

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 19c,
4. Änderung
der Kreisstadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

(Teilbereich zwischen Dr. Doetsch-Straße und Reinaldstraße)

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

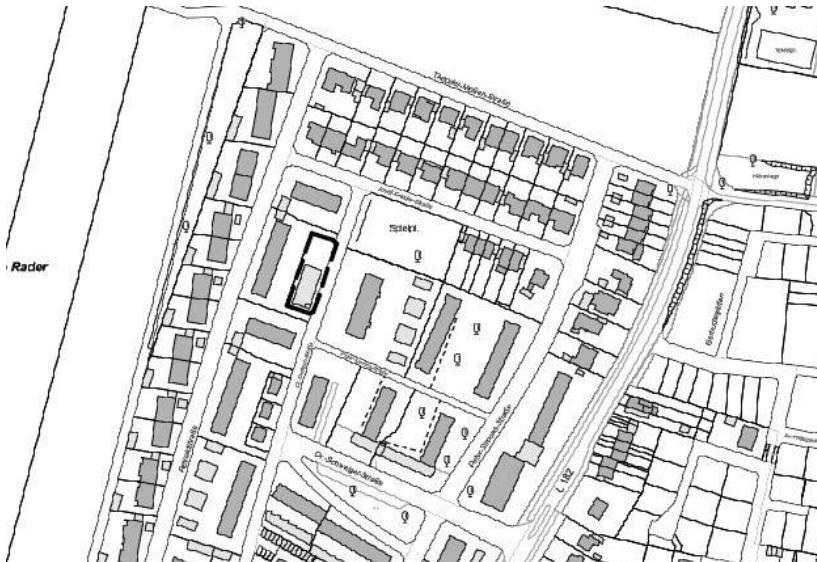
1.	Der Geltungsbereich.....	1
1.1.	Abgrenzung des Geltungsbereichs	1
1.2.	Lage und Topographie	1
1.3.	Bisherige Nutzung.....	2
2.	Planerfordernis und Zielsetzung der Planung	2
2.1.	Planerfordernis	2
2.2.	Städtebauliche Zielsetzung	2
2.3.	Begründung der Verfahrenswahl.....	2
3.	Übergeordnete Planungen	3
3.1.	Ziele der Raumordnung	3
3.2.	Flächennutzungsplan	3
3.3.	Bestehendes Planungsrecht	4
4.	Städtebauliches Konzept	5
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
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	7
6.1.	Städtebauliche Belange	7
6.2.	Umweltbelange	7
6.3.	Arten- und Biotopschutz.....	7
7.	Flächenbilanz	8
8.	Bodenordnung	8
9.	Kosten	8
10.	Rechtsgrundlagen	8

1. Der Geltungsbereich

1.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Euskirchen, westlich der Kessenicher Straße. Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19c umfasst das Flurstück 463 (Gemarkung Euskirchen, Flur 15) mit einer Fläche von rd. 950 m².

Abb.: Geltungsbereich der 4. Änderung

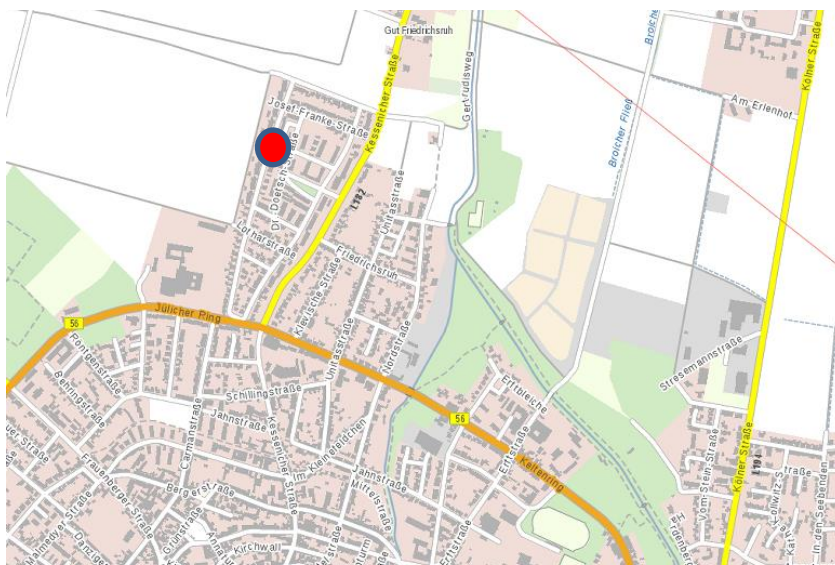


Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation, Vermessung und Kataster; Stand 08/2015

1.2 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich in einem in sich geschlossenen Quartier mit Geschosswohnungsbau, im Norden der Kernstadt Euskirchen.

Abb.: Lage im Stadtgebiet



Der Umgebungsbereich ist geprägt durch eine mehrgeschossige Wohnbebauung.

