

Kreisstadt Euskirchen Ortsteil Euskirchen

Bebauungsplan Nr. 130

**Ortsteil Euskirchen, für einen Bereich zwischen
Malmedyer Straße, Frauenberger Straße und West-
straße („Bereich Martinschule“)**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

1.0 Rechtsgrundlagen und Verfahren

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

1.2 Verfahren gemäß § 13a BauGB

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 Ortsteil Euskirchen, für einen Bereich zwischen Malmedyer Straße, Frauenberger Straße und Weststraße („Bereich Martinschule“) 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 m² nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m²),
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 Abs. 1 BauGB keine Vorprüfung des Einzelfalls, da die Größe der Grundfläche bzw. die zukünftig versiegelte Fläche den Schwellenwert von 20.000 qm nicht übersteigt.

Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB angewendet werden.

Von der im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB grundsätzlich bestehenden Möglichkeit, auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wurde wegen des zu erwartenden öffentlichen Interesses an dem Planverfahren kein Gebrauch gemacht.

1.3 Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 05.12.2012 den Beschluss zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 beschlossen. Weiterhin wurde der Beschluss zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 19.03.2013 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.05.2013.

Die öffentliche Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.11.2013 bis einschließlich 04. Dezember 2013.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.10.2013.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 130 wurde am 06.02.2014 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Untersuchungsgebiet

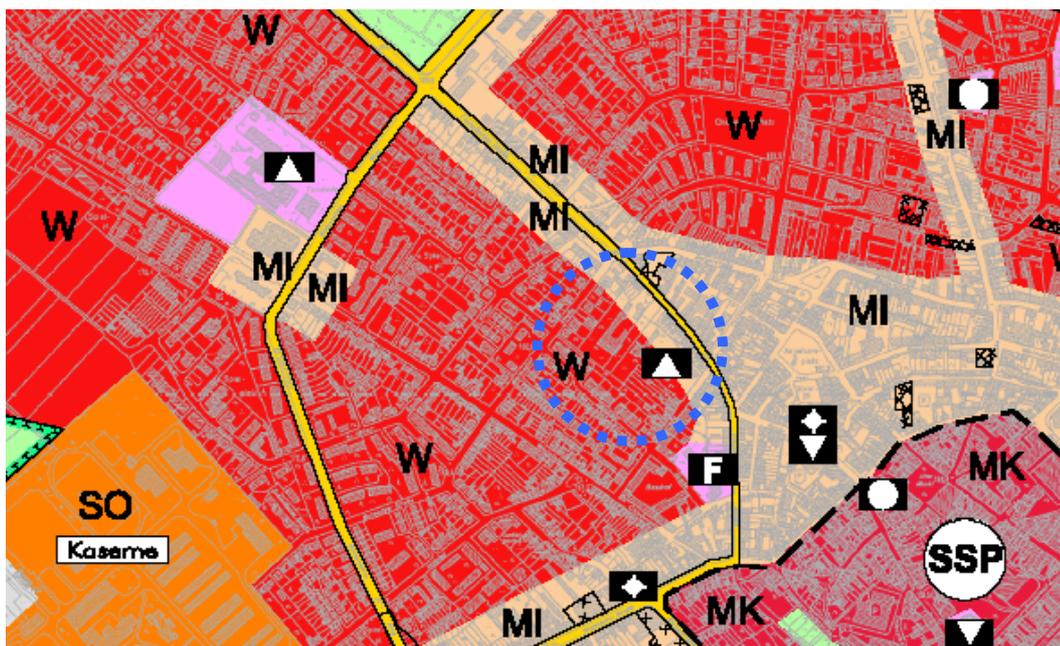
Das Untersuchungsgebiet umfasst das Grundstück der denkmalgeschützten Martinschule, Gemarkung Euskirchen, Flur 17, Flurstück 561 sowie die nordwestlich angrenzenden Flurstücke Nr. 268, 298, 299, 300, 303 und 453 sowie das städtische Flurstück, Gemarkung Euskirchen, Flur 16, Nr. 416, mit einer Gesamtfläche von ca. 1,57 ha.

