
**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 34 b/
4. Änderung und Teilaufhebung
der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

(Bereich westlich des Entenpfuhls bis südlich der Gerberstraße)

Inhaltsverzeichnis

| | |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Der Geltungsbereich | 1 |
| 1.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches | 1 |
| 1.2. Lage und Topographie..... | 1 |
| 1.3. Bisherige Nutzung | 1 |
| 2. Das Verfahren | 2 |
| 3. Planerfordernis und Zielsetzung der Planung | 3 |
| 3.1. Planerfordernis | 3 |
| 3.2. Städtebauliche Zielsetzung..... | 3 |
| 4. Übergeordnete Planungen | 3 |
| 4.1. Ziele der Raumordnung | 3 |
| 4.2. Flächennutzungsplan | 3 |
| 4.3. Bestehendes Planungsrecht | 4 |
| 5. Städtebauliches Konzept | 4 |
| 5.1. Das Bebauungskonzept | 4 |
| 5.2. Das Erschließungskonzept | 5 |
| 5.3. Ver- und Entsorgung..... | 5 |
| 6. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte | 5 |
| 6.1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB) | 5 |
| 6.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)..... | 6 |
| 6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 Bau GB) | 6 |
| 6.4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) | 6 |
| 6.5. Äußere Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 BauO NRW) | 7 |
| 6.6. Kennzeichnung (§9 (5) BauGB) | 7 |
| 6.7. Nachrichtliche Übernahme (§9 (6), (6a) BauGB)..... | 7 |
| 6.8. Hinweise..... | 7 |
| 7. Auswirkungen des Bebauungsplanes | 8 |
| 7.1. Städtebauliche Auswirkungen..... | 8 |
| 7.2. Umweltauswirkungen | 9 |
| 8. Flächenbilanz | 9 |
| 9. Bodenordnung | 10 |
| 10. Kosten | 10 |
| 11. Rechtsgrundlagen | 10 |

1. Der Geltungsbereich

1.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der **4. Änderung sowie der Teilaufhebung des Bebauungsplans** umfasst eine Fläche von 11.611 m². Er grenzt nördlich an die Stadtmauer, östlich an die Blockinnengrenze der Bebauung der Wilhelmstraße, südlich an die Bebauung Gerberstraße und westlich an die Straßenbegrenzungslinie des Entenpfuhls sowie an die Alte Gerberstraße.

Der Bebauungsplan ist in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Zirka 2.300 m² des Geltungsbereiches werden aufgehoben und erlangen somit Innenbereichsqualität (§ 34 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 34 b, 4. Änderung sowie die Teilaufhebung betreffen folgende Flurstücke im Flur 39:

16, 25, 34-36, 70-71, 321-322, 365, 432-436, 549-550, 589, 594-597, 608, 648, 692, 719

1.2. Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Euskirchen, südwestlich der Innenstadt. Es ist geprägt durch die unmittelbarer Nähe der Innenstadt, der Bestand zeigt dementsprechend kerngebietstypische Nutzungen. Die Topographie stellt sich als ebene Fläche dar und weist keine Besonderheiten auf.

1.3. Bisherige Nutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind größtenteils bebaut. Die derzeitigen Nutzungen sind kerngebietstypisch, sie gehen von Wohnnutzungen bis zum Verkauf von Möbeln. Das Grundstück zwischen Alter Gerberstraße und Gerberstraße wird als bewirtschafteter Parkplatz durch die Stadt genutzt. Das Grundstück wurde wegen seiner länglichen Form, der geringen Größe und der speziellen Bodensituation in unmittelbarer Nähe des Veybaches schon mehrere Jahre ergebnislos vermarktet. **Es besteht auch aus der Nutzungsgeschichte der Fläche ein Altlastenverdacht.**

Im Süden des derzeitigen Parkplatzes fließt der Veybach, der auch teilweise verrohrt durch den Geltungsbereich fließt. .

Nördlich der Alten Gerberstraße entsteht ein Jugendzentrum, für das derzeit ein Anbau errichtet wird. Voraussichtlich werden keine Probleme zwischen den Nutzungen Jugendzentrum und Wohnen entstehen, da dass Jugendzentrum während der sensiblen Zeiten (Nachtzeiten) geschlossen ist.

