

**BEGRÜNDUNG**  
zum  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 126**  
**„BLEIGASSE“**

**der Kreisstadt Euskirchen,  
Ortsteil Euskirchen**

**Bereich Kapellenstraße, Hochstraße und Bleigasse**

## INHALT

1.	ALLGEMEINE VORGABEN	3
1.1	Anlass der Planaufstellung	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Derzeitige Situation	3
1.4	Bestehendes Planungsrecht	3
1.5	Planverfahren	4
1.6	Entwicklungsziele	4
1.7	Städtebauliches Konzept	5
2.	FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	6
2.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.2.1	Grundflächenzahl	6
2.2.2	Zahl der Vollgeschosse	7
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
2.4	Stellplätze und Tiefgaragen	7
2.5	Verkehrsflächen	7
2.6	Öffentliche Grünfläche	7
2.7	Gestalterische Festsetzungen	8
3.	HINWEISE	8
3.1	Altlasten	8
3.2	Kampfmittel	8
3.3	Bodendenkmalpflege	8
3.4	Seismologie	8
3.5	Gestalterische Festsetzungen	9
4	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	9
4.1	Städtebauliche Auswirkungen	9
4.2	Umweltauswirkungen	9
5.	BODENORDNUNG	10
6.	KOSTEN	10

# 1. ALLGEMEINE VORGABEN

## 1.1 ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

Das Planungsgebiet liegt im Sanierungsgebiet „Viehplätzchen–Viertel“. Die Grünfläche in der Bleigasse ist als Ordnungsmaßnahme zur Entkernung der rückwärtigen Grundstücksbereiche zur Bleigasse im Integrierten Handlungskonzept dargestellt. Durch die o.g. Maßnahme kann der Wohnwert des Viertels verbessert werden: Geplant sind ein begrünter Aufenthaltsbereich als öffentliche Grünfläche sowie der Neubau eines Wohngebäudes.

Für eine Nutzung mit attraktiven Wohnungen bieten die Nähe zum Stadtzentrum, zu der benachbarten Grünfläche, zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie die gute Erreichbarkeit der vorhandenen öffentlichen Verkehrsanbindungen beste Standortbedingungen.

## 1.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen zwischen der Kapellenstrasse 1-7, der Hochstrasse 16-34, die Verkehrsfläche der Bleigasse sowie westlich der Bleigasse die Flurstücke 173 u. 174.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 3.500 qm.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich aus folgenden Gründen:

- Im Nordwesten bilden die Gebäude der Kapellenstrasse 1-7 die Raumkante und ebenso die nordwestliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.
- Im Nordosten bilden die Gebäude der Hochstrasse 16-34 die Raumkante und ebenso die nordöstliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.
- Im Südwesten verläuft die Bleigasse, die für die Anbindung der öffentlichen Grünfläche und die angrenzenden Gebäude Erschließungsfunktionen übernimmt.
- Im Westen liegt das Haus Kapellenstraße 7 innerhalb des Geltungsbereichs, da es an die Neubebauung angrenzt.

## 1.3 DERZEITIGE SITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im südwestlichen Bereich des Stadtzentrums von Euskirchen. Das Plangebiet liegt aufgrund der zentralen Lage in Gebieten mit kerngebietstypischen Nutzungen. Das Plangebiet zeichnet sich durch eine intensive bauliche Nutzung und einen hohen Grad der Überbauung der Grundstücke aus.

Die Ziele der Sanierung sehen hier entlang der Bleigasse den Abriss der leerstehenden Nebengebäude sowie die Anlage einer öffentlichen Grünfläche vor.

Im Plangebiet befinden sich zwei Gebäude, die in einem sehr schlechten Zustand sind. Diese wurden von der Stadt im Rahmen der Sanierung erworben. Die freigelegten Grundstücke sollen zur Neubebauung veräußert werden.

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs ist überwiegend eben. Nach Süden Richtung Parkhaus Entenpfuhl fällt es leicht ab.