2.2 Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003. Im Regionalplan ist das Untersuchungsgebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt.

2.3 Flächennutzungsplan / Bebauungspläne

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen von 2004 stellt entlang der Frauenberger Straße eine Bautiefe als gemischte Baufläche dar. Der übrige Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt. Das Planzeichen „Schule“ weist auf den Standort der Martinschule hin.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen

Für das Gebiet existieren keine Bebauungspläne. Die planungsrechtliche Beurteilung bemisst sich daher zurzeit nach § 34 BauGB.

3.0 Anlass und Ziele der Planung, Erfordernis

Der Schulbetrieb der Martinschule wurde mit Beginn des Schuljahres 2012/2013 in eine Gemeinschaftsgrundschule in der ehemaligen Nordschule verlagert. Das nunmehr leer stehende Gebäude der Martinschule mit Grundstück wurde an eine Projektentwicklungsgesellschaft veräußert. Nordwestlich angrenzend befindet sich das Gelände einer ehemaligen Hofstelle, welches von einer anderen Baugesellschaft erworben wurde.

Für die genannten Bereiche wurde ein gemeinsames Nutzungskonzept entwickelt. Angestrebt wird eine Innenverdichtung mit Geschosswohnungsbau im nordwestlichen Bereich. Entlang der Weststraße sollen zudem zwei Baukörper unter Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege errichtet werden. Die Martinschule selbst wird ebenfalls für Wohnzwecke umgebaut.

Da für den Planbereich bisher kein Bebauungsplan besteht, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Innenentwicklung geschaffen werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht werden.

4.0 Städtebauliches Konzept

4.1 Bereich Martinschule

Das historische Schulgebäude der Martinschule wird ohne größere Um- und Neubauten entsprechend der Vorgaben des Denkmalschutzes wieder hergerichtet werden. Des Weiteren soll der Baukörper als Solitär in einer ruhigen "grünen Insel" erlebbar bleiben. Hierzu wird die Raumkante entlang der Weststraße, bis auf einen zentralen Zugangsbereich, der Blickbeziehungen zur Martinschule zulässt, geschlossen.

Das ehemalige Schulgebäude wird einer höherwertigen Wohnnutzung zugeführt. Der Schulhof hinter dem ehemaligen Schulgebäude wird entsiegelt und zu einer Gartenanlage für die Eigentümergemeinschaft weiterentwickelt. Entlang der Weststraße sind insgesamt vier bis fünf Stadthäuser (rechts und links der Zuwegung für das ehemalige Schulgebäude) vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze für die zukünftigen Bewohner sowie für Besucher werden auf dem Gelände nachgewiesen.

Im nordwestlichen Bereich des ehemaligen Schulgeländes soll Geschosswohnungsbau entstehen.

4.2 Ehemalige Hofanlage / Nordwestlicher Bereich Martinschule

Die Erschließung des nordwestlichen Baufeldes ist zur Frauenberger Straße geplant, so dass das Gelände der denkmalgeschützten Martinschule vom Kfz-Verkehr freigehalten werden kann. Gleichzeitig werden damit die Flächen der dort angrenzenden ehemaligen Hofanlage angebunden. Beidseitig der geplanten Zufahrtsstraße sollen die Baulücken an der Frauenberger Straße geschlossen werden.

Im Innenbereich sind südöstlich der Zufahrtsstraße, auf dem Gelände der Martinschule, drei Punkthäuser geplant. Nordwestlich der Zufahrt sind zwei Punkthäuser und zwei Gebäuderiegel, die zur Malmedyer Straße weisen, geplant.

Die Wohngebäude sind in einer dreigeschossigen Bauweise mit Staffelgeschoss bzw. einem modifizierten Staffelgeschoss geplant. Angestrebt wird eine zeitgemäße Wohnbebauung mit Flachdach. Die Wohnungsgrößen sind variabel und werden sich an der Nachfrage orientieren. Es wird ein Mix aus Eigentumswohnungen und Mietwohnungen angestrebt.

Der ruhende Verkehr soll zum einen in Garagengeschossen unter den Gebäuden und zum anderen innerhalb oberirdischer Stellplätze vor den Gebäuden untergebracht werden. Entlang der Zufahrtsstraße sind Besucherparkplätze geplant.