Der Bereich der Teilaufhebung liegt zwischen der Straße Entenpfuhl und der Bebauung an der Wilhelmstraße. Die Teilaufhebung ist durch die Straße Entenpfuhl geprägt, die durch mehrgeschossige Gebäude sowie Garagen im Blockinnenbereich geprägt ist.

2. Das Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 34b, 4. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

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

- Bei der Gesamtkonzeption geht es um die Nachverdichtung und Wiedernutzbar-machung von Flächen im Sinne des § 1 (6) Nr. 4 und 5 sowie §1a (2) BauGB (Erhaltung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile).
- Die Gesamtgrundfläche des Bebauungsplans (inklusive der Bestandsgebäude) liegt mit ca. 11.600 m² unter den im Baugesetzbuch genannten 20.000m², deshalb muss die Stadt Euskirchen keine Vorprüfung der Umweltauswirkungen durchführen.
- 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 (UVP-G).
- Der Bebauungsplan liegt im bebauten Siedlungsbereich.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat am 14.02.2011 den Auslegungsbeschluss sowie den Teilaufhebungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.03.2011 bis .14.04.2011.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.02.2011.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 34 b, 4. Änderung und der Teilaufhebung wurde am 19.05.2011 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

3. Planerfordernis und Zielsetzung der Planung

3.1. Planerfordernis

Der Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt für die Fläche Kerngebiet dar. Der Geltungsbereich liegt in zentrale Lage, in direkter Nähe zur Innenstadt.

Für eine langfristige Stabilisierung der Bevölkerungszahl sowie, um eine Sicherung der Infrastruktur voranzutreiben, sind neue qualitätsvolle Baugebiete auszuweisen. Mit dem bestehenden Planungsrecht ist die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht möglich, da die Erschließungs- sowie Baugebietsfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 34 b nicht mit den örtlichen Gegebenheiten übereinstimmen. Um planungsrechtliche Grundlagen für eine solche Bebauung zu schaffen, muss der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34 b geändert werden.

Die Teilaufhebung (Teilbereich B) ist erforderlich, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 b nicht mehr mit den tatsächlichen Gegebenheiten, wie zum Beispiel die Erschließung im Blockinnenbereich, übereinstimmen. Durch die Teilaufhebung gilt wiederum ein Baurecht nach § 34 BauGB. Der § 34 BauGB besagt, dass sich die Bebauung an die nähere Umgebung anpassen muss.

3.2. Städtebauliche Zielsetzung

Die Fläche ist eine der wenigen größeren, innenstadtnahen Flächen, die sich für eine Nutzung als modernes Quartier eignet. So kann vor allem die Innenstadt als attraktiver Standort gestärkt werden. Entsprechend der an den Europaplatz angrenzenden Gebäude ist aus städtebaulicher Sicht dort eine viergeschossige Bebauung vertretbar und würde dem vorhandenen Europaplatz eine deutliche Raumkante an der Westseite geben. Bei einer Kerngebietsnutzung wäre eine Wohnnutzung, Gewerbe sowie Dienstleistung möglich.

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 Stadt Euskirchen ist der Bereich als Kerngebiet dargestellt. Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes stehen in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 34b.

Der Bebauungsplan setzt, für den Bereich des derzeitigen Parkplatzes sowie nordwestlich der alten Gerberstraße, Kerngebiet mit einer dreigeschossigen Bebauung fest. Die GRZ ist mit 0,8 und die GFZ mit 2,0 in einer geschlossenen Bauweise mit Satteldach festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Festsetzungen für die Verkehrsführung, stimmen nicht mehr mit der tatsächlichen Situation vor Ort überein. Da sich die städtebauliche Ziele für diesen Bereich geändert haben, ist eine Änderung des Planungsrechtes erforderlich.

Für die Bebauung im Nordosten der Alten Gerberstraße ist ebenfalls Kerngebiet mit einer Zweigeschossigkeit mit Flachdach oder Satteldach festgesetzt. Entlang der Alten Gerberstraße/ Wilhelmstraße ist eine Baulinie festgesetzt.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34b treten nach Rechtskraft der 4. Änderung und der Teilaufhebung außer Kraft.

