

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 102**

**der Kreisstadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

„Erftquartier“

(Teilbereich zwischen der Kelttenring und Erftbleiche)

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	1
2.	Planerfordernis und Zielsetzung der Planung	1
2.1	Planerfordernis	1
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	3
4.	Städtebauliches Konzept	4
4.1	Bebauungskonzept	4
4.2	Erschließungskonzept	4
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)	5
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr.4 BauGB)	6
5.4	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	6
5.5	Kennzeichnungen/Hinweise (§9 (5) BauGB)	6
5.5.1	Kennzeichnung	6
5.5.1.1	Erdbebenzone	6
5.5.1.2	Baugrundverhältnisse	7
5.5.2	Hinweise	7
5.5.2.1	Kampfmittelbeseitigung	7
5.5.2.2	Artenschutz	7
5.5.2.3	Archäologische Funde	7
5.5.2.4	Grundwasserverhältnisse	7
5.5.2.5	Hochwasserschutz	8
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
6.1.	Städtebauliche Belange	8
6.2.	Umweltbelange	9
6.3.	Arten- und Biotopschutz	9
7.	Flächenbilanz	10
8.	Bodenordnung	11
9.	Kosten	11
10.	Rechtsgrundlagen	11

oder Doppelhaus entwickelt. Um jedoch die Bedürfnisse aller Nutzungsgruppen zu decken, sollte aus städtebaulicher Sicht mehr Wohnraum im innerstädtischen Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Der Bereich des „Erftquartiers“, ein Wohngebiet welches in den 1960er Jahren entwickelt wurde, bietet nun Möglichkeiten der Nachverdichtung. Das Gebiet hat neun Mehrfamilienhäuser mit ca. 95 Wohneinheiten im Bestand. Die vorhandene Struktur soll durch insgesamt neun weitere Gebäude ergänzt werden, die in max. III-geschossiger, offener Bauweise errichtet werden sollen. Das städtebauliche Konzept ermöglicht zudem vielfältige Freiräume und Platzqualitäten. Ein öffentlicher Quartiersplatz für alle Altersgruppen ist im Eckbereich Erftbleiche/In den Herrenbenden vorgesehen..

2.2 Städtebauliche Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.102 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung eines bestehenden Wohnquartiers in zentraler Lage von Euskirchen geschaffen werden. Der städtebauliche Aspekt der Nachverdichtung steht hier im Vordergrund.

2.3 Begründung der Verfahrenswahl

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 erfolgt gem. § 13a (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 11.000 m², so dass eine Vorprüfung des Einzelfalles, die ab einer Grundflächengröße von 20.000 m² durchzuführen wäre, nicht notwendig ist, zumal das Gebiet schon überwiegend bebaut ist. Da auch die übrigen Bedingungen erfüllt sind, kann für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 das beschleunigte Verfahren nach § 13a (2) BauGB angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Darauf wurde vorliegend verzichtet.

Darüber hinaus wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Zudem ist kein Ausgleich erforderlich, da der Eingriff als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung am 18.05.2017 den Beschluss zur Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB i.V. m. §§ 1 (8) und 13a BauGB gefasst und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit in Form einer Bürgerversammlung gemäß 3 (1) BauGB durchzuführen.

In seiner Sitzung vom 12.12.2017 hat der Ausschuss für Umwelt- und Planung die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 13 BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 29.12.2017 bis 30.01.2018 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 28.12.2017.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.102, Ortsteil Euskirchen, wurde am 5.7.2018 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung

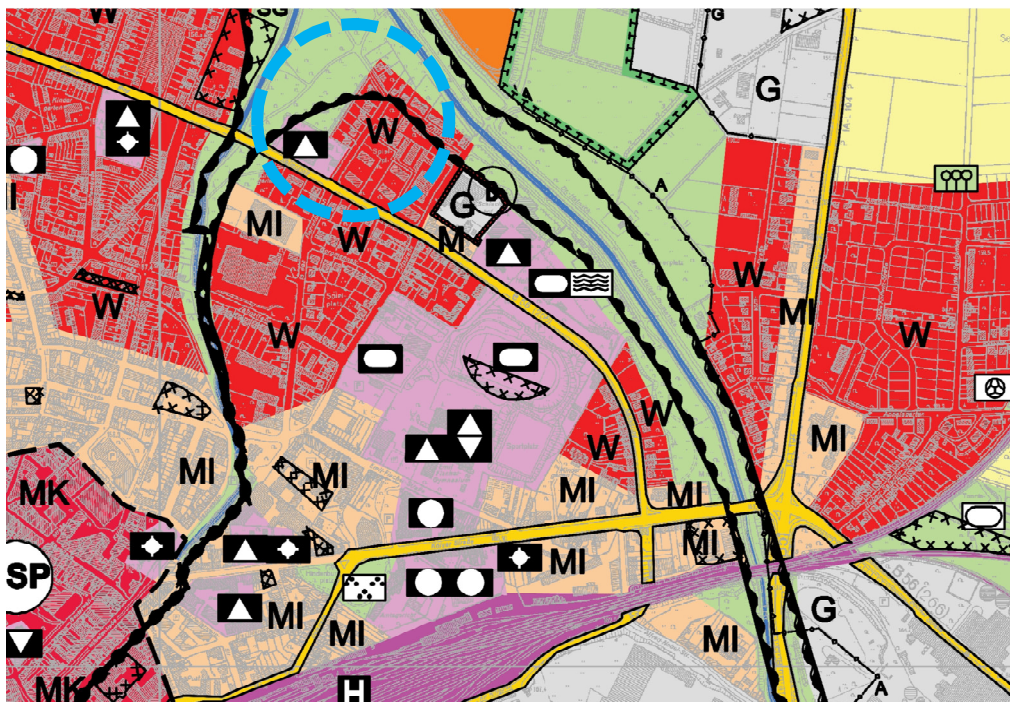
Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, ist Euskirchen und damit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102 als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt für den Bebauungsplanbereich Wohnbaufläche (W) dar.

Da sich der Gebietscharakter nicht ändert, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und es bedarf weder einer Änderung noch einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

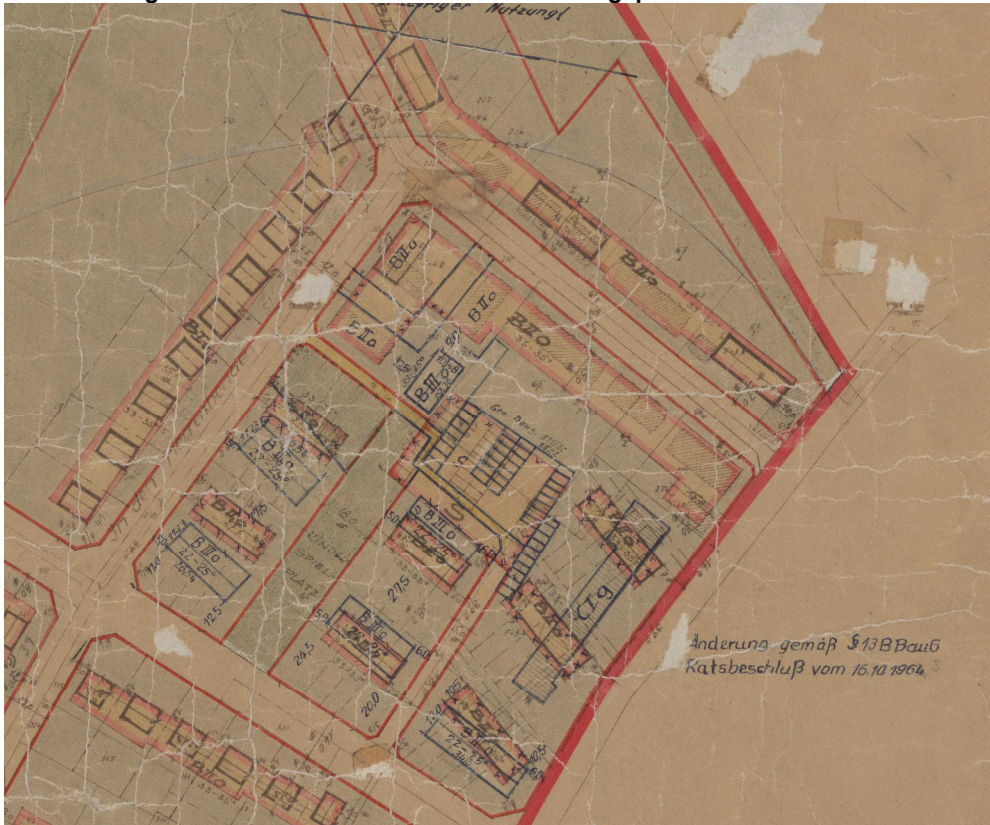
Abb.: Ausschnitt FNP



3.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 102 umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 32 A-B-C, Ortsteil Euskirchen mit seinen Änderungen. In diesem ist für den Bereich Wohngebiet festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,3 und eine maximal III-geschossige, offene Bauweise fest. Außerdem ist eine Sonderbaufläche „Garagenhof“ festgesetzt.

Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 32 A-B-C



4. Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet wurde in 1960er Jahren ein Wohnquartier mit acht Mehrfamilienhäusern entwickelt. Es entstanden 90 Wohnungen auf rund 6.600 m² Bruttogeschossfläche. Insgesamt ist das Gebiet nur gering verdichtet.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 102 ist die Nachverdichtung, um die Nachfrage nach Wohnraum in zentraler Lage von Euskirchen zu decken.

Die Durchführung erfolgt durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft (EuGeBau).

4.1 Bauungskonzept

Geplant ist die Errichtung von neun weiteren Mehrfamilienhäusern, eins davon ist bereits errichtet, zwei im Rohbau, mit ca. 120 barrierefreien Wohnungen für Singles, Paare und Familien. Durch die Anordnung der Gebäude können vielfältige Platzsituationen und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen, die ein soziales Zusammenleben fördern. Zudem ist ein übergeordneter Quartiersplatz mit unterschiedlichen Angeboten wie z.B. einem Boulebereich, Fitness- und Spielgeräten, Bänken etc. für alle Altersklassen geplant. Vorgesehen ist eine max. III-geschossige, offene Bebauung mit einer GRZ von 0,4 / 0,55. Die Errichtung von Staffelgeschossen ist zulässig. Ferner werden auch Flachdächer zugelassen um eine Architektur mit moderner Kubatur zu ermöglichen.

Für die Bewohner des Quartiers ist zudem ein III-geschossiges Parkhaus mit ca. 120 Stellplätze geplant.

4.2 Erschließungskonzept

Die Erschließung erfolgt weiterhin über den Kelttenring, die Erftstraße, In den Herrenbenden und Erftbleiche. Stellplätze werden überwiegend in dem zukünftig geplanten

Parkhaus, welches auf dem bisher als Garagenhof genutzten Bereich errichtet werden soll, eingerichtet. Die sonstigen im Gebiet vorhandenen Stellplätze bleiben erhalten.

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 und geplanten Nutzungen wird die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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.

Der Ausschluss der Nutzungen Nr. 4 und Nr. 5 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)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Anzahl der Geschosse bestimmt.

Die GRZ wird mit 0,4 bis 0,55 festgesetzt. Anlass des Planverfahrens ist eine Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes in voll erschlossener zentraler Lage. Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für Allgemeine werden teilweise geringfügig überschritten.

Nach § 17 (2) BauNVO können im Bebauungsplan die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung überschritten werden, wenn die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan verfolgt die im Sinne des Bodenschutzes und der Nutzung vorhandener Infrastruktur liegende Zielvorstellung der Nachverdichtung.

Im Bereich des geplanten Parkhauses wird die GRZ mit 0,8 festgesetzt, da hier eine größere Ausnutzung der Grundstücksfläche mit der Planung des Parkhauses feststeht. Für das Parkhaus wird, aufgrund der geplanten versetzten Ebenen, keine Geschossigkeit, sondern eine maximale Gebäudehöhe (Gh max. 163,4 mNHN) festgesetzt. Innerhalb dieses Rahmens ist eine III-geschossige Bauweise möglich. Die festgesetzten Höhen sind aus der Bestandsbebauung abgeleitet bzw. unterschreiten diese.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an den vorhandenen und geplanten Gebäuden. Im Bebauungsplan wird eine ergänzende Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,5 m durch Balkone, Altane, Überdachungen oder / und Treppenanlagen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO getroffen, somit wird ein gewisser Spielraum in Hinblick auf die Architektur und Nutzung der Gebäude gewährleistet.

5.4 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet ist von dem Kelttenring (B 266), der Erftstraße sowie den Straßen In den Herrenbenden und Erftbleiche umgeben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet durchgeführt.¹ Ergebnis der Immissionsberechnungen zum Verkehrslärm nach DIN 18005 ist, dass entlang der geplanten Baugrenzen die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete größtenteils überschritten werden.

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz innerhalb des Plangebietes in Form von Festsetzungen von Lärmpegelbereichen getroffen worden. An den geplanten Gebäuden ergeben sich Anforderungen bis zu Lärmpegelbereich VI an den maximal belasteten Baugrenzen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus städtebaulichen Gründen und auch hinsichtlich der bereits vorhandenen Bebauung nicht realisierbar bzw. stehen nicht im Verhältnis (Nutzen / Kosten).

Aufgrund des angrenzenden vorhandenen Gewerbebetriebes und der bestehenden Genehmigungslage wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Gewerbelärmvorbelastung mit bis zu 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts festgesetzt.

Auf Punkt 6.1 dieser Begründung wird hingewiesen.

5.5 Kennzeichnungen/Hinweise (§9 (5) BauGB)

5.5.1 Kennzeichnung

5.5.1.1 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“

¹ Peutz Consult GmbH, Dortmund

(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.

5.5.1.2 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.

5.5.2 Hinweise

5.5.2.1 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.

5.5.2.2 Artenschutz

Aus artenschutz- und naturschutzrechtlichen Gründen sollten Rodungsarbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres erfolgen.

Sollte das Zeitfenster nicht eingehalten werden können, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen (UNB) rechtzeitig zu melden.

Sollten Gebäude saniert werden, ist der Beginn der Arbeiten erst nach Ende der Brut-saison, ab dem 01.10.2017 vorzusehen. An den Gebäuden, die Nistplätze bieten, sind entsprechende Nisthilfen als Ersatzquartiere anzubringen. An dem Haus In den Herrenbenden 46 sind neun Mehlschwalbennester nebst Kotbrett und zwei Nischenbrüterhöhlen 2N anzubringen. An den anderen Gebäuden bzw. geeigneten Bäumen sind vier Sperlingskoloniehäuser 1 SP, vier Starenhöhlen 3S, zwei Nisthöhlen 1B und zwei Halbhöhlen 2HW aufzuhängen.

5.5.2.3 Archäologische Funde

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5.5.2.4 Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und künftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben.

5.5.2.5 Hochwasserschutz

Bei Extrem Hochwasser werden mehr als die Hälfte des Plangebietes überschwemmt. Der Hochwasserschutz und die Hochwasservorsorge sind zu empfehlen. Auf § 5 WHG (Allgemeine Sorgfaltspflichten) wird hingewiesen.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Grundsätzlich sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gegenüber dem bestehenden Planungsrecht keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation oder die Umwelt zu erwarten. Vielmehr wird mit der Ausweisung zusätzlicher Baufenster die bauliche Erweiterung eines bestehenden Wohnquartiers und somit eine städtebaulich gewünschte innerstädtische Nachverdichtung ermöglicht.

6.1. Städtebauliche Belange

Um mögliche Interessenskonflikte zur angrenzenden gewerblichen Nutzung sowie hinsichtlich des geplanten Parkhauses mit Anbindung an den Keltenring und des vorhandenen Verkehrs zu vermeiden, wurden bereits im frühen Planverfahren zwei Gutachten erstellt.

Das sind zum einen eine „Verkehrliche Untersuchung zur Errichtung des Parkhauses“² zum anderen eine „schalltechnische Untersuchung“³ in Hinblick auf den Verkehrs- und Gewerbelärm.

Ergebnis der Untersuchung des Parkhauses ist Folgendes:

Für die Anbindung des Parkhauses an den Keltenring wurde zunächst geprüft, ob aus Gründen der Verkehrssicherheit bauliche Maßnahmen für die Linksabbieger am Knotenpunkt vorzunehmen sind. Da in der Bemessungsstunde die Stärke der Linksabbieger weniger als 20 Kfz/h beträgt, ist entsprechend des Nachweises nach RAS 06 weder ein Aufstellbereich noch ein separater Abbiegestreifen für die Linksabbieger am Knotenpunkt einzurichten. Des Weiteren zeigen die Leistungsfähigkeitsberechnungen, dass auch unter der Berücksichtigung des prognostizierten Verkehrsaufkommens ein leistungsfähiger Verkehrsablauf zu erwarten ist, da in der Bemessungsstunde eine gute Verkehrsqualität vorliegt.

Damit ist festzuhalten, dass die Anbindung eines Parkhauses mit 160 Stellplätzen (geplant sind 120 Stellplätze)⁴ an den Keltenring nicht zu problematischen Beeinträchtigungen führt und die geplante Erschließung leistungsfähig ist. Unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsbelastungen, die durch Neuverkehre entstehen, ergibt sich am untersuchten Knotenpunkt ein leistungsfähiger Verkehrsablauf mit deutlichen Kapazitätsreserven. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass der koordinierte Verkehrsablauf auf dem Keltenring nicht störend beeinträchtigt wird.

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung (Verkehrslärm/Parkhaus/Gewerbelärm) ist Folgendes:

Der Verkehrslärm wurde auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ durchgeführt, gemäß schalltechnischen Orientierungswerten nach DIN 18005, Beiblatt 1. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sich bei freier Schallausbreitung im Plangebiet an den südlich gelegenen Baugrenzen des Plangebietes Beurteilungs-

² IGS Ingenieurgesellschaft Stolz GmbH, Neuss (15.03.2017)

³ Peutz Consult GmbH, Dortmund (11.2017)

⁴ Im Schallgutachten wurde von 160 Stellplätzen im Parkhaus ausgegangen. Diese Anzahl wurde inzwischen auf 120 Stellplätze zurückgenommen. Das Schallgutachten wurde, da auf der sicheren Seite liegend, nicht geändert.

pegel von bis zu 66 dB(A) zum Tageszeitraum und von bis zu 59 dB(A) zum Nachtzeitraum ergeben. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um bis zu 11 dB(A) zum Tageszeitraum sowie um bis zu 14 dB(A) zum Nachtzeitraum überschritten. Im rückwärtigen Teil des Plangebietes werden die Orientierungswerte insbesondere im Tageszeitraum überwiegend eingehalten. Auch an den vom Keltenring abgewandten Fassaden sind deutlich geringere Beurteilungspegel zu erwarten und die Orientierungswerte werden überwiegend eingehalten.

Aufgrund der v.g. Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Im Bebauungsplan werden entsprechende Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Hinsichtlich der durch das Parkhaus verursachten Immissionen hat sich gezeigt, dass die maßgebenden Orientierungswerte nicht an allen Baufeldern eingehalten werden können. Um im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme Überschreitungen zu vermeiden, sind Schallschutzmaßnahmen am Parkhaus erforderlich. Die konkreten Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln.

Der Gewerbelärm wurde auf der Grundlage der TA-Lärm untersucht. Hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen ist es aufgrund der bestehenden Genehmigungslage des angrenzenden Betriebes nicht möglich, die maßgebenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete einzuhalten. Daher ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer Gewerbevorbelastung mit bis zu 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts festgesetzt.

6.2. Umweltbelange

Entsprechend der zu erwartenden Neubauten ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt, da sich die Ausnutzbarkeit der Grundstücke an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 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 (5) Satz 3 BauGB).

Der Wegfall der vorhandenen Grünfläche führt nicht zu schädlichen Umweltauswirkungen, da in unmittelbarer Nähe in den Erftauen großzügige Grünbereiche vorhanden sind.

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).

Das Plangebiet ist entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen auf seine Auswirkungen auf die planungsrelevanten Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, untersucht worden⁵.

Die Liste der planungsrelevanten Arten des LANUV NRW für das MTB Nr. 53062 „Euskirchen“ Lebensraumtyp "Gebäude, Gärten, Parkanlagen und Siedlungsbrachen", die planungsrelevanten Arten der Landesinformationssammlung LINFOS und die Rote Listen Arten für den Naturraum Niederrheinische Bucht wurden einer Plausibilitätsprüfung unterzogen. Ergänzend wurden zwei Ortstermine (19.02.2017 und 31.05.2017) wahrgenommen, um Hinweise auf Vogelnester und Fledermausquartiere zu erhalten.

Das Ergebnis der Plausibilitätsprüfung ist, dass durch das Vorhaben Verbotstatbestände eintreten können. Um Verbotstatbestände auszuschließen, wird die Baufeldfreimachung-, Bereitstellung reglementiert. Eine Betroffenheit nach § 44 (1) Nr.1 BNatSchG für die europäischen Vogelarten kann verhindert werden, in dem Baufeldfreimachung außerhalb der Nutzungszeiten durch die Vogelarten geschieht. Das Brutgeschäft beginnt am 01.März und endet am 30.September. Sollte die Baufeldräumung nicht innerhalb des angegebenen Zeitintervalls ausgeführt werden können, ist rechtzeitig mindestens ein Ortstermin auszuführen. Sollten signifikante Beobachtungen von planungsrelevante Arten nachgewiesen werden, ist die untere Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen (UNB) zu informieren und das weitere Vorgehen zu besprechen.

Während des zweiten Ortstermins wurden an den Häusern „In den Herrenbenden 46“ besetzte Mehlschwalbennester und an den Häusern „Keltenring 46 + 50“ Nistplätze von Star, Haussperling und Dohle festgestellt. Das Haus „In den Herrenbenden 46“ steht außerhalb des Plangebietes wurde aber in der ASP berücksichtigt, da dies saniert werden soll.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) Nr. 2 und 3 werden verhindert, indem die Sanierung der betroffenen Gebäude erst nach Ende der Brutsaison, ab dem 01.10.2017 stattfindet. An den Gebäuden, die Nistplätze bieten, sind entsprechende Nisthilfen als Ersatzquartiere anzubringen. An dem Haus In den Herrenbenden 46 sind neun Mehlschwalbennester nebst Kotbrett und zwei Nischenbrüterhöhlen 2N anzubringen. An den anderen Gebäuden bzw. geeigneten Bäumen sind vier Sperlingskoloniehäuser 1 SP, vier Starenhöhlen 3S, zwei Nisthöhlen 1B und zwei Halbhöhlen 2HW aufzuhängen.

Wenn möglich sollen die Gehölze (große Bäume) erhalten bleiben bzw. der Wegfall durch die Pflanzung ausschließlich heimischer Gehölze ausgeglichen werden. Auch die Not unter Fledermäusen ist groß. Deswegen wird empfohlen ein Ganzjahresquartier für Fledermäuse zu installieren.

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gliedert hinsichtlich der Flächenbilanz wie folgt:

	Größe (m ²)	Anteil (%)
Geltungsbereich	23.720	100
Allgemeine Wohngebiete	17.735	75

⁵ Lomb, Landschaftsplanung, ökologische Bewertung, Gutachten, Bonn, 12.07.2017

Öffentliche Verkehrsflächen	5.725	24
Fußwege	260	1

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden mit der vorliegenden Planung nicht notwendig.

9. Kosten

Der Stadt Euskirchen entstehen Kosten hinsichtlich des Straßenausbaus, die durch Anliegerbeiträge größtenteils refinanziert werden.

10. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075)
- d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), in der zurzeit gültigen Fassung.
- 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 18.7.2018

Der Bürgermeister

In Vertretung

gez.

Johannes Winckler

Erster Beigeordneter