## 1.4 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

### Regionalplan

Der gültige Regionalplan – Teilabschnitt Region Aachen – stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

### Flächennutzungsplan (FNP)

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen sind die Flächen im Geltungsbereich als Kerngebiet dargestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Abgrenzung des Siedlungsschwerpunktes.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 126 setzt als Bauflächen Kerngebiete fest. Die Festsetzungen sind somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 b, der hier Kerngebiet sowie öffentliche Verkehrsflächen festsetzt.

## 1.5 PLANVERFAHREN

Der künftige Bebauungsplan Nr. 126 im Euskirchener Ortsteil Euskirchen wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Hierfür sind die folgenden Bedingungen zu erfüllen:

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

Die Größe der Grundfläche bzw. die zukünftig versiegelte Fläche liegt bei etwa 3.500 m<sup>2</sup>, so dass eine Vorprüfung des Einzelfalles, die ab einer Grundflächengröße von 20.000 m<sup>2</sup> durchzuführen wäre, nicht notwendig ist. Da auch die übrigen Bedingungen erfüllt sind, kann für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Darüber hinaus wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Zudem ist kein Ausgleich erforderlich, da der Eingriff als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt.

Das Verfahren kann daher als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der Artenschutz wird im Abrissantrag für die Gebäude an der Bleigasse und der Kapellenstraße mit der Unteren Landschaftbehörde abschließend geregelt.

## 1.6 ENTWICKLUNGSZIELE

Der Bebauungsplan Nr. 126 wird aufgestellt, um den Bereich an der Bleigasse Viehplätzchen-Viertel neu zu ordnen, damit von diesem Bereich eine positive Signalwirkung für das Viertel ausgehen kann. Das heute vorhandene, nicht besonders gute Image kann hierdurch und in Verbindung mit anderen Maßnahmen der Sanierung wesentlich verbessert werden. In diesem Bereich ist die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche mit hohen Aufenthaltsqualitäten angestrebt.

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen werden die zentralen Ziele des Sanierungsverfahrens erheblich unterstützen.

### Verbesserung der Gestalt der öffentlichen Räume

Die Bleigasse bietet zusammen mit den angrenzenden Flächen das Bild eines sanierungsbedürftigen Bereichs. Dieser Zustand soll durch die Planung geändert werden, hier soll ein attraktiver, öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen.

### Schaffung attraktiven Wohnraumes im Stadtzentrum

Die Lage der Neubebauung im Stadtzentrum bietet einen attraktiven Standort für hochwertigen innerstädtischen Wohnraum. Die innerstädtische Lage und die Ausrichtung erlauben eine Bebauung mit Wohnungen mit Süd- Südwestexposition von Terrassen, Loggien oder Balkonen. Der Standort ist durch die Lage in der Nähe zum Zentrum vornehmlich für besondere Wohnformen geeignet.

Im Integrierten Handlungskonzept (IHK), Stand Mai 2010 zum Sanierungsgebiet wird das Konzept für den o. g. Bereich wie folgt beschrieben:

„Entlang der Bleigasse sind viele Grundstücke fast vollständig überbaut. Durch Abbruch der oft kaum noch genutzten Nebengebäude, eventuell auch nur teilweise, kann die Wohnsituation wesentlich verbessert werden.“

Die im IHK formulierten Ziele für den Bereich sind:

### Erhöhung des Freiflächenanteils im Viertel

Als weitere Maßnahme in der Maßnahmengruppe „Alter und Serviceeinrichtungen“ sieht das IHK die „Verbesserung der Spielmöglichkeiten und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (Schaffung neuer Platzflächen, Verlagerung von Stellplätzen aus den Straßen in Kellergaragen, die im Zuge von Neubauten errichtet werden)“ vor.

#### Aufenthaltsqualität

Die wesentliche Funktion der öffentlichen Grünfläche ist es, den Bewohnern des Viertels und der benachbarten Bereiche einen attraktiven Aufenthaltsort zu bieten. Am besten gelingt dies erfahrungsgemäß bei Räumen, die zum Sitzen und Sich-Treffen einladen, vor allem in den Nachmittagsstunden und am Abend, wenn die meisten Bevölkerungsgruppen dazu Zeit haben. Außerdem verbessern sich die Belichtung und die Wohnqualität für die angrenzende Wohnbebauung an der Hochstraße.

