

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan Nr. 139  
  
der Stadt Euskirchen,  
Ortsteil Euskirchen**

**(Bereich zwischen Kessenicher Torwall und Alter Markt)**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Anlass und Ziel der Bebauungsplanung</b> .....	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Planverfahren</b> .....	<b>1</b>
<b>3.0</b>	<b>Rahmenbedingungen</b> .....	<b>2</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	2
3.2	Ziele der Raumordnung / Regionalplan .....	2
3.3	Flächennutzungsplan .....	3
3.4	Bestehendes Planungsrecht .....	3
<b>4.0</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>3</b>
<b>5.0</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>4</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB) .....	4
5.2	Kennzeichnungen .....	4
5.3	Hinweise .....	4
<b>6.0</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>4</b>
6.1	Städtebauliche Auswirkungen .....	4
6.2	Umweltauswirkungen .....	5
<b>7.0</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>5</b>
<b>8.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>5</b>

## **1.0 Anlass und Ziel der Bebauungsplanung**

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Euskirchen wurde am 27.10.2016 vom Rat beschlossen. Die daraus resultierenden Ziele sollen nun umgesetzt werden.

Die Stadt Euskirchen ist bestrebt, die Stadtmitte zu stärken, die Attraktivität der Innenstadt zu wahren und die Investitionsbereitschaft des Einzelhandels auf die integrierten Lagen zu lenken. Zudem soll die Innenstadt als Wohnstandort gestärkt und die Wohnqualität in der Innenstadt erhalten werden. Dies kann nur gelingen, wenn eine stabile und attraktive Nutzungsstruktur vorhanden ist.

Heute befinden sich Vergnügungsstätten u.a. in der Kernstadt von Euskirchen. Diese führen zu einem Trading-Down-Effekt im Sinne einer Attraktivitätsminderung des gesamten umliegenden Gebietes. Hiermit sind 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.

Mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten in dieser zentralen Einkaufslage soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die den o.g. städtebaulichen Zielen entgegensteht, verhindert werden.

## **2.0 Planverfahren**

In seiner Sitzung am 22.02.2018 hat der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139, Ortsteil Euskirchen „Bereich zwischen Kessenicher Torwall und Alter Markt“ beschlossen.

Der Bebauungsplan 139 enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 (2b) BauGB und wird im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt.

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 § 6a (1) BauGB und § 10a (1) BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Es liegen somit keine Ausschlussgründe gegen die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB vor.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde in Form einer zweiwöchigen Einsichtnahme in der Zeit vom 14.03.2018 bis einschließlich 04.04.2018 durchgeführt.

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

In seiner Sitzung am 21.06.2018 hat der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 139, Ortsteil Euskirchen beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.07.2018 bis 30.08.2018 einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 30.07.2018 an der Planung durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 139, Ortsteil Euskirchen, wurde am 04.10.2018 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