5. Städtebauliches Konzept

5.1. Das Baukonzept

Das Baufenster nördlich der Alten Gerberstraße (MK 1) soll eine geschlossene Bebauung aufweisen und mit maximal drei Geschossen erbaut werden. Die Bebauung entlang der Wilhelmstraße wird auf die angrenzende Bebauung des Stadtquartiers abgestimmt. Hieraus entwickelt sich eine geschlossene Bebauung entlang der Wilhelmstraße und dem Europaplatz. Die Straßenrandbebauung an der nördlichen Seite des Europaplatzes soll drei bis viergeschossig werden, die Gebäudeteile im Blockinnenbereich (MK 2) soll nur eine Zweigeschossigkeit aufweisen. Die vorderen Gebäudeteile werden wiederum unterteilt in einen Teil (MK3) der keine Dachform festsetzt, MK 4 setzt dagegen Satteldach als Dachform fest.

Das Grundstück südlich der Alten Gerberstraße (MK 5) soll eine Nutzung, mit drei bis vier Geschossen aufweisen. Durch die sehr eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten wird eine vollständige Bebauung des Grundstückes angestrebt. Durch die geplante Bebauung könnte die derzeitige mindergenutzte Fläche aufgewertet und die Baulücke am Europaplatz in einer der Umgebung angepassten Bauweise geschlossen werden. Südlich der MK-Fläche an der Gerberstraße fließt der verrohrte Veybach, diese Fläche darf nicht bebaut werden. Die Ausnutzung des Grundstückes durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 orientiert sich an den benachbarten Flächen. Die Überschreitung der Grundflächenzahl wird begründet durch die zentrale Lage in der Innenstadt und ihren

verdichteten Baustrukturen, um den Bestand zu berücksichtigen und eine sinnvolle Nutzung zu ermöglichen.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt.

Die Teilaufhebung bewirkt eine Änderung der planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage. Nach der Teilaufhebung gilt § 34 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile regelt. Das Baurecht kann so flexibler auf die tatsächlichen Gegebenheiten angewendet werden. Ein Konzept zur Nutzung des Blockinnenbereiches soll zu einem späteren Zeitpunkt in Zusammenarbeit mit den Eigentümer/ Mietern der Wilhelmstraße aufgestellt werden.

5.2. Das Erschließungskonzept

Die Kerngebiete werden bereits durch vorhandenen Straßen erschlossen. Im nördlichen Bereich grenzt die Alte Gerberstraße und im Süden die Gerberstraße an. Im Osten grenzt der Kreisverkehr Europaplatz und die Wilhelmstraße an die Bebauung an.

5.3. Ver- und Entsorgung

Die Fläche für den Neubau kann an die vorhandene Kanalisation der Alten Gerberstraße angeschlossen werden. Zusätzlich liegt in der Gerberstraße auch eine Kanalisation. Der Veybach fließt teilweise überirdisch teilweise unterirdisch entlang der Gerberstraße.

Es liegen zwei Sonderbauwerke des Erftverbandes in der Nähe des Geltungsbereiches. Das Regenüberlaufbecken (RÜB) Gerberstraße liegt nordwestlich sowie der Regenüberlauf (RÜ) Moselstraße südwestlich des Geltungsbereiches. Beide Sonderbauwerke werden, nach Einschätzung des Tiefbauamtes (FB8), nicht beeinträchtigt.

6. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

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

Die im Kerngebiet festgesetzten zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO sowie die zulässigen Tankstellen gem. § 7 (2) Nr. 5 BauNVO werden gem. § 1 (5) BauNVO wegen unzumutbarer Belästigungen ausgeschlossen und sind so nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Durch die Festsetzungen können verschiedene Nutzungen ausgeschlossen werden, ohne dass der Gebietscharakter verändert wird, gleichzeitig werden aber Nutzung wie Altenpflege, Gastronomie oder Büronutzung nicht ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gem. § 7 (3) Nr. 1 BauNVO werden ebenfalls gem. § 1 (6) BauNVO wegen des erhöhten Verkehrsaufkommens sowie der Emissionen ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

6.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Im Plangebiet erfolgt in Anlehnung an die vorhandene Bebauung eine Abstufung in der Festsetzung der Geschossigkeit. Während bei MK 3-5 eine maximale drei bis vier Geschossigkeit festgesetzt wird, wird für MK 2 eine maximale Zweigeschossigkeit und für MK 1 eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt. Die maximale drei bis vier Geschosse schafft so eine Raumkante am Europaplatz und führt den historischen Bestand weiter.

