

**Kreisstadt Euskirchen
Ortsteil Euskirchen**

**Bebauungsplan Nr. 3
1. Änderung**

Ortsteil Euenheim

**Bereich zwischen Hummelstraße,
Schloßmühlenstraße und
Alte Landstraße**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

Inhalt

1.0	Rechtsgrundlagen und Verfahren	2
1.1	Rechtsgrundlagen	2
1.2	Planaufstellung im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.....	2
2.0	Ziel und Zweck der Planung	3
3.0	Rahmenbedingungen	4
3.1	Geltungsbereich der 1. Änderung	4
3.2	Ziele der Raumordnung	4
3.3	Flächennutzungsplan	5
3.4	Landschaftsplan	5
3.5	Bebauungsplan	6
4.0	Städtebauliches Konzept	7
4.1	Bebauungskonzept.....	7
4.2	Verkehrskonzept	7
4.3	Ver- und Entsorgung	8
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes	8
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	8
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	9
5.4	Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)	9
5.5	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).....	9
5.6	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	9
5.7	Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB.....	9
5.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)	9
5.9	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).....	10
5.10	Kennzeichnung (§ 9 (5) BauGB.....	11
5.10.1	Erdbebenzone (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)	11
5.11	Hinweise.....	11
5.11.1	Kampfmittelbeseitigung	11
5.11.2	Artenschutz	11
5.11.3	Bodendenkmalpflege.....	12
5.11.4	Niederschlagswasser	12
5.11.4	Grundwasserstände	13
6.0	Auswirkungen der Planung	12
6.1	Städtebauliche Auswirkungen	12
6.2	Umweltauswirkungen	13
6.2.1	Tiere und Pflanzen	13
6.2.2	Artenschutzrechtliche Belange	13
6.2.3	Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	15
7.0	Kosten und Finanzierung.....	15
8.0	Gutachten	15

1.0 Rechtsgrundlagen und Verfahren

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Aufstellung dieser Bauleitplanung sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 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), 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294) sowie die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NW- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 878) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

1.2 Planaufstellung im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB 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 gesetzlichen Voraussetzungen hierfür sind in vollem Umfang erfüllt:

Das Vorhaben ist als "Maßnahme der Innenentwicklung" anzusehen. Der Änderungsbereich ist bereits heute als Wohnbaufläche festgesetzt und grenzt im Westen und Norden an bebaute Bereiche. Der Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird nicht erreicht. Der Plangeltungsbereich umfasst insgesamt rd. 9.056 qm.

Es sind auch keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt.

Das beschleunigte Verfahren soll nach dem Willen des Gesetzgebers gerade solche Vorhaben erleichtern, die z.B. den Zielen der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder der Innenentwicklung dienen. Es gelten verschiedene verfahrensmäßige Erleichterungen.

Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht.

Relevante umweltbezogene Belange und die artenschutzrechtlichen Belange sind jedoch weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 05.12.2012 den Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung, Ortsteil Euenheim gem. § 1 Abs. 8 i.V. § 13a BauGB für einen Bereich zwischen Hummelstraße, Schloßmühlenstraße und Alte Landstraße gefasst.

Weiterhin wurde die Verwaltung beauftragt eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Bürger fand im Rahmen einer Bürgerversammlung am 19.03.2013 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 15.04.2013 statt.

In seiner Sitzung am 09.12.2014 hat der Ausschuss für Umwelt und Planung die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Ortsteil Euenheim beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.01.2015 bis 05.02.2015 einschließlich. 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 30.12.2014.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung / Ortsteil Euskirchen wurde am 05.03.2015 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

2.0 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 3 im Ortsteil Euenheim ist seit 1989 rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt für den ca. 80 m tiefen und 116 m breiten Änderungsbereich überbaubare Grundstücksflächen parallel zur Hummelstraße, zur Schloßmühlenstraße und zur Alten Landstraße fest.

Der gesamte Änderungsbereich wurde bisher rein landwirtschaftlich genutzt; d.h. das bestehende Planungsrecht wurde bisher nicht in Anspruch genommen.

Die Eigentümer des Grundstückes haben inzwischen die landwirtschaftliche Tätigkeit aufgeben und streben eine Entwicklung der Fläche mit heute marktfähigen Grundstücksgrößen von 400 qm bis 500 qm an.

Der Bereich ist durch die umgebenden Straßen sowohl verkehrstechnisch als auch mit Kanal (Mischkanalisation), Wasser, etc. erschlossen, so dass auch eine etwas kompaktere Baustruktur an dieser Stelle realisiert werden könnte.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 können in einem geringen Umfang zusätzliche Wohnbauflächen in Euenheim, in verkehrlich gut erschlossener Lage, angeboten werden.

Die Nähe zur Kernstadt von Euskirchen mit einem vielfältigen Angebot an öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen und auch die Nähe zum BAB Anschluss Wißkirchen steigern die Attraktivität der Fläche.

