

STADT EUSKIRCHEN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 97
ORTSTEIL EUSKIRCHEN**

EHEMALIGE MALZFABRIK FRINGS

Satzungsbegründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Änderungen nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind fett und kursiv dargestellt.

0.0 Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des ErbStRG vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018 ff.), in der zurzeit gültigen Fassung und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit geltenden Fassung 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) geändert durch Artikel 91 des Vierten Befristungsgesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332), in der zurzeit gültigen Fassung.

1.0 Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung des Rates der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 29.01.2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Ehemalige Malzfabrik Frings“ gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 23.04.2008 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben / eMail vom 09.06.2008.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. § 13 a BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.05.2009 bis 12.06.2009 einschließlich.

Eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.07.2009 bis 10.08.2009 einschließlich.

Am 25.09.2009 hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 97 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB sind gegeben. Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungszusammenhangs und der Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² aufweisen. Zudem werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet und durch die Planung sind keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete betroffen.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Stadtkerns von Euskirchen, Gemarkung Euskirchen, Flur 39 und wird begrenzt,

- von der Münstereifeler Straße im Osten,
- der Bahnlinie Köln-Trier im Norden,
- der Augenbroicher Straße im Südosten,
- den Flurstücken Nr. 55, 56, 101, 702, 1048 und 565 im Süden,
- dem Mitbach im Westen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um das Gelände der ehemaligen Malzfabrik Frings. Im Weiteren wurde die Bebauung Münstereifeler Straße 2 bis 12 sowie die Bebauung Augenbroicher Straße 4 bis 8 in den Plangeltungsbereich einbezogen. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,91 ha.

Das Gelände der ehemaligen Malzfabrik war, bis auf den westlichen Bereich, gewerblich genutzt. Die Betriebs- und Lagergebäude wurden inzwischen zurückgebaut. Lediglich die beiden denkmalgeschützten Wohnhäuser Münstereifeler Straße 2 und 4 wurden erhalten. Das Speichergebäude an der Münstereifeler Straße wurde ebenfalls abgebrochen. Die denkmalgeschützten Gebäude wurden saniert und die entstandene Baulücke geschlossen. In diesem Abschnitt werden 20 Seniorenwohnungen von der Stiftung Marienhospital angeboten.

Der Umgebungsbereich ist neben der Bahnlinie geprägt durch eine 3 bis 4-geschossige, gemischt genutzte geschlossene Bebauung entlang der Münstereifeler Straße sowie einer bis zu 3-geschossigen Bebauung entlang der Augenbroicher Straße. Westlich des Gebietes verläuft der Mitbach. Nördlich der Bahnlinie schließt sich die öffentliche Grünfläche des Ruhrparks an.

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirk Kölns, Teilabschnitt Region Aachen, aus dem Jahre 2003 weist für den Planbereich „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ aus.

2.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist der Bereich als Mischgebiet (MI) dargestellt. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.4 Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 55 der Stadt Euskirchen aus dem Jahr 1974 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 für die vorhandene Bebauung Münstereifeler Straße und Augenbroicher Straße Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 sowie einer zwingenden 3-Geschossigkeit in einer Bautiefe von bis zu 13 m fest. Für das Gelände der Malzfabrik Frings ist Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt.

Mit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 97 „Ehemalige Malzfabrik Frings“ treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 außer Kraft.

3.0 Anlass und Ziel der Planung

Die Stiftung Marienhospital Euskirchen hat das Gelände der ehemaligen Malzfabrik Frings im Jahr 2006 erworben. Die beiden denkmalgeschützten Wohnhäuser Münstereifeler Straße 2 und 4 wurden saniert und baulich miteinander verbunden. Die Baulücke, die durch den Rückbau des ehemaligen Malzlagers entstanden ist, wurde durch einen Neubau geschlossen. In diesen Gebäuden werden Seniorenwohnungen angeboten.

Die Stiftung Marienhospital beabsichtigt in dem rückwärtigen Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes ein stationäres Hospiz zu errichten sowie verschiedene Gebäudetypen für ein so genanntes „Generationenwohnen“ anzubieten.

Ein Hospiz ist eine Einrichtung, die auf die letzte Lebensphase schwerkranker Menschen und deren Angehöriger und Freunde ausgerichtet ist.

