

**Begründung
mit Umweltbericht
zum
Bebauungsplan Nr. 34c,
3. Änderung

der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

**(Bereich zwischen Baumstraße, Alter Markt, Berliner Straße,
Hochstraße und Vuvenstraße)**

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----------|
| Teil I: Städtebauliche Begründung | 1 |
| 1.0 Anlass und Ziel der Bebauungsplanung | 1 |
| 2.0 Planverfahren | 1 |
| 3.0 Rahmenbedingungen | 2 |
| 3.1 Räumlicher Geltungsbereich | 2 |
| 3.2 Ziele der Raumordnung / Regionalplan | 2 |
| 3.3 Flächennutzungsplan | 3 |
| 3.4 Bestehendes Planungsrecht | 3 |
| 3.5 Landschaftsplan | 3 |
| 4.0 Ver- und Entsorgung | 3 |
| 5.0 Begründung der Festsetzungen | 4 |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB) | 4 |
| 5.2 Kennzeichnungen | 4 |
| 5.3 Hinweise | 4 |
| 6.0 Auswirkungen der Planung | 5 |
| 6.1 Städtebauliche Auswirkungen | 5 |
| 6.2 Umweltauswirkungen | 5 |
| 7.0 Kosten | 5 |
| | |
| Teil II: Umweltbericht | 6 |
| 1.0 Einleitung | 6 |
| 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans | 6 |
| 1.2 Fachplanungen | 6 |
| 2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 7 |
| 2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | 7 |
| 2.2 Schutzgut Boden | 7 |
| 2.3 Schutzgut Wasser | 8 |
| 2.4 Schutzgut Luft und Klima | 8 |
| 2.5 Schutzgut Landschaft | 9 |
| 2.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter | 9 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 2.7 | Schutzgut Mensch | 10 |
| 2.8 | Emissionsvermeidung und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern. | 10 |
| 2.9 | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern..... | 10 |
| 3.0 | Alternative Planungsmöglichkeiten | 10 |
| 4.0 | Zusammenfassung | 10 |

Teil I: Städtebauliche Begründung

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.

Die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34c betrifft die festgesetzte Art der baulichen Nutzung. Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34c mit der rechtsverbindlichen 1. und 2. Änderung sind Kerngebiete festgesetzt, für die Vergnügungsstätten bislang allgemein zulässig sind. Die 3. Änderung dient dazu, die im Kerngebiet gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten vollständig auszuschließen.

2.0 Planverfahren

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. 34c, Ortsteil Euskirchen „Bereich zwischen Baumstraße, Alter Markt, Berliner Straße, Hochstraße und Vuvenstraße“ 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. 34c, 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. 34c, Ortsteil Euskirchen als Satzung beschlossen.

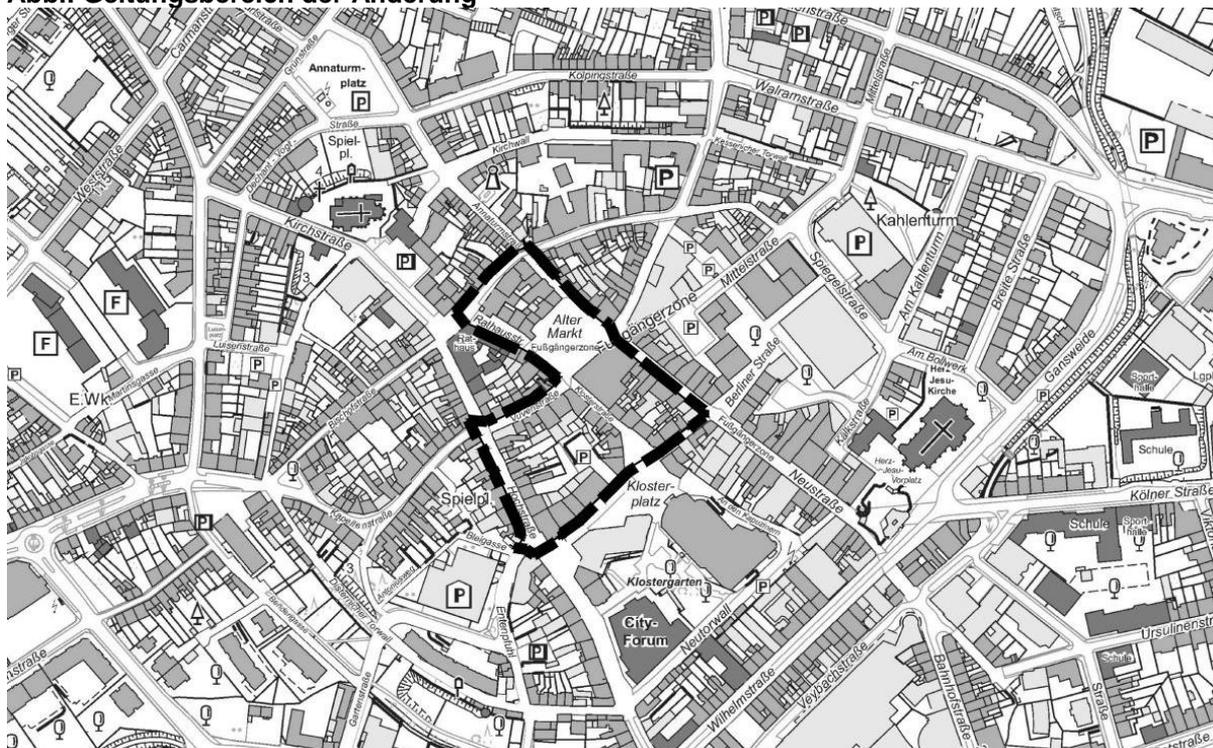
3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34c, 3. Änderung / Ortsteil Euskirchen umfasst eine Fläche von ca. 2 ha. Das Bebauungsplangebiet wird durch die Baumstraße, Annatumstraße, Alter Markt, Berliner Straße, Hochstraße, Vuvenstraße und Rathausstraße begrenzt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet ist überwiegend durch kerngebietstypische Nutzungen bebaut.

