

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 98
2. Änderung
der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

(Pappelallee und Am Mitbach)

Inhaltsverzeichnis

1. Der Geltungsbereich	1
1.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
1.2. Bisherige Nutzung.....	1
2. Das Verfahren	1
3. Planerfordernis und Zielsetzung der Planung	2
4. Übergeordnete Planungen	2
4.1. Ziele der Raumordnung	2
4.2. Flächennutzungsplan.....	2
4.3. Bestehendes Planungsrecht	2
5. Städtebauliches Konzept	3
5.1. Das Baukonzept.....	3
5.2. Entwässerung	3
6. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	4
6.1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)	4
6.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 Bau GB)	4
6.3. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr. 14 BauGB).....	4
6.4. Kennzeichnung (§9 (5) BauGB)	4
6.5. Hinweise	5
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes	5
7.1. Städtebauliche Auswirkungen.....	5
7.2. Umweltauswirkungen.....	6
8. Rechtsgrundlagen	7

1. Der Geltungsbereich

1.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98, 2. Änderung umfasst eine Fläche zwischen der Pappelallee und die Straße Am Mitbach in einer Größe von ca. 4.000 m². Die Fläche wird im Norden von der Pappelallee, im Osten von der Straße Am Mitbach, im Süden von einem Grundstück (Flurstück 1488) und im Westen von dem Naturschutzgebiet Mitbachaue umgrenzt. Die Flurstücke 1568, 1569, 1509, 1510 und 1467 im Flur 4 Gemarkung Euskirchen liegen im Geltungsbereich.

1.2. Bisherige Nutzung

Die Fläche wird derzeit nicht genutzt und liegt zum Teil brach. Im nördlichen Bereich ist ein unterirdisches Regenüberlaufbecken mit nachgeschalteten Regenrückhaltebecken erstellt worden.

2. Das Verfahren

Der Bebauungsplan 98, 2. Änderung im Ortsteil Euskirchen wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 (2) Nr. 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Nr. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans erfüllen sämtliche Kriterien des §13a BauGB:

- Bei der Gesamtkonzeption geht es um eine Wiedernutzbarmachung (Umnutzung von Versorgungs-Gemeinbedarfsflächen) von Flächen im Sinne des § 1 (6) Nr. 4 und 5 sowie §1a (2) BauGB.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (inklusive der Bestandsgebäude) umfasst eine Fläche von ca. 4.000 m². Die Größe liegt unterhalb der vom Gesetzgeber vorgegebenen Grundflächenzahl von 20.000m².
- Die in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind nicht berührt. - Der Bebauungsplan beinhaltet kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG).

Die öffentliche Auslegung gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.04.2012 bis 25.05.2012.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 18.04.2012.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 98, 2. Änderung wurde am 26.06.2012 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

3. Planerfordernis und Zielsetzung der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, dass die Voraussetzungen für eine größere Kindertagesstätte mit gleichzeitiger unterirdischer Nutzung des Regenrücklauf- bzw. Regenrückhaltebecken als Freifläche für die Kindertageseinrichtung zu schaffen.

Der Kindergartenbedarfsplan der Kreisstadt Euskirchen sieht zur Betreuung der Kinder im Süden noch Defizite. Um das Defizit auszugleichen, soll eine dreigruppige Kindertagesstätte auf der Gemeinbedarfsfläche des Bebauungsplanes Nr. 98 gebaut werden. Da aber das unterirdische Regenüberlaufbecken mit nachgeschalteten Regenrückhaltebecken teilweise auf der Fläche der Gemeinbedarfsfläche erstellt worden ist, soll das Planungsrecht durch eine Änderung angepasst werden.

Zur Sicherung der notwendigen Flächen wird die Gemeinbedarfsfläche im Norden und im Süden erweitert.

4. Übergeordnete Planungen

4.1. Ziele der Raumordnung

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

4.2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Euskirchen ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes stehen in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3. Bestehendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 98. Der Bebauungsplan weist für den Änderungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf und eine Fläche für Versorgungsanlagen aus. Ebenso liegt im Geltungsbereich ein Flurstück das derzeit als Reines Wohngebiet festgesetzt ist. Im Wohngebiet ist eine Eingeschossigkeit, Einzel- und Doppelhäuser sowie Satteldach festgesetzt.

5. Städtebauliches Konzept

5.1. Das Bebauungskonzept

Die Gemeinbedarfsfläche wird sowohl nach Norden, auf der Fläche des Regenrückhaltebeckens als auch um ein Grundstück nach Süden, das bisher als Reines Wohngebiet festgesetzt war, erweitert. So können die benötigten Freiflächen für den Kindergarten sichergestellt werden. Wegen der besonderen Situation (Freifläche auf Regenrückhaltebecken) werden mehr Flächen dargestellt und planerisch angeboten, als derzeit gebraucht werden. Gegebenenfalls können Teile von Flächen, die derzeit nicht gebraucht werden, auch verpachtet werden.