Das geplante Generationenwohnen ist ein Wohnkonzept, welches in vielen Formen bereits an anderer Stelle realisiert wurde. Es sollen Wohnungsbau und freistehende Wohngebäude entstehen, welche ein Miteinander von unterschiedlichen Generationen und Bedürfnissen ermöglichen; aufgrund eines Wohnungsmix von barrierefreien Wohnungen, sonstigen Wohnungen und Familienhausbau.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Hospizes und der beschriebenen Wohnnutzung zu schaffen.

Die Bebauung entlang der Augenbroicher Straße und der Münstereifeler Straße wird im Bestand gesichert.

4.0 Städtebauliche Planung

4.1 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Münstereifeler Straße im Bereich der Zufahrt zum ehemaligen Betriebsgelände. Eine weitere Zu- und Abfahrt ist zur Augenbroicher Straße geplant. Die Anbindung an die Münstereifeler Straße liegt unmittelbar südlich der Bahnunterführung gegenüber der Einmündung Roitzheimer Straße. Aufgrund dieser Lage kann das Plangebiet nur von Norden (Rechtsabbieger) angefahren werden, der abfließende Verkehr kann nur nach Süden (ebenfalls Rechtsabbieger) geführt werden (so genannte Rechts rein / Rechts raus – Lösung).

Die Augenbroicher Straße ist im Abschnitt des Plangebietes als Einbahnstraße in Richtung Eichendorfstraße / Thomas-Mann-Straße ausgewiesen.

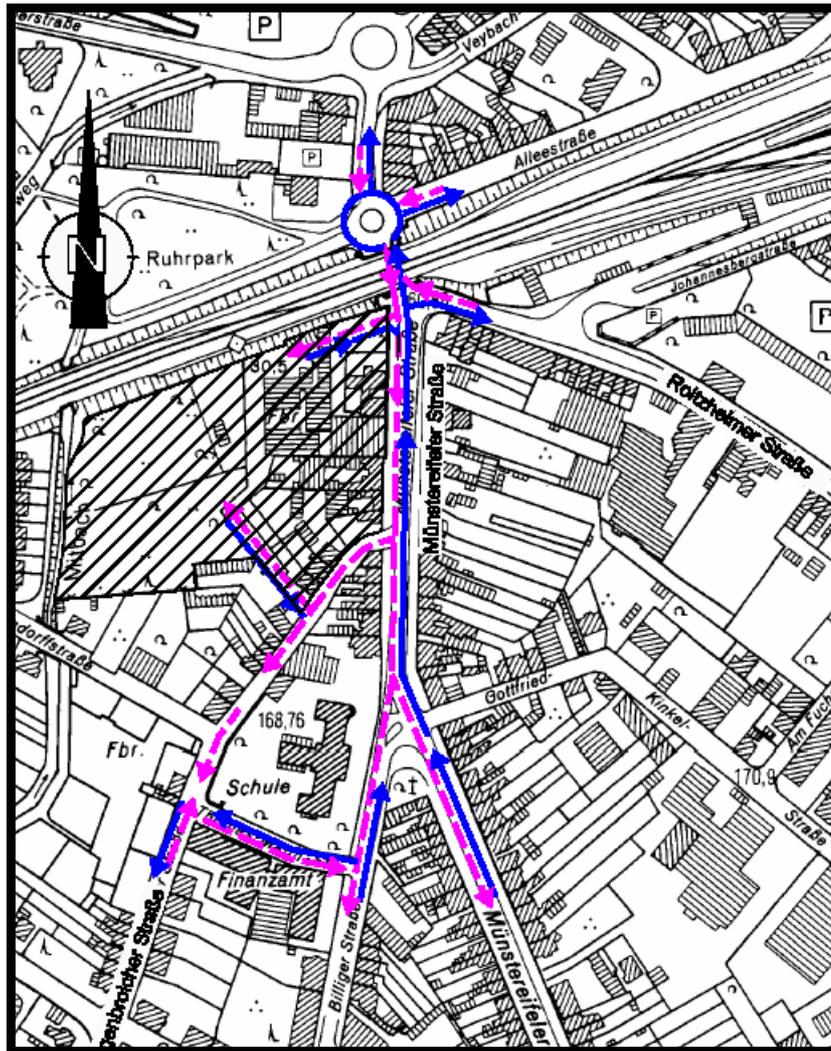


Abb. Erschließungskonzept

Die innere Erschließung erfolgt von der Münstereifeler Straße aus parallel zur Bahnlinie und verschwenkt dann in Richtung Süden mit Anbindung an die Augenbroicher Straße. Weitere Bauflächen werden über einen kurzen Stichweg mit Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge erschlossen. Die Fahrbahnquerschnitte sind mit 5,50 m geplant. Private und öffentliche Stellplätze werden an verschiedenen Punkten im Gebiet angeboten.

