

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan Nr. 58, 2. Änderung  
der Stadt Euskirchen,  
Ortsteil Euskirchen  
zwischen Hochstraße und Veybachstraße  
( Bebauungsplan gem. § 13a BauGB )**



## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **1.0 Verfahren**

### **2.0 Anlass und Ziel der Planung**

### **3.0 Rahmenbedingungen**

- 3.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 3.2 Ziele der Raumordnung
- 3.3 Flächennutzungsplan
- 3.4 Bestehendes Planungsrecht

### **4.0 Städtebauliches Konzept**

- 4.1 Bauungskonzept
- 4.2 Ver- und Entsorgung

### **5.0 Inhalte des Bebauungsplanes**

- 5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- 5.4. Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)
- 5.5. Gestalterische Festsetzungen ( gem. § 86 (1) Nr.1 und Nr.4 BauO NRW )
- 5.7 Hinweise

### **6.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

- 6.1 Städtebauliche Auswirkungen
- 6.2 Umweltauswirkungen

### **7.0 Flächenbilanz**

### **8.0 Bodenordnung**

### **9.0 Kosten**

## 1.0 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 58, 2. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird somit abgesehen.

Das Verfahren zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, gemäß §13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung unter folgenden Voraussetzungen im so genannten „beschleunigten“ Verfahren durchzuführen:

1. der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden,
2. die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m<sup>2</sup>),
3. es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen,
4. es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH – oder Vogelschutzrichtlinie betroffen sein.

Die vorliegende Planung erfordert gem. § 13a (1) BauGB keine Vorprüfung des Einzelfalls, da die Größe der Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 qm nicht übersteigt. Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB angewendet werden.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 19.6.2012 den Änderungsbeschluss gefasst.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 19.6.2012 die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat am 22.10.2012 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 21.3.2013.

Der Beschluss zur Anwendung des Verfahrens gem. § 13a BauGB wurde am 8.10.2013 gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 4.11.2013 – 4.12.2013.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 4.11.2013.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.58, 2.Änderung wurde am 6.2.2014 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

## 2.0 Anlass und Ziel der Planung

Für den Eckbereich zwischen Wilhelmstrasse, Hochstraße und Veybachstraße ist eine Wohnbebauung vorgesehen. Geplant sind IV-Geschosse mit einem Staffelgeschoss. Das Gebäude dient ausschließlich der Wohnnutzung. Da seitens der Stadt Euskirchen Interesse daran besteht, diesen städtebaulich prägnanten Bereich neu zu ordnen, muss das bestehende Planungsrecht angepasst werden. In diesem Zusammenhang werden gleichzeitig neue Rahmenbedingungen für den gesamten bebauten Bereich zwischen Wilhelmstraße und

Veybachstraße sowie Bahnhofstraße und Hochstraße geschaffen.

### **3.0 Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58, 2. Änderung / Ortsteil Euskirchen umfasst eine Fläche von ca. 5.008 m<sup>2</sup>. Er wird durch die Wilhelmstraße, Veybachstraße, Hochstraße und Bahnhofstraße begrenzt.

Das Plangebiet liegt zentral in der Innenstadt Euskirchens.

#### **3.2 Ziele der Raumordnung**

Die Ziele der Raumordnung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003. Im Regionalplan ist der Geltungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

#### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen von 2004 stellt für den Geltungsbereich Kerngebiet dar. Das im Bebauungsplan Nr. 58, 2. Änderung festgesetzte Kerngebiet ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3.4 Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 58 Ortsteil Euskirchen, der hier ein MK-Gebiet mit geschlossener Bauweise, einer GRZ von 1.0 und einer GFZ von 3.2 bzw. 3.3 festsetzt. Die Geschossigkeit ist gestaffelt, entlang der Wilhelmstraße durchgehend zwingend III-geschossig, zur Veybachstraße hin erfolgt eine Staffelung erst auf zwingend IV-geschossig, dann III-geschossig, entlang der Veybachstraße abgestuft auf eine II-geschossige Bauweise. Im Eckbereich Wilhelmstraße / Hochstraße / Veybachstraße ist die GFZ mit 3.3 und eine zwingend III-geschossige Bauweise festgesetzt. Das komplette Baufenster ist mit Baulinien umgeben.

