

# **Bebauungsplan Nr. 116, Ortsteil Euskirchen, für den Bereich zwischen Dominikanerinnenplatz und Jean-Spessart-Straße**

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

### **Inhaltsübersicht**

- 1.      **Verfahrensablauf****
- 2.      **Ziel des Bebauungsplanes****
- 3.      **Berücksichtigung der Umweltbelange****
- 4.      **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung****
- 5.      **Anderweitige Planungsmöglichkeiten****

### **1.      **Verfahrensablauf****

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 23.03.2006 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde am 09.08.2006 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.08.2006.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 27.11.2006 bis 27.12.2006 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 116 wurde am 27.2.2007 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst. Mit der Bekanntmachung vom 10.4.2007 ist der Bebauungsplan Nr. 116 rechtsverbindlich.

### **2.      **Ziel des Bebauungsplanes****

Das Plangebiet liegt im Stadtkern von Euskirchen zwischen dem Dominikanerinnenplatz und der Jean-Spessart-Straße. Es umfasst die Grundstücke Dominikanerinnenplatz 11 und 13, Gemarkung Euskirchen, Flur 33, Flurstück 346, 216 und 26.

Beide Grundstücke sind zurzeit noch bebaut. Auf dem Gelände Dominikanerinnenplatz 11 befindet sich ein ehemaliges Getreide- und Samenlager, welches im 19. Jh. als Tuchfabrik genutzt wurde. Auf dem Gelände Dominikanerinnenplatz 13 steht ebenfalls eine ehemalige Tuchfabrik (Tuchfabrik Becker).

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von bis zu 6 dreigeschossigen Gebäuden und den entsprechenden Stellplätzen (Tiefgarage) geschaffen werden. Die Erschließung zu den Gebäuden erfolgt vom Dominikanerinnenplatz über private Zufahrten. Ein Gebäude wird von der Jean-Spessart-Straße erreicht. Geplant ist eine gemischte Bauweise mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2.

Aufgrund der zentralen Lage im Stadtkern von Euskirchen bietet das Plangebiet optimale Voraussetzungen für die Realisierung einer mehrgeschossigen Wohnbebauung. Kleinere Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen sind ebenfalls denkbar.

### **3.      **Berücksichtigung der Umweltbelange****

#### **Mensch**

Das Plangebiet liegt im Stadtkern von Euskirchen. Die angrenzenden baulichen Einrichtungen des Autohauses, der Wohnbebauung Dominikanerinnenplatz 5 bis 7 und der Turnhalle der Paul-Gerhard-Schule sind gemäß Baunutzungsverordnung als Mischgebiet zu bezeichnen.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Autohaus mit Werkstattbetrieb. Der Betrieb hat die Emissionsöffnungen (Abluft, Fenster, Tore) in Richtung auf die Grenzmauer des Grundstücks Dominikanerinnenplatz 11.

Auch werden sämtliche Geräusche von Fahrzeugbewegungen durch die Grenzmauer wesentlich gedämpft.

Durch Abriss der Gebäude / Grenzmauer und Errichtung von Wohngebäuden kann aufgrund der geringen Abstände ein Immissionskonflikt entstehen, daher wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine gutachterliche Untersuchung erforderlich, um nötige Lärm-schutzmaßnahmen zu dimensionieren.

### **Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist bereits baulich genutzt und durch Gebäude und Befestigungen fast vollständig versiegelt. Lediglich der rückwärtige Bereich des Grundstücks Dominikanerinnenplatz 11 stellt sich als verwilderter Garten mit Baumbestand dar. Die Bewertung erfolgt daher als strukturreicher Garten.

Durch die vorliegende Planung wird der Versiegelungsgrad im Gebiet reduziert. Die entstehenden Freiflächen werden gärtnerisch gestaltet.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden daher, indem ohnehin durch eine bauliche Nutzung in Anspruch genommenen Bereich, nicht erwartet.