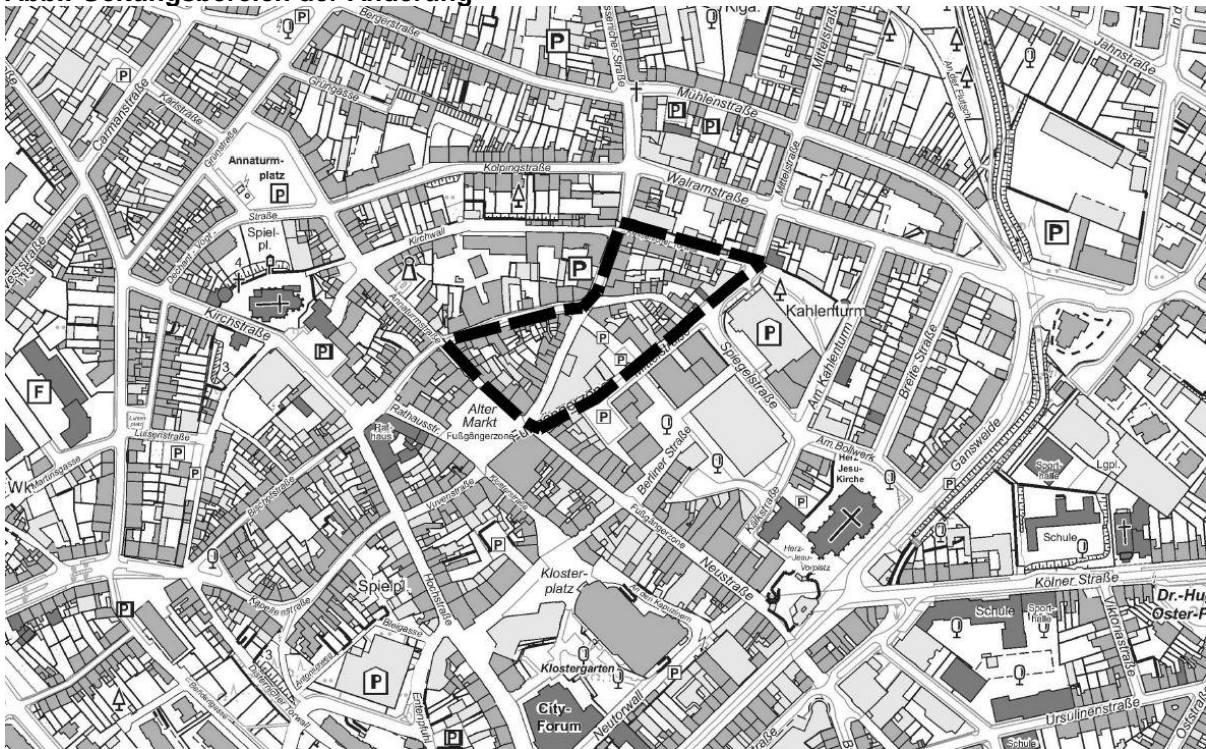
### 3.0 Rahmenbedingungen

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 139, Ortsteil Euskirchen, umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Das Bebauungsplangebiet wird durch die südliche Kessenicher Straße bis einschließlich des Kessenicher Torwalls, den südwestlichen Bereich der Mittelstraße sowie die südöstliche Annatumstraße einschließlich des östlichen Bereichs der Baumstraße begrenzt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet ist überwiegend durch kerngebietstypische und mischgebietstypische Nutzungen bebaut.