#### Verbesserung der Wohnqualität

Durch den Neubau eines Wohngebäudes in der Kapellenstraße/Bleigasse kann das Angebot an modernem Wohnraum verbessert werden. Durch den Abriss der Nebengebäude verbessert sich auch die Belichtung der neuen Wohnungen, sowie der bestehenden Bebauung an der Hochstraße.

Diese Ziele werden in dem Bebauungsplan in Planungsrecht umgesetzt.

Die für die Wohnungen des neuen Gebäudes erforderlichen Stellplätze sollen im Erdgeschoss und auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

### **1.7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

#### Baustruktur

Die geplante Nutzung orientiert sich an der zentralen Lage und der umgebenden Nutzung, die einem Kerngebiet entspricht. Die geschlossene Straßenrandbebauung ist auch Maßstab für die geplante geschlossene Bauweise, die sich auch in der Geschossigkeit mit drei Vollgeschossen am Bestand orientiert.

#### Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen, Kapellenstraße, Hochstraße und Bleigasse

Der heute die Kapellenstraße befahrende Kfz-Verkehr wird durch zwei Änderungen der Verkehrsführung künftig verringert:

- Die Wolfsgasse soll im Verlauf der dort vorgesehenen neuen Bebauung für den Kfz-Verkehr geschlossen werden; die Erschließung der rückwärtigen Stellplätze auf dem Grundstück Kapellenstraße 25 erfolgt in beiden Richtungen über die Kapellenstraße.
- Der Disternicher Torwall wird im unbebauten Abschnitt gesperrt, so dass der abfließende Verkehr aus dem Parkhaus Entenpuhl sich über die Gartenstraße und Gerberstraße verteilt. Die Häuser Nr. 53 bis 65 werden in beiden Richtungen vom Viehplätzchen aus erschlossen.

Durch den Ausbau der Kapellenstraße im Rahmen der Sanierung wird die Nutzungsqualität der Straße durch die Umgestaltung erheblich verbessert.

#### Infrastrukturelle Versorgung

Die infrastrukturelle Versorgung für die geplante Wohnnutzung, hinsichtlich des schulischen, sozialen und sportlichen Bedarfs wird über die vorhandenen Einrichtungen im Stadtzentrum von Euskirchen sichergestellt. Gleiches gilt für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, welche in ausreichendem Maß im Stadtzentrum angeboten werden.

Durch die privaten Freiflächen ist eine Grundversorgung an Spielflächen für Kleinkinder gesichert. Der Bedarf an Kindergartenplätzen ist durch die im Stadtzentrum vorhandenen Kindertagesstätten gedeckt. Der Bedarf an Spielplätzen ist durch die im Stadtzentrum vorhandenen Kinderspielplätze sowie die angrenzenden Flächen der Grünanlage des Disternicher Torwalls gedeckt.

#### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Energie und Telekommunikation wird durch den jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Das neue Baugrundstück an der Bendengasse kann an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

Die bestehende Bebauung ist bereits an die Versorgungsleitungen in den angrenzenden Straßen angeschlossen.

Die Entsorgung der Abwässer der geplanten Bebauung kann über das bestehende Kanalnetz der Kapellenstraße, Hochstraße und Bleigasse erfolgen. Im Rahmen des Straßenausbaus erfolgt die Sanierung für die Kanäle in der Kapellenstraße und Bleigasse.

Die bestehende Bebauung ist bereits an das Kanalnetz der angrenzenden Straßen angeschlossen.

Die Ver- und Entsorgung der vorhandenen sowie der geplanten Bebauung wird durch den entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt.

Die Müllentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt.

## **2. FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN**

### **2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Entsprechend dem gültigen Flächennutzungsplan und der umgebenden Nutzungen werden die Bauflächen als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Aufgrund der zentralen Lage zur Altstadt Euskirchens bietet sich das Plangebiet zur Unterbringung von Handelsbetrieben sowie z.B. für eine Dienstleistungsnutzung an. Darüber hinaus sind auch Einzelhandel und kulturelle oder gastronomische Nutzungen denkbar. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sind im Kerngebiet von den allgemein zulässigen Nutzungen nur Vergnügungsstätten und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Tiefgaragen sowie sonstige Tankstellen nicht zulässig. Um dem Sanierungsziel einer Aufwertung des Viertels sowie der beabsichtigten Änderung des Images gerecht zu werden, werden an diesem am Rand der Altstadt gelegenen zentralen Bereich zur Verhinderung des sogenannten „Trading-down-Effekts“ Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dieser städtebaulich unerwünschte Effekt gefährdet die Entstehung bzw. Erhaltung einer hochwertigen Gebietsstruktur. Diese Untersagungen sind gerade im Bereich der Altstadt Euskirchens erforderlich, um Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes zu vermeiden, eine Qualitätssenkung des Warenangebotes zu verhindern sowie die Aufwertung des Viehplätzchen-Viertels zu fördern.