### **Boden**

Im Plangebiet befindet sich der eingetragene Altstandort „Tuchfabrik 5306/197“ (Dominikanerinnenplatz 13). Die Eintragung datiert vom 30.06.2000, wobei Einzelheiten zur Eintragung auf einem Gutachten vom 12.11.1997 durch Fa. GEOS GmbH, Mönchengladbach basieren. Ziel der umwelthygienischen Untersuchungen der GEOS GmbH war die Feststellung von Verunreinigungen der Gebäudesubstanz und / oder der unterlagernden Bodens bedingt durch die Vornutzungen des Geländes als Tuchfabrik und als Standort der Katastrophenschutz-Zentralwerkstatt des Regierungspräsidenten. Vor dem Hintergrund eines Teilabbruchs und der Umnutzung einer Teilfläche als Erweiterung für die benachbarte Schule (Turnhallenbau), wurden die umwelthygienischen Aspekte auch mit der Überprüfung eines schadstofffreien unbedenklichen Wohn- und Arbeitsumfeldes verknüpft. Die aus den Untersuchungsergebnissen vorzunehmende Bewertung und der daraus resultierenden Maßnahmen wurde vor dem Hintergrund der geplanten bzw. bereits vorhandenen Nutzung durchgeführt.

Als Ergebnis der Untersuchung lässt sich eine Zweiteilung des Geländes vornehmen: Für die Bereiche der Freiflächen sind keine Auffälligkeiten festgestellt worden. In den untersuchten Gebäuden und Hallen wurden Mineralölkohlenwasserstoff- und PAK-Verunreinigungen im Betonboden/ Estrich festgestellt. Dies gilt für lokal begrenzte Bereiche in einer Eindringtiefe von 0,02 m bzw. 0,05 m. Die Mineralölkohlenwasserstoff-Verunreinigung bezieht sich größtenteils aus hochsiedende Kohlenwasserstoffe (z.B. Schmieröle, Getriebeöle).

Ein Eindringen der Kontaminationen in unterlagernde Anschüttungen und in unterlagerndes anstehendes Bodenmaterial ist nicht erfolgt. Die Gutachter empfehlen daher einen Teilabbruch bzw. Abbruch und die notwendigen Tiefbauarbeiten unter Fachbauleitung vorzunehmen.

Im Zuge des Rückbaus des Gebäudes des ehemaligen Getreide – und Samenlager ist zu prüfen, ob sich mögliche Bodenbelastungen Restriktionen für die geplante Wohnbebauung ergeben. Die Erkenntnisse aus dem Gutachten der Fa. GEOS GmbH für das angrenzende Gelände der ehemaligen Tuchfabrik Becker zeigen auf, dass bisher keine Anhaltspunkte bezüglich Altlasten, die der geplanten Nutzung entgegenstehen, vorliegen.

### **Sonstige Schutzgüter**

Durch die Bauleitplanung sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Weiterhin sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten, die sich negativ auf die klimatischen Verhältnisse im Bereich der Stadtkernlage Euskirchen auswirken könnten. Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## **Berücksichtigung Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Von der Öffentlichkeit wurden in den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB keine umweltrelevanten Stellungnahmen vorgebracht. Im Rahmen der Bürgerinformation wurden Fragen zu den früheren Planungen, zum geplanten Volumen der Gebäude und zur Entwässerung gestellt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB weist der Erftverband auf flurnahe Grundwasserstände hin. Weiterhin weist der Erftverband darauf hin, dass der benachbarte Veybach zwar für den Bemessungsabfluss ausgebaut ist, eine Ausuferung dadurch jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Deshalb sind eigene Überlegungen zum Schutz der geplanten Bebauung anzustellen.

*Eventuell erforderliche Maßnahmen gegen eine Ausuferung des Veybachs werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.*

Der Geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass sich das Gebiet in der Erdbebenzone 2 der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen befindet.

Das Staatliche Umweltamt Aachen weist darauf hin, dass die Festsetzung eines Mischgebietes im Grundsatz auch die Entwicklung eines solchen Gebietes bedingt. Wesentliches Merkmal eines Mischgebietes ist das gleichrangige Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie den weiteren in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten. Daher ist darauf zu achten, dass keine dieser Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnt. Ein Mischgebiet, in dem sich ausschließlich oder fast ausschließlich betriebsunabhängiges Wohnen befindet, erfüllt die vorgenannten Voraussetzungen nicht.

