

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 86,
1. Änderung**

**der Kreisstadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

(Teilbereich zwischen der Straße Am Schwalbenberg und dem Keltenring)

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

Begründung des Bebauungsplans

1.	Der Geltungsbereich.....	1
1.1.	Abgrenzung des Geltungsbereichs	1
1.2.	Lage und Topographie	1
1.3.	Bisherige Nutzung.....	1
2.	Planerfordernis und Zielsetzung der Planung.....	2
2.1.	Planerfordernis	2
2.2.	Städtebauliche Zielsetzung	2
2.3.	Begründung der Verfahrenswahl.....	2
3.	Übergeordnete Planungen	3
3.1.	Ziele der Raumordnung	3
3.2.	Flächennutzungsplan	3
3.3.	Bestehendes Planungsrecht	4
4.	Städtebauliches Konzept	4
4.1.	Bebauungskonzept	5
4.2.	Erschließungskonzept.....	5
4.3.	Ver-und Entsorgung.....	5
5.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	5
5.1.	Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB	5
5.2.	Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB).....	6
5.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr.4 BauGB)	6
5.4.	Kennzeichnungen/Hinweise (§9 (5) BauGB)	6
5.4.1	Kennzeichnung	6
5.4.1.1	Erdbebenzone	6
5.4.1.2	Baugrundverhältnisse	6
5.4.2	Hinweise	7
5.4.2.1	Kampfmittelbeseitigung.....	7
5.4.2.2	Artenschutz.....	7
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	7

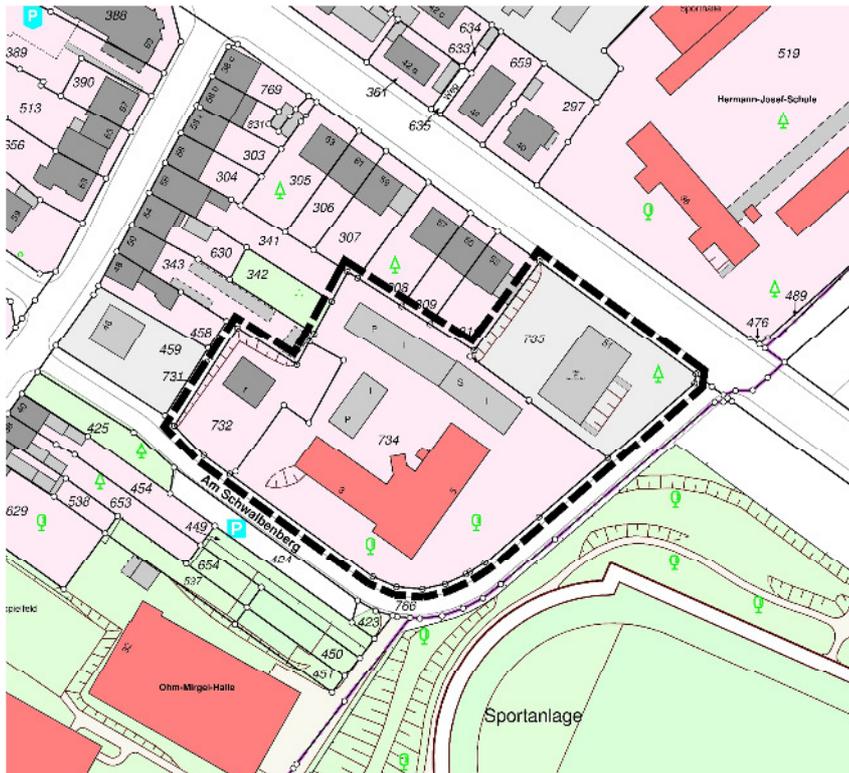
6.1.	Städtebauliche Belange	7
6.2.	Umweltbelange	7
6.3.	Arten- und Biotopschutz	8
7.	Flächenbilanz	9
8.	Bodenordnung	9
9.	Kosten.....	9
10.	Rechtsgrundlagen	9

1. Der Geltungsbereich

1.1. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 umfasst die Flurstücke 732, 734 und 735 (Gemarkung Euskirchen, Flur 24) mit einer Fläche von rd. 6.900 qm.

Abb.: Geltungsbereich der 1. Änderung



*Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation, Vermessung und Kataster; Stand 08/2015*

1.2. Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Euskirchen, in direkter Nähe zum Erfstadium. Es wird begrenzt im Norden vom Keltenring, im Süden und Südosten von der Straße „Am Schwalbenberg“ und im Westen von bestehender Bebauung.

Das Gelände steigt von der Straße „Am Schwalbenberg“ bis zum Keltenring etwas an.