Die öffentliche Straße selbst ist als Mischverkehrsfläche mit einem Querschnitt von 10,2 m geplant (Fahrbahn, beidseitige Parkstreifen und Schrammbord). Diese mündet in eine Wendeanlage für dreiachsige Müllfahrzeuge gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt. 06).

Über das städtische Flurstück Nr. 416 und das Flurstück 268 (Gemarkung Euskirchen, Flur 17) soll zudem eine Fußwegeverbindung, die auch als Rettungsweg für die Feuerwehr dient, zur Malmedyer Straße hergestellt werden.

Weiterhin wird eine Erschließungsmöglichkeit für die übertiefen Grundstücke Weststraße 8 bis 14 vorgehalten, da ansonsten eine Verdichtungsmöglichkeit für diesen Bereich nicht mehr möglich ist.

Für den gesamten Bereich, mit Ausnahme der Bebauung an der Frauenberger Straße, ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 geplant. Für die Bebauung entlang der Frauenberger Straße ist eine Festsetzung als Mischgebiet vorgesehen.

4.3 Erschließung

Die Verkehrserschließung der Wohnbebauung Martinschule erfolgt über die Weststraße. Der geplante Geschosswohnungsbau wird über eine Anliegerstraße erschlossen, die auf die Frauenberger Straße mündet. Die Stichstraße endet in einer Wendeanlage, die das Wenden dreiachsiger Müllfahrzeuge zulässt. Von dieser Wendeanlage aus ist ein privater Erschließungsstich geplant, der das Gebäude im Nordwesten erschließt.

Ein weiterer Stichweg in Richtung Südosten soll zukünftig eine Erschließung der übertiefen Grundstücke der Weststraße ermöglichen. Die Stichwege sind in einem Querschnitt von 5,50 m geplant. Die Hupterschließung ist in einem Querschnitt von 10,20 m geplant, um beidseitig auch Besucherstellplätze anbieten zu können.

Ausgehend von dem Wendehammer ist ein Fußweg zur Malmedyer Straße unter Einbeziehung der städtischen Parzelle 416 geplant. Dieser Fußweg soll im Notfall auch als Rettungsweg für die Feuerwehr dienen. Daher werden Schleppkurven für das Bemessungsfahrzeug auf den angrenzenden Grundstücken durch ein Fahrrecht zugunsten der Rettungsfahrzeuge gesichert. Der Fußweg selbst wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fuß- und Rettungsweg festgesetzt.

Im gesamten Areal sind rd. 100 bis 112 Wohnungen geplant. Davon werden die geplanten 18 Wohnungen in der Martinschule und die geplanten 6 bis 9 Wohnungen an der Weststraße von der Weststraße aus erreicht.

Von der Frauenberger Straße aus werden damit rd. 76 Wohnungen erschlossen.

Es wurde eine Verkehrsuntersuchung durch die Ingenieurgesellschaft Stolz GmbH (IGS Neuss) durchgeführt.

Auf die Ausführungen unter Punkt 7.1.1 wird hingewiesen.

4.4 ÖPNV-Anbindung

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (SVE Euskirchen) befinden sich im unmittelbaren Umfeld (Weststraße, Malmedyer Straße und St.-Vither-Straße).

4.5 Versorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Strom, Wasser, Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sichergestellt. Flächen für die Feuerwehr werden auf dem Grundstück gewährleistet. Ein zusätzlicher Rettungsweg ist zur Malmedyer Straße vorgesehen.

4.6 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Mischkanalisation, da das Gelände gemäß § 51a Landeswassergesetz nicht erstmalig erschlossen ist. Eventuell erforderliche Rückhaltmaßnahmen im Gebiet, aufgrund der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanalnetzes werden im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung geprüft.

Für den Bereich der Martinschule und Weststraße werden aufgrund der geplanten Entsiegelung des ehemaligen Schulhofes keine Rückhaltungen im Entwässerungssystem in Richtung Weststraße erforderlich.