1.3 Bisherige Nutzung

Auf dem Grundstück befindet sich ein eingeschossiges Gebäude, welches mit der 4. Planänderung hinsichtlich der neuen angestrebten Nutzung aufgestockt werden soll. Es wurde zuletzt als Fitnessstudio genutzt und steht derzeit leer.

2. Planerfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Planerfordernis

Das auf dem Grundstück befindliche Gebäude soll in eine Seniorentagesstätte umgenutzt und aufgestockt werden. Hierzu liegen bereits zwei Bauanträge vor.

Im **ersten** Bauantrag wird die Nutzungsänderung und Aufstockung um ein Geschoss beantragt. Die Abweichung der Geschossigkeit um ein Geschoss ist städtebaulich vertretbar und kann unter Wahrung der nachbarlichen Belange zugelassen werden. Die Nutzungsänderung ist mit der festgesetzten Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ vereinbar. Die Grundzüge der Planung bleiben angesichts des alten Planrechts unberührt. In diesem Fall könnte eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt werden.

Im **zweiten** Bauantrag wird eine Überschreitung um zwei weitere Geschosse beantragt. Dies ist - aufgrund der Umgebungsbebauung - ebenfalls städtebaulich vertretbar, es sind jedoch die Grundzüge der Planung betroffen.

Um die beantragte Aufstockung genehmigungsfähig zu machen, wird eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19c angestrebt.

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Änderungsverfahren gemäß § 13a BauGB. Somit kann das Vorhaben zeitnah realisiert werden.

2.2 Städtebauliche Zielsetzung

Die Bebauungsplanänderung umfasst die Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von 1 Vollgeschoss auf 4 Vollgeschosse, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige, seniorengerechte Nutzung in zentraler Stadtquartierslage zu schaffen.

2.3 Begründung der Verfahrenswahl

Die 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19c, 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 Vogel-schutzrichtlinie betroffen sein.

Die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt bei einer Größe des gesamten Änderungsbereichs von rd. 945 m² weit unterhalb der Grenzwerte die eine Vorprüfung des Einzelfalles, die ab einer Grundflächengröße von 20.000 m² durchzuführen wäre, erfordern. 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 amden Beschluss zur 4. Planänderung gem. § 2 (1) BauGB i.V. m. §§ 1 (8) u. 13a BauGB gefasst.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung amdie Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten 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 bis.....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

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 19c, 4. Änderung, Ortsteil Euskirchen, wurde am vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung

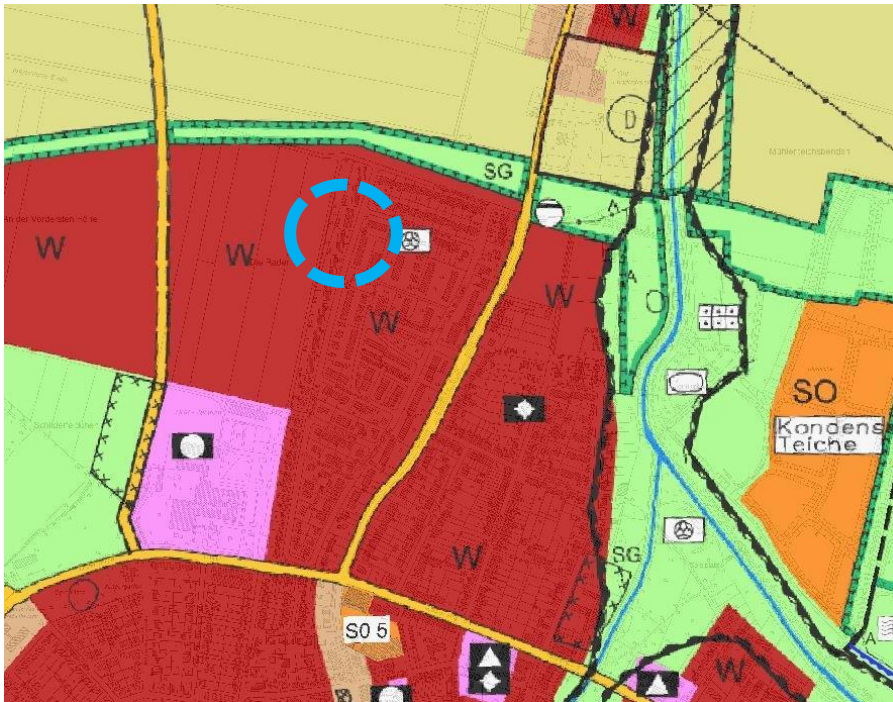
Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, ist der gesamte Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche dar.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19c ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und es bedarf weder einer Änderung noch einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

