Begründung zum Bebauungsplan Nr. 92, 1. Änderung
Stadt Euskirchen, Ortsteil Euskirchen

1. Lage

Der Bebauungsplan Nr. 92 der Stadt Euskirchen umfasst ein Gebiet am westlichen Stadtrand der Kernstadt Euskirchen zwischen der Georgstraße, der Kommerner Straße und der Dürener Eisenbahn einschl. einiger Flächen im Gleisdreieck.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 92 umfasst zwei Teilbereiche:

Teilbereich A bezieht sich auf die freien, derzeit nicht genutzten Flächen westlich der Georgstraße und südlich des Marktkaufgeländes. Er ist über die Georgstraße mit der Bundesstraße B56 bzw. B266 (Kommerner Straße) verbunden.

Der neue Flächennutzungsplan, der im Dezember 2003 beschlossen wurde, weist hier eine Sondergebiet Einzelhandelsbetriebe aus, in denen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nur ausnahmsweise und mit Einschränkungen möglich sind.

Der Bebauungsplan Nr. 92 aus dem Jahr 1999 setzt bisher ein Sondergebiet Handel fest, das durch seine genaue Abgrenzung sowohl innenstadtrelevante Sortimente ausschließt, wie auch solche, die der Nahversorgung dienen (insbesondere Lebensmittel). Letztlich verbleiben als mögliche Handelseinrichtungen vor allem Bau-, Garten- und Möbelmärkte.

Teilbereich B umfasst die Fläche zwischen Veybach, Mainstraße, B 266 und ehemaliger Bahntrasse. Auf dieser Fläche befindet sich ein Discountermarkt .

Der neue Flächennutzungsplan weist für diese Fläche ein Mischgebiet aus.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich A, die im Parallelverfahren erfolgt.

3. Ziele der Planung

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes Nr. 92 ist die stadtnahe Platzierung von großen Handelsflächen, die verkehrsgünstig erschlossen sind. Diese Handelseinrichtungen dürfen weder die wohnortnahe Lebensmittelversorgung noch die Innenstadt schädigen. Die Entwicklung in den letzten Jahren hat gezeigt, dass das starke Vordringen von Discountermärkten die herkömmliche Lebensmittelversorgung im Nahbereich weitgehend ersetzt hat. Da in diesen Discountermärkten immer nur eine begrenzte Zahl von Artikeln angeboten wird, muss aus stadtplanerischer Sicht auch sichergestellt werden, dass stadtnah das gesamte, heute nachgefragte Sortiment angeboten wird. Hierbei ist auf eine gleichmäßige Verteilung im Stadtgebiet zu achten. Während im Osten der Stadt an der Roitzheimer Straße und am Narzissenweg entsprechende Flächen vorhanden sind, fehlen solche Flächen im Westen der Stadt. In den Ortsteilen Euenheim, Wisskirchen, Elsig und Frauenberg sind allenfalls noch Ansätze von Lebensmitteleinzelhandel vorhanden. Mit der Planung soll daher die Möglichkeit eröffnet werden, auf dieser in der Stadtstruktur gut gelegenen Fläche auch eine Vollversorgung mit einem Vollsortimenter und einem Discounter zuzulassen. Solche Einrichtungen bieten in der Regel auf kleineren Flächen auch Nebensortimente an, die innenstadtrelevant sein können. Durch die Begrenzung dieser Flächen können Auswirkung auf die Innenstadt weitgehend vermieden werden. Darüber hinaus soll die Fläche erst dann bebaut werden, wenn die Errichtung eines Einkaufszentrums in der Innenstadt sichergestellt ist.

Der bestehende Discounter soll von der Mainstraße an die Georgstraße verlagert werden. Der alte Standort an der Mainstraße soll für innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht mehr genutzt werden, um den Einkaufsbereich im Westen der Stadt dem Bedarf entsprechend zu

dimensionieren.

4. Inhalt der Planung
Im Teilbereich A sollen im Sondergebiet Handel auch für Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt bis zu 3300 qm Verkaufsfläche zulässig sein, in denen Nahversorgungssortimente angeboten werden können. Die Fläche für mögliche innenstadtrelevante Randsortimente wird auf höchstens 1000 qm Verkaufsfläche begrenzt, wobei je Betrieb bis zu 700 qm Verkaufsfläche zulässig sind.

Im Teilbereich B sollen im Mischgebiet nur noch solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden die keine innenstadt- oder nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten.

5. Auswirkungen

5.1. Umwelt

Durch die Änderung der Sortimente ändert sich die versiegelbare Fläche und andere umweltrelevante Größen nicht. Daher sind durch die Bebauungsplanänderung keine umweltrelevanten Belange betroffen. Ein Umweltbericht ist nicht aufzustellen.

5.2 Verkehr

Ein aktuelles Verkehrsgutachten belegt, dass die Georgstraße und der Knoten Kommerner Straße den zusätzlichen Verkehr durch die Einzelhandelsbetriebe bewältigen kann.

5.3 Sonstige Auswirkungen

Sonstige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Euskirchen, den 23.11.2004

Dr. Friedl
Bürgermeister