Eine höhere Geschossflächenzahl ist mit der Innenstadtlage und vorhandenen Bebauung begründet. Für den Eckbereich Wilhelmstraße / Hochstraße ist eine Verkehrsfläche vorgesehen.

### **4.0 Städtebauliches Konzept**

#### **4.1 Bauungskonzept**

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die bestehenden Gebäude entlang der Wilhelmstraße und Veybachstraße planungsrechtlich zu sichern. Entlang der Wilhelmstraße wird eine zwingend IV-geschossige Bebauung, entlang der Veybachstraße eine zwingend III-geschossige Bebauung festgesetzt, um den Straßenraum entsprechend zu fassen und eine städtebaulich einheitliche Silhouette zu gewährleisten. Aus diesem Grund wird auch weiterhin das gesamte Baufenster mit einer einheitlichen Bauflucht versehen. Im Bereich zwischen Wilhelmstraße / Hochstraße und Veybachstraße ist eine IV-geschossige Bebauung mit einem Staffelgeschoss vorgesehen, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen soll. Hierfür wird die im Bebauungsplan Nr. 58 festgesetzte Verkehrsfläche als überbaubare Fläche festgesetzt. Eine Bebauung mit ansprechender Architektur wird für diesen Bereich als städtebauliches Erfordernis betrachtet.

Damit die Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten belebt bleibt, soll die Wohnnutzung im Zentrum erhalten bleiben bzw. gestärkt werden. Daher wird die Zulässigkeit der Wohnnutzung erweitert. So sind Wohnungen künftig oberhalb des Erdgeschosses und im Erdgeschoss zulässig. Für das Erdgeschoss wird eine lichte Raumhöhe von 3,20 m festgesetzt,

so dass hier auch alternativ eine gewerbliche Nutzung stattfinden kann.

Der für ein Kerngebiet spezifische Charakter eines Kristallisationspunktes von Wirtschaftsleben, Dienstleistungsunternehmen und Büro- und Geschäftseinrichtungen aller Art bleibt somit erhalten, bzw. wird baulich gesichert.

Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden ausgeschlossen, um eine Konzentration in der Innenstadt, die bereits etliche Spielhallen aufweist, zu vermeiden. Tankstellen in Verbindung mit Großgaragen und Parkhäusern sind ebenfalls ausgeschlossen, da störende Verkehrserzeugungen insbesondere in den Abend – und Nachtstunden vermieden werden sollen .

## **4.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas erfolgt über die Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Mischkanalisation.

## **5.0 Inhalte des Bebauungsplanes**

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

Entsprechend dem Flächennutzungsplan und aufgrund der für die Innenstadtlage typischen Büro –und Dienstleistungsunternehmen werden die Bauflächen weiterhin als Kerngebiet festgesetzt. Da fehlende Wohnnutzung zur Verödung der Innenstadt führt, werden Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zugelassen. Darüber hinaus sind die im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern oder Großgaragen unzulässig. Die städtebaulichen Gründe für den Ausschluss von Vergnügungsstätten liegen in der Vermeidung einer Konzentration von Vergnügungsstätten, die in der Innenstadt schon zahlreich vorhanden sind. Außerdem soll störender Verkehr in den Abend –und Nachtstunden vermieden werden.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Im Baugebiet erfolgt die Festsetzung der zwingend IV -geschossigen Bauweise entlang der Wilhelmstraße und eine zwingend III-geschossige Bebauung entlang der Veybachstraße, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung und zur Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung der Gebäude. In den Eckbereichen Veybachstraße / Hochstraße / Wilhelmstraße und Bahnhofstraße / Wilhelmstraße / Veybachstraße wird ebenfalls eine zwingend IV-geschossige Bauweise festgesetzt. Die GFZ wird nur für die Eckbereiche, Bahnhofstraße / Wilhelmstraße und Wilhelmstraße / Hochstraße mit 4.0 festgesetzt, um eine für den umgebenden Bereich städtebaulich sinnvolle Nutzung und Baustruktur zu ermöglichen. Aufgrund der besonderen Ecksituation führt die Überschreitung der GFZ nicht zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn –und Arbeitsverhältnisse und ist somit städtebaulich vertretbar. Für die übrigen Bereiche gilt die gem. BauNVO zulässige Höchstgrenze.