Abb.: Geltungsbereich der Änderung

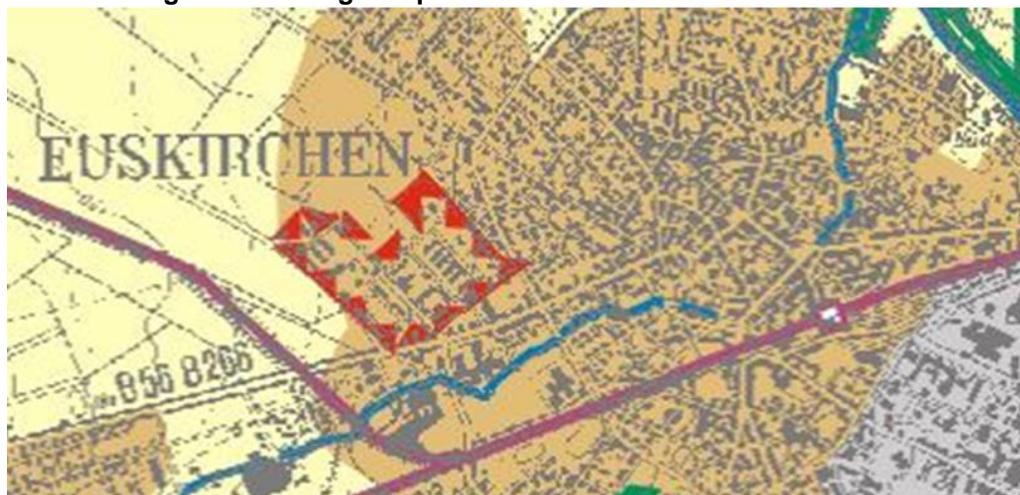


© Geobasisdaten Kreis Euskirchen

3.2 Ziele der Raumordnung / Regionalplan

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

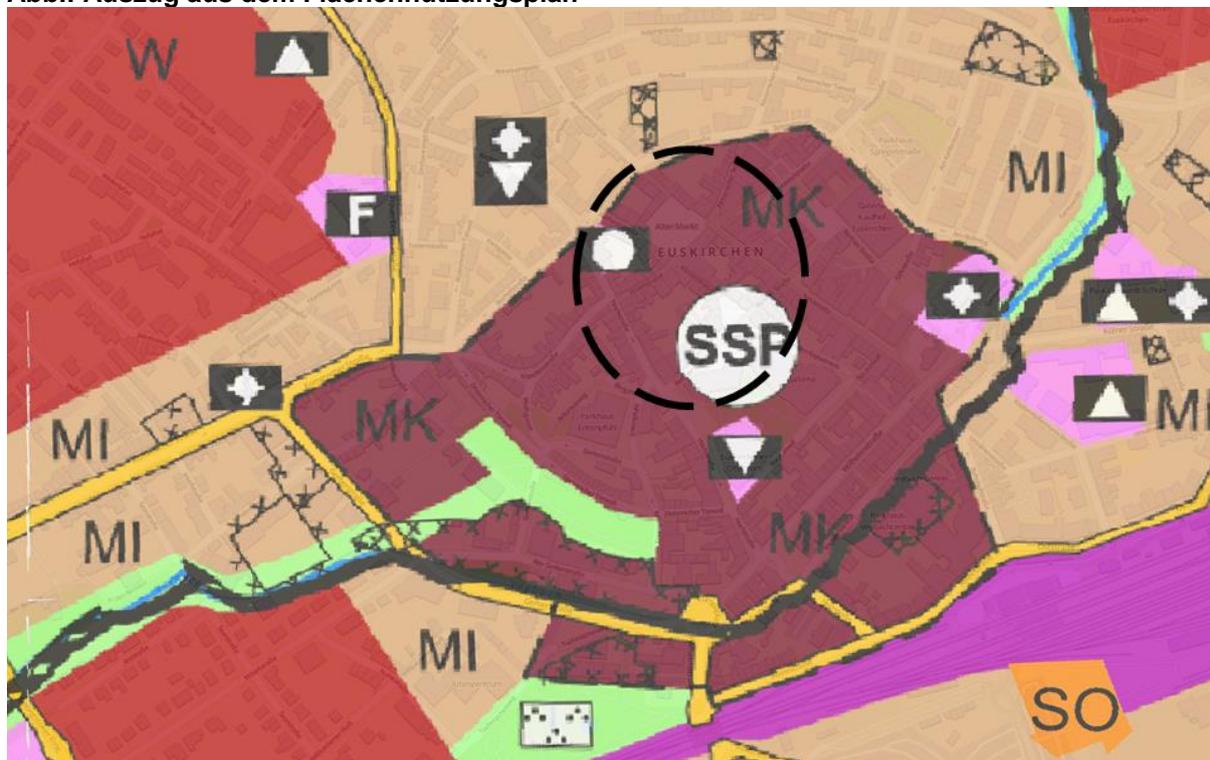
Abb.: Auszug aus dem Regionalplan



3.3 Flächennutzungsplan

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

Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



3.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 34c Ortsteil Euskirchen. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie der rechtsverbindlichen 1. und 2. Änderung werden durch die geplante 3. Änderung überlagert und bleiben bei einer Nichtigkeit des neuen Planungsrechtes bestehen.

3.5 Landschaftsplan

Die Plangebietsfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Euskirchen von 2007. Entwicklungsziele aus dem Landschaftsplan liegen daher für den Planbereich nicht vor.

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 m³/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.

5.0 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. 2) sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (Nr. 5) nicht zulässig. Ebenso sind die nach § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Die sonstigen Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind i.V.m. § 1 (7) BauNVO oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig und an der Annaturmstraße sowie Baumstraße gem. § 7 (3) Nr. 2 BauNVO auch im Erdgeschoss ausnahmsweise zulässig.

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 weitestgehend für zentrumstypische Nutzung, insbesondere Einzelhandel, vorgehalten werden. Tankstellen werden ausgeschlossen, um die Attraktivität dieses für das Zentrum von Euskirchen wichtigen Bereiches nicht zu beeinträchtigen und unerwünschten Ziel- und Quellverkehr zu vermeiden.

