

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 76 4. Änderung

**der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

INHALT

- 1.0 Anlass und Ziel der Planung
- 2.0 Bisheriges Verfahren
- 3.0 Rahmenbedingungen
 - 3.1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes
- 4.0 Einfügen in die Gesamtplanung
 - 4.1 Gebietsentwicklungsplan
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Vorhandene Bebauungspläne
- 5.0 Städtebauliches Konzept
 - 5.1 Verkehrserschließung
 - 5.2 Ver-und Entsorgung
- 6.0 Inhalt der Bebauungsplanänderung
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.4 Geh-,Fahr-und Leitungsrecht
- 7.0 Immissionsschutz
- 8.0 Kampfmittelbelastung
- 9.0 Altlasten
- 10.0 Baugrund
- 11.0 Grundwasser
- 12.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes
- 13.0 Kosten und Realisierung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 76, 4. Änderung -Ortsteil Euskirchen-

1.0 Anlass und Ziel der Planung

Vorrangiges städtebauliches Ziel für die 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.76 ist es, auf planungsrechtlicher Grundlage die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Einzelhandelszentrums in der Innenstadt zu schaffen. Durch die Ansiedlung eines weiteren Magnetes soll die Innenstadt gestärkt und Kaufkraft sowie Kaufwillige in die Innenstadt gelenkt werden.

Durch die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels wird das Bahnhofsquartier insgesamt aufgewertet und der öffentliche Verkehrsraum durch entsprechend anspruchsvolle und attraktive Architektur abgerundet.

Für den südlich angrenzenden Bereich wird zur Zeit ebenfalls eine Bebauungsplanänderung durchgeführt. Die städtebaulichen Zielvorstellungen der Bebauungsplanänderungen sind aufeinander abgestimmt.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 76 muss insbesondere hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit modifiziert werden, dass hier auch aus heutiger Sicht die Bedingungen für die wirtschaftliche Errichtung eines Einzelhandelszentrums entstehen.

2.0 Bisheriges Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung am 11.4.2002 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Euskirchen, Ortsteil Euskirchen, beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 5.6.2002 statt

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB wurde vom 19.3.2003 - 24.4.2003 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 23.6.2003 bis 22.7.2003 statt.

Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da mit der beabsichtigten Bebauungsplanänderung die Schwellenwerte für eine Vorprüfpflicht gemäß UVPG nicht erreicht werden.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet erstreckt sich auf der südöstlichen Seite der Veybachstraße zwischen der Bahnhofstraße und der Hochstraße. Das Plangebiet ist derzeit bebaut mit einem Kaufhaus, einem ehemaligen Sanitätsdepot der Bundeswehr (Lagergebäude), einem kleineren Parkplatz sowie mehreren Gebäuden mit Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung. Die Grundstücksstruktur ist bis auf die ersten beiden Gebäude relativ kleingliedrig und entspricht damit der historischen Situation der Innenstadt. Die Fläche ist erschlossen über die Hochstraße, die Veybachstraße sowie die Bahnhofstraße.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

4.0 Einfügen in die Gesamtplanung

4.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, aus dem Jahr 1984 weist für den Planbereich Wohnsiedlungsbereich aus. Zur Zeit wird der GEP überarbeitet. Der GEP-Entwurf sieht für das Plangebiet keine Nutzungsänderung vor.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan setzt für den Bereich Mischbaufläche fest. Der Vorentwurf zum neuen Flächennutzungsplan sieht hier ein Kerngebiet vor. Die derzeit rechtskräftige Festsetzung als Kerngebiet soll mit der Bebauungsplanänderung nicht geändert werden. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Vorhandene Bebauungspländerung

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht auf der Fläche eine sehr differenzierte Festsetzung von Geschossen vor, die bis zu fünf Geschossen reicht. Auf einer Fläche hinter dem heutigen Sanitätsdepot ist eine nichtüberbaubare Grundstücksfläche dargestellt. Im Eckbereich Veybachstraße/Bahnhofstraße ist eine Baulinie festgesetzt.

5.0 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Diskussion über das Einzelhandelsgutachten für die Stadt Euskirchen wurde festgestellt, dass die Innenstadt durch die Ansiedlung weiterer Magnete im Bereich des Einzelhandels gestärkt werden soll. Der Standort Veybachstraße hat hinsichtlich seiner zur Verfügung stehenden Flächen höchste Priorität.

Die Errichtung eines Einkaufszentrums im Bereich des früheren Kaufhauses Teitge und Umfeld des ehemaligen Sanitätsdepots würde die Kaufkraft in Euskirchen stabilisieren und insbesondere die Innenstadt auch im Verhältnis zu nicht integrierten Standorten stärken.

Der Bebauungsplan sieht insgesamt ein geschlossenes Baufeld vor. Entlang der Bahnhofstraße wird ein Baulinie festgesetzt um sicherzustellen, dass die Kontur der vorhandenen, gewachsenen Bebauungsstruktur weitergeführt wird.

Im Bereich des geplanten Eingangs, Ecke Bahnhofstraße / Veybachstraße, sowie entlang des Arkadengangs an der Veybachstraße sind ebenfalls Baulinien festgesetzt. Das Erfordernis der Baulinienfestsetzung liegt zum einen in der Aufwertung der Gestaltung des Straßenbildes, zum anderen liegen hier, aufgrund der städtebaulichen

Zielvorstellung zur Errichtung eines innenstadtstärkenden Einkaufszentrums, besondere städtebauliche Verhältnisse vor, die Flächen- und Höhenausmaße des Vorhabens rechtfertigen.

5.1 Verkehrerschließung

Der Änderungsbereich ist durch die Bahnhofstraße, Veybachstraße und Hochstraße begrenzt.

Das geplante Einkaufszentrum soll vom Westen her über die vorhandene Straßenanbindung erschlossen werden.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Gebäude, ehemals Kaufhaus Teitge und Sanitätsdepot, sind an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen, so dass auch für die Neuplanung die technische Ver- und Entsorgung sichergestellt ist.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz.

Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser und Oberflächenwasser) erfolgt über Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

Eine grundsätzliche Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung besteht für das Plangebiet nicht, da eine erstmalige Bebauung bzw. Versiegelung bereits vor dem 1.1.1996 erfolgt ist.

6.0 Inhalt der Bebauungsplanänderung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet (MK)

Die Ausweisung des Gebietes erfolgt weiterhin als Kerngebiet.

Tankstellen sollen weiterhin ausgeschlossen bleiben. Durch die Umstellung auf die neue Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1990 werden Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 oberhalb des Erdgeschosses grundsätzlich zugelassen.

Mit diesen Festsetzungen wird die Ansiedlung eines Einkaufszentrums sowie anderer zentrumstypischer Nutzungen zulässig. Dies entspricht der städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt Euskirchen, die Innenstadt durch die Ansiedlung eines weiteren Magnetens die Innenstadt zu stärken.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll auf 1,0 erhöht werden. Damit kann nach der Maßgabe der Bestimmungen der Landesbauordnung eine bis zu 100 %ige Überbauung des Grundstücks zugelassen werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) soll auf 2,0 erhöht werden, um hier eine der Innenstadt adäquate Verdichtung zu erreichen.

Notwendige Stellplätze für Bauvorhaben in dem Bereich sollten möglichst auf den Grundstücken geschaffen werden, um die Parksituation in dem Bereich nicht zu verschärfen. Darüber hinaus erscheint es aus planerischer Sicht sinnvoll, hier für den schon vorhandenen bestehenden Bedarf zusätzliche Parkeinrichtungen zu schaffen.

Deswegen sollen Garagengeschosse insofern privilegiert werden, als sie auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und damit auch die Ermittlung der Geschossfläche nach § 21 a BauNVO nicht angerechnet werden sollen.

Zur besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke und aus Gründen der Gestaltung der Veybachstraße ist eine Überbauung der Veybachstraße in Form von Arkaden bis zu einer Tiefe von 3.50 m vorgesehen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so zusammengefasst, dass eine nahtlose Bebauung im Süden und Südosten erfolgen kann. Die geschlossene Bauweise und die Festsetzung von Baulinien entlang der Bahnhofstraße und im Arkadenbereich der Veybachstraße gewährleistet die Schaffung eines klaren Straßenraums und unterstreicht die besondere städtebauliche Zielvorstellung der Ansiedlung eines innenstadtstärkenden Verkaufszentrums mit anspruchsvoller Architektur.

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Bereich des Arkadengangs entlang der Veybachstraße ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Die lichte Höhe des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wird auf mind. 3.0 m festgesetzt, somit ist eine Überbauung im 1. Obergeschoss möglich.

7.0 Immissionsschutz

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden möglichen Immissionen, insbesondere die auf die Parkdecks bezogene Geräuschsituation wurde gutachterlich untersucht.

Zusammengefasstes Ergebnis ist, dass für die vorhandene Wohnbebauung keine unzulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten sind.

Die durch die Erschließung hervorgerufenen zusätzlichen Geräusche durch den An- und Abfahrtsverkehr entsprechen den Forderungen der TA-Lärm.

Die gutachterliche Stellungnahme ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

8.0 Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet ist heute fast vollständig bebaut. Da der Bereich jedoch in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet liegt kann der Kampfmittelräumdienst eine Kampfmittelfreiheit nicht bestätigen.

In Abstimmung mit dem Ordnungsamt der Stadt Euskirchen wird der Bereich nach Abbruch und Beseitigung der vorhandenen Gebäude vom Kampfmittelräumdienst überprüft.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis zum Punkt "Kampfmittelräumung" aufgenommen.

9.0 Altlasten

Ein großer Teil des Plangebietes ist im Altlastenkataster des Kreises Euskirchen als Altstandort "Tuchfabrik Veybachstraße" aufgenommen. Sobald Baumaßnahmen durchgeführt werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Euskirchen einzuschalten.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis zum Punkt "Altlasten" aufgenommen.

10.0 Baugrund

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet. Aus diesem Grund sind insbesondere im Gründungsbereich besondere bauliche Maßnahmen erforderlich.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis zum Punkt "Baugrundverhältnisse" aufgenommen .

11.0 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei ca. 3-5 m unter Flur zu erwarten. Aus diesem Grund sind bei der Planung von tiefergründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen zu ergreifen.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis zum Punkt "Grundwasserverhältnisse" aufgenommen.

12. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Grundstücke sind heute schon praktisch flächendeckend versiegelt; daher sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht zu erwarten.

Die Geräuschsituation für die umliegende Bebauung wird insbesondere durch den zu erwartenden Zuliefer- und Parkverkehr verstärkt. Die angenommenen Werte entsprechen jedoch noch den Forderungen der TA-Lärm.

Die unterschiedlichen Varianten zur optimalen Verkehrsführung für den zu erwartenden Zuliefer- und Parkverkehr wird derzeit noch gutachterlich untersucht.

Städtebauliches Ziel ist es, die Achse Bahnhofstraße / Neustraße langfristig mit geringem Verkehr zu belasten und den Verkehrsschwerpunkt in den Bereich westlich des Bahnhofsquartiers zu legen.

13.0 Kosten und Realisierung

Der Stadt Euskirchen entstehen im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Euskirchen, den 10.11.2003

Dr. Uwe Friedl
Bürgermeister