Über das Gebiet wird eine fußläufige Anbindung an den Fußweg entlang des Mitbaches zum Ruhrpark vorgesehen. Hierzu wird eine Brücke über den Mitbach, außerhalb des Plangeltungsbereiches, erforderlich.

Südlich des Weges ist ein Regenwasserrückhaltebecken geplant. Auf die Ausführungen unter Punkt zum Entwässerungskonzept wird verwiesen.

4.2 Vorhandener Bahndamm

Entlang des Bahndammes (DB Strecke Köln / Trier) verläuft am Böschungsfuß eine Mauer, die in drei Teilbereiche zu unterteilen ist.

Der Teilbereich 1 beginnt an der Hinterkante Gehweg der Münstereifeler Straße und hat eine Länge von ca. 20 m. Die Mauer ist ca. 2,5 m hoch und besteht aus Ziegelmauerwerk. Entlang des Gehweges Münstereifeler Straße

bis zur Unterführung besteht die Mauer aus Naturstein. Dieses Teilstück soll bestehen bleiben; die Ziegelmauer soll jedoch abgebrochen werden. Der Bebauungsplanentwurf sieht in diesem Teilabschnitt eine breitere Grünfläche vor. Nach Entfernen der Mauer kann die Böschung hier verbreitert werden. Bei Bedarf muss eine neue ca. 1,0 m hohe Mauer errichtet werden. Am Böschungsfuß wird eine 1 m breite Versickerungsmulde vorgesehen.

Der mittlere Teilbereich der Mauer ist 32 m lang und besteht neben der ehemaligen Kohlenrutsche aus ca. 0,6 m hohen unterschiedlichen Mauerresten in schlechtem Zustand. Dieser zweite Teilabschnitt soll komplett entfernt werden und die Bahnböschung wird ausgezogen.

Die vorstehend beschriebenen Mauern befinden sich auf dem Grundstück der Stiftung Marienhospital.

Der Teilbereich 3 erstreckt sich auf einer Länge von ca. 110 m bis zum Mitbach. Die Natursteinmauer hat hier eine Höhe von ca. 1,0 m, steht auf dem Grundstück der DB AG und ist in einem zufrieden stellenden Zustand. Kleinere Reparaturarbeiten, wie z.B. Verfugen müssten bei Bedarf vom Vorhabenträger durchgeführt werden, da die Bahn AG keinerlei Geldmittel zur Verfügung stellen kann.

Die vorstehend beschriebenen Planungsabsichten wurden im Rahmen eines Ortstermins mit einem Vertreter der DB-Netz AG abgestimmt.

4.3 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht entlang der Bahnlinie, südlich der geplanten Erschließungsstraße, eine geschlossene dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss vor, die als Abschirmung zur Bahnlinie dienen soll. Die Gebäudezeile soll Wohnungen (Mehrgenerationenwohnen) aufnehmen, die in ihrer Grundrissgestaltung so konzipiert werden, dass Aufenthaltsräume auf der lärm abgewandten Seite (Süden) liegen.

Im Osten der Gebäudezeile könnte neben diesen Wohnungen ein kleines Gemeinschaftsgebäude für das Gebiet errichtet werden. Dort könnten z.B. ein kleiner Quartiersladen oder auch ein Cafe angesiedelt sowie Gemeinschaftsräume für Quartiersveranstaltungen, Kinderbetreuung etc. angeboten werden. Die Baufläche grenzt an einen Platzbereich (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung).

Der Standort des Hospizes ist im Südwesten des Plangebietes am Mitbach geplant. Die Gasträume werden nach Süden bzw. Westen orientiert. Im Obergeschoss sind Personal, Besprechungs- und Arzträume geplant.