5.0 Inhalte des Bebauungsplanes

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

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden die Bauflächen als Wohnbaufläche (WA) und entlang der Frauenberger Straße als gemischte Baufläche (MI) festgesetzt.

Für das Mischgebiet wird festgesetzt:

1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

In dem Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen:

- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen*
- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO*

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Der an die Frauenberger Straße angrenzende Bereich wird entsprechend der vorhandenen Nutzung in der Umgebung und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 6 Abs.1 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sich diese zum Teil großflächigen Nutzungen nicht in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen. Die städtebaulichen Gründe für den Ausschluss liegen hinsichtlich der Vergnügungsstätten in einer durch die hohe Nachfrage zu erwartenden Konzentration,

sowie in der Vermeidung von störenden Verkehrserzeugungen in den Abend- und Nachtstunden.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird festgesetzt:

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Das allgemeine Wohngebiet wird zeichnerisch in die Teilflächen WA 1 (Geschosswohnungsbau) und WA 2 (Weststraße) sowie WA 3 (Martinschule) gegliedert.

1.2.1 *In dem Teilgebiet WA 1 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ansonsten allgemein zulässige Nutzungen:*

- *der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke*

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.2 *In dem Teilgebiet WA 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen:*

- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.*

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.3 *In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen.*

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Entsprechend der geplanten Nutzung werden die Wohngebiete gegliedert in WA 1 bis WA 3. Im Gebiet WA 1, in dem der Geschosswohnungsbau realisiert werden soll, werden ausschließlich Wohngebäude zugelassen, um den Bedarf an Wohnraum in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt zu decken.

Für den Bereich der Bebauung an der Weststraße (WA 2), werden zusätzlich der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zugelassen, um an dieser Stelle eine größere Nutzungsvielfalt zu erreichen.

Für den Bereich der Martinschule (WA 3) werden keine Beschränkungen der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO getroffen, da es sich bei der Martinschule um ein Baudenkmal handelt und für die Umnutzung bereits eine Baugenehmigung vorliegt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in allen Gebieten ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt insbesondere um zu verhindern, dass sich hier flächen- und verkehrsintensive Einrich-

tungen ansiedeln. Damit bleibt dieses Gebiet überwiegend einer Wohnnutzung und gegebenenfalls Wohnfolgeeinrichtungen vorbehalten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung:

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

Die Höhe der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird wie folgt beschränkt:

- *Bei einer zulässigen 3-geschossigen Bauweise ist eine Gebäudehöhe (Oberkante Attika) von max. 11,0 m (177,00 m NHN) zulässig.*
- *Bei einer zulässigen 4-geschossigen Bauweise ist eine Gebäudehöhe (Oberkante Attika) von max. 14,0 m (180,00 m NHN) zulässig.*

Als Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird eine Höhe von 166,0 m über Normalhöhennull (m NHN) festgesetzt.

2.2 Sofern ein viertes Vollgeschoss errichtet wird, ist dieses Vollgeschoss so auszubilden, dass seine Grundfläche höchstens 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist. Ein zusätzliches Dachgeschoss ist nicht zulässig.

2.4 Die zulässige Geschossfläche ist ausnahmsweise um Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

2.5 Die zulässige Grundfläche GRZ = 0,4 darf im Gebiet WA 2 bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Das im Bebauungsplan geplante Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Festsetzung der maximalen Höhe der Gebäudeoberkante (First) bestimmt.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 beschränkt.

Für das Gebiet WA 2 wird abweichend von den Obergrenzen des § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Die festgelegte Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,5 ist an dieser Stelle städtebaulich vertretbar, da die Umgebungsstruktur und hier insbesondere die Frauenberger Straße durch eine vergleichbare Dichte geprägt ist und sich unmittelbar angrenzend das große Grundstück der Martinschule mit Freibereichen befindet. Es ist somit sicher gestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen.

Die GFZ wird im Gebiet WA 2 mit 1,0 festgesetzt.

Für das Gelände der Martinschule (WA 3) werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe bestimmt.