Die Ausnutzung der Grundstücke durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 orientiert sich an den benachbarten Flächen. Die Überschreitung der Grundflächenzahl wird begründet durch die zentrale Lage in der Innenstadt und ihren verdichteten Baustrukturen. In unmittelbarer Nachbarschaft liegen die Flächen für die Wallanlage. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Eine ausreichende verkehrliche Erschließung ist gesichert.

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

Innerhalb des Plangebietes wird für die Bebauung eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen sowie Baulinie festgesetzt. Die Baulinien führen entlang der Straßenverkehrsfläche, die Baulinie nördlich der Wilhelmstraße orientiert sich entlang des historischen Bestandes. Die Baulinie südlich der **Alten** Gerberstraße wurde aus Abstandsgründen gewählt.

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

Bei der Alten Gerberstraße soll eine Ausbaubreite von 10,0 m für Fahrbahn und beidseitigem Gehweg angestrebt werden. Die Fußwege sollen eine Breite von jeweils 2,0 m aufweisen, wobei der nördliche Fußweg im westlichen Bereich eine schmalere Breite (1,5 m) annimmt. Die Fahrbahn **soll** in einer Breite von 6,0 m ausgebaut **werden**.

Der Europaplatz ist als Kreisverkehr ausgebaut und ist erst vor wenigen Jahren erstellt wurden. Die Fußwege entlang des Kreisverkehrs weisen eine großzügige Breite **auf**.

Die Straße Entenpfuhl ist eine direkte Verbindung nach Norden Richtung Innenstadt. Sie ist mit einer Breite von 7,00 m ausgebaut.

6.5. Äußere Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 BauO NRW)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan liegt im Bereich der Gestaltungssatzung (1. Änderung, Rechtskraft seit 19.11.2007) der Innenstadt. Diese Gestaltungssatzung gilt ohne Einschränkungen.

Es wird zudem eine gestalterische Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Entlang der Wilhelmstraße wird als Dachform Satteldach festgesetzt. Die Dachform wurde ausgewählt, da der historische Bestand größtenteils mit Satteldach erbaut worden ist und dementsprechend ergänzt werden soll.

Die übrigen Kerngebiete haben keine zusätzlichen gestalterischen Festsetzungen.

6.6. 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 R (Gebiete mit felsartigem Untergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Ein Altlastenverdacht kann unter Berücksichtigung der Nutzungsgeschichte nicht ausgeschlossen werden, daher ist eine Abstimmung im Baugenehmigungsverfahren mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Euskirchen empfehlenswert.

6.7. Nachrichtliche Übernahme (§9 (6), (6a) BauGB)

Aus der Hochwassergefahrenkarte 2010 des Kreis Euskirchen wurde ein Überflutungsbereich des Veybaches für ein 100-jährliches Hochwasser übernommen. Zur Sicherung bei Hochwasser wurde aus der Hochwassergefahrenkarte ein Überflutungsbereich dargestellt. Die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes (Ü-Symbol) wurde nach Rücksprache der Unteren Wasserbehörde nicht wiederaufgenommen.

Der Veybach verläuft nördlich entlang der Gerberstraße. Die Veybach läuft teilweise verrohrt und teilweise offen durch den Geltungsbereich. Der Bereich der offen verläuft, ist im Bebauungsplan als Wasserfläche, der verrohrte Teil als Kerngebiet oder als Verkehrsfläche festgesetzt.

6.8. 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 mechani-

schen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei ca. 1 bis 3 m unter Flur zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken, entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind.

Eingriffen in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen (auch kein zweiweiliges Abpumpen) dürfen nur mit der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.