Der verbleibende Bereich (Innenbereich) soll mit freistehenden zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut werden, die vorrangig für junge Familien konzipiert werden sollen. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Gebäude Augenbroicher Straße 4 bis 8 wird ebenfalls eine Bebauung planungsrechtlich ermöglicht.

Für die Bebauung werden Musterentwürfe entwickelt, die von einer Flachdach- oder Pultdachbebauung ausgehen. Das Hospiz sowie die nördlich angrenzende Baufläche sollen begrünte Flachdächer erhalten, die auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen.

Die vorhandene Bebauung entlang der Münstereifeler Straße und Augenbroicher Straße wird in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert.

5.0 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der umgebenden Struktur und der Planungsabsichten werden die bebauten Bereiche entlang der Münstereifeler Straße und der Augenbroicher Straße als Mischgebiet festgesetzt. Der rückwärtige Bereich einschließlich der Fläche für das Hospiz wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das WA-Gebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung untergliedert in WA 1 bis WA 4.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhen - GH).

Für die Bestandsbebauung im Mischgebiet wird in Anlehnung an die vorhandene Situation eine vier- bzw. dreigeschossige Straßenrandbebauung mit einer Gebäudehöhe von maximal 177,7 m über Normalhöhennull (ü. NHN) (entspricht ca. 16,0 m über OK Gehweg) festgesetzt.

Für die Bebauung in den rückwärtigen Bereichen (meist Nebengebäude und eine Wohnnutzung) werden ein bzw. zwei Vollgeschosse zugelassen. Auf eine Höhenbegrenzung wird für diesen Bereich verzichtet. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO mit 0,6 festgesetzt, die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt.

In dem allgemeinen Wohngebiet „WA 1“, entlang der Bahnlinie wird eine dreigeschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss und einer maximalen Höhe von 171,50 m ü. NHN für den dreigeschossigen Bereich und 174,50 m ü. NHN für das Staffelgeschoss festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 10 m bzw. 13 m über heutigem Gelände.

Für das geplante Hospiz „WA 2“ wird entsprechend der geplanten Gebäudekonzeption eine maximale Gebäudehöhe von 169,7 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von 8,2 m über heutigem Gelände. Für die nördlich angrenzende Baufläche „WA 4“ wird diese Höhenbegrenzung übernommen.

Das Konzept des Hospizes ist aus den Leitlinien für die Betreibung solcher Einrichtungen heraus an bestimmte Anforderungen gebunden. So ist es erforderlich, eine ebenerdige Unterbringung der Patienten / Gäste zu realisieren, um den Betroffenen eine wohnliche Atmosphäre und einen direkten Außenbezug zu ermöglichen. Diese Anordnung führt zu einem intensiven Grundflächenbedarf des Gebäudekomplexes, da auch die Gemeinschafts- und dazugehörige Nebenräume ebenerdig angeordnet werden müssen. Somit kommt es zu einer höheren Ausnutzung des Grundstückes, als es die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zulassen.

In Abweichung von der Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll die GRZ für diesen Bereich daher mit 0,45 (statt 0,4) festgesetzt werden. Die geringfügige Überschreitung der GRZ, ergibt sich auch aus der besonderen städtebaulichen Situation. Die Bedürfnisse des Verkehrs oder sonstiger öffentlicher Belange werden durch die Erhöhung der GRZ nicht beeinträchtigt. Die gesunden Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt da ausreichend Freiflächen in der unmittelbaren Umgebung der geplanten Bebauung vorhanden sind. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 GFZ festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet im Innenbereich „WA 3“ wird unter Berücksichtigung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO eine bis zu zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Die Gebäudehöhen werden unter Berücksichtigung der inzwischen vorliegenden Straßenplanung mit ca. 7,50 m über OK Straße festgesetzt. Die jeweiligen Höhen sind den einzelnen Baufenstern zu entnehmen.

5.3 Bauweise

Für die Bebauung entlang der Münstereifeler Straße und Augenbroicher Straße wird unter Berücksichtigung des Bestandes und der städtebaulich gewünschten Straßenrandbebauung eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Zur Wahrung der Raumkante zur Münstereifeler Straße wird entlang dieser zusätzlich eine Baulinie festgesetzt.

Für das geplante Allgemeine Wohngebiet „WA 1“ entlang der Bahnlinie wird ebenfalls eine geschlossene Bauweise festgesetzt, die als Abschirmung für die Bebauung des Innenbereiches dient.