1.3. Bisherige Nutzung

Das Plangebiet wurde bislang durch Büronutzung, Wohnnutzung und teilweise gemeinnützige Nutzung, jedoch nicht mehr entsprechend der Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ genutzt.

2. Planerfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1. Planerfordernis

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist die Anfrage von einer auf landwirtschaftliche Geschäftsfelder fokuzierten Steuerberatungsgesellschaft, das Gebäude am Keltenring (Flurstück 735), das seit 2002 als Büro, „Haus der Landwirtschaft“, genutzt wird, abzureißen und in großzügigerer Kubatur neu zu errichten, so dass sich die Beratungsgesellschaft dort etablieren kann. Bis 2002 war das Gebäude noch im Besitz der Kreisverwaltung und wurde als Außenstelle für die Obere Bauaufsichtsbehörde genutzt.

Das beabsichtigte Vorhaben kann nicht über eine Befreiung von den Festsetzungen realisiert werden, da hier, durch Änderung der Nutzung, die Grundzüge der Planung berührt werden. Eine Steuerberatungsgesellschaft ist ein gewerblicher Betrieb, und entspricht nicht dem Wesen des Gemeinbedarfs.

Da sich im Bereich der bislang als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzten Fläche, drei Grundstücke umfassend, die Nutzungen bereits geändert haben, ist es sinnvoll, das Planrecht für diesen gesamten Bereich zu ändern.

2.2. Städtebauliche Zielsetzung

Die Bebauungsplanänderung umfasst insbesondere die Änderung der Zweckbestimmung der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung“ in die Gebietsfestsetzung „Mischgebiet“, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige gemischte Nutzung in zentraler Lage von Euskirchen zu schaffen.

2.3. Begründung der Verfahrenswahl

Die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 86, Ortsteil Euskirchen erfolgt gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). 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 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 und
4. es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH – oder Vogelschutzrichtlinie betroffen sein.

Die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt bei etwa 4.140 m², so dass eine Vorprüfung des Einzelfalles, die ab einer Grundflächengröße von

20.000 m² durchzuführen wäre, nicht notwendig ist. Da auch die übrigen Bedingungen erfüllt sind, kann für die Änderung des Bebauungsplans 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. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Planverfahren Gebrauch gemacht. 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.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung am 23.09.2015 den Beschluss zur 1. Planänderung gem. § 2 (1) BauGB i.V. m. §§ 1 (8) u. 13a BauGB gefasst.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung am 23.09.2015 die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i. V. m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.10.2015 – 13.11.2015 einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i. V. m. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 6.10.2015.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 86, 1. Änderung, Ortsteil Euskirchen, wurde am 15.12.2016 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Ziele der Raumordnung

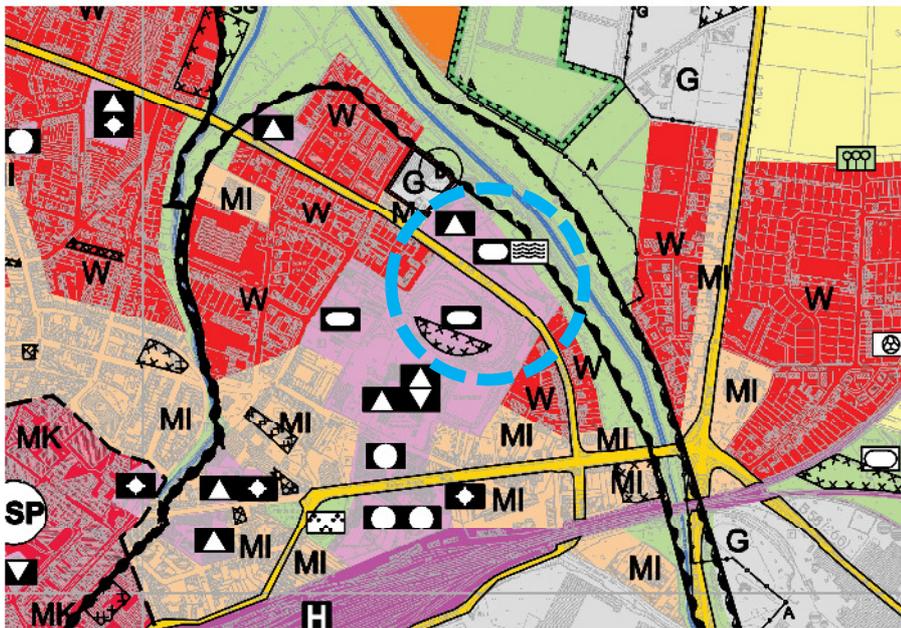
Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt für den Änderungsbereich überwiegend Wohnbaufläche und zu einem geringen Teil an der Straße „Am Schwabenberg“ Fläche für Gemeinbedarf „Sportliche Anlagen“ fest.