Für die Wohnbebauung im Gebiet WA 1 wird eine bis zu viergeschossige Bebauung zugelassen, wobei ein viertes Geschoss höchstens 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses erreichen darf. Ein zusätzliches Dachgeschoss ist nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung wird im Grunde ein Staffelgeschoss zugelassen. Abweichend von dem klassischen Staffelgeschoss soll aber ermöglicht werden, dass nicht allseitig zurückgesprungen werden muss, um mehr gestalterische Freiheit zu erreichen.

Zu den Wohngrundstücken an der Malmedyer Straße wird eine Abstufung auf drei Geschosse festgesetzt, um die Ruhebereiche der nordwestlich gelegenen Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Die maximal zulässige Höhe der Bereiche mit drei Vollgeschossen wird auf 177,00 m über Normalhöhennull (NHN), dies entspricht rd. 11 m über Gelände; die Bereiche mit vier Vollgeschossen dürfen eine Höhe von 180,00 m NHN erreichen.

Die Bebauung entlang der Weststraße ist entsprechend der Umgebungsnutzung zwei- bis dreigeschossig geplant. Die zulässige Firsthöhe wird, ebenfalls in Anlehnung an die Umgebungsbebauung auf 178,00 m über NHN beschränkt.

Da die Anordnung der notwendigen Stellplätze zurzeit noch nicht feststeht und Tiefgaragen oder Garagengeschosse unter den Gebäuden ermöglicht werden sollen, wird festgesetzt, dass die zulässige Geschossfläche ausnahmsweise um Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden dürfen.

Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem Ziel innenstadtnah Wohnraum zu schaffen, ist die vorstehend beschriebene Bebauung und Dichte städtebaulich vertretbar. Mit der geplanten Bebauung wird eine der Innenstadt angemessene Verdichtung vorbereitet.

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

Innerhalb des Plangebietes wird für die Bebauung entlang der Weststraße eine geschlossene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Für die übrigen Bauflächen wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

5.4 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die geplante Stichstraße mit Wendeanlage, die auf die Frauenberger Straße mündet, wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Einmündungsbereich zur Frauenberger Straße sind die Sichtdreiecke (Anfahrtsicht) in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Weiterhin wird ein Stichweg in Richtung Südosten als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um auch zukünftig eine Anbindung der übertiefen Grundstücke der Bebauung Weststraße zu ermöglichen.

Der Fuß- und Rettungsweg zur Malmedyer Straße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung: Fuß- und Rettungsweg

festgesetzt. Dieser Weg soll im Notfall auch als Rettungsweg für die Feuerwehr dienen. Daher werden Schleppkurven für das Bemessungsfahrzeug auf den angrenzenden Grundstücken durch ein Fahrrecht zugunsten der Rettungsfahrzeuge gesichert.

5.4.2 Private Verkehrsflächen

Vom Wendehammer ausgehend wird eine Privatstraße festgesetzt, die die im Nordwesten geplante Baufläche erschließt. Die Festsetzung als Privatstraße wird überlagert mit der Festsetzung Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit.

5.5 Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „T“ (Übergang zwischen Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete mit relativ flachgründiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

5.6 Hinweise

5.6.1 Kampfmittelbeseitigung

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.

5.6.2 Artenschutz

Rodungs-/Fällarbeiten:

Zum Schutz der Vogelwelt sind Bäume und Sträucher nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu beseitigen.

Artenschutzrechtliche Baubegleitung:

Um eine Betroffenheit der Schleiereule und der Fledermäuse nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG auszuschließen, sind die Gebäude zwei Wochen vor dem Abriss zu untersuchen.

Ausgleich für den Verlust an angestammten Brut- und Nistplätzen sowie Fledermausquartieren

Die Neugestaltung des Areals beeinträchtigt bzw. zerstört Nist- und Brutmöglichkeiten sowie potentielle Fledermausquartiere. Die angestammten Quartiere sind an anderen Stellen, in Bäumen und teilweise an den Gebäuden durch Nist- und Fledermauskästen zu kompensieren.