Die Umsetzung der formulierten planerischen Ziele beschreibt ein Planbedürfnis im Sinne des Baugesetzbuches, dem durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 entsprochen werden kann.

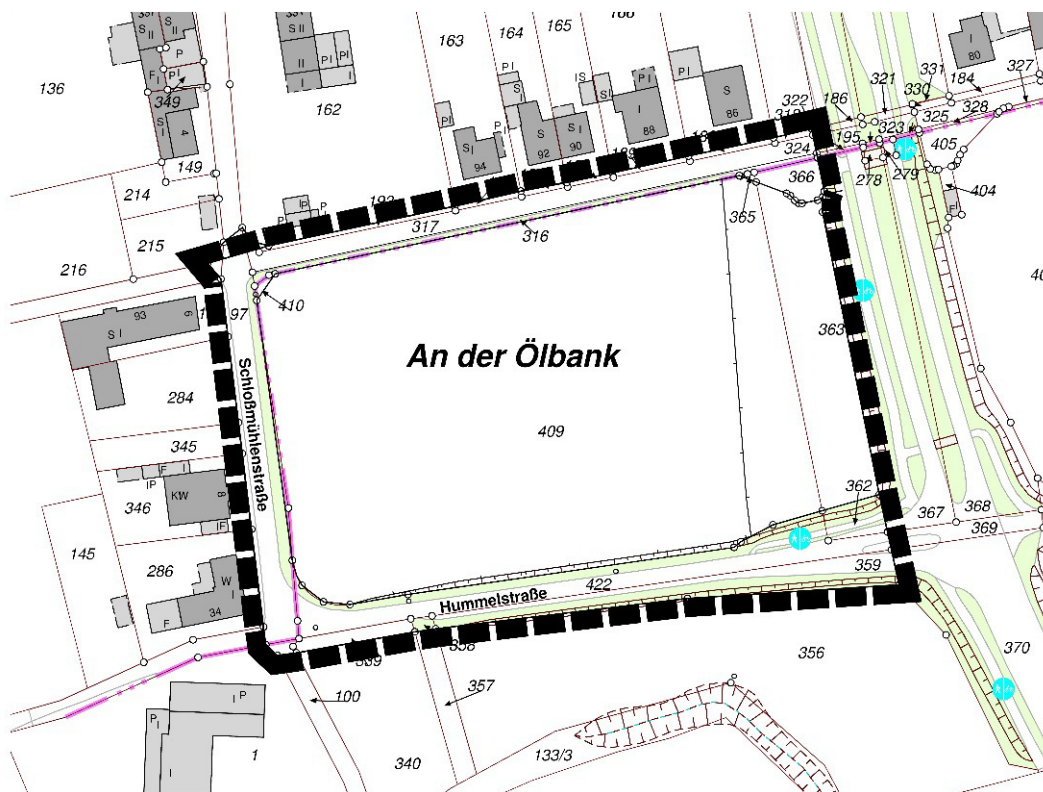
3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 in Euenheim umfasst im Wesentlichen das Flurstück 409, Gemarkung Euenheim, Flur 7 mit einer Größe von ca. 9.056 qm. Zusätzlich werden die angrenzenden Straßen (Alte Landstraße, Schloßmühlenstraße und Hummelstraße) sowie die Grünfläche (Straßenbegleitgrün) westlich der Landstraße L 178.

Das Grundstück Nr. 409 befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, ist aber bisher landwirtschaftlich (Intensivwiese) genutzt.

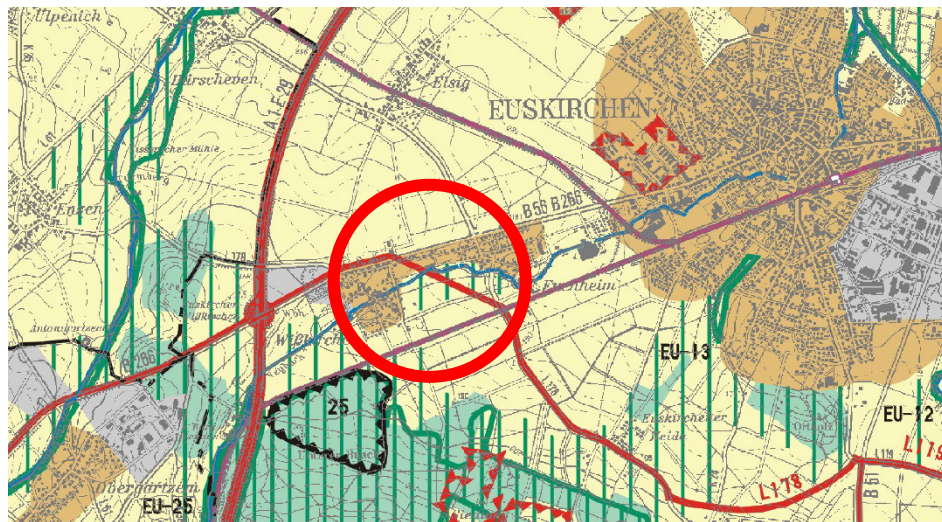
Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung

3.2 Ziele der Raumordnung

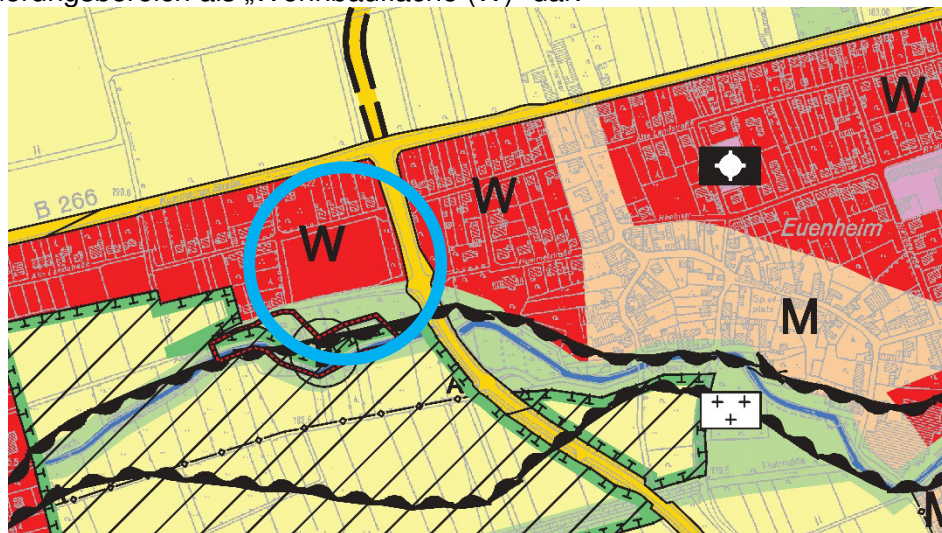
Die Ziele der Raumordnung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003. Im Regionalplan sind Wißkirchen und Euenheim einschließlich des Änderungsbereiches als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt.



Auszug aus dem Regionalplan © Bezirksregierung Köln

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen von 2004 stellt den Änderungsbereich als „Wohnbaufläche (W)“ dar.



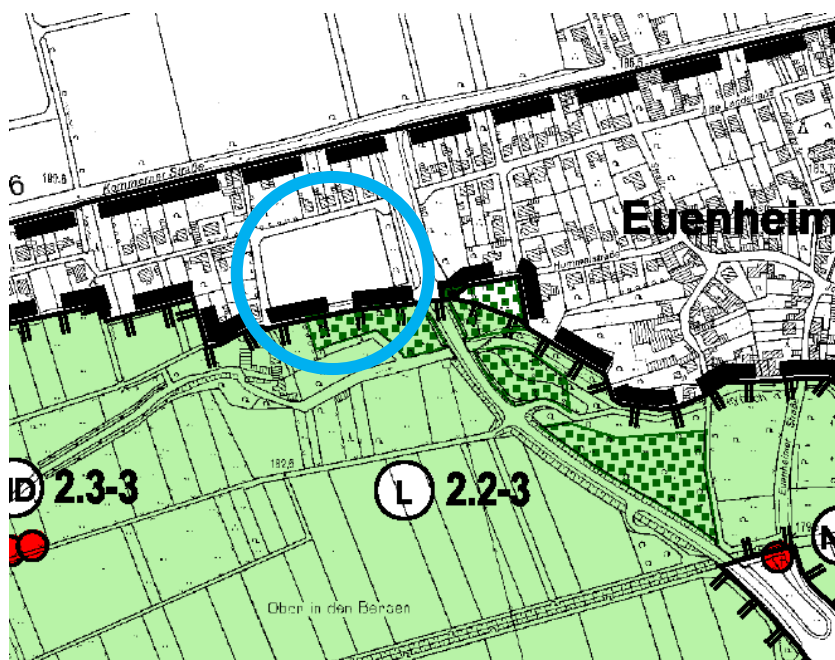
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen

3.4 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich ist vom Landschaftsplan Euskirchen nicht erfasst. Südlich angrenzend schließt sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2-3 „Veybachtal“ an.

Das Gebiet umfasst das Tal des Veybaches zwischen der Grenze zum Stadtgebiet Mechernich bei Satzvey und dem Stadtgebiet von Euskirchen (Kernstadt). Im Bereich zwischen der BAB 1 und Wißkirchen sind die Ufer trotz der unmittelbar angrenzenden intensiven Ackernutzung mit relativ dichten Ufergehölzstreifen aus Erlen bewachsen. Im Bereich zwischen Wißkirchen und Euskirchen wird die Aue vorwiegend durch Grünland geprägt, Ufergehölze sind hier nur stellenweise vorhanden.