Die bei Tankstellen auftretenden Emissionen von Luftschadstoffen sowie das vermehrte Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Geräuscentwicklungen sind an diesem innerstädtischen Standort sowie zu den geplanten, hochwertigen Wohn- und Mischnutzungen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht verträglich.

Um eine Wohnnutzung im Kerngebiet zu ermöglichen, welche nicht an betriebliche Nutzungen gebunden ist, wird im Kerngebiet festgesetzt, dass Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig sind. Diese Festsetzung dient der angestrebten Nutzungsmischung, wie sie im Bereich der Euskirchener Innenstadt weithin vorzufinden ist und soll darüber hinaus einer Verödung der Innenstadt entgegenwirken.

Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen nicht beeinträchtigt werden.

### **2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe definiert. Die Geschossigkeit orientiert sich mit 3 Vollgeschossen an der Umgebungsbebauung.

#### **2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Bei der Bebauung im MK 2 u. 3 (Bestand) wird die GRZ mit 1,0 sowie die GFZ mit 3,0 festgesetzt, damit die vorhandene bauliche Nutzung unter dem Gesichtspunkt des Bestandschutzes auch weiterhin genehmigungsfähig bleibt und eine bauliche Entwicklung weiter möglich ist.

Im MK 1 (Neubebauung) wird die GRZ mit 0,8 sowie die GFZ mit 2,4 festgesetzt. Bei der neuen Bebauung sind 20% des Grundstückes von einer Bebauung freizuhalten, damit das städtebauliche Ziel, Verbesserung des Wohnungsangebotes und Aufwertung des Wohnumfeldes in Verbindung mit der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grünfläche erreicht werden kann.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung verbessert. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt.

### **2.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die umgebende Bebauung wird derzeit bestehend von überwiegend dreigeschossigen Gebäuden geprägt. Daher wird zur Sicherung der bestehenden Straßenrandbebauung eine Geschossigkeit von drei Geschossen festgesetzt.

Innerhalb des MK 1-3 sind die Zahlen der Vollgeschosse als zwingend festgesetzt, um an diesem städtebaulich prägenden Standort eine niedrigere Bebauung zu verhindern. Hierdurch wird die Schaffung der städtebaulich gewünschten straßenraum- bzw. platzbildenden Raumkanten sichergestellt. Im MK 1 werden drei Geschosse mit der Möglichkeit eines Staffelgeschosses festgesetzt, indem auch Flachdächer zugelassen werden.

Im MK 2 u. 3 entspricht die Festsetzung von drei Geschossen weitgehend dem Bestand.

### **2.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO, soll eine geschlossene Straßenrandbebauung, wie sie im Innenstadtbereich überwiegend vorzufinden ist, gewährleistet werden.

Die Festsetzungen von Baulinien zur öffentlichen Verkehrsfläche stellen die städtebaulich gewünschten baulichen Raumkanten sicher. Die übrigen überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

#### Änderung nach der Auslegung

Die Baugrenze in der Bleigasse wird beidseitig in eine Baulinie geändert, damit die Neubebauung wegen der fehlenden Abstandsfläche bis zur Mitte der Verkehrsfläche aus bauordnungsrechtlicher Sicht genehmigungsfähig ist.

Die Änderung nach der Auslegung ist zulässig, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das städtebauliche Konzept sieht eine solche Bebauung vor, um eine weitgehend geschlossene Straßenrandbebauung auch im Einmündungsbereich der Bleigasse zu erhalten.

