

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a (1) Baugesetzbuch

Bebauungsplan Nr. 34a, 3. Änderung der Kreisstadt Euskirchen / Ortsteil Euskirchen, Bereich zwischen Berliner Straße, Neustraße, Wilhelmstraße und Hochstraße

Geltungsbereich und Zweck des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34a, 3. Änderung / Ortsteil Euskirchen umfasst eine Fläche von ca. 4 ha. Das Bebauungsplangebiet wird durch die Berliner Straße, Neustraße, Wilhelmstraße und Hochstraße begrenzt. Das Plangebiet ist überwiegend durch kerngebietstypische Nutzungen bebaut.

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.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34a betrifft die festgesetzte Art der baulichen Nutzung. Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34a mit der rechtskräftigen 2. Änderung sind Kerngebiete festgesetzt, für die Vergnügungsstätten bislang ausnahmsweise zulässig oder ausgeschlossen sind. Die 3. Änderung dient dazu, die im Kerngebiet gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten vollständig auszuschließen. Im Zuge dessen sind andere Bereiche im Stadtgebiet definiert worden, die eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ermöglichen werden.

Verfahrensablauf

In seiner Sitzung am 19.04.2018 hat der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34a, Ortsteil Euskirchen „Bereich zwischen Berliner Straße, Neustraße, Wilhelmstraße und Hochstraße“ beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 11.06. bis 25.06.2018 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.06.2018.

In seiner Sitzung am 27.09.2018 hat der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34a, Ortsteil Euskirchen beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.12.2018 bis 18.01.2019 einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 10.12.2018 an der Planung durchgeführt.

Am 28.03.2019 hat der Rat der Stadt Euskirchen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34a, Ortsteil Euskirchen als Satzung beschlossen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Schutzgut Mensch

Da lediglich die Art der Nutzung so geändert wird, dass Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, sind keine zusätzlichen baulichen Veränderungen, die den bisherigen planungsrechtlichen Rahmen übersteigen, möglich. Allerdings kann sich das Publikum verändern, welches sich im Plangebiet aufhält, wenn durch den Vergnügungsstättenauschluss z.B. der Einzelhandel mit einladenden Waren das Umfeld attraktiver gestaltet. Die mögliche Veränderung des Publikums im Plangebiet ist somit positiv zu bewerten.

Kampfmittelbeseitigung

Nach Aussagen der Bezirksregierung Düsseldorf besteht ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet. Es liegen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe vor (Schreiben vom KBD, 14.06.2018).

Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Artenschutz

Die Bebauungsplanänderung führt zu keinen Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenlebensräumen. Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nrn. 1-3 BNatSchG (Zugriffsverbote) unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen sind nicht zu erwarten. Da keine Erweiterung baulicher Eingriffsmöglichkeiten stattfindet, ist auch keine Kompensation erforderlich.

Schutzgut Boden

Versiegelung

Da lediglich die Art der Nutzung so geändert wird, dass Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, wird es keine erweiterten baulichen Veränderungsmöglichkeiten und somit keine weitere Überbauung der Flächen geben.

Baugrund

Im Plangebiet sind keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, Juni 2005, in der Erdbebenzone 2 sowie zur Untergrundklasse T.

Bodendenkmale

Es ist davon auszugehen, dass sich in Bereichen noch Bodendenkmäler erhalten haben (Stellungnahme des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 10.07.2018).

Schutzgut Wasser

Durch die Änderung der Art der Nutzung kommt es zu keinem Verlust des sickerfähigen Bodens. Da keine zusätzliche bauliche Eingriffsmöglichkeit geschaffen wird, muss keine Kompensation erfolgen.

Schutzgüter Klima und Luft

Die klimatische Situation wird sich in Folge der geplanten Änderung der Art der Nutzung nicht verschlechtern. Das Vorhaben führt zu keinen Veränderungen der bestehenden lokalklimatischen Bestandssituation.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird sich durch die geplante Änderung geringfügig verändern. Die Schaufenster der innerstädtischen Einzelhändler werden belebter gestaltet als die Schaufenster der Vergnügungsstätten. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bzw. Stadtbild sind durch die Änderung der Nutzung somit als positiv zu bewerten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die denkmalwerte Bausubstanz erhält ein attraktiveres Umfeld durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Nach der vorliegenden Datenlage sind daher positive Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den meisten Schutzgütern bestehen keine Wechselwirkungen. Allein die Schutzgüter Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch zeichnen eine Verbesserung des Landschaftsbildes und der Attraktivität des Plangebietes ab.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB wurde im Rahmen öffentlicher Auslegungen durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) weist darauf hin, dass Luftbilder und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe liefern. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel in ausgewiesenen Bereichen wird empfohlen. Dem Hinweis wurde entsprochen, indem in die textlichen Festsetzungen entsprechende Hinweise aufgenommen wurden. Die Begründung wurde ebenfalls ergänzt. Darüber hinaus wird von

gleicher Stelle darauf hingewiesen, dass nach 1945 entstandene Aufschüttungen auf das Geländenniveau von 1945 abzuschieben sind. Sofern Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, etc. erfolgen, wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Die e-regio GmbH & Co. KG weist auf Leitungsanlagen zur Erdgas-Versorgung im Plangebiet hin.

Der Wasserversorgungsverband Euskirchen-Swisttal (WES) weist auf bestehende Leitungsanlagen zur Trinkwasser-Versorgung im Planbereich hin. Des Weiteren werden Angaben zur Löschwasserversorgung geliefert, die in die Begründung aufgenommen wurden.

Die RWE Power AG regt an, in den textlichen Festsetzungen darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet in einem Auenbereich liegt. Darüber hinaus wird erläutert, welche besonderen baulichen Maßnahmen bei der Bebauung im Auenbereich ggf. erforderlich sind. Den Anregungen wurde entsprochen und entsprechende Hinweise in den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung ergänzt.

Der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland weist für zukünftige Planungen darauf hin, dass das Plangebiet im historischen Ortskern von Euskirchen liegt. Es ist daher davon auszugehen, dass bereichsweise noch Bodendenkmäler erhalten sind. Von der geplanten Nutzungsänderung werden die Belange der Bodendenkmalpflege jedoch nicht tangiert.

Im Auftrag
gez. Overbeck