Für den Bereich der **Martinschule** sind insgesamt je zwei Schwegler Fledermauskästen 2F und 2FN, vier Meisenkästen 1B, drei Halbhöhlen 5KL, drei Sperlingskästen 1SP sowie zwei Mauerseglerkästen Nr. 17A in den verbleibenden Bäumen und an den Gebäuden anzubringen. Die Mauerseglerkästen müssen in einer Mindesthöhe von sechs bis sieben Metern mit einem freien Anflug aufgehängt werden. Die Nisthilfen sollen das Erscheinungsbild der Gebäude so wenig wie möglich stören und die Bewohner nicht beeinträchtigen.

Für den Bereich der **ehemaligen Hofanlage/nordwestlicher Bereich Martinschule** sind insgesamt je zwei Schwegler Fledermauskästen 2F und 2FN, vier Meisenkästen 1B, drei Halbhöhlen 5KL, drei Sperlingskästen 1SP in den verblei-

benden Bäumen und an den neuen Gebäuden anzubringen. Des Weiteren muss an jedem Neubau mindestens ein Mehlschwalben-Doppelnest Schwegler 9B mit Kotbrett angebracht werden. An den beiden zu errichtenden Gebäuden an der Frauenberger Straße ist zusätzlich je 1 Mauerseglerkasten Schwegler 17A in einer Mindesthöhe von 6 m bis 7m mit freiem Anflug anzubringen. Für die Schleiereule werden ferner drei Nistkästen, als Ersatzquartiere, bis Ende August 2013, in landwirtschaftlichen Gebäuden in der Umgebung angebracht.

Die Nisthilfen sollen das Erscheinungsbild der Gebäude so wenig wie möglich stören und die Bewohner nicht beeinträchtigen.

Die Bepflanzung der verbleibenden Freiflächen ist, zur Schaffung von natürlichen Nistplätzen sowie Nahrungs-, Ruhe- und Versteckmöglichkeiten, mit standortheimischen Arten vorzunehmen.

6.0 Städtebauliche Kennziffern

Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	ca. 15.810 qm
davon Mischgebiet	ca. 1.080 qm
davon Allgemeines Wohngebiet (WA 1 – Wohnungsbau)	ca. 8.410 qm
davon Allgemeines Wohngebiet (WA 2 – Weststraße)	ca. 1.105 qm
davon Allgemeines Wohngebiet (WA 3 – Martinschule)	ca. 3.410 qm
öffentliche Verkehrsfläche (Stichstraße)	ca. 1.165 qm
Fuß- und Rettungsweg	ca. 440 qm
Privatweg	ca. 200 qm
geplante Wohneinheiten im WA 1	ca. 86 Stück
geplante Wohneinheiten Martinschule	18 Stück
geplante Wohneinheiten Weststraße	ca. 6 bis 9 Stück
Grundflächenzahl (GRZ) Allgemeines Wohngebiet WA 1	0,4
Grundflächenzahl (GRZ) Allgemeines Wohngebiet WA 2	0,5
Grundflächenzahl (GRZ) Allgemeines Wohngebiet WA 3	0,3
Grundflächenzahl (GRZ) Mischgebiet	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ) MI und WA 1	1,2
Geschossflächenzahl (GFZ) WA 2	1,0
Geschossflächenzahl (GFZ) WA 3	1,2

7.0 Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

7.1.1 Verkehrsinfrastruktur

Die vorliegende Planung ermöglicht den Bau von insgesamt rd. 110 bis 112 Wohnungen im Bereich Malmedeyer Straße, Frauenberger Straße und Weststraße.

Die Erschließung der Bebauung Weststraße mit 6 bis 9 Wohnungen sowie die Martinschule mit 18 Wohnungen erfolgt von der Weststraße. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Gelände der Martinschule angeordnet.

Die Erschließung des Geschosswohnungsbaus mit insgesamt ca. 86 Wohnungen erfolgt über einen Stichweg zur Frauenberger Straße.

Für den ruhenden Verkehr sollen Garagen unter den Gebäuden und oberirdische Stellplätze vorgehalten werden. Den Besuchern stehen Parkplätze an der Zufahrtsstraße zur Verfügung.

Um Aussagen zu den Verkehrsbelastungen an Werktagen, die im Umfeld des Plangebietes bemessungsrelevant sind zu erhalten, wurde eine Verkehrsuntersuchung mit Verkehrszählung am Knotenpunkt Frauenberger Straße / Malmedyer Straße / Berger Straße, durch die Ingenieurgesellschaft Stolz mbH (IGS) aus Neuss durchgeführt.