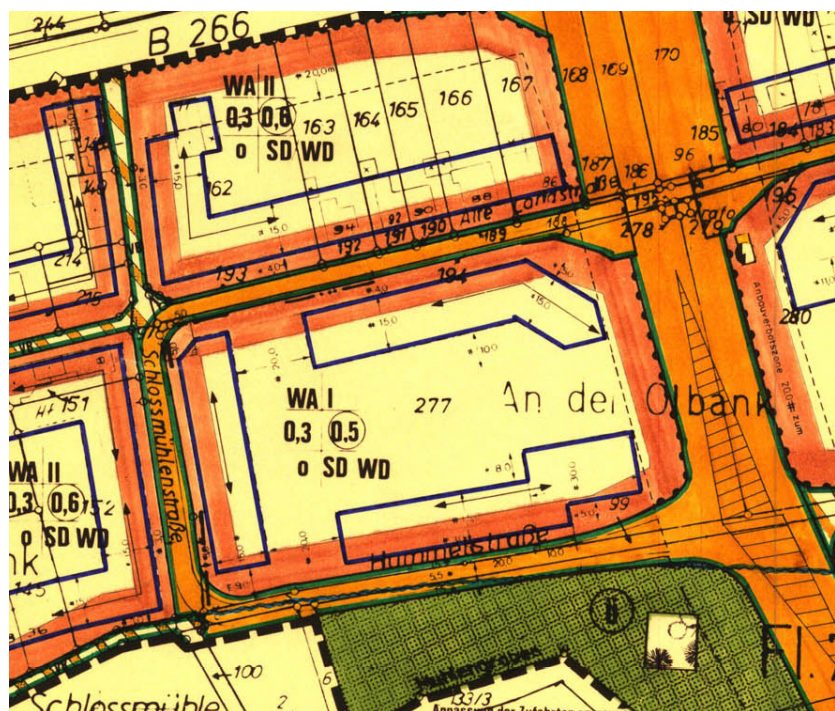
Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes wurden ökologische Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.



Auszug aus dem Landschaftsplan © Kreis Euskirchen

3.5 Bebauungsplan

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Umgehung Euenheim“ aus dem Jahr 1989 setzt für das Flurstück 709 WA-Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 fest. Zulässig ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise.



Auszug aus dem Ursprungsplan Nr. 3 © Stadt Euskirchen

4.0 Städtebauliches Konzept

4.1 Bebauungskonzept

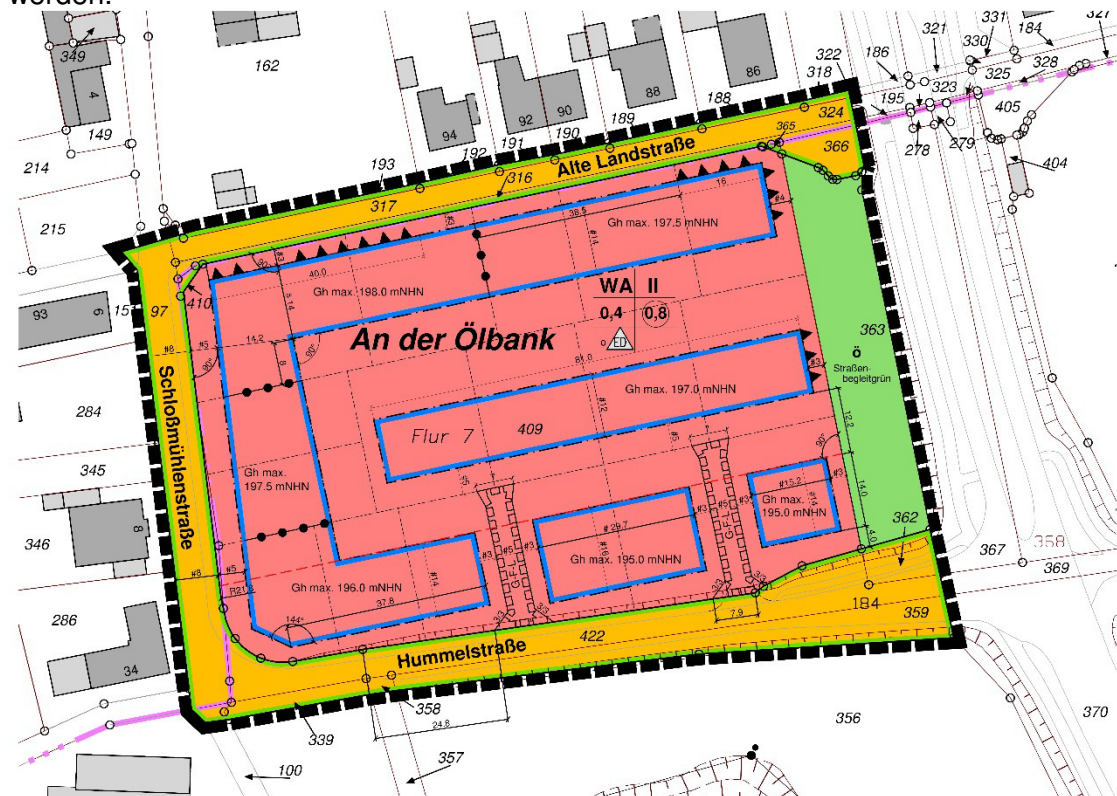
Das Bebauungskonzept sieht eine Straßenrandbebauung entlang der Alten Landstraße, der Schloßmühlenstraße und der Hummelstraße vor. Zusätzlich wird der Innenbereich durch zwei kleine (private) Stichwege von der Hummelstraße aus erschlossen.

