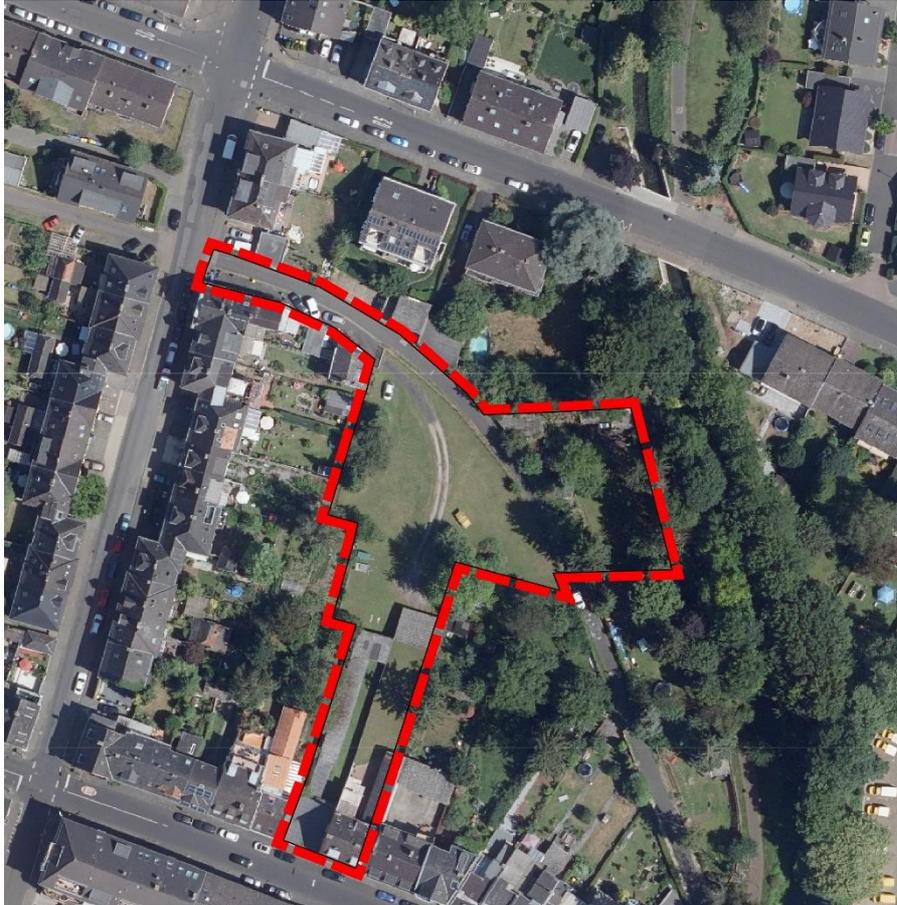


Kreisstadt Euskirchen Ortsteil Euskirchen

Bebauungsplan Nr. 151
Wohnquartier „An der Flutsch“
im Verfahren gem. § 13a BauGB



Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0
(genordert, ohne Maßstab)

Begründung

Inhalt

1.	Planerfordernis und Geltungsbereich, Verfahren	2
1.1	Planerfordernis	2
1.2	Plangeltungsbereich	2
1.3	Planaufstellung im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.....	3
1.4	Ablauf des Verfahrens	4
2.	Rechtsgrundlagen, Übergeordnete Planungen	5
2.1	Rechtsgrundlagen.....	5
2.2	Ziele der Raumordnung	5
2.3	Flächennutzungsplan.....	5
3.	Städtebauliches Konzept	6
4.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	6
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB.....	7
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB	8
4.4	Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB.....	8
4.5	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1) Nr. 11 BauGB).....	8
4.6	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).....	9
4.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	9
4.8	Ver- und Entsorgung.....	9
5.	Kennzeichnungen und Hinweise (§9 (5) BauGB)	9
5.1	Kennzeichnung	9
5.2	Hinweise	9
6.	Auswirkungen der Planung	10
6.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	10
6.2	Umweltbelange	10
6.3	Klimaschutz / Klimaanpassung	11
6.4	Einwirkungsbereich Störfallanlagen	11
7.0	Flächenbilanz	12
8.0	Bodenordnung	12

1. Planerfordernis und Geltungsbereich, Verfahren

1.1 Planerfordernis

Die Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Euskirchen, Flur 19, Flurstücke 606, 607, 608 und 681 ist mit dem Ansinnen an die Stadt herangetreten, auf dem Areal eine zusätzliche Wohnbebauung zu errichten.