Die Erhebung erfolgte am 25. Juni 2013 im Zeitraum von 6.00 bis 9.00 Uhr und von 15.00 bis 19.00 Uhr. Insgesamt wurde für die Spitzenstunden eine gute Verkehrsqualität (*Qualitätsstufe A - Die Mehrheit der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering.*) festgestellt.

Für die geplanten Nutzungen ergibt sich ein zu erwartendes Verkehrsaufkommen von 318 Kfz-Fahrten pro Tag und Richtung. Bezogen auf die Spitzenstunden, die für die Bemessung der Knotenpunkte relevant sind, entspricht dies einem Zielverkehr von 12 Fahrten und einem Quellverkehr von 31 Fahrten für die vormittägliche Spitzenstunde und einem Zielverkehr von 32 Fahrten und einem Quellverkehr von 24 Fahrten für die nachmittägliche Spitzenstunde.

Die Verkehrsuntersuchung zeigt, dass die neu induzierten Verkehre nicht zu einer Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs auf der Frauenberger Straße führen. Am Knotenpunkt Frauenberger Straße / Malmedyer Straße / Bergerstraße wird mindestens die Qualitätsstufe B erreicht (*Die Fahrmöglichkeiten der wartepflichtigen Kraftfahrzeugströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering.*)

Die neue Zufahrt kann mit einer sehr guten Verkehrsqualität (QSV A) abgewickelt werden

7.2 Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

Der Bebauungsplan Nr. 130 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Dennoch ist zu überprüfen, ob mit dem Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind. Insbesondere sind die Belange des Artenschutzes zu untersuchen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.2.1 Schutzgut Mensch

Die Bebauung ist zur Malmedyer Straße hin dreigeschossig mit Flachdach geplant, bevor dann in südlicher Richtung ein viertes Geschoss hinzukommt. Für beide Bereiche wird im Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Zudem wird ein Mindestabstand von 7,5 m zu den Grundstücksgrenzen der Gebäude an der Malmedyer Straße festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche beträgt lediglich 3 m.

Das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme im Hinblick auf Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug sowie die Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands wird berücksichtigt.

Im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem Ziel innenstadtnah Wohnraum zu schaffen, ist die geplante Bebauung städtebaulich vertretbar. Mit der geplanten Bebauung wird eine maßvolle Verdichtung vorbereitet.

Auf diese Weise wird der im Baugesetzbuch (BauGB) verankerten Verpflichtung zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zur Entwicklung des Gemeindegebiets insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen /Artenschutz

Der Gehölzbestand auf dem Gelände der Martinschule wird weitgehend erhalten. Lediglich im Bereich zur Weststraße wurden Fällungen erforderlich, die bereits zu Jahresbeginn 2013 unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt sind.

Artenschutzrechtliche Prüfungen (Stufe 1 bis 3) wurden durch das Büro Lomb aus Bonn durchgeführt. Dabei wurden die Untersuchungen getrennt für das Gelände der Martinschule und die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle durchgeführt.

Bereich Martinschule

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung für den Bereich Martinschule wurden Tötungsrisiken und Störungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten einiger Arten festgestellt. So wurden verschiedene Vogelarten, wie z.B. Mauersegler, Kleiber, Haussperling etc. beobachtet. Zudem wurde die Zwergfledermaus geortet.

Um sicherzugehen, dass keine Wochenstube im Dachstuhl oder in den Kellergewölben der Martinschule bestehen, wurde eine Begehung / Untersuchung des Dachstuhls und des Kellers vorgenommen. Hierbei konnten aktuell keine Wochenstuben, Hangplätze, Übertagungsquartiere oder Kot- und Fraßspuren festgestellt werden. Einzig im Eingangsbereich an der Vordertür fand sich ein wenig Kot der Zwergfledermaus.