Für den Bereich des geplanten Hospiz „WA 2“ wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da die festgesetzten Baugrenzen das Vorhaben konkret umschreiben.

Für die Gebiete „WA 3“ und „WA 4“ wird unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes eine offene Bauweise festgesetzt.

5.4 Verkehrsflächen

Die geplanten Erschließungsanlagen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Auf die Ausführungen zum Punkt 4.1 Erschließung wird hingewiesen.

5.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 97 „Ehemalige Malzfabrik Frings“ der Stadt Euskirchen, Kramer Schalltechnik GmbH, St. Augustin, Februar 2008).

Bei einer Beurteilung nach DIN 18005 und unter Beachtung der TA Lärm treten Überschreitungen der Orientierungswerte, vorwiegend im Bereich der nördlichen Randbebauung für die Tag- und Nachtzeit auf.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind sowohl für den Straßenraum als auch für den Schienenverkehr kaum zu realisieren. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden werden daher passive Schall-

schutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen nach DIN 4109 festgesetzt. Da zum jetzigen Zeitpunkt die konkreten Ausführungen und Größen der Außenbauteile noch nicht exakt festliegen, werden Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Auf die Ausführungen unter Punkt 6.2 wird hingewiesen.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen der inneren Durchgrünung des Gebietes. Der geplante Pflanzstreifen entlang des Mitbaches soll das Gewässer zum Baugebiet abschirmen und zur Aufwertung der Randstrukturen führen.

Die festgesetzten begrünten Dächer (extensive Dachbegrünung) für die Gebiete WA 2 (Hospiz) und WA 4 dienen der Abflussreduzierung und Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers.

5.6 Ver- und Entsorgung

Über die in der Münstereifeler Straße und der Augenbroicher Straße vorhandenen Versorgungsleitungen (Kanal, Strom, Telekommunikation, Gas und Wasser) kann die Versorgung des Quartiers weitgehend sichergestellt werden.

Im Gebiet selbst ist die Verlegung neuer Trassen für die technische Infrastruktur erforderlich.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Klärwerkes Euskirchen-Kessenich, außerhalb einer bestehenden Wasserschutzzone. Die Vorflut für die Ableitung des im Gebiet anfallenden Schmutzwassers und des in einem Teilgebiet anfallenden Niederschlagswasser stellt die vorhandene Mischwasserkanalisation (DN 800) in der Münstereifeler Straße dar. Für das übrige Niederschlagswasser dient der westlich des Plangebietes verlaufende Mitbach als Vorflut. Aus hydraulischen Gründen kann in den Mischwasserkanal in der Münstereifeler Straße eine maximale Menge von 10 l/s eingeleitet werden.

Für den Mitbach sind im Bereich des Plangebietes die Einleitungsmengen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Eine Einleitungsmenge von 10 l/s wird als möglich angesehen.

Aufgrund der vorgenannten Randbedingungen wird die geplante Entwässerung in vier Teilbereiche aufgeteilt:

- Vorhandene Bebauung (Mischgebiet)
Die vorhandene Bebauung an der Münstereifeler Straße und der Augenbroicher Straße wird wie bisher über die vorhandene Mischwasserkanalisation entwässert.
- Bebauung entlang des Mitbachs (WA 2 und WA 4)
Die Bebauung entlang des Mitbachs (Hospiz und nördlich angrenzendes Gebäude) erhält jeweils ein begrüntes Flachdach. Das nach Durchsickerung der Vegetationsschicht noch abfließende Nieder-

schlagswasser kann auf den jeweiligen Grundstücken über eine flache Rigole versickert werden.