Die beiden Nutzungen, Kita und Regenrückhaltebecken, können gleichzeitig und ohne Konflikte auf unterschiedlichen Ebenen festgesetzt werden. Das Bebauungskonzept sieht vor, dass die südliche Fläche des Geltungsbereiches von der geplanten Kita genutzt werden kann, deshalb ist hier ein Baufenster festgesetzt.

Durch diese Änderung rückt die Gemeinbedarfsfläche und ggf. auch die Kita näher an das Reine Wohngebiet im Süden heran. Mit der Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurde sichergestellt, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen werden, im Regelfall keine „schädliche Umwelteinwirkung“ sind. Die Verwaltung sieht auch hier keine schädlichen Umwelteinwirkungen und somit auch keine wesentliche Beeinträchtigung auf das Reine Wohngebiet.

Um Konflikte mit der direkten Nachbarschaft trotzdem zu minimieren, wird das Baufenster nach der Auslegung auf die benötigte Fläche begrenzt. Die südliche Baugrenze liegt auf der Flurstücksgrenze der Flurstücke 1467 und 1510.

Damit am Regenüberlauf- mit nachgeschalteten Regenrückhaltebecken bei Reparaturen uneingeschränkt gearbeitet werden kann, darf die Fläche nicht überbaut werden. Ebenso sind im Bereich der Versorgungsanlage kleinere Gebäude als Nebenanlage zulässig. So können Mess- oder Schaltschränke auf den Grundstücken des Erftverbandes jederzeit entstehen.

Die Erschließung ist durch die vorhandene Straße „Am Mitbach“ gesichert. In der Gemeinbedarfsfläche können genügend Stellplätze eingerichtet werden, so dass auch in Stoßzeiten der Bring- und Holverkehr ungehindert fließen kann.

5.2. Entwässerung

Im Bereich „Am Mitbach“ liegt eine Mischkanalisation, die in ein Regenüberlaufbecken (RÜB) einleitet. Dieses RÜB entlastet in das Regenrückhaltebecken (RRB), wo die Wässer zwischengespeichert und gedrosselt und in den Mitbach eingeleitet werden. Die Kanalisation ist hydraulisch ausreichend leistungsfähig, die anfallenden Wässer schadlos abzu-

führen. Durch diese Vorgehensweise wird die erlaubte Einleitungsmenge in das Gewässer nicht erhöht und die gesetzlichen Bestimmungen des RÜB's werden eingehalten.

Die Oberflächenwässer der versiegelten Flächen der Grundstücke zum Mitbach versickert werden. Hierzu bedarf es vorab einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. der §§ 8, 9 und 10 WHG, die bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen zu beantragen ist.

Zum Nachweis der ausreichenden Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens und des ausreichenden Abstandes zum Grundwasser ist ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen, welches den Antragsunterlagen beizufügen ist.

6. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

6.1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf wird als Kindertagesstätte bzw. Kindergarten festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche bietet die Möglichkeit, bis zu einer viergruppigen Kindertagesstätte zu bauen. Derzeit sind nur drei Gruppen geplant.

6.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 Bau GB)

Die Gemeinbedarfsfläche ist in zwei Bereiche unterteilt. Der nördliche Teil kann nicht überbaut werden und weist somit auch keine überbaubare Fläche aus. Der südliche Teil soll bebaut werden, deshalb wird ein überirdisches großzügiges Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine Fläche für Versorgungsanlagen unterirdisch festgesetzt. Kleinere Gebäude für Pumpstationen, Schalt- oder Messschränken sind als Nebenanlage zulässig.

6.3. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr. 14 BauGB)

Die festgesetzte Versorgungsanlage im Norden weist ein Regenüberlaufbecken mit nachgeschalteten Regenrückhaltebecken aus. Das Regenrückhaltebecken ist unterirdisch erstellt worden, die oberirdische Nutzung wird davon nicht eingeschränkt.

6.4. Kennzeichnung (§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.

6.5. 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Entwässerung

Die Oberflächenwässer der versiegelten Flächen der Grundstücke zum Mitbach versickert werden. Hierzu bedarf es vorab einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. der §§ 8, 9 und 10 WHG, die bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen zu beantragen ist.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1. Städtebauliche Auswirkungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 98 setzt für den Änderungsbereich bereits Gemeinbedarfs- sowie eine Versorgungsfläche fest. Die Änderung sieht für die gesamte überirdische Nutzung Gemeinbedarfs vor, unterhalb wird zusätzlich eine Fläche für unterirdische Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Die Gemeinbedarfsfläche ist im Norden sowie im Süden erweitert worden. Dadurch rückt die Gemeinbedarfsfläche und ggf. auch die Kita näher an das Reine Wohngebiet heran. Mit der Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurde sichergestellt, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen werden, im Regelfall keine „schädliche Umwelteinwirkung“ sind. Auch hier gibt es keine wesentliche Beeinträchtigung für das Reine Wohngebiet.