Alle europäischen Vogelarten, auch die so genannten „Allerweltsarten“, fallen nach geltendem europäischem Recht unter die Artenschutzbestimmungen des § 44 Abs.1 BNatSchG. Der Verbotstatbestand ist erfüllt, wenn wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachgestellt wird, wenn sie gefangen, verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Die Nutzungszeiten beschränken sich auf das Brutgeschäft von Anfang März bis Ende September.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (CEF-Maßnahmen) sind im Gebiet Fledermauskästen und Nistkästen in den vorhandenen Großbäumen aufzuhängen und an den Gebäuden anzubringen.

Bereich ehemalige Hofstelle

Die überplanten Biotoptypen umfassen die landwirtschaftliche Hofstätte mit Wohn-, und Nebengebäuden, Gehölzen, Lagerplätzen und Wege. Die Gebäude werden abgerissen und das gesamte Areal soll einer Wohnbaunutzung zugeführt werden.

Das Gelände der Hofstätte übernimmt derzeit für einzelne Vogelarten, wie z.B. Mauersegler, Kleiber, Sperling Lebensraumfunktionen. Die Scheune mit dem Kornboden fungiert als Ruheplatz für die Schleiereule. Sie bietet darüber hinaus verschiedenen Vogelarten direkte oder indirekte (Efeu) Nistmöglichkeiten. Die Vegetation im Außenbereich der Hofstätte stellt potentielle Nist-, Ruhe- sowie Versteckmöglichkeiten und Singwarten bereit. Das Absperren des Geländes begünstigte die ungestörte Entwicklung einer Brachfläche im innerstädtischen Siedlungsbereich.

Ebenfalls wurde ein Vorkommen der Zwergfledermaus festgestellt. Eine mögliche Quartiersnutzung der Gebäude durch Fledermäuse wurde überprüft. Dabei konnten keine aktuellen Wochenstuben, Hangplätze, Übertagungsquartiere sowie Kot- und Fraßspuren in den Gebäuden der Hofstelle entdeckt werden. Da Fledermäuse in das Nahrungsspektrum der Schleiereule gehören, ist dies erklärbar.

Die vertiefende Prüfung von Verbotstatbeständen hat zusammenfassend zum Ergebnis, dass geschützte Arten vom Vorhaben beeinträchtigt werden. Um dies zu verhindern werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen:

Rodungs-/Fällarbeiten:

Zum Schutz der Vogelwelt sind Bäume und Sträucher nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu beseitigen.

- **Artenschutzrechtliche Baubegleitung**

Um eine Betroffenheit der Schleiereule und der Fledermäuse nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG auszuschließen, sind die Gebäude zwei Wochen vor dem Abriss zu untersuchen.

- **Ausgleich für den Verlust an angestammten Brut- und Nistplätzen sowie Fledermausquartieren**

Die Neugestaltung des Areals beeinträchtigt bzw. zerstört Nist- und Brutmöglichkeiten sowie potentielle Fledermausquartiere. Die angestammten Quartiere werden an anderen Stellen, in Bäumen und teilweise an den Gebäuden, durch Nist- und Fledermauskästen kompensiert.

Für die Schleiereule werden drei Nistkästen als Ersatzquartiere bis Mitte September 2013 in landwirtschaftlichen Gebäuden angebracht. Eine Abstimmung zwischen den Landwirten und der EGE (Gesellschaft zur Erhaltung der Eulen e.V., Bad Münstereifel) hat stattgefunden. Die Anbringung und Kontrolle der Kästen wird vertraglich fixiert. Die Standorte der Schleiereulennistkästen sind in Rheder, Billig und Wüschheim.

7.2.3 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor. Innerhalb des Plangebietes befindet sich das eingetragene Baudenkmal Martinsschule mitsamt seiner Freiflächen (ehem. Schulhof). Die Standorte für die Bebauung sind mit der Denkmalpflege vorabgestimmt, unterliegen aber hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung der Abstimmung im Zuge des im Denkmalschutzgesetz NRW verankerten Umgebungsschutzes.

8.0 Kosten

Der Stadt Euskirchen entstehen keine Kosten durch Aufstellung des Bebauungsplanes.

Euskirchen, den 20.03.2014

Der Bürgermeister

gez. Dr. Uwe Friedl