Der Parzellierungsvorschlag sieht 17 Baugrundstücke für eine Einzel- und/oder Doppelhausbebauung mit Grundstücksgrößen von 400 qm bis über 500 qm vor.

Angestrebt wird eine zweigeschossige Bebauung. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird beibehalten. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 und die Geschößflächenzahl (GFZ) mit 0,8 geplant. Diese orientieren sich damit an den Obergrenzen des § 17 BauNVO.

Zusätzlich erfolgt eine Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN). Diese beträgt für die zulässige zweigeschossige Bebauung rd. 10 m über Gelände.

Der Zuschnitt und die Lage des Grundstücks ermöglicht für alle Gebäude eine Südausrichtung der Dachflächen, so dass eine energetische Nutzung zu empfehlen ist. Aufgrund der geplanten bis zu zweigeschossigen Bebauung kann die Belichtung der Ober- bzw. Dachgeschosse auch ohne Dachaufbauten ermöglicht werden.



Änderungsentwurf mit Parzellierungsvorschlag

4.2 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist über die Hummelstraße im Süden, die Schloßmühlenstraße im Westen und die Alte Landstraße im Norden gesichert. Die Schloßmühlenstraße wird durchgängig auf 8 m Breite festgesetzt,

d.h. das dem Wohngebiet geringfügig Flächen zuschlagen werden bzw. auch entzogen werden sollen. Es handelt sich um einen Flächentausch in einer Größe von rd. 6 qm bzw. 15 qm.

Zusätzlich werden von der Hummelstraße jeweils zwei Baugrundstücke über zwei private Stichwege erschlossen. Damit wird gegenüber dem Ursprungsplan eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht.

4.3 Ver- und Entsorgung

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

Die Abwasserentsorgung in der Ortslage Euenheim erfolgt über eine Mischkanalisation. Bis auf die 4 Grundstücke im Innenbereich ist der Änderungsbereich bereits vollständig erschlossen.

Zudem wird die Empfehlung aufgenommen, Maßnahmen zur Niederschlagswassersammlung und -nutzung (z.B. Anlage von Gründächern, Sammlung von Niederschlagswasser zur Bewässerung o.ä.) vorzusehen. Damit kann die nachfolgende Gewässerbelastung reduziert werden.

Da die Stichwege (Länge ca. 28,3 m) das Wenden von Müllfahrzeugen nicht zulassen, müssen die Wertstofftonnen am Abholtag im Einmündungsbereich zur Hummelstraße platziert werden.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

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

Entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes wird der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die entsprechend § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 2 „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres großen Freiflächenanspruchs, der von ihnen ausgehenden Störungen (Geruch, Lärm) und der für diese Nutzungen nicht geeigneten verkehrlichen Erschließung, an diesem Standort nicht zu vertreten.

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.

Zugelassen wird eine ein- bis zweigeschossige Bauweise.

Zusätzlich erfolgt eine Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (GH) über Normalhöhennull (NHN). Diese beträgt für die zulässige zweigeschossige Bebauung rd. 10 m über Oberkante der Verkehrsflächen. Damit soll für die neue Wohnbebauung eine angemessene Höhenentwicklung und ein harmonisches Ortsbild gesichert werden.

Der Bezug auf Normalhöhennull ermöglicht eine bessere Prüfbarkeit der Bauantragsunterlagen.

Die Ausnutzung der Grundstücke durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

Mit der geplanten Änderung von Geschossigkeit und GRZ wird insbesondere auch § 1a BauGB Rechnung getragen:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauli-

che Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

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

Innerhalb des Änderungsbereiches wird für die Bebauung eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Es wird eine Beschränkung der Haustypen auf Einzel- und Doppelhäuser vorgenommen. Dadurch wird eine lockere dörfliche Baustruktur, wie auch angrenzend vorhanden, sichergestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Es werden größere zusammenhängende Baufelder ausgewiesen werden, um einen ausreichenden Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Lage der später zu errichtenden einzelnen Baukörper innerhalb der Baufelder zu ermöglichen.

5.4 Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, sollen Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der seitlichen Abstandsflächen zu den Gebäuden zugelassen werden. Hierdurch soll u.a. die Versiegelung der Wohngärten vermindert und eine dem Gebietscharakter entsprechende Wohnruhe sichergestellt werden.

Garagen und Carports dürfen nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden, um die Vorgartenbereiche von baulichen Anlagen freizuhalten.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig. Diese Festsetzung soll eine weitgehende Begrünung der verbleibenden Freiflächen sicherstellen.