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht zu erwarten, weil eine ausreichende Belichtung und Belüftung der bestehenden und geplanten Bebauung zur Kapellenstraße und zum rückwärtigen Blockinnenbereich, der öffentlichen Grünfläche erfolgen kann.

Der Mindestabstand für den Brandschutz von 5,00 m wird zwischen den Gebäuden eingehalten.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im MK 1 - 3 sichern die bestehende Bebauung.

Im MK 1 wird die überbaubare Fläche entsprechend der in der Machbarkeitsstudie geprüften Möglichkeiten einer Bebauung festgesetzt. Die Tiefe von 18 m ermöglicht eine den Anforderungen entsprechende Erschließung von der Bleigasse für die Garagen und Stellplätze.

### **2.4 STELLPLÄTZE**

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sowie in der für Stellplätze dargestellten Fläche.

Somit stehen für die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden sowie für zusätzliche Stellplätze ausreichend Flächen zur Verfügung.

### **2.5 VERKEHRSFLÄCHEN**

Die Bereiche der bestehenden Erschließungsstraßen, Kapellenstraße, Hochstraße und Bleigasse werden entsprechend der Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die geplante Bebauung Kapellenstraße/Bleigasse bedingt wegen der erforderlichen Mindestabstände zu der angrenzenden Bebauung eine Verbreiterung der Bleigasse auf 5,00 m. Die Ausweisung erfolgt als öffentliche Verkehrsfläche.

## 2.6 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

Im Rahmen der Sanierung ist die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche als Ordnungsmaßnahme im IHK dargestellt.

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche an der Bleigasse. Durch den Abbruch der massiven Nebengebäude und die Herstellung einer Grünfläche im Blockinnenbereich verbessert sich das Wohnumfeld wegen der besseren Belichtung und Begrünung merklich. Der Entwurf zur Grünflächengestaltung sieht eine Parkfläche mit Bäumen Sträuchern und Sitzgelegenheiten sowie einer Mauer als Abschluss zu den privaten Grundstücken vor.

Die Fläche an der Bleigasse wird einheitlich als öffentliche Grünfläche, Parkanlage festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche im Plangebiet wird mit dazu beitragen, das Grün- und Freiflächenangebot im Viertel zu stärken.

Der Ausbau der Grünfläche ist für das Jahr 2015 geplant. Der Erwerb, die Freilegung der Grundstücke, die Planung und Umgestaltung wird mit Städtebaufördermitteln aus der Sanierung finanziert, der städtische Anteil beträgt 20 %.

## 2.7 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Es werden gestalterische Festsetzungen hinsichtlich der Dachneigung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung für den überwiegenden Teil des Plangebiets orientiert sich am Bestand und setzt geneigte Dächer von 20° bis 45° Dachneigung fest. Die Festsetzung für die eingeschossige Blockinnenbebauung orientiert sich am Bestand der überwiegend aus flachgeneigten Dächern besteht und setzt geneigte Dächer bis 30° Dachneigung fest.

Für den Bereich MK1 (Neubebauung) sind Dächer von 0° bis 45° zulässig. Damit soll eine Bebauung mit einem modernen Erscheinungsbild ermöglichen werden. Im Dachgeschoss kann so in einem Staffelgeschoss eine hochwertige Wohnnutzung mit optimaler Belichtung und großzügigem Freibereich auf der Dachterrasse realisiert werden.

## 3. HINWEISE

### 3.1 ALTLASTEN

Erkenntnisse über das Vorkommen von Altlasten gem. § 8 u. § 5 LBodSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen für den Abriss der Kapellenstraße 3-5 und Bleigasse 1-3 und das restliche Plangebiet nicht vor. Im Rahmen des Abrissantrages für die Wohngebäude und gewerblich genutzten Gebäude wurde die Untere Abfallbehörde beteiligt, die ein Entsorgungskonzept für die belasteten Materialien fordert. Durch die Einbindung der UAB in den Abriss der Gebäude ist eine sachgerechte Entsorgung der Altlasten gewährleistet, sodass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kein Regelungsbedarf besteht. Ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit Altlasten wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 3.2 KAMPFMITTEL

Erkenntnisse über Kampfmittelvorkommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen derzeit nicht vor. Das Plangebiet ist bis auf kleine Hofflächen komplett bebaut. Zur Vermeidung denkbarer Gefährdungen wird empfohlen, die neu zu bebauenden Flächen im Geltungsbereich auf Kampfmittel zu untersuchen.