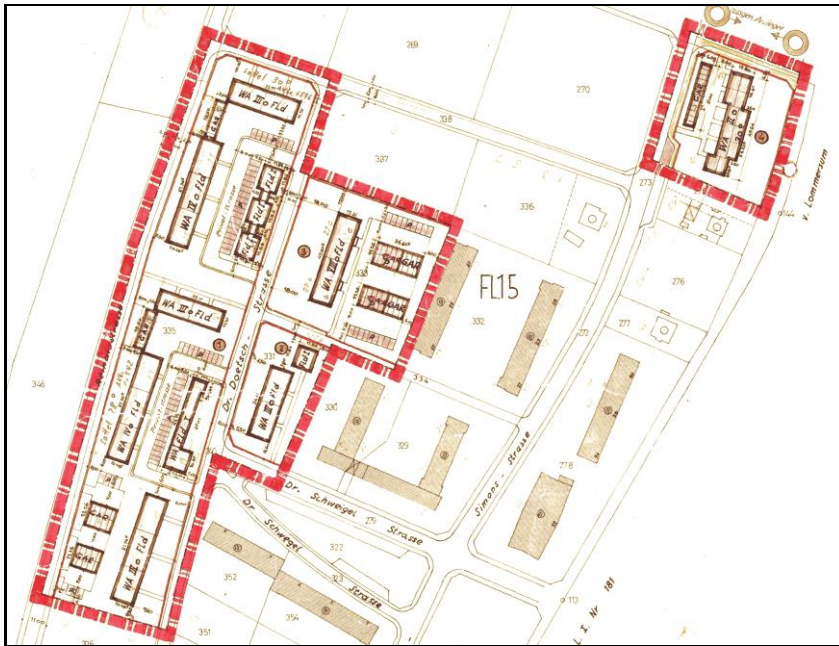


3.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich umfasst ein Flurstück des Bebauungsplans Nr. 19c, 3. Änderung, Ortsteil Euskirchen. In diesem ist für den Bereich eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, mit der Zielsetzung, Ladenlokale oder Gastwirtschaften zu etablieren um einen städtebaulichen Schwerpunkt für das Quartier zu erzielen.

Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 1,0 fest. Gebietsausweisung ist Allgemeines Wohngebiet. Außerdem ist als Dachform das Flachdach festgesetzt.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 19c, 3. Änderung



4. Städtebauliches Konzept

Die frühere städtebauliche Zielsetzung zur Schaffung eines Quartiersmittelpunktes für die Anwohner konnte in der Vergangenheit trotz mehrmaliger Versuche nicht auf Dauer verwirklicht werden und ist auch zukünftig nicht absehbar. Die neue Zielsetzung sieht vor, das Gebäude in eine Seniorentagesstätte um zu nutzen und in den drei Obergeschossen seniorengerechte Wohnungen anzubieten.

4.1 Bauungskonzept

Es ist geplant das bestehende eingeschossige Gebäude auf dem Flurstück 463 umzunutzen und um drei Geschosse aufzustocken. Somit entsteht eine vergleichbare Kubatur wie die Nachbarbebauung.

4.2 Erschließungskonzept

Das Grundstück ist bereits vollständig erschlossen. Die Erschließung erfolgt somit weiterhin über die Dr.-Doetsch-Straße. Stellplätze können auf dem Grundstück eingerichtet werden bzw. sind bereits vorhanden.

4.3 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung können die bestehenden Infrastruktureinrichtungen – wie bisher - genutzt werden.

5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

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

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

Diese Nutzungen sind wegen ihres Flächenbedarfs und ihrer verkehrsträchtigen Nutzung innerhalb eines Baugebietes mit der Hauptnutzung Wohnen nicht verträglich und städtebaulich in diesem Bereich nicht erwünscht.

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

Die bisher zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 soll mit der Bebauungsplanänderung verändert werden. Da die bestehende Bebauung die GRZ bereits um 0,06 überschreitet (entspricht einer GRZ von 0,34) wird nunmehr eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Der bauliche Charakter der umgebenden Bebauung bleibt weiterhin erhalten und entspricht dem umgebenden Maß der baulichen Verdichtung. Die GFZ wird entsprechend von 1,0 auf 1,4 erhöht um der viergeschossigen Bebauung gerecht zu werden. Die Erhöhung der nach BauNVO festgesetzten Obergrenze ist städtebaulich vertretbar, da in der Umgebung bereits eine höhere Ausnutzbarkeit vorliegt und die Qualität der verbleibenden Freiflächen nicht beeinträchtigt wird.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gegenüber der Festsetzung in Bebauungsplan Nr. 19c, 3. Änderung modifiziert. Die überbaubare Fläche orientiert sich am Bestand und wird mit Baugrenzen 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.

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

Konflikte zur angrenzenden Wohnbebauung sind nicht zu erwarten.

6.2. Umweltbelange

Entsprechend der zu erwartenden Umnutzung und Aufstockung eines bestehenden Gebäudes ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt, da keine zusätzliche Versiegelung zu erwarten ist. Es handelt sich um 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 Landschaftsinformati-

onssammlung @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.

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes 19C gliedert wie folgt:

	Größe (m ²)	Anteil (%)
Geltungsbereich	ca. 950 m ²	100
Überbaubare Grundstücksfläche im WA	ca. 300 m ²	40

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. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW.) Ausgabe 2016 Nr. 45 vom 28.12.2016 Seite 1161 bis 1194
- e) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966)

Euskirchen, den

gez. Dr. Uwe Friedl
Bürgermeister