5.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes soll gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen begrenzt werden. Eine städtebaulich unerwünschte Errichtung von Mehrfamilienhäusern wird verhindert und damit eine sinnvolle Begrenzung der Dichte sichergestellt.

5.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die vorhandenen Verkehrsflächen der Hummelstraße, der Schloßmühlenstraße und der Alten Landstraße liegen innerhalb des Plangeltungsbereiches. Für die Schloßmühlenstraße ist ein Ausbau auf 8,0 m Breite geplant. In diesem Abschnitt soll eine Neufestlegung der östlichen Straßenseite vorgenommen werden. Die Festsetzung erfolgt für alle Straßen als öffentliche Verkehrsfläche.

5.7 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Der vorhandene Grünstreifen östlich des Änderungsbereiches stellt das Abstandsgrün zur Landstraße L 178 dar. Es handelt sich um eine Wiesenfläche mit dichtem Gehölzbestand entlang der Landstraße. Die sich im Eigentum des Landesbetrieb Straßenbau befindliche Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Als Zweckbestimmung wird „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt.

5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die geplanten zwei Stichwege ausgehend von der Hummelstraße in Richtung Norden, werden als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt. Die geplanten privaten 5 m breiten Zufahrten erschließen jeweils zwei Baugrundstücke.

5.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Der Änderungsbereich wird durch Verkehrslärm auf der L 178 im Osten und der B 266 im Norden beeinflusst. Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Kramer Schalltechnik GmbH, St. Augustin erstellt.

Die Verkehrsgeräuschsituation durch die gesamten öffentlichen Verkehre (Straßen- und Schienenverkehr) ist berechnet und in Form von farbigen Lärmkarten für die Geschosshöhen EG (Außenwohnbereich) und 1. OG zur Tages- und Nachtzeit dargestellt worden.

Bei einer Beurteilung nach DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" werden die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zur Tageszeit im gesamten südwestlichen Areal eingehalten. Vorhandene Überschreitungen beschränken sich auf den nördlichen und östlichen Plangebietsbereich, bzw. vorwiegend auf die nördlichen Gebäudeseiten der nördlichsten Häuserreihe sowie an den Gebäuden, welche der östlich verlaufenden L 178 am nächsten stehen. Die Überschreitungen können hier vorwiegend als geringfügig eingestuft werden (< 5 dB). Lediglich am nordöstlichsten Gebäude beziffern sich die Überschreitungen an der östlichen Fassadenseite im 1. OG im Detail auf bis zu ca. 6,5 dB.

Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss nahezu an allen Fassadenseiten aller Gebäude überschritten. Im 1. OG beziffert sich die Überschreitungshöhe bspw. an der östlichen Fassade des nordöstlichsten Gebäudes auf ca. 10 dB.

In beiden Etagen sind hierbei wiederum die nördlichen sowie östlichen Gebäude am stärksten betroffen. In den Außenwohnbereichen werden die Orientierungswerte am Tage im südwestlichen Areal nahezu komplett eingehalten.

Im östlichen Plangebietsbereich, welcher entlang der L 178 liegt, sind zumeist Überschreitungen von bis zu ca. 5 dB festzustellen. Diese nehmen Richtung Nordosten zu, so dass lediglich im nordöstlichsten Bereich höhere Überschreitungen erwartet werden. Zudem finden sich leichte Überschreitungen nur nördlich der nördlichsten Gebäudereihe.

Aktive Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel die vorhandenen Überschreitungen der Verkehrsgeräusche wirkungsvoll abzuschirmen, sind hier kaum realisierbar. Zum einen ist dies aus städtebaulichen Gründen schwerlich umsetzbar (notwendige Dimensionierungen) und zum anderen steht dies nicht im Verhältnis (Nutzen/Kosten). Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden wurden für das Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 [6] betrachtet. Die hierbei erfolgte Ermittlung der erforderlichen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 wurde für beide Geschosse graphisch dargelegt.

Dort wurden für das Vorhaben der erforderliche Lärmpegelbereiche III ermittelt.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den geplanten Neubauten werden daher passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen nach DIN 4109 festgesetzt.

Entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei der Errichtung, Änderung oder Erweiterung der Gebäude Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauONRW das resultierende Schalldämmmaß, entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen (hier Lärmpegelbereich III) nach DIN 4109 einhalten (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß ($R'_{w, res}$) gemäß der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich erfüllen.

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Raumarten			
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches *
	in dB(A)	erf. R _w , res des Außenbauteils in dB	
III	61 - 65	35	30

**soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist.*

Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen und sich in einem Lärmpegelbereich III und höher befinden, sind mit schallgedämmten Lüftungselementen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen R_w,res der Gesamtaußenbauteile gewährleisten.

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 zu führen. Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrie im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Gebäudeseiten vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

5.10 Kennzeichnung (§ 9 (5) BauGB)

5.10.1 Erdbebenzone (§ 9 (5) Nr. 1 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 (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

5.11 Hinweise

5.11.1 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.