Diesbezüglich wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 3.3 BODENDENKMALPFLEGE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des historischen Stadtkerns von Euskirchen. Innerhalb des Plangebietes ist in den nicht unterkellerten Bereichen mit mittelalterlichen und neuzeitlichen Siedlungsresten zu rechnen. Darüber hinaus sind die rückwärtigen Hof- und Gartenbereiche von hoher archäologischer Bedeutung, da hier Relikte der Arbeits-, Versorgungs- und Entsorgungsbereiche erhalten sein werden. Diese Bodendenkmäler geben u.a. wichtige Informationen über die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse. Abfallgruben und Siedlungsschichten sind meist mit zahlreichen Funden wie Knochen, Pflanzenresten, zerbrochener Keramik und anderen Alltagshinterlassen-

schaften durchsetzt und ihre Bestimmung dokumentieren die Lebensweise und -standard der damaligen Bewohner.

Was hier im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials an Voruntersuchungen erforderlich wird, ist abhängig von den planerischen Festsetzungen. Unabhängig hiervon werden Regelungen nach § 29 DSchG NW erforderlich.

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

Der Hinweis im textlichen Teil des Bebauungsplans sichert, dass bei Funden das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich informiert wird.

### **3.4 SEISMOLOGIE**

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.

### **3.5 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

Für das Plangebiet wird keine separate Gestaltungssatzung erstellt, da der Bebauungsplan im Geltungsbereich der „Gestaltungssatzung der Stadt Euskirchen für die Innenstadt“ liegt. Diese regelt Gebäudehöhen, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Kragdächer/Markisen, Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen.

## **4. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN**

Der Bebauungsplan sichert die Umsetzung der städtebaulichen Ziele aus dem IHK, Entkernung des Blockinnenbereiches, Begrünung des Blockinnenbereichs, Ermöglichung von attraktiver Neubebauung, Verbesserung der Wohnsituation, und Sicherung des baulichen Bestandes. Mit der Planung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen.

### **4.2 . UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die geplanten Maßnahmen stellen eine klassische Innenentwicklung dar. Diese Entwicklung ist durch den Beschluss der Sanierungssatzung mit dem IHK und seinen Maßnahmen, als städtebauliches Ziel definiert. Dies ermöglicht die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Danach ist die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2 a BauGB nicht erforderlich.

Das Verfahren gemäß § 13a BauGB ist nur anwendbar, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Davon ist in diesem Fall auszugehen, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Dies wurde durch die Artenschutzprüfung Stufe I bestätigt, die für die Gebäude Kapellenstraße/Bleigasse durchgeführt wurde, hier konnten keine Hinweise auf eine Nutzung durch Arten gefunden werden.

Die Begutachtung lässt eine Beeinträchtigung des Artenschutzes nicht erkennen, deshalb ist das Verfahren gemäß § 13a BauGB anwendbar.

Gemäß § 13a (2) Nr.4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren, in den Fällen des (1) Satz 2 Nr.1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind auszuschließen. Der Bebauungsplan enthält daher einen Hinweis darauf dass wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten nicht erheblich gestört werden dürfen, damit sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert. Weiterhin dürfen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Darüber hinaus sind wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen weder aus der Natur zu entnehmen, noch sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Rahmen des Abrissantrages für die Gebäude Kapellenstraße 3-5 sowie die Gebäude der Bleigasse 1-3 wurde eine Begutachtung zum Artenschutz durchgeführt, diese ergab, dass die in Betracht kommenden schützenswerte Fledermausarten nicht vorgefunden wurden, so dass eine Beeinträchtigung nicht erfolgt. Der Abriss im Winter garantiert, dass Fledermäuse das Gebäude auch nicht als Zwischenhabitat nutzen. Hinweise durch eine Nutzung durch Vögel konnten nicht gefunden werden.

Aus Sicht des Artenschutzes stellen der Abriss und die Neubebauung keine erhebliche Beeinträchtigung schützenswerter Arten dar.