- Bebauung parallel zum Mitbach (Innenbereich – WA 3)
Das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Bebauung im Innenbereich einschließlich der Verkehrsflächen wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und einem flachen Rückhaltebecken am Fußweg (Wartungsweg) zugeführt. Aus dem Rückhaltebecken erfolgt eine gedrosselte Einleitung in den Mitbach mit 10 l/s; der Überlauf erfolgt breitflächig. Aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens und des damit verbundenen, geringen Verschmutzungsgrades bestehen keine besonderen Anforderungen im Bezug auf eine Regenwasserbehandlung. Das Regenrückhaltebecken und der Überlauf in den Mitbach sind dem Gewässer anzupassen; die zur Verfügung stehende Fläche ist dabei optimal auszunutzen.
- Geplante Bebauung parallel zum Bahndamm (Mehrgenerationenwohnen - WA 1)
Die geplante Bebauung an der Erschließungsstraße parallel zum Bahndamm und die Verkehrsflächen in diesem Bereich werden in einem Mischwasserkanal zusammen mit dem im Bebauungsplangebiet anfallenden Schmutzwasser dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Münstereifeler Straße zugeführt. Da die Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal mit maximal 10 l/s erfolgen darf, ist der Einleitung eine Rückhaltung in Form eines Stauraumkanals vorzuschalten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund (Versickerung) und in den Mitbach (Direkteinleitung) ist jeweils ein Einleitungsantrag nach Wasserhaushaltsgesetz zu stellen.

6.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die Schaffung neuer Wohnbauflächen ist naturgemäß mit Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur verbunden. Dem mit der Planung verbundenen Bevölkerungszuwachs und dem daran geknüpften Mehrbedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen ist insofern ein besonderes Gewicht einzuräumen. Gerade für die ältere Generation bietet das Planungskonzept, aufgrund der Seniorenwohnungen an der Münstereifeler Straße sowie dem geplanten Mehrgenerationenwohnen im Gebiet selbst, einen optimalen Standort mit kurzen Entfernungen zum Ruhrpark und zum Stadtzentrum.

Das geplante Hospiz am Mitbach dient dazu, schwerstkranke Menschen in ihrer letzten Lebensphase ein ruhiges und harmonisches Umfeld zu bieten und sie individuell und ganzheitlich zu pflegen und zu betreuen.

Durch die im Plangebiet entstehende Neubebauung und dem zu erwartenden Zuzug auch junger Familien mit Kindern entsteht zudem ein Bedarf an Spielflächen, Kindergartenplätzen und Schulplätzen.

Kindergärten und Schulen (Grund- und weiterführende Schulen) sind im Umfeld des Plangebietes in ausreichendem Maß vorhanden. Kleinere Spiel- und Platzflächen sind im Gebiet, am Gemeinschaftszentrum, geplant. Über die

geplante Fußwegeverbindung mit Querung des Mitbaches kann die öffentliche Grünanlage „Ruhrpark“ innerhalb weniger Minuten erreicht werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die zukünftig im Plangebiet selbst sowie in der Nachbarschaft lebenden und arbeitenden Menschen zu erwarten.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan kann das Gebiet derzeit als Gewerbegebiet genutzt werden. Die nunmehr geplante Nutzung stellt für das gesamte Umfeld eine wesentlich verträglichere Nutzung dar, als die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 55 zulässige gewerbliche Nutzung.

6.2 Belange des Umweltschutzes / Umweltprüfung

Da ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist ein gesonderter Umweltbericht gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden.

6.2.1 Schutzgut Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist auf der planungsrechtlichen Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 55 bereits bebaubar bzw. bebaut, so dass im rechtlichen Sinne keine Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen werden. Real werden von der geplanten Neubebauung zum Teil ehemals baulich genutzte Bereiche (Fabrikgebäude) sowie Brachflächen entlang des Mitbachs überplant. Diese Brachflächen können als Sukzessionsfläche bewertet werden.

Im Zuge einer Bebauung zu Wohnzwecken – Generationenwohnen – sowie sozialen Zwecken - Hospiz - werden Freiflächen und Gärten entstehen, die die zusätzlichen Versiegelungen durch Baukörper teilweise kompensieren werden. Im weiteren ist eine Anpflanzung von Gehölzen entlang des Mitbaches geplant.

Durch die Planung entstehen somit keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die unabhängig rechtlicher Gegebenheiten (§ 13a BauGB), abwägungsrelevant wären.

6.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde aufgrund der umgebenden Straßen und der Bahnlinie eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 97 „Ehemalige Malzfabrik Frings“ der Stadt Euskirchen, Kramer Schalltechnik GmbH, St. Augustin, Februar 2008).

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. Sie sind keine Grenzwerte, d.h. sie unterliegen im Einzelfall der Abwägung und haben vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen lassen sich nach DIN 18005 die Orientierungswerte oft nicht einhalten.

