

**Bebauungsplan Nr. 99, 2.Änderung,
der Stadt Euskirchen im Ortsteil Euskirchen**

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Entwicklung der bisher untergenutzten Flächen am Tenniscenter am Narzissenweg im Gewerbegebiet Euro-Park. Das stadtnahe Gewerbegebiet soll zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie im Sinne der Stadt der kurzen Wege zügig weiter entwickelt werden. Dabei sollen finanzielle hochwertige Nutzungen des Einzelhandelsbereiches nur ausnahmsweise zugelassen werden soweit sie weder die Innenstadt noch die Nahversorgung schädigen. Durch einen städtebaulichen Vertrag ist sichergestellt, dass nicht nur die attraktiven Bereiche unmittelbar am Narzissenweg und gegenüber dem Einkaufsmarkt entwickelt werden, sondern auch die anderen verbleibenden Bereiche. Aus diesem Grund wird der Änderungsbereich auf Teilflächen am Narzissenweg beschränkt. Es besteht die Absicht, dort einen Blumenmarkt anzusiedeln.

Zusätzlich soll die Verkehrsfläche dem tatsächlichen Ausbau angepasst werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst die Fläche der Flurstücke Nr 183, Nr. 182 tlw. Flur 2, Gem. Roitzheim sowie des Narzissenweges zwischen B 51 und Felix-Wankel-Straße und des südlichen Teiles der Felix-Wankel-Straße..

3. Gesamtplanung

Die Stadt Euskirchen verfolgt das Ziel, am Rand der Kernstadt wie auch der Ortsteile Gewerbegebiete zu errichten, die gut erreichbar sind und Arbeitsplätze vor Ort schaffen. Bei diesen Gewerbegebieten ist jedoch zu beachten, dass hier nicht Einzelhandelsbetriebe entstehen, die die Innenstadt oder die Nahversorgung schädigen. Der Planentwurf erweitert zwar die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Durch die Eingrenzung der Sortimente sind aber keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Diese Ziel ist auch im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan niedergelegt.

Gleichzeitig strebt die Stadt eine schnelle Entwicklung der gewerblichen Bauflächen an. Damit werden die Erschließungsmaßnahmen wirtschaftlich genutzt. Der Freiraum wird insoweit geschützt, als dass nur tatsächlich benötigte Flächen in Anspruch genommen werden.

4. Planinhalt

Bisher waren Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen an den letzten Verbraucher grundsätzlich unzulässig (Nr. 1.3 der textlichen Festsetzungen). Ausgenommen davon sind Betriebe in Verbindung mit Handwerksbetrieben und bestimmte KFZ-Betriebe. Die Zulässigkeit soll als Ausnahme erweitert werden auf nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente.

In Gewerbegebieten sind grundsätzlich nur Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche bis zu 1200qm zulässig. Größere Betriebe, wie der hier in Rede stehende Blumenmarkt, müssen im Baugenehmigungsverfahren nach § 11 (3) Baunutzungsverordnung nachweisen, dass sie weder die Innenstadt, noch die Nahversorgung schädigen und auch verkehrlich unproblematisch sind.

Durch ein Sortiment, das ansonsten in der Regel in Garten-Centern und in Baumärkten angeboten wird und die Unzulässigkeit von Schnittblumen, wird der geplante Blumenmarkt die Blumenläden in der Innenstadt nicht beeinträchtigen. Weitergehende Gesichtspunkte, die auf einen Konkurrenzschutz für bestehende Betriebe abzielen, dürfen für einen städtebaulichen Plan nicht herangezogen werden.

Die öffentliche Verkehrsfläche des Narzissenweges und der Felix-Wankel-Straße wird entsprechend des tatsächlichen Ausbaues festgesetzt. Die Trasse wird dadurch im Grundsatz nur geringfügig verschoben.

5. Auswirkung des Bebauungsplanes

Umweltauswirkungen sind von der Zulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe nicht zu erwarten, da bisher schon eine Bebauung der Flächen mit anderen Gewerbebetrieben zulässig war. Die bauliche Nutzbarkeit des Grundstückes wird ansonsten nicht verändert.

Der zu erwartende Verkehr kann über den Narzissenweg schnell auf die Bundesstraße und damit das Hauptverkehrsnetz in der Stadt abgeleitet werden. Die Bundesstraße wurde vor kurzem in Teilbereichen auf 4 Fahrspuren erweitert.

Durch die geringfügige Verschiebung der Trasse des Narzissenweges und der Felix-Wankel-Straße sind keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Euskirchen, den 27.01.2004

Friedl

Dr. Uwe Friedl
Bürgermeister