Abb.: Geltungsbereich der Änderung



© Geobasisdaten Kreis Euskirchen

#### 3.2 Ziele der Raumordnung / Regionalplan

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

Abb.: Auszug aus dem Regionalplan

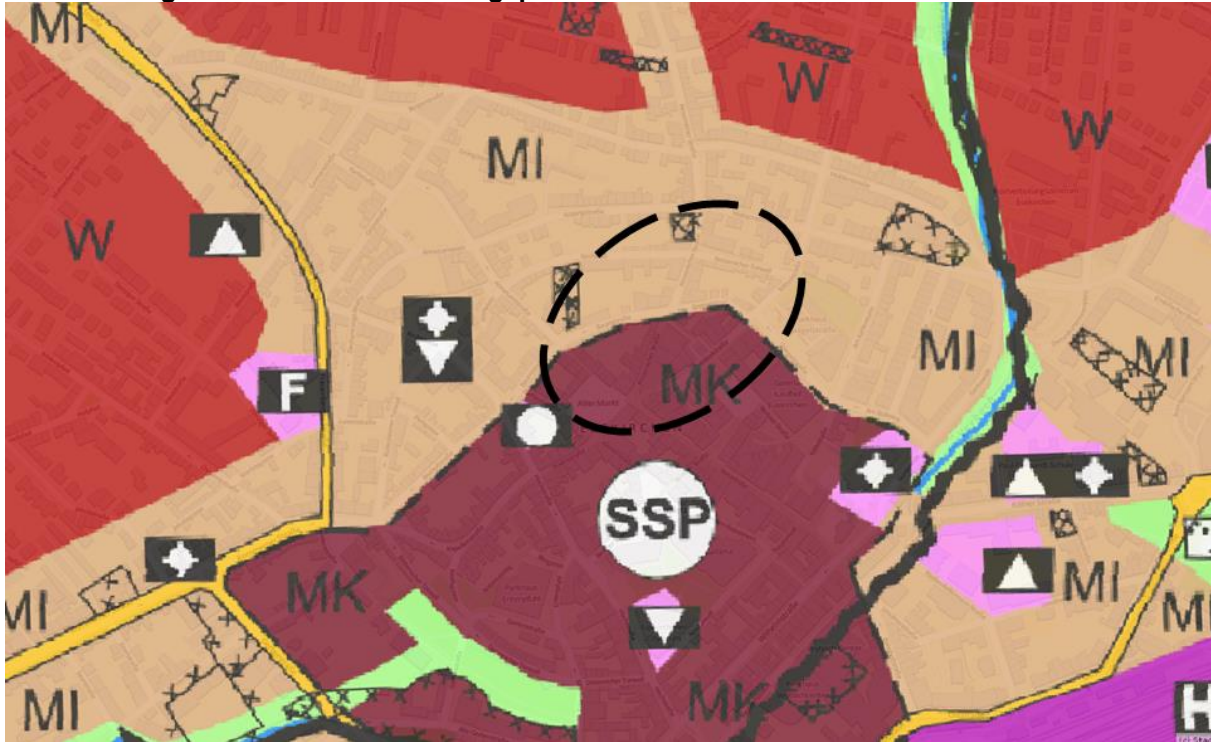




### 3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen von 2004 ist der Bereich als Kerngebiet (MK) und Mischgebiet (MI) dargestellt.

Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



### 3.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Bebauungspläne Nr. 59 und Nr. 59, 2. Änderung, im Westen an die Bebauungspläne Nr. 34c und Nr. 34c, 1. und 2. Änderung sowie im Südosten an die Bebauungspläne Nr. 50a A, 1. Änderung, als auch Nr. 50a, 2. und 3. Änderung an.

### 4.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung können unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Trinkwassernetz insgesamt 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) Löschwasser über 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Dies gilt unter Berücksichtigung aller Entnahmemöglichkeiten am öffentlichen Trinkwassernetz im Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.

Diese Zusage gilt nur bei einem störungsfreien Betrieb, einer Wasserabnahme eines Normaltags und solange das Wasserversorgungsunternehmen nicht durch höhere Gewalt oder sonstige Umstände, deren Beseitigung ihm wirtschaftlich nicht zugemutet werden kann, gehindert ist.

Das Anpflanzen von Bäumen ist grundsätzlich außerhalb von Leitungstrassen anzustreben. Weitere Informationen enthält das technische Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, aktualisiert erschienen im Februar 2013, ergänzt durch das Beiblatt zu GW 125, erschienen im März 2016.

## **5.0 Begründung der Festsetzungen**

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

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Vergnügungsstätten gem. § 9 Abs. 2b BauGB nicht zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll die Attraktivität der Innenstadt gewahrt werden, die vorhandene Nutzungsvielfalt gesichert und somit der sog. „Trading-down-Effekt“ verhindert werden.

### **5.2 Kennzeichnungen**

#### Baugrundverhältnisse

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig.

Das gesamte Plangebiet wird daher gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Wegen der Bodenverhältnisse sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

### **5.3 Hinweise**

#### Kampfmittelräumdienst

Der Kampfmittelräumdienst empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche.

Sicherheitshalber wird der nachstehende Hinweis aufgenommen:

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu verständigen.

#### Grundwasser

Im Bereich des Plangebietes treten flurnahe Grundwasserstände auf.

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an.

Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben.

## **6.0 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Durch die geplante Bebauungsaufstellung werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Sonstige zentrumstypische Nutzungen können weiterhin realisiert werden.

## **6.2 Umweltauswirkungen**

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## **7.0 Kosten**

Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139, Ortsteil Euskirchen, entstehen keine Kosten für die Stadt Euskirchen.

## **8.0 Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplanaufstellung liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde, jeweils in der zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses gültigen Fassung:

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075)
- d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), in der zurzeit gültigen Fassung.
- e) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

Euskirchen, den 28.11.2018  
Der Bürgermeister

Dr. Uwe Friedl