Die Ausnutzung der Grundstücke durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Die Überschreitung der üblichen Grundflächenzahl begründet sich insbesondere durch die zentrale Innenstadtlage und die verdichtete Baustruktur.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes wird für die Bebauung eine geschlossene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien an den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, um eine städtebaulich homogene Baustruktur und

klare Raumkante sicherzustellen.

#### **5.4 Gestalterische Festsetzungen (gem. §86 (1) Nr.1 und Nr. 4 BauO NRW )**

In Anlehnung an die bestehende Bebauung und im Sinne einer modernen Architektur werden für den Geltungsbereich als Dachform Satteldach, Flachdach und Pultdach festgesetzt.

#### **5.5 Kennzeichnung**

##### **Erdbebenzone ( § 9 (5) BauGB )**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erbebenzonen und geologischer Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

##### **Altlasten ( § 9 (5) BauGB )**

Im Plangebiet befindet sich ein Altstandort „Tankstelle“. Wenn Bodenaushub anfällt, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

#### **Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet liegt im ehemaligen Überschwemmungsgebiet des Veybach. Bei Verdacht auf Schwermetallbelastung bei anfallendem Bodenaushub ist die Untere Bodenschutzbehörde zu berücksichtigen.

#### **5.7 Hinweise**

##### **Kampfmittel**

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd- /Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

#### **Gestaltung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.58, 2. Änderung liegt im Bereich der Gestaltungssatzung für die Innenstadt Euskirchen.

#### **Bodendenkmalpflege**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Nähe des historischen Stadtkerns von Euskirchen.

Es wird empfohlen, im Vorfeld einer Baumaßnahme eine Sachverhaltsermittlung durchzuführen, um die Planung mit den öffentlichen Interessen der Bodendenkmalpflege in Einklang zu bringen.

Beim Auftreten von archäologischen Bodenfinden und Befunden oder Zeugnissen tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

#### **Artenschutz**

Vor Beginn von Abbruch –und Baumaßnahmen ist der Artenschutz zu prüfen.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG sind auszuschließen. Daher ist vor der Durchführung von baulichen Veränderungen ( bspw. das Verfüllen vorhandener Spalten und Löcher ), Umbauten im Dachgeschoss, Aufstockungen oder dem Abriss von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen eine Begutachtung bezüglich eventuell dort

vorkommender geschützter Tierarten ( z.B. Vögel, Fledermäuse o.a. ) durch einen qualifizierten Gutachter durchzuführen.

## **6.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **6.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Durch die geplante Neubebauung im Eckbereich Wilhelmstraße, Hochstraße und Veybachstraße wird eine Fläche, die sich in einem städtebaulich unattraktiven Zustand befindet, mit moderner Architektur sinnvoll umgenutzt und gestalterisch aufgewertet.

Die im Geltungsbereich vorliegenden Dienstleistungs –und Gewerbebetriebe bleiben weiterhin zulässig, so dass sich keine Einschränkungen für den Bestand ergeben. Weitere Festsetzungen wie z.B. Höhe und Geschossigkeit orientieren sich ebenfalls am Bestand. Ausgeschlossen werden lediglich Tankstellen, Großgaragen und Vergnügungsstätten.

### **6.2 Umweltauswirkungen**

Durch die zu erwartende Neubebauung sind weitere Umweltauswirkungen nicht zu erwarten, da die Fläche bereits versiegelt ist und zudem im verdichteten Innenstadtbereich liegt.

Vor Beginn von Abbruch- und Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beachtet werden.

Aufgrund der Durchführung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gem. §2a BauGB nicht erforderlich.

## **9.0 Flächenbilanz**

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 5008 m<sup>2</sup> mit der Ausweisung Kerngebiet.

## **10.0 Bodenordnung**

Eine hoheitliche Bodenordnung ( Umlegung ) ist nicht erforderlich.

## **11.0 Kosten**

Der Stadt Euskirchen entstehen voraussichtlich keine Kosten durch die Änderung des Bebauungsplanes.

Euskirchen, den 6.2.2014

Dr. Friedl  
Bürgermeister