Gestaltung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 b, 4. Änderung liegt im Bereich der Gestaltungssatzung für die Innenstadt Euskirchen.

Wasserrecht

Gründungen von Gebäude sind so zu erstellen, dass evtl. notwendige Arbeiten im verrohrten, aber auch im offenen Bereich mit den Uferstützwänden, durch die Baumaßnahmen weder beeinträchtigt noch erschwert werden.

Bei Einleitung von Niederschlagswasser bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Euskirchen. Ein entsprechender Antrag wäre vorzeitig vorzulegen.

Bei Errichtung eines Baukörpers bedarf es zusätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung gem. § 113 Landeswassergesetz. In dieser Genehmigung wird insbesondere die Nähe der Baukörper, Hochbauten zum Veybach, mit Auflagen belegt, damit beide Baukörper unabhängig voneinander baulich verändert werden können.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1. Städtebauliche Auswirkungen

Die im Geltungsbereich vorliegenden Wohn- und Gewerbenutzung (Kerngebiet) bleiben auf Grund der getroffenen Festsetzungen weiterhin zulässig. Da sich auch die weiteren Festsetzungen (z.B. Geschossigkeit, Höhe) weitgehend am Bestand orientieren, sind keine Einschränkungen der bestehenden Situation verbunden.

Die vorhandenen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe bleiben weiterhin allgemein zulässig. Somit ergeben sich keine Einschränkungen für den Bestand. Lediglich werden die im Kerngebiet zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die aus-

nahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen. Durch diese Festsetzungen kann sich der Bestand weiter entwickeln und der Neubau ist vor schädlichen Einwirkungen geschützt.

Der größte Teil der festgesetzten Verkehrsflächen ist bereits erstellt und abgerechnet. Lediglich die Alte Gerberstraße ist nicht neu erstellt worden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auf eine ausreichende Breite für Fußwege sowie für die Fahrbahnen geachtet.

Zur Zeit wird die Fläche für den Neubau als öffentlicher Parkplatz genutzt, diese Parkplätze werden nicht an anderer Stelle ersetzt. Die Parkplatznachfrage wird durch die vorhandenen Parkplätze z.B. im Parkhaus Entenpfuhl gedeckt.

Für den Teilbereich B (Teilaufhebung) gilt nach Rechtsverbindlichkeit der Teilaufhebung Planungsrecht gem. § 34 BauGB, dies gilt auch für die Verkehrsfläche im Blockinnenbereich.

Für den betreffenden Bereich liegen bislang keine systematischen Erfassungen bzgl. Bodendenkmalpflege vor, so dass seitens des zuständigen Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege keine konkreten Aussagen getroffen werden können. Es besteht aber aus der historischen Geschichte ein starker Verdacht auf Bodendenkmäler. Bei der Planrealisierung, insbesondere bei Erdeingriffen, sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz zu beachten.

7.2. Umweltauswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine wesentlichen Veränderungen der Umwelt. Derzeit wird die Fläche schon stark genutzt (z. B. Parkplatz) und ist meist vollständig versiegelt, so dass durch eine Nutzungsänderung keine Verschlechterung entstehen kann.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gliedert sich wie folgt:

| Art der Nutzung | Größe (m ²) | Anteil (%) |
|-------------------------------|-------------------------|------------|
| Kerngebiet (MK) | 3195 | 27 |
| Verkehrsfläche | 5939 | 51 |
| Wasserfläche | 98 | ca. 1 |
| Geltungsbereich Teilaufhebung | 2379 | 21 |

9. Bodenordnung

Die Realisierung der Neubebauung **im MK 5** erfordert keine Bodenordnung, da sich alle notwendigen Flächen im Eigentum der Stadt Euskirchen befinden.

10. Kosten

Bei einem späteren Ausbau der Alten Gerberstraße von ca. 3100 m² werden für die Kreisstadt Euskirchen Kosten von ca. 340.000 € entstehen. Dies löst ggf. Beitragspflichten für die Anlieger aus.

11. 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. 666)

Euskirchen, den

16.08.2011

Der Bürgermeister

Dr. Uwe Friedl