Um das Konfliktpotenzial dennoch so gering wie möglich zu halten und einen Abstand zum Reinen Wohngebiet zu halten, wurde das Baufenster im Süden nach der Auslegung geändert. Das Baufenster ist auf die notwendige Fläche begrenzt worden, so dass aber ein größere Abstand zum Reinen Wohngebiet bewahrt bleiben kann.

Die Landesbauordnung des Landes NRW fordert für eine Kindertagesstätte mit ca. 50 Kinder ca. 3 Stellplätze. Insgesamt sind aber 9 Stellplätze geplant. Somit sind 6 Stellplätze zusätzlich für den Hol- und Bringverkehr beabsichtigt. Mit diesen zusätzlichen Querpark-Stellplätzen soll ein Durchfahren der südlichen Wohnbereiche auf ein Minimum verringert werden. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Querparkstellplätze das Drehen leicht möglich gemacht wird und so der direkte Weg aus der Siedlung (Pappelallee) genutzt wird. Der Hol- und Bringverkehr einer Kita ist nicht vergleichbar mit einer Schule,

da sich der Verkehr zwischen 7.30 –9.00 Uhr morgens und 15.00 – 16:30 nachmittags auseinander zieht.

7.2. Umweltauswirkungen

Der Änderungsbereich liegt in direkter Nähe zu einem Naturschutzgebiet (Mitbachaue). Da ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt wird, muss die Eingriff-Ausgleichsregel nicht für die Änderung angewendet werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 98 werden nicht weiter ersetzt, da der Ausgleich für den Geltungsbereich sehr gering bewertet worden ist (3 Punkte). Zier- und Nutzgärten mit 50 % heimischen Gehölzen werden mit 3 Punkten bewertet. Es wird davon ausgegangen, dass der Ausgleich auf der Fläche des Kindergartens durch eine Eingrünung des Grundstückes sowie durch naturnahe Spiel- und Grünflächen realisiert wird.

Das Artenschutzgutachten besagt:

Das „Naturschutzgebiet (NSG) Mitbachaue“ (EU-149) aus folgenden Schutzzwecken festgesetzt:

- Erhaltung und Optimierung eines Stillgewässers (geschützte Biotop)
- Erhaltung des Lebensraumes geschützte (BNatSchG) oder gefährdete Tierarten (Rote Liste) → Fledermäuse, Spechte, Nachtigall, Hohltaube und Waldkauz
- Erhaltung und Optimierung des Baches bzw. der Aue,
- Erhaltung siedlungsnahe Naturerlebnisräume,
- und wegen seiner Funktion als regional bedeutsame Biotopverbundfläche.

Durch die Planung sind die Lebensräume „Siedlungsbrache und Säume“ im Randbereich betroffen. Derzeit befindet sich auch eine gemähte Wiesenfläche im Geltungsbereich, diese bleibt in ihrer Funktion erhalten. Ein Lebensraumverlust ergibt sich durch die Flächenversiegelung im Bereich der geplanten Bebauung. Ähnliche Habitats bleiben jedoch in der näheren Umgebung erhalten.

Laut Auskunft des Kreises Euskirchen gibt es Hinweise auf folgende Vogelarten: Rebhuhn, Grünspecht, Weißstorch und Nachtigall, ebenso gibt es Hinweise auf den Großen Abendsegler.

Der Feldhamster sowie die Haselmaus als Säugetierart finden im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume (Ackerlandschaften und Laubmischwälder), deshalb ist nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Im Falle der Fledermäuse

ist eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht auszuschließen. Deshalb wird die Anpflanzung von standortgerechten, blühenden Gehölzen sowie Kräutern zu Förderung von Insekten als Nahrungsquelle empfohlen. Ebenfalls wird angeregt, dass am neuen Gebäude direkte Spaltquartiere für Fledermäuse geschaffen werden.

Es ist für Vögel nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Konflikte bezüglich Vogelarten auftreten können. Um Störungen während der Fortpflanzungszeit auszuschließen sind Rodungsarbeiten gemäß den gesetzlichen Bestimmung (§ 64 LG NW) nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen.

Vorkommen von planungsrelevanten Reptilienarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Es ist demnach nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Konflikte bezüglich Reptilienarten auftreten können. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben werden keine Zugriffsverbote für die europäisch geschützte Reptilienarten nach § 44 (1) BNatSchG verletzt.

Das Vorkommen von planungsrelevanten Amphibienarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Es ist demnach nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Konflikte bezüglich Amphibienarten auftreten können. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben werden keine Zugriffsverbote für die europäisch geschützte Amphibienarten nach § 44 (1) BNatSchG verletzt.

Vorkommen von planungsrelevanten Insekten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben werden keine Zugriffsverbote für europäisch geschützte Insektenarten gem. § 44 (1) BNatSchG verletzt.

Zusammengefasst werden durch die Planungen keine Arten nachhaltig beeinträchtigt.

8. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde, jeweils in der geltenden Fassung:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133),
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).
- d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256)

e) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 6)

Euskirchen, den 02.07.2012
Der Bürgermeister

Dr. Uwe Friedl