Die Ausweisung in gemischte Baufläche hier ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und es bedarf weder einer Änderung noch einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

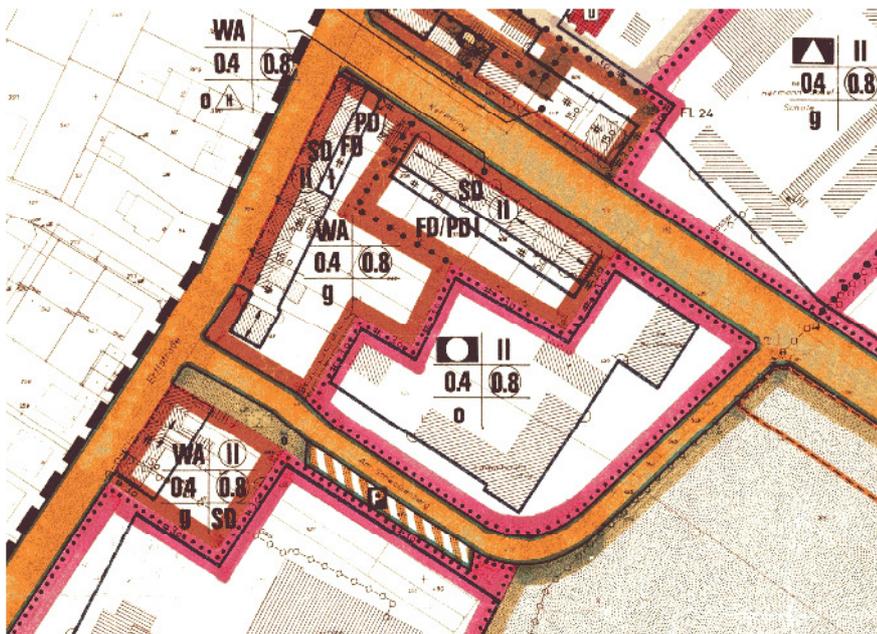
Abb.: Ausschnitt FNP



3.3. Bestehendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich umfasst einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 86, Ortsteil Euskirchen. In diesem ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 bei maximal zweigeschossiger Bauweise. Außerdem ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 86



4. Städtebauliches Konzept

Durch die Änderung der Gebietstypik werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von nicht störenden, in Mischgebieten zulässigen gewerbli-

chen Betrieben ermöglicht. Die frühere städtebauliche Zielsetzung zur Ansiedlung von Betrieben der öffentlichen Verwaltung ist bereits seit geraumer Zeit nicht mehr zu verwirklichen und unrealistisch für die Zukunft. Neue Zielsetzung ist es, Wohn- und gewerbliche Nutzung in zentraler Lage von Euskirchen zu ermöglichen.

4.1. Bebauungskonzept

Geplant ist zunächst der Abriss des bestehenden Gebäudes auf dem Flurstück 375 sowie die Errichtung eines neuen Gebäudes in geringfügig großzügigerer Kubatur.

Der übrige Bestand (Malteser Hilfsdienst) bleibt hinsichtlich Nutzung und Architektur unverändert. Die vorhandene Nutzung ist bei einer Mischgebietsausweisung planungsrechtlich zulässig.

4.2. Erschließungskonzept

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Straße „Am Schwalbenberg“. Stellplätze können auf dem Grundstück eingerichtet werden.

4.3. Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung der vorhandenen und neu zu errichtenden Gebäude können die bestehenden Infrastruktureinrichtungen genutzt werden.

5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

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

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen und geplanten Nutzungen wird die Art der baulichen Nutzung in Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO geändert.

Mischgebiete dienen gemäß § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zudem sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in Mischgebieten allgemein zulässig.

Für die Mischgebietsflächen wird gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

nicht zulässig sind.

Weiterhin werden die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Der Ausschluss der Nutzungen Nr. 6 und Nr. 7 wird damit begründet, dass derartige flächenintensive Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen auf Grund der unmittelbaren Nähe der umgebenden Wohnbebauung städtebaulich nicht vertretbar sind.

Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind in der Regel städtebauliche Negativwirkungen (Lärmbelastigungen und Beeinträchtigungen des Ortsbildes) verbunden. Durch den Ausschluss der Vergnügungsstätten soll verhindert werden, dass sich derartige Betriebe innerhalb des Plangebietes ansiedeln und damit die angestrebte Zielsetzung der Planung möglicherweise verhindern würde. Auch die Nähe zu den Schulen und den Sporteinrichtungen spricht gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

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

Die GRZ wird mit der Bebauungsplanänderung von 0,4 auf 0,6 erhöht. Dies entspricht der Obergrenze von Mischgebieten gem. § 17 BauNVO, die den Charakter der umgebenden Bebauung prägen. Analog wird die GFZ von 0,8 auf 1,2 erhöht. Die maximal zweigeschossige Bauweise wird in der Bebauungsplanänderung als zwingend festgesetzt, um gerade zum Keltentempel eine städtebaulich prägnante Bebauung zu erreichen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr.4 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gegenüber der Festsetzung in Bebauungsplan Nr. 86 geringfügig modifiziert. Die überbaubare Fläche orientiert sich nicht mehr exakt am Bestand sondern lässt etwas mehr Spielraum. Wie im Bebauungsplan Nr. 86 ist weiterhin offene Bauweise festgesetzt.

5.4. Kennzeichnungen/Hinweise (§9 (5) BauGB)

5.4.1 Kennzeichnung

5.4.1.1 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte 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.

5.4.1.2 Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18196 "Erd- und Grundbau sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

5.4.2 Hinweise

5.4.2.1 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.

5.4.2.2 Artenschutz

Da beim Abbruch von Gebäuden ein Vorkommen von besonders geschützten Arten, insbesondere von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, ist im Rahmen eines Abbruchartrages/Bauantrages der Vordruck des Kreises Euskirchen "Artenschutz bei Neubau, Umbau- und Abbruchvorhaben" auszufüllen und einzureichen.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Grundsätzlich sind mit der geplanten Änderung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation oder die Umwelt zu erwarten. Vielmehr wird mit der Bebauungsplanänderung eine flexiblere Nutzung ermöglicht.

6.1. Städtebauliche Belange

Interessenskonflikte zur angrenzenden Wohnbebauung sind nicht zu erwarten. Hinsichtlich des Verkehrs ist eine Vorbelastung durch den Keltenring bereits gegeben. Im Rahmen der 2012 erfolgten Erarbeitung des Lärmaktionsplans sind die Kennwerte für relevante Straßenzüge im Euskirchener Stadtgebiet berechnet worden. Für den Keltenring ist dabei keine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV festgestellt worden (max. 70 Dezibel (A) am Tage, max. 60 Dezibel (A) in der Nacht). Schädliche Umwelteinwirkungen sind demgemäß nicht vorhanden.

6.2. Umweltbelange

Entsprechend des zu erwartenden Neubaus ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt, da sich die Ausnutzbarkeit des Grundstücks noch an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 orientiert. Eine weitere Bebauung auf

noch nicht bebauter, unversiegelter Grundstücksfläche in hier eindeutig integrierter Lage spezifiziert das Vorhaben als eine Maßnahme der Innenentwicklung, womit den allgemeinen Planungsleitlinien des BauGB entsprochen wird (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

6.3. Arten- und Biotopschutz

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.7.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Im Zuge dieser Prüfung, bezogen auf die bestehenden naturräumlichen und ökologischen Gegebenheiten, wurden die Informationen aus der Landschaftsinformationssammlung @infos des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Abteilung Naturschutzinformationen ausgewertet.

Vorkommen von planungsrelevanten Arten sind im Gebiet und dessen Umfeld in den Informationssystemen nicht dokumentiert.

Hinweise auf das Vorkommen von planungsrelevanten Arten liegen danach für das Plangebiet und dessen Umfeld nicht vor.

Da beim Abbruch von Gebäuden, wie hier vorgesehen, ein Vorkommen von besonders geschützten Arten, insbesondere von Fledermäusen, nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist im Rahmen des Abbruchartrages /Bauantrages der Vordruck des Kreises Euskirchen "Artenschutz bei Neubau, Umbau- und Abbruchvorhaben" auszufüllen und einzureichen.

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gliedert hinsichtlich der Flächenbilanz wie folgt:

	Größe (m ²)	Anteil (%)
Geltungsbereich	6.900	100
Überbaubare Grundstücksfläche im MI	4.140	60
Nebenanlagen, Stellplätze, Versiegelungen gem. § 19(4) BauNVO	2.070	20

8. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen werden mit der vorliegenden Planänderung nicht notwendig.

9. Kosten

Der Stadt Euskirchen entstehen durch die Planänderung selbst keine Kosten. Die Kosten übernehmen die Antragsteller.

10. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) , zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S.

256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. 294)

- e) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208)

Euskirchen, den 16.6.2016

Gez.

Dr. Uwe Friedl

Bürgermeister