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

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 beach-

ten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasser-
verhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben.

6.0 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die geplante 3. Änderung wird die festgesetzte Art der baulichen Nutzung hinsichtlich
einer bestimmten Nutzungsart, nämlich Vergnügungsstätten, geändert. Sonstige zentrums-
typische Nutzungen können weiterhin realisiert werden. Die sonstigen Festsetzungen des
rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und seine gültigen Änderungen bleiben unberührt. Die
bestehenden Nutzungen genießen Bestandsschutz.

6.2 Umweltauswirkungen

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht (Teil II der
Begründung) detailliert dargestellt.

Schutzgebiete sowie wertvolle Biotope und Tierlebensräume sind durch die Planung nicht
betroffen. Da kein baulicher Eingriff stattfinden wird, muss demnach keine Kompensation
erfolgen. Im Hinblick auf die Schutzgüter sind keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwar-
ten.

7.0 Kosten

Durch die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34c / Ortsteil Euskirchen entste-
hen keine Kosten für die Stadt Euskirchen.

Teil II: Umweltbericht

1.0 Einleitung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge – von hoher Bedeutung. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden bzw. vermindert werden, eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität soll durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Gem. § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beigefügt, der in allgemeinverständlicher Form eine Eingriffsbeschreibung und Beurteilung hinsichtlich umweltrelevanter Belange vornimmt.