5.11.2 Artenschutz

Rodungs-/Fällarbeiten:

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

Verlust von potentiellen Nahrungsräumen

Es wird empfohlen den Verlust des potentiellen Nahrungsraumes (Allerweltsarten) durch einen multifunktionalen artenschutzrechtlichen Ausgleich zu kompensieren. Dazu sind bei der Bepflanzung der verbleibenden Freiflächen im Plangebiet heimische Gehölze zu verwenden. Zusätzlich sollten Nisthilfen an den neuen Wohngebäuden angebracht werden.

5.11.3 Bodendenkmalpflege

Aufgrund von Verdachtsmomenten wurden im Plangebiet archäologische Suchschnitte erstellt. Diese zeigten jedoch keine Hinweise auf archäologische Befunde.

(Auf die Ausführungen unter Punkt 6.2.6 wird hingewiesen.)

Unabhängig davon wird dennoch darauf hingewiesen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren ist. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5.11.4 Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Kanalisation durch starken Oberflächenabfluss und zur Verringerung der nachfolgenden Gewässerbelastung wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in geschlossenen Behältern (Zisternen) zu sammeln, zu speichern und als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Zisterne soll eine Größe von mindestens 30 l je m² angeschlossener Grundfläche aufweisen. Überschüssiges Wasser ist durch einen Überlauf in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

5.11.5 Grundwasserstände

Der Erftverband Bergheim weist darauf hin, dass im Bereich des Plangebietes flurnahe Grundwasserstände auftreten können.

6.0 Auswirkungen der Planung**6.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 im Ortsteil Euenheim wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geringfügige Nachverdichtung geschaffen. Obwohl der Änderungsbereich bisher noch nicht bebaut wurde, existiert das Planungsrecht bereits seit 1989.

Die Erschließung ist über die Hummelstraße, die Schloßmühlenstraße und die Alte Landstraße gesichert.

Durch die getroffenen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen (passive Schallschutzmaßnahmen) für einige Fassadenabschnitte im Nordwesten und Nordosten des Gebietes werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet.

Durch die hinzukommenden Wohneinheiten im Plangebiet werden jedoch Auswirkungen im Bereich des ruhenden Verkehrs und des Verkehrsaufkommens zu spüren sein.

Wesentliche bzw. unverträgliche Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten.

6.2 Umweltauswirkungen

6.2.1 Tiere und Pflanzen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Ortsteil Euenheim wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nicht erstellt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6.2.2 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die besonderen artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Grundsätzlich verbieten die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (zuletzt geändert 2010), der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie neben dem direkten Zugriff (Tötung, Zerstörung von Lebensstätten) auch erhebliche Störungen streng geschützter Tierarten und der europäischen Vogelarten (§ 44 BNatSchG, Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 VRL). Ausnahmen können - falls zumutbare Alternativen nicht vorhanden sind - aus zwingenden Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses (oder Allgemeinwohls) nur zugelassen werden, wenn die betroffenen Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen (Art. 16 FFH-RL) oder sich der Erhaltungszustand nicht verschlechtert (§ 44, 45 BNatSchG).

Hinsichtlich der Abwägung, ob streng geschützte, insbesondere in NRW planungsrelevante Arten von der vorliegenden Bauleitplanung betroffen sein könnten, wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung nach VV-Artenschutz NRW (Lomb, Landschaftsplanung, ökologische Bewertung, Gutachten, Bonn) durchgeführt.

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 9.056 m². Zusätzlich zum Untersuchungsgebiet wurden die angrenzenden Bereiche, hier der Gehölzbestand zur Alten Landstraße, der Veybach sowie die dazu gehörenden Wiesen, (tlw. Obstwiesen mit alten Hochstämmen) in Augenschein genommen. Damit sollte sichergestellt werden, dass planungsrelevante Arten, die sich dort aufhalten und den Untersuchungsraum als potentiell Nahrungshabitat besuchen, ebenfalls berücksichtigt werden.

Zu nachstehenden Zeiten wurden Ortstermine vorgenommen:

Datum	Wetter	Untersuchung	Bemerkungen
28.03.2013, 15:30-16:30	Schnee	Begehung des Geländes, Nachweis Vögel	Vögel gesehen und gehört
10.04.2013, 6:30 - 8:20	windstill, trocken, trüb	Nachweis Vögel, Amphibien	Vögel gesehen und gehört
17.04.2013, 11:40 - 13:30	windstill, ca. 12° Grad, bewölkt	Nachweis Vögel, Amphibien	Vögel gesehen und gehört
09.05.2013, 21:00 - 22:15	Trocken, ca. 13°, teilweise bedeckt, windstill	Nachweis Fledermäuse	keine Fledermäuse detektiert
17.05.2013, 7:00 - 8:30	Trocken, ruhig, ca. 17°	Nachweis Vögel	Vögel gesehen und gehört
17.06.2013, 10:00 - 12:00	Trocken, warm, ca. 22°	Nachweis Vögel, Amphibien	Vögel gesehen und gehört

Ergebnisse:

Die Ortstermine haben gezeigt, dass keine der zu erwartenden planungsrelevanten Vogelarten und Säugetiere (Fledermäuse) tatsächlich im Untersuchungsgebiet vorkommen.