*Das gesamte Umfeld zum Plangebiet zeichnet sich durch eine gemischt genutzte Struktur aus. Unmittelbar nordöstlich des Untersuchungsgebietes grenzt ein Autohaus und im Weiteren eine dreigeschossige Wohnbebauung an. Im Süden grenzt die Turnhalle der Paul-Gerhard-Schule an. An der Jean-Spessart-Straße sind sowohl gewerbliche Einrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Praxen) als auch Wohnnutzungen vorzufinden.*

*Aufgrund der Nähe zum Stadtkern soll auch für das Plangebiet eine gemischte Nutzung ermöglicht werden, wobei nach dem derzeitigen Kenntnisstand vorwiegend Wohnnutzung angestrebt wird.*

*Aufgrund der umfangreichen gewerblichen Nutzung im Umfeld des Bebauungsplangebietes wird die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und gewerblicher Nutzung für den Gesamtbereich gewahrt.*

Weiterhin weist das Staatliche Umweltamt ebenfalls auf den flurnahen Grundwasserstand hin.

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, weist darauf hin, dass die Auswertung der dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder im Umfeld Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenbindgängern / Kampfmitteln ergibt, da der Bereich im ehemaligen Bombenabwurf- / Kampfgebiet liegt.

Zwecks Kampfmittelüberprüfung ist bei Konkretisierung der Maßnahme der Kampfmittelräumdienst erneut zu beteiligen um Bauverzögerungen und ggf. Baustilllegungen zu vermeiden.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen äußert Bedenken, da im Plangebiet der eingetragene Altstandort „Tuchfabrik 5306/197“ liegt. Die Eintragung datiert vom 30.06.2000, wobei Einzelheiten zur Eintragung auf einem Gutachten vom 12.11.1997 durch Fa. GEOS basieren. Weiterhin stellt sich die Frage, inwieweit sich aus der Tatsache, dass im

Plangebiet ein ehemaliges Getreide – und Samenlager liegt, aufgrund von möglichen Bodenbelastungen Restriktionen für die geplante Wohnbebauung ergeben.

Dieser Sachverhalt wird im Rahmen der notwendigen Abbrucharbeiten für die Gebäude Dominikanerinnenplatz 11 in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde geklärt.

Das Bergamt Düren und die RWE Power AG weisen darauf hin, dass sich das Plangebiet im Bereich braunkohlenbergbaubedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung liegt. Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Die Handwerkskammer Aachen äußert Bedenken, da nordöstlich des Gebietes ein Kfz-Technikerbetrieb angrenzt. Dieser Betrieb hat sämtliche Emissionsöffnungen (Abluft, Fenster, Tore) in Richtung auf die Grenzmauer des Grundstücks Dominikanerinnenplatz 11. Auch werden sämtliche Geräusche von Fahrzeugbewegungen durch die Grenzmauer wenig gedämpft. Durch Abriss der Gebäude / Grenzmauer und Errichtung von Wohngebäuden entsteht hier aufgrund der geringen Abstände ein Immissionskonflikt, der gutachterlich zu untersuchen ist. Es wird die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens angeregt, um nötige Lärmschutzmaßnahmen zu dimensionieren.

*Im Rahmen der Erarbeitung der Baugenehmigungsunterlagen wird das geforderte immissionstechnische Gutachten erstellt, um die erforderlichen Schutzmaßnahmen zu dimensionieren.*

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die parallel zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden hat, wurde vom Erftverband darauf hingewiesen, dass zum Nachweis der Unschädlichkeit von Einleitungen aus der Siedlungsentwässerung von der Bezirksregierung immissionsorientierte Nachweise verlangt werden.

Im Zuge dieser Nachweisführung ist für viele Einleitstellen, abhängig vom Verhältnis der Einleitmenge zum natürlichen Abfluss im Gewässer, mit kostenträchtigen Maßnahmen zu rechnen. Diese Maßnahmen sind umso kleiner, je weniger Wasser im Niederschlagsfall eingeleitet wird. Somit ist es nicht nur ökologisch sondern auch finanziell bedeutsam, die Stoßbelastungen, die aus der Siedlungsentwässerung resultieren, weitgehend zu reduzieren.

*Da das Gebiet bereits vor dem 01.01.1996 baulich genutzt war und damit die Regelungen des § 51 a Landeswassergesetz nicht angewandt werden, wird auf eine Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung verzichtet.*

*Da der Versiegelungsgrad gegenüber der bisherigen Nutzung reduziert wird, wird auch die Belastung der Kanalisation verringert werden.*

Die Handwerkskammer Aachen wiederholt die Bedenken aus dem Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

## **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da der Bereich bereits baulich genutzt ist und lediglich eine Um- bzw. Neunutzung im Stadtkern von Euskirchen geplant ist.