Sie betragen (auszugsweise) für Verkehrsgeräusche:

Gebietsausweisung bzw. Nutzung	Orientierungswerte für Verkehrsgeräusch in dB(A)	
	tags	nachts
Hospiz	45*	35*
WA-Gebiete	55	45
MI-Gebiete	60	50

* in Anlehnung der Immissionsrichtwerte in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten gemäß TA Lärm

Bei einer Beurteilung nach DIN 18005, wird der entsprechende Orientierungswert zur Tageszeit am geplanten Hospiz überwiegend im südlichen Bereich im Erdgeschoss und teilweise im 1.Obergeschoss eingehalten. Zur Nachtzeit sind generell Überschreitungen festzustellen.

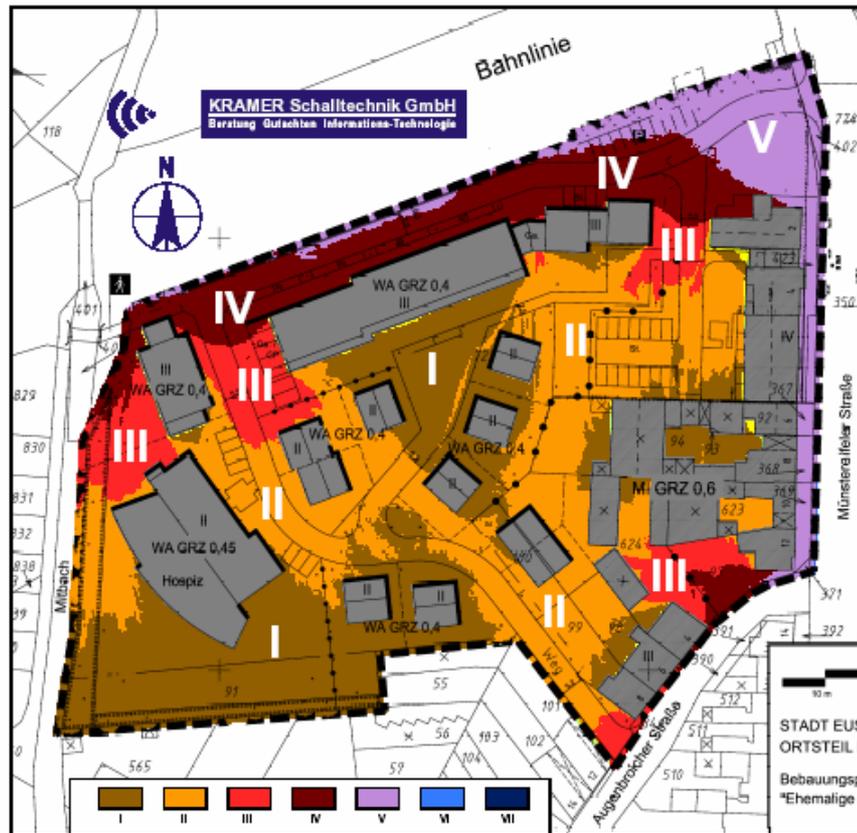
Unter Berücksichtigung eines Allgemeinen Wohngebietes werden die entsprechenden Orientierungswerte zur Tageszeit hauptsächlich im Kernbereich des Plangebietes und zur Nachtzeit in kleineren Arealen des Kernbereiches im Erdgeschoss und 1.Obergeschoss eingehalten. Überschreitungen sind vorwiegend im Bereich der nördlichen Randbebauung (entlang der Bahnlinie) und dort im größerem Umfang nachts festzustellen.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung treten Überschreitungen der entsprechenden Orientierungswerte für Mischgebiete vornehmlich an den der Münstereifeler Straße, der Augenbroicher Straße und der der Bahnstrecke zugewandten Fassadenseiten auf. An den der Straßen bzw. der Schiene abgewandten Fassadenseiten der Bestandsbebauung werden – speziell im südlichen Bereich – die heranzuziehenden Orientierungswerte (Mischgebiet) eingehalten. In den Außenwohnbereichen der Gebäude (abgewandte Fassadenseiten der Bahnstrecke, der Münstereifeler Straße und der Augenbroicher Straße; im Kernbereich des Planungsgebietes) werden die Orientierungswerte am Tage überwiegend eingehalten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, mit dem Ziel die Verkehrsgeräusche innerhalb des Plangebietes wirkungsvoll abzuschirmen, sind aus städtebaulicher Sicht sowohl für den Straßen- als auch für den Schienenverkehr kaum zu realisieren. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden werden daher passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebaute Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen nach DIN 4109 festgesetzt. Da im derzeitigen Planungsstand die konkreten Ausführungen und Größen der Außenbauteile noch nicht exakt festliegen, werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt werden.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen werden die im Gebiet vorkommenden Lärmpegelbereiche I bis V nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entsprechend festgesetzt, wobei wegen der geringen Anforderungen die Lärmpegelbereiche I und II entbehrlich bzw. bereits Standard beim Neubau sind.

