzlich nicht gefordert.

Eine wesentliche **Veränderung der Frischluftzufuhr** für die Umgebung ist nicht zu erwarten.

Die Inanspruchnahme von Ackerflächen hat auf die **Landwirtschaft** keine wesentlichen Auswirkungen, da das Gebiet klein ist.

Es ergeben sich geringfügige Veränderungen durch optische Einengung der **Blickbeziehungen** an der Bonner Straße zur freien Landschaft.

Sonstige erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft, sind nicht erkennbar und wurden im Vorentwurfsverfahren nicht benannt.

Auswirkungen auf das **Kulturgut Rochuskapelle** mit den zugehörigen Bäumen sind zu erwarten, jedoch im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

#### **Zusammenfassende Bewertung**

Die Auswirkungen auf den Menschen sind gering.

Der Eingriff in die Umwelt ist auf der Grundlage eines landschaftspflegerische Fachbeitrages zum Bebauungsplan zu ermitteln und auszugleichen.

planungsgruppe hardtberg GmbH      Stadt Zülpich, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes  
 „Einzelhandelsgruppe Bonner Straße“ (ehem. Gelände der Strumpffabrik)      19  
 Begründung

Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind gering.  
 Auch in allen anderen Punkten - Wasser, Grundwasser, Immissionen, Klima u.ä. - sind keine oder nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten.  
 Kultur- oder Sachwerte sind, soweit sie bekannt sind, nur geringfügig betroffen.  
 Nennenswerte negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur der Stadt sind nicht zu erwarten.

#### **6.5      Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Diese Maßnahmen werden dem Bebauungsplan vorbehalten.

#### **6.6      Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen**

Das Vorhaben gliedert sich in die Erweiterungsabsichten der Stadt Zülpich ein. Ansonsten ist die Fläche im Landschaftsplan und in umweltbezogenen Plänen der Stadt Zülpich nicht erfasst.

#### **6.7      In Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Die Überprüfung von Alternativstandorten ist unter 3. dargestellt. Danach ist der vorliegende Standort der Beste, der auf absehbare Zeit realisierbar ist.  
 Das Sondergebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers und passt in die städtebauliche Rahmenplanung „Wassersportsee Zülpich“.  
 Eine Nullvariante entfällt, wegen der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt, eine Erweiterung der Kernstadt in Richtung auf den Wassersportsee zu betreiben und ihre Versorgungsqualität zu erhöhen.

#### **6.8      Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Unter dem möglichen Flächen für ein Sondergebiet Einzelhandel passt sich die vorliegende am Besten in das Gesamtgefüge der Kernstadt Zülpich ein.  
 Die geplante Sondergebietsfläche betrifft keine ökologisch bedeutsamen Flächen und ist im Stadt- und Landschaftsbild vertretbar.  
 In Bezug auf Emissionen und Immissionen sind keine bedenklichen Zunahmen zu erwarten.  
 Die mit der Entwicklung eines Sondergebietes einhergehenden Konflikte sind im Bebauungsplan lösbar.