Im Rahmen des Abrissantrages gab die ULB eine Stellungnahme zum Artenschutz ab. Um zu gewährleisten, dass die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden, ergehen folgende Nebenbestimmungen:

Zum Schutz von Fledermäusen, die evtl. Spalten als Tagesversteck nutzen, muss der Abbruch der Gebäude in der Zeit vom 01.11. bis 28.02. durchgeführt werden. Sollte eine Ausführung außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich werden, so ist nachzuweisen, dass eine Quartiernutzung durch Fledermäuse nicht vorliegt. Hierfür sind min. zwei Ausflugskontrollen, von einem fachlich qualifizierten Gutachter, mittels Detektor zwischen Mai und September, bei günstigen Wetterbedingungen (nachts über 10°C, kein Niederschlag, Windverhältnissen <2–5 m/s) durchzuführen. Des Weiteren ist das Gebäude maximal zwei Wochen vor dem Abriss von einem fachlich qualifizierten Gutachter auf das Vorhandensein von Vogelbruten (Mauersegler) zu überprüfen. Das Ergebnis der Kontrollen ist rechtzeitig vor Beginn der Abrissarbeiten mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Spaltenquartieren, sind zudem min. drei Quartiere für Fledermäuse an dem neuen Gebäude (bspw. als Einbauquartiere die Fassadenröhre 1FR, die Fassadenreihe 2FR und das Einbauquartier 1WI oder die Fassadenquartiere 1WQ und 1FQ von der Firma SCHWEGLER Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH) als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Spaltenquartieren anzubringen. Die Quartiere sind mit freien An- und Abflugmöglichkeiten in min. drei bis sechs Meter Höhe zu befestigen. Die Ausrichtung sollte zwischen Südosten und Südwesten liegen. Eine Reinigung ist nicht erforderlich. Bei Beschädigung sind die Quartiere zu ersetzen.

Als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Nistplätzen, sind ferner Mauerseglernisthilfen für min. zwei Brutpaare (bspw. der Mauersegler-Einbaukasten Nr. 16S, der Mauerseglerkasten Typ Nr. 17A oder der Mauerseglerkasten Typ Nr. 17B oder von der Firma SCHWEGLER Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH) an dem neuen Gebäude anzubringen. Da es sich bei der Art um einen Koloniebrüter handelt fördert die Anbringung von mehreren Mauerseglernisthilfen pro Gebäude eine rasche Besiedlung. Die Nisthilfen sind auf einer wetterabgewandten Seite in min. acht Meter Höhe, günstiger ist eine Höhe >10 m, mit freien An- und Abflugmöglichkeiten anzubringen. Eine Reinigung ist nicht erforderlich. Bei Beschädigung sind die Nistkästen zu ersetzen.

Für den Verlust von potentiellen Spaltenquartieren für Fledermäuse sowie dem Verlust von potentiellen Nistplätzen für Mauersegler ist ein Ausgleich erforderlich.

Die Ausgleichmaßnahmen, das Anbringen von drei Quartieren für Fledermäuse und zwei Nisthilfen für Mauersegler an dem geplanten Neubau, werden vertraglich mit dem zukünftigen Eigentümer geregelt.

## 5. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, da die Stadt Euskirchen im Rahmen der Sanierung mit Hilfe der Fördermittel des Bundes und des Landes die Grundstücke, die zur Umsetzung des Sanierungsziels „Entkernung des Blockinnenbereiches und Erstellung einer öffentlichen Grünfläche zur Verbesserung des Wohnumfeldes“, erwerben konnte.

## 6. KOSTEN

Durch den Bebauungsplan entstehen keine zusätzlichen Kosten. Der Bebauungsplan sichert die geplanten Ordnungsmaßnahmen der Sanierung. Die Kosten für die Ordnungsmaßnahmen sind im Rahmen der Förderung finanziert.

Die unrentierlichen Kosten für die Freilegung werden im Rahmen der Sanierung mit max. 80% Fördermitteln des Bundes und des Landes NRW gefördert.

Die Umgestaltung der Kapellenstraße wird ebenfalls mit Städtebaufördermitteln mit max. 80% gefördert.

Euskirchen den 09.04.2015

Gez.  
Dr. Uwe Friedl  
Bürgermeister