Bezüglich der notwendigen Innenraumbelüftung bei schalltechnisch wirksamen Fenstern wird empfohlen, zumindest an Schlafräumen mit nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) den Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Ab dem Lärmpegelbereich IV ist dies zwingend vorzusehen.



Lärmkarte 3.LPB: Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109
Maßstab 1:1.250

Gewerbegeräuschsituation:

Südlich des Plangebietes befinden sich Gebäude der Kohnert Spedition GmbH & Co.KG. Zur Erfassung der schalltechnischen Betriebsituation wurde am 11.01.2008 eine Ortsbesichtigung durchgeführt.

Auf Basis der geringen Frequentierung, der geräuscharmen Tätigkeiten sowie einer ausschließlichen Tagesbetriebszeit ist aufgrund der hier gegebenen Abstände und Abschirmungen mit einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte zur Tageszeit innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Das Spitzenpegelkriterium zur Tageszeit wird bei üblichen Betriebsaktivitäten ebenfalls eingehalten. Somit ist das Betriebsgeschehen der Kohnert Spedition GmbH & Co.KG an der Eichendorffstraße 4 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hier nicht beurteilungsrelevant.

6.2.3 Schutzgut Boden

Zu diesem Standort liegt ein vom Ingenieurbüro BOWA, Blankenheimerdorf, mit Datum vom 08.11.1993 erstellter „Bericht zu den Altlastenuntersuchungen auf dem Werksgelände der Malzfabrik Jakob Frings in Euskirchen“ vor. Ausweislich dieses Berichtes wurden die durch den Gutachter vorgenommenen Untersuchungen in der Art und Weise bewertet, dass keine Hinweise auf eine gravierende Kontaminierung durch gefährliche Stoffe abgeleitet werden konnten. Auf der Grundlage der Erkenntnisse dieses Gutachtens wurden die Abrissarbeiten im Jahr 2007, die die eigentliche Fabrik mit Nebengebäuden umfassten, gutachterlich begleitet. Die entsprechende Dokumentation von

der AG BaG/BOWA vom 19.11.2008 belegt eine kleinräumig verbliebene Restbelastung mit Mineralölkohlenwasserstoffen in einer Tiefenlage von rd. 2,8 m unter Geländeoberkante im Bereich der ehemaligen betriebseigenen Betankungsanlage im Einfahrtsbereich. Unter Berücksichtigung der Kleinräumigkeit und der Tiefenlage und der Folgenutzung der Fläche als Parkplatz- und Verkehrsfläche bzw. Grünanlage wurde von Seiten des Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen weder aus wasser- noch aus bodenschutzrechtlicher Sicht das Erfordernis weitergehender Sanierungsmaßnahmen gesehen.

6.2.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet. Westlich des Plangebietes, außerhalb des Plangeltungsbereiches, verläuft der Mitbach.

6.2.5 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Hinblick auf denkmalpflegerische Belange sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die denkmalgeschützten Fassaden der Gebäude Münstereifeler Straße 2 und 4 sind in der Planzeichnung als solche gekennzeichnet.

6.2.6 Zusammenfassung

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Bodenfunktion. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung mit Brachflächen entlang des Mitbaches und der nur teilweisen Neuversiegelung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

7.0 Umsetzung der Planung / Kosten

Das Plangebiet befindet sich bis auf die Bestandsbebauung entlang der Münstereifeler Straße und der Augenbroicher Straße und einer kleinen Teilfläche am Mitbach / Bahndamm im Besitz eines Eigentümers (Stiftung Marienhospital). Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. Der Stadt Euskirchen entstehen durch das Bauleitplanverfahren keine Kosten.

Stadt Euskirchen, den 08.02.2010

(Siegel)

Dr. Uwe Friedl
Bürgermeister