Da lediglich die Art der Nutzung so geändert wird, dass Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, wird es keine baulichen Veränderungen geben. Somit wird kein Eingriff stattfinden und es muss kein Ausgleich geschaffen werden.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Änderungsbereich befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Euskirchen. Mit der Bebauungsplanänderung sollen die im Kerngebiet gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. 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.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rd. 2 ha. Das Bebauungsplangebiet wird durch die Baumstraße, Annaturmstraße, Alter Markt, Berliner Straße, Hochstraße, Vunvenstraße und Rathausstraße begrenzt.

1.2 Fachplanungen

1.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen), aus dem Jahr 2003 stellt für den Planbereich „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

1.2.2 Flächennutzungsplan

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

1.2.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 34c / Ortsteil Euskirchen. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie der rechtsverbindlichen 1. und 2. Änderung werden durch die geplante 3. Änderung überlagert und bleiben bei einer Nichtigkeit des neuen Planungsrechtes bestehen.

1.2.4 Landschaftsplan

Die Plangebietsfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Euskirchen von 2007. Entwicklungsziele aus dem Landschaftsplan liegen daher für den Planbereich nicht vor.

1.2.5 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

1.2.6 Vorhandene Flächennutzung

Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Euskirchen und ist durch kerngebietstypische Nutzungen bebaut. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich der historische Alter Markt mit seinen Baudenkmalern.

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange erfolgt durch die Unterteilung in die verschiedenen Schutzgüter. Dazu werden Angaben zum Bestand, zur Prognose, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen sowie eine abschließende Bewertung aufgezeigt.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand

In Kenntnis der vorliegenden Bestandssituation sind im Plangebiet keine Brutreviere planungsrelevanter Vogelarten, Säugetiere, Amphibien oder Reptilien zu erwarten. Da es zu keinen baulichen Veränderungen kommen wird, ist die Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) nicht erforderlich (Schreiben vom Kreis, 21.06.2018). Es wird kein Artenschutzgutachten angefertigt.

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet, noch in einem Naturschutzgebiet. Es sind keine wertvollen Biotop oder planungsrelevante Pflanzen vorhanden.

Prognose

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf den bestehenden Tier- und Pflanzenlebensraum.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Artenschutz

Da kein Eingriff stattfinden wird, muss kein Ausgleich geschaffen werden.

Eingriff / Ausgleich

Da kein baulicher Eingriff stattfinden wird, muss keine Kompensation erfolgen.

Bewertung

Die geplante 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.

2.2 Schutzgut Boden

Bestand

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um tonig-schluffige Böden. Gut zweidrittel stellt eine Pseudogley-Braunerde dar, deren Schutzwürdigkeit nicht betrachtet wurde und somit von geringerer Bedeutung ist. Der nördliche Bereich umfasst eine Parabraunerde. Auch ihre Schutzwürdigkeit wurde nicht betrachtet (Angaben des Geologischen Dienstes NRW vom 02.08.2018).

Im Plangebiet sind keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

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.

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).

Prognose

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

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Es wird kein Eingriff stattfinden, sodass kein Ausgleich geschaffen werden muss.

Bewertung

Durch die Änderung der Art der Nutzung kommt es zu keinem Funktionsverlust des Bodens. Für den Fall einer Baumaßnahme unabhängig von diesem Bebauungsplanänderungsverfahren erhalten die textlichen Festsetzungen einen entsprechenden Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Kampfmitteln.

2.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine offenen Wasserflächen.

Hochwassergefährdete Bereiche oder ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet sind im Plangebiet nicht vorhanden (ELWAS-Web, abgerufen am 02.08.2018).

Grundwasser

Nach der Datenlage des ELWAS-Web befindet sich das Plangebiet außerhalb einer gesetzlich festgesetzten Trinkwasserschutzzone. Der durchschnittliche Wasserstand liegt bei 156,13m NHN (Messpunkthöhe: 158,27m NHN) (ELWAS-Web, abgerufen am 02.08.2018).

Prognose

Der sickerfähige Boden bleibt erhalten, da es nicht zu Versiegelung oder Überbauung kommen wird.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Da kein baulicher Eingriff stattfinden wird, muss keine Kompensation erfolgen.

Bewertung

Durch die Änderung der Art der Nutzung kommt es zu keinem Verlust des sickerfähigen Bodens.

