Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch

Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Euskirchen / Ortsteil Euskirchen

für den Bereich zwischen Jülicher Ring, Kessenicher Straße, Schillingstraße und Unitasstraße

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Euskirchen. Die Fläche des ehemaligen „Josefshof“ liegt seit dem Abbruch der landwirtschaftlichen Gebäude brach. Da es sich um eine relativ große, innerstädtische Freifläche handelt, bietet sich hier die Chance, auch flächenintensive Vorhaben zu verwirklichen. Damit die Fläche städtebaulich geordnet entwickelt werden kann, sollen die freigeräumten Grundstücke mit den angrenzenden, bebauten Grundstücken des gesamten Straßenkarrees im Bebauungsplan Nr. 113 planungsrechtlich zusammengefasst werden.

Im westlichen Bebauungsplangebiet ist die Einrichtung eines Nahversorgungsstandortes in einer Größenordnung von maximal 2.400 qm Verkaufsfläche geplant, durch den die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs im Nordstadtbereich verbessert wird. Hierzu gehört die Errichtung eines Vollversorgers mit maximal 1.600 qm Verkaufsfläche sowie die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittel-Discountmarkt mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von ca. 560 qm. Um den Bestand dieses Betriebes zu sichern und weiterhin die Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten, soll die Verkaufsfläche auf ca. 790 qm erhöht werden. Insgesamt sind - einschließlich Puffer für evtl. spätere Erweiterungen - somit maximal 2.400 qm Verkaufsfläche an diesem Standort vorgesehen. Das zentrenrelevante Sortiment wird auf maximal 10%, d.h. 240m², beschränkt.

Auf Grund der angestrebten Einzelhandelsnutzung mit ca. 2.400 qm Verkaufsfläche ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, der für den Planbereich derzeit Mischgebiet und Wohnbaufläche vorsieht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes in Sondergebiet erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB.
Im Bebauungsplan wird die angestrebte Einzelhandelsnutzung ebenfalls als Sondergebiet festgesetzt.
Im weiteren Bebauungsplangebiet wird überwiegend Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, lediglich ein kleiner Bereich entlang Kessenicher Straße/Ecke Schillingstraße wird analog der bisherigen Ausweisung als Mischgebiet festgesetzt. Hier setzt der Bebauungsplan lediglich die vorhandene Bebauung zur städtebaulichen Ordnung fest, eine Neubebauung ist nur in einem geringen Umfang möglich.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vier angrenzenden bestehenden Straßen, der bestehende Garagenhof im Allgemeinen Wohngebiet bleibt an den Jülicher Ring angebunden. Der geplante Nahversorgungsstandort wird von der Kessenicher Straße erschlossen. Hierzu wird die derzeitige Einfahrt des Lebensmittel-Discountmarktes zur Verbesserung der Verkehrssituation nach Süden gegenüber der Karl-Gissinger-Straße verlegt.
Die verkehrlichen Auswirkungen durch die geplante Nutzung wurden gutachterlich untersucht. Die Anbindung an die Kessenicher Straße ist unproblematisch und weist eine gute Leistungsfähigkeit auf.
Der Knotenpunkt Kessenicher Straße/Jülicher Ring befindet sich derzeit an der Leistungsgrenze. Die zusätzlichen Verkehrsmengen führen zu einer Qualitätsbeeinträchtigung der Hauptverkehrsströme im Knoten B 56/L 182. Eine auf Dauer nicht zufriedenstellende Verkehrsqualität ergibt sich für die aus der südlichen Kessenicher Straße ausfahrenden Verkehre sowie für die Linksabbieger aus der nördlichen Kessenicher Straße. Es wird zu etwas längeren Wartezeiten am Knotenpunkt kommen.
In den angrenzenden Wohnstraßen wird es zu zusätzlichem Verkehr kommen. Im Hinblick auf die Fahrstrecken, die die Bewohner im gesamten Stadtgebiet für Einkaufszwecke insgesamt zurücklegen, wird die quartiersnahe Versorgung aber zu einer Verringerung der zu fahrenden „Einkaufskilometer“ beitragen. Insofern bringt die Erschließung für die angrenzenden Bewohner nicht zu verkennende Vorteile.

Da der Bebauungsplanbereich bereits durch einen älteren Bebauungsplan überplant war, brauchte eine Eingriffsbilanzierung nicht durchgeführt werden. Im Bereich der Stellplatzanlagen sind Baumpflanzungen geplant. Entlang der Außenwände der neuen Abgrenzung Sondergebiet (SO2)/Blockinnenbebauung zur südlichen und westlichen Wohnbebauung und als nördlicher Abschluss der Gemeinschaftsstellfläche zur angrenzenden Bebauung entlang des Jülicher Rings sind eine Mischung von standortgerechten einheimischen Laubbäumen und Sträuchern sowie immergrüne Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Euskirchen hat am 13.05.2004 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 gemäß § 2 (1) BauGB für diesen Bereich gefasst.
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom 07.07.2004 bis 04.08.2004 durchgeführt. Die Beteiligung der Bürger fand am 16.06.2004 im Ratssaal des Rathauses statt.
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 16.12.2005 bis 16.01.2006 durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 113 wurde am 08.05.2006 rechtskräftig.

Borschdorf