Damit sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten.

Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG besteht ebenfalls nicht. Eine über der Wiese beobachtete, jagende Mehlschwalbe findet im Eingriffsgebiet keine Fortpflanzungs- bzw. Aufzuchtstätte, noch ist die Fläche für die lokale Population unabdingbar.

Da keine besonders geschützten Pflanzen auf dem Grünland vorkommen, ergibt sich kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG.

Um sicherzustellen, dass die geschützten europäischen Vogelarten nicht durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden, ist die Baufeldvorbereitung bzw. Baufeldräumung zu regeln. Diese Maßnahmen sollten nur in der Zeit vom 01.10 bis zum 28.02. eines Jahres durchgeführt werden.

Die Wiese gilt als potentiell Nahrungsgebiet für einzelne Vogelarten. Das heutige Grünland wird durch die Erschließung zumindest verändert, wenn nicht in Teilen zerstört. Der Verlust des Nahrungshabitats wird teilweise ausgeglichen.

Sinnvoll und wünschenswert ist ein multifunktionaler Ausgleich. Die zukünftigen Bepflanzungen der Grün- und Gartenflächen im Plangebiet sollten sich an der heimischen Flora orientieren. Heimische Gehölze bieten Versteck, Nist- und Nahrungsmöglichkeiten durch ihre Samen und Früchte.

Für die Pflanzung geeignet sind:

Sträucher:

Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa, Schlehe
Rosa canina, Hundsrose
Sambucus racemosa, Traubenholunder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Bäume, 2. Ordnung:

Acer campestre, Feldahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Malus sylvestris, Wildapfel
Prunus avium, Vogelkirsche
Prunus padus, Traubenkirsche
Pyrus communis, Wildbirne
Sorbus aria, Mehlbeere
Sorbus aucuparia, Eberesche

Da die Nistplatznot unter den heimischen Vogelarten groß ist, sollten an den Gebäuden bzw. in Bäumen Nisthilfen angebracht werden. Im Artenschutzgutachten werden Nisthilfen der Firma Schwegler empfohlen, die an den Wohngebäuden angebracht werden können. Es ist darauf zu achten, dass sie dezent an den Gebäuden aufgehängt werden, damit sie so wenig wie möglich stören.

6.2.3 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach den Auskünften des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ist im Plangebiet mit den erhaltenen Resten eines römischen Landgutes zu rechnen.

1951 wurden unmittelbar nordwestlich des Plangebietes mehrere römische Gefäße des 2. Jahrhunderts n. Chr. gefunden, bei denen, es sich um Grabbeigaben von römischen Brandgräbern handelte. 1995 wurden unmittelbar südöstlich des Plangebietes beim Anlegen eines Pflanzgrabens Mauerfundamente gemeldet. Nach Begutachtung der Fundstelle durch das LVR- Amt für Bodendenkmalpflege handelt es sich um ca. 0,60 m hoch erhaltene, aus römischen Dachziegeln und Mörtel gemauerte Fundamente eines Gebäudes.

Lage der Gräber und der Mauer zueinander legen nahe, dass sich innerhalb des Plangebietes sich Reste eines römischen Landgutes erhalten haben.

Eine Sachverhaltsermittlung wurde durch die Goldschmidt Archäologie & Denkmalpflege, Düren (Juli 2014) durchgeführt. Befunde wurden nicht festgestellt.

Mit Schreiben / eMail vom 17.07.2014 wurden die Bedenken des LVR zurückgenommen.

Unabhängig davon wird auf die Vorgaben der §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen.

7.0 Kosten und Finanzierung

Die anfallenden Kosten der Vorbereitung der städtebaulichen Planung werden durch den Antragsteller getragen.

Kosten zu Lasten der Stadt Euskirchen entstehen ggfs. durch Vermessungsarbeiten im Bereich der Schloßmühlenstraße, da die ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche auf durchgängig 8,0 m festgesetzt wird.

8.0 Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung wurden folgende Gutachten erstellt:

- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung Ortsteil Euenheim, Bereich zwischen Hummelstraße, Schloßmühlenstraße und Alte Landstraße, Stadt Euskirchen (Dipl. Geogr. Ute Lomb, Bonn, 09.02.2014)
- Schalltechnische Untersuchung im Zuge der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 im Ortsteil Euenheim, Stadt Euskirchen, (Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, Bericht Nr. 13 02 018/01 vom 21. Februar 2014)
- Abschlussbericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung, Euskirchen-Euenheim, B-Plan Nr. 3 „An der Ölbank“ (NW 2014/1038), GOLD-SCHMIDT Archäologie & Denkmalpflege, Düren, 03.07.2014

Euskirchen, den 09.04.2015

gez. Dr. Uwe Friedl
Bürgermeister