2.4 Schutzgut Luft und Klima

Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb der Niederrheinischen Bucht. Es liegt damit in einem überwiegend maritim geprägten Bereich mit allgemein kühlen Sommern und milden Wintern. Im Jahresmittel liegen die Lufttemperaturen bei über 9°C.

Der Wind weht überwiegend aus westlicher und südwestlicher Richtung.

Prognose

Die klimatische Situation wird sich in Folge der geplanten Änderung der Art der Nutzung nicht verschlechtern. Eine Beeinträchtigung der lokalen Klimasituation wird ausgeschlossen.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Es wird kein Eingriff stattfinden, sodass kein Ausgleich geschaffen werden muss.

Bewertung

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

2.5 Schutzgut Landschaft

Bestand

Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Euskirchen und ist durch kerngebietstypische Nutzungen bebaut. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich der historische Alter Markt mit seinen Baudenkmälern. Im Umfeld befinden sich weitere überwiegende kerngebietstypische Nutzungen.

Die Plangebietsfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Euskirchen von 2007. Entwicklungsziele aus dem Landschaftsplan liegen daher für den Planbereich nicht vor.

Prognose

Anhand des Ausschlusses von Vergnügungsstätten soll die Attraktivität der Innenstadt gewahrt werden, die vorhandene Nutzungsvielfalt gesichert und somit der sog. „Trading-down-Effekt“ verhindert werden.

Das Landschaftsbild wird sich durch die geplante Änderung geringfügig verändern. Die Schaufenster der innerstädtischen Einzelhändler werden belebter gestaltet als die Schaufenster der Vergnügungsstätten.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Es wird kein Eingriff stattfinden, sodass kein Ausgleich geschaffen werden muss.

Bewertung

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bzw. Stadtbild sind durch die Änderung der Nutzung als positiv zu bewerten.

2.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bestand

Das Plangebiet liegt im historischen Ortskern von Euskirchen. Denkmalgeschützte Gebäude sind im Plangebiet am Alter Markt und in der Hochstraße vorhanden. Es ist weiterhin davon auszugehen, dass sich in Bereichen noch Bodendenkmäler erhalten haben (Stellungnahme des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 10.07.2018).

Prognose

Die denkmalwerte Bausubstanz erhält ein attraktiveres Umfeld durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Es wird kein Eingriff stattfinden, sodass keine bislang unbekannte archäologische Substanz entdeckt werden könnte.

Bewertung

Nach der vorliegenden Datenlage sind positive Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter zu erwarten.

2.7 Schutzgut Mensch

Bestand

Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Euskirchen und ist durch kerngebietstypische Nutzungen bebaut. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich der historische Alter Markt mit seinen Baudenkmälern.

Prognose

Da lediglich die Art der Nutzung so geändert wird, dass Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, wird es keine baulichen Veränderungen geben. Allerdings kann sich das Publikum verändern, welches sich im Plangebiet aufhält, wenn durch den Vergnügungsstättenausschluss z.B. der Einzelhandel mit einladenden Waren das Umfeld attraktiver gestaltetet.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Es wird kein Eingriff stattfinden, sodass kein Ausgleich geschaffen werden muss.

Bewertung

Die mögliche Veränderung des Publikums im Plangebiet ist positiv zu bewerten.

2.8 Emissionsvermeidung und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann auf Ebene der Bauleitplanung nicht im Detail gesteuert werden. Da allerdings keine baulichen Eingriffe stattfinden werden, kann dieser Umweltbelang außer Acht gelassen werden.

2.9 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.

3.0 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die im Kerngebiet gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Mit diesen Festsetzungen soll die Attraktivität der Innenstadt gewahrt werden, die vorhandene Nutzungsvielfalt gesichert und somit der sog. „Trading-down-Effekt“ verhindert werden. Da die Änderung der Art der Nutzung den Ausschluss von Vergnügungsstätten bewirkt, bestehen keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

4.0 Zusammenfassung

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. Aufgrund dessen sollen mit der Bebauungsplanänderung die im Kerngebiet gem. § 7 (2)

Nr. 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, in dem die Art der Nutzung geändert wird. Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rd. 2 ha. Schutzgebiete sowie wertvolle Biotope und Tierlebensräume sind durch die Planung nicht betroffen. Da kein baulicher Eingriff stattfinden wird, muss demnach keine Kompensation erfolgen. Im Hinblick auf die Schutzgüter sind keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Euskirchen, den 09.04.2019

Der Bürgermeister
In Vertretung

Johannes Winckler
Erster Beigeordneter