Geplant ist die Errichtung von drei zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Staffelgeschoss und max. 15 Wohneinheiten. Die Gebäudehöhe für die Neubebauung „An der Flutsch“ ist mit ca. 11,0 m über Gelände geplant und vermittelt damit zwischen der Bebauung an der Mühlenstraße und der Mittelstraße. Als Dachform sind flachgeneigte Walmdächer, bzw. Zeltdächer vorgesehen. Zwei Gebäude sollen in Breite und Tiefe von 16,0 m x 13,0 m und das kleinere Gebäude von 10,0 m x 10,0 m errichtet werden.

Zusätzlich sollen die Grundstücke Mühlenstraße 39 (Gemarkung Euskirchen, Flur 19, Nr. 434/63 und 610) mit überplant werden. Dort soll das bestehende Wohnhaus mit Nebengebäuden abgebrochen und durch eine Neubebauung (Geschosswohnungsbau) mit 6 bis 8 Wohneinheiten ersetzt werden. Somit sollen insgesamt vier neue Wohngebäude mit bis zu 23 Wohneinheiten entstehen.

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Euskirchen im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Die Bauvorhaben „An der Flutsch“ sollen über die Mittelstraße, bzw. die ehemalige Trasse „An der Flutsch“ erschlossen werden. Voraussetzung hierfür ist die Umwidmung in eine öffentliche Verkehrsfläche, Straßenausbau mit Wendeanlage und Kanalanschluss.

Das Vorhaben dient zur Nachverdichtung in der Kernstadt von Euskirchen und Schaffung von Wohnraums in sehr zentraler Lage. Dieser innerstädtische Standort ist attraktiv, da sämtliche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur fußläufig erreicht werden können, es gibt eine gute Anbindung an den ÖPNV, der Bahnhof ist ebenfalls fußläufig zu erreichen. Der Veybach ist mit seinem begleitenden Fuß- und Radweg über die Trasse direkt erreichbar, so dass auch eine innerstädtische Naherholung vorliegt.

Um die Vorhaben städtebaulich zu ordnen wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes, hier Bebauungsplan Nr. 151 Wohnquartier „An der Flutsch“, Ortsteil Euskirchen erforderlich.

1.2 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 151 Wohnquartier „An der Flutsch“, Ortsteil Euskirchen umfasst Flächen in der Gemarkung Euskirchen, Flur 19 mit den Grundstücken Nr. 606, 607, 608, 681, 566, 611 und 58 sowie Teilflächen der Wegeparzelle „An der Flutsch“ (Nr. 235). Das Areal wird von der Mühlenstraße im Süden, einer Wegeparzelle (Nr. 679) im Westen und der alten Eisenbahntrasse „An der Flutsch“ im Norden bzw. Nordosten eingefasst.

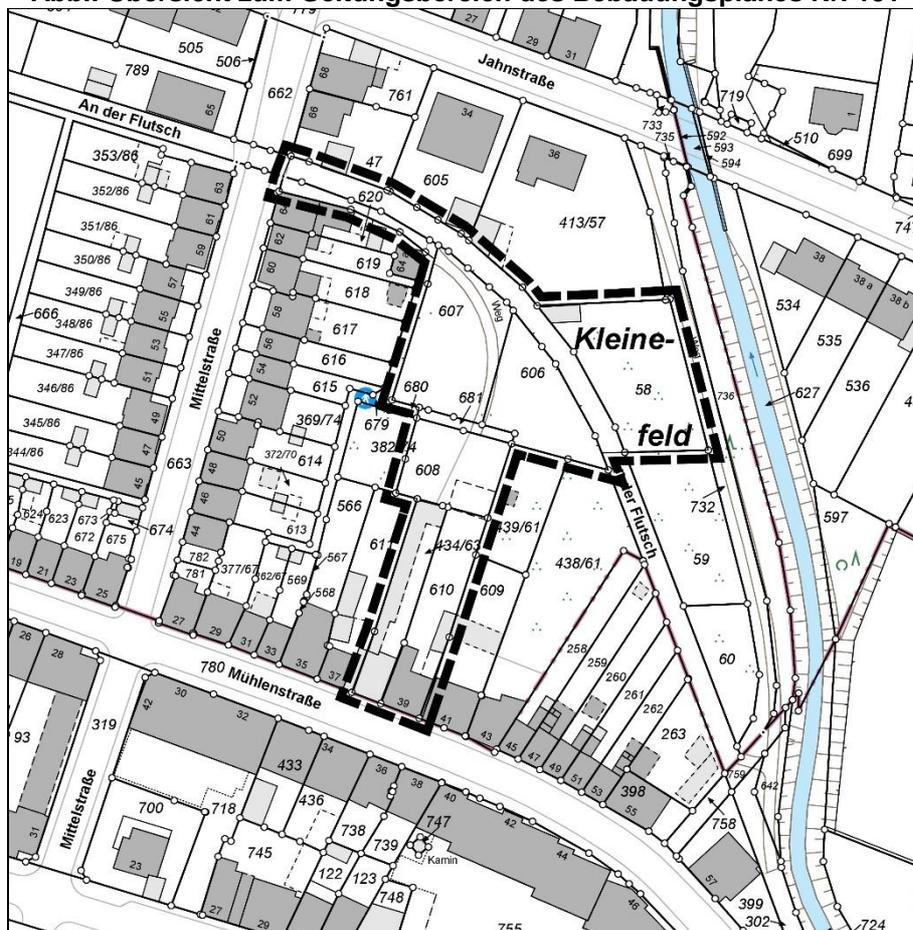
Der Plangeltungsbereich umfasst das Wohnhaus Mühlenstraße 39 mit einem Nebengebäude, der langgestreckte Garten ist über eine Toreinfahrt sowie von der Rückseite (An der Flutsch) zu erreichen.

Das zur „An der Flutsch“ orientierte Areal stellt sich als Grünland / Garten dar. Die Gartenvegetation, größere Gehölze (Nadelbäume), wurden abseitig des Brutgeschäfts Anfang 2021 gefällt. Aktuell dominiert eine Rasenfläche sowie in den Randbereichen wenige, kleinere Ziergehölze.

Das Flurstück 58 nördlich „An der Flutsch“ ist ein bewirtschafteter Nutz-, Ziergarten mit Nadelbäumen, einigen Obsthochstämmen, einem Gartenhaus und einer Garage. Es befindet sich im Randbereich zum Veybach.

Die genaue Abgrenzung der Plangeltungsbereiches ist der nachstehenden Übersichtskarte zu entnehmen.

Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 151



Kartengrundlage: Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation, 2021 (ohne Maßstab, genordet)

1.3 Planaufstellung im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Gemäß § 13a (1) Baugesetzbuch (BauGB) kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 151 Wohnquartier „An der Flutsch“ wird eine Flächengröße von rd. 3.908 m² überplant. Die vorgenannten Schwellenwerte können somit bei weitem nicht erreicht werden.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten (§ 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB). Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach kann von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, der Angabe in der öffentlichen Bekanntmachung zur Planauslage nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 BauGB und § 10 (4) BauGB abgesehen werden. Vorliegend wird eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 (1) BauGB durchgeführt.

Nach § 13a (2) BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dies ist vorliegend nicht erforderlich.

1.4 Ablauf des Verfahrens

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung am ____ und den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 151 Wohnquartier „An der Flutsch“, Ortsteil Euskirchen gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB gefasst. Eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer zweiwöchigen Einsichtnahme in der Zeit vom ____ bis ____ einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom ____.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung am ____ die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der 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) 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 Bebauungsplanes Nr. 151 Wohnquartier „An der Flutsch“ im Ortsteil Euskirchen wurde am ____ vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

2. Rechtsgrundlagen, Übergeordnete Planungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

