**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 76, 6. Änderung
der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

**(Bereich zwischen der Kaplan-Kellermann-Straße, Oststraße, Alleestraße und
Veybachstraße)**

Inhaltsverzeichnis

1. Der Geltungsbereich	1
1.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
1.2. Lage und Nutzung des Plangebietes	1
2. Verfahren	1
3. Planerfordernis.....	1
3.1 Planerfordernis	1
3.2 Städtebauliche Zielsetzung.....	2
4. Übergeordnete Planungen.....	2
4.1 Ziele der Raumordnung	2
4.2 Flächennutzungsplan.....	2
4.3 Bestehendes Planungsrecht.....	2
5. Begründung der Festsetzungen.....	2
5.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB).....	2
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes	3
6.1 Städtebauliche Auswirkungen.....	3
6.2 Umweltauswirkungen.....	3
7. Kosten.....	3
8. Rechtsgrundlagen.....	3

1. Der Geltungsbereich

1.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76, 6. Änderung/ Ortsteil Euskirchen umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha. Er grenzt nördlich an die Veybachstraße bzw. Kölner Straße, östlich an die Kaplan-Kellermann-Straße, südlich an die Alleestraße bzw. Oststraße. Westlich wird der Geltungsbereich begrenzt durch die Flurstücke 38, 348, 355 (Gemarkung Euskirchen, Flur 40). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2. Lage und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Euskirchen, beidseitig der Bahnhofstraße, die eine bedeutsame Verbindung zwischen dem Bahnhof Euskirchen und der Fußgängerzone darstellt. Das Plangebiet ist überwiegend durch kerngebietstypische Nutzungen bebaut. Vor einigen Jahren wurde die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 durchgeführt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Errichtung eines Einkaufszentrums im Bereich Bahnhofstraße / Veybachstraße (Veybachzentrum) zu schaffen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan 76, 6. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan liegt im bebauten Siedlungsbereich und dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es werden keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen. Die Grundflächen ändern sich gegenüber dem vorhandenen Planungsrecht nicht. Es wird lediglich die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung geändert. Durch die Planänderung entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Die in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind nicht berührt. Der Bebauungsplan beinhaltet kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG). Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 (2) Nr. 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Nr. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Verfahren wird von den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 09.08. bis 09.09.2010 stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.08.2010.

Der Rat der Stadt Euskirchen hat am 07.10.2010 den Satzungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 gefasst.

3. Planerfordernis

3.1 Planerfordernis

Bei der Stadt Euskirchen wurde eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung für eine Teilfläche des Veybachzentrums eingereicht. Eine bestehende Gewerbefläche soll in zwei Spielhallen umgenutzt werden. Die geplante Spielhalle befindet sich an einem für diese Nutzung städtebaulich unerwünschten Standort unmittelbar an der Bahnhofstraße / Veybachstraße.

Es wird befürchtet, dass durch eine geplante Ansiedlung einer Spielhalle im Veybachzentrum ein sog. "Trading-down"- Effekt entsteht, in dem der für Euskirchen bedeutsame Innenstadtbereich, insbesondere die Bahnhofstraße als „Tor“ zur Innenstadt, sowie die sich anschließende Fußgängerzone an Qualität verliert. Hiermit ist die Verdrängung des traditionellen

Einzelhandels und der Rückgang der Angebots- und Nutzungsvielfalt durch Spielhallen und andere Vergnügungsstätten gemeint. Hinzu kommt die Beeinträchtigung des Straßenbildes durch Vergnügungsstätten, insbesondere durch Spielhallen.

Die geplante 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 betrifft die festgesetzte Art der baulichen Nutzung. Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 76 mit der rechtsverbindlichen 3, 4. und 5. Änderung ist ein Kerngebiet festgesetzt, für das Vergnügungsstätten bislang nicht ausdrücklich ausgeschlossen werden. Die 6. Änderung dient dazu, die im Kerngebiet gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten auszuschließen sowie die sonstigen Wohnungen gem. § 7 (1) Nr. 7 **BauVO** allgemein zuzulassen.

3.2 Städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliche Gründe für den Ausschluss von Vergnügungsstätten liegen darin, die Attraktivität der Innenstadt zu wahren, die vorhandene Nutzungsvielfalt zu sichern und somit den sog. „Trading-down-Effekt“ zu verhindern. Zudem soll die Innenstadt als Wohnstandort gestärkt und die Wohnqualität in der Innenstadt erhalten werden. Des Weiteren ist die räumliche Nähe zu den östlich gelegenen Schulen von Bedeutung, für deren Schüler eine Gefährdung durch Vergnügungsstätten in unmittelbarer Nachbarschaft im Sinne des Jugendschutzes ausgeschlossen werden soll. Mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die den o.g. städtebaulichen Zielen entgegensteht, verhindert werden.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen von 2004 ist der Bereich als Kerngebiet (MK) dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 76/ Ortsteil Euskirchen. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie der rechtsverbindlichen 1., 4. und 5. Änderung werden durch die geplante 6. Änderung überlagert und bleiben bei einer Nichtigkeit des neuen Planungsrechtes bestehen.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im festgesetzten Kerngebiet (MK) sind die gem. § 7 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten (Nr. 4) sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (Nr. 5) nicht zulässig. Die sonstigen Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind i.V.m. § 1 (7) BauNVO oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

Die nach § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die sonstigen zentrumstypischen Nutzungen bleiben Gegenstand des Bebauungsplanes.

Mit diesen Festsetzungen soll die Attraktivität der Innenstadt gewahrt werden, die vorhandene Nutzungsvielfalt gesichert und somit der sog. „Trading-down-Effekt“ verhindert werden. Weiterhin soll die Innenstadt als Wohnstandort gestärkt, die Flächen im Erdgeschoss jedoch

für zentrumstypische Nutzung, insbesondere Einzelhandel, vorgehalten werden. Tankstellen werden ausgeschlossen, um die Attraktivität dieses für das Zentrum von Euskirchen wichtigen Bereiches nicht zu beeinträchtigen.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die geplante 6. Änderung wird die festgesetzte Art der baulichen Nutzung hinsichtlich einer bestimmten Nutzungsart, nämlich Vergnügungsstätten, geändert. Sonstige zentrumstypischen Nutzungen können weiterhin realisiert werden. Die sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und seinen gültigen Änderungen bleiben unberührt. Die bestehenden Nutzungen genießen Bestandsschutz.

6.2 Umweltauswirkungen

Durch die Änderung der im Kerngebiet festgesetzten Art der baulichen Nutzung sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich.

7. Kosten

Durch die geplante 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 / Ortsteil Euskirchen entstehen keine Kosten für die Stadt Euskirchen.

8. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde, jeweils in der geltenden Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666)

Euskirchen, den 20.10.2010
Der Bürgermeister
In Vertretung

Thomas Huyeng
Erster Beigeordneter

Die kursiv und fett gedruckten Texte wurden nach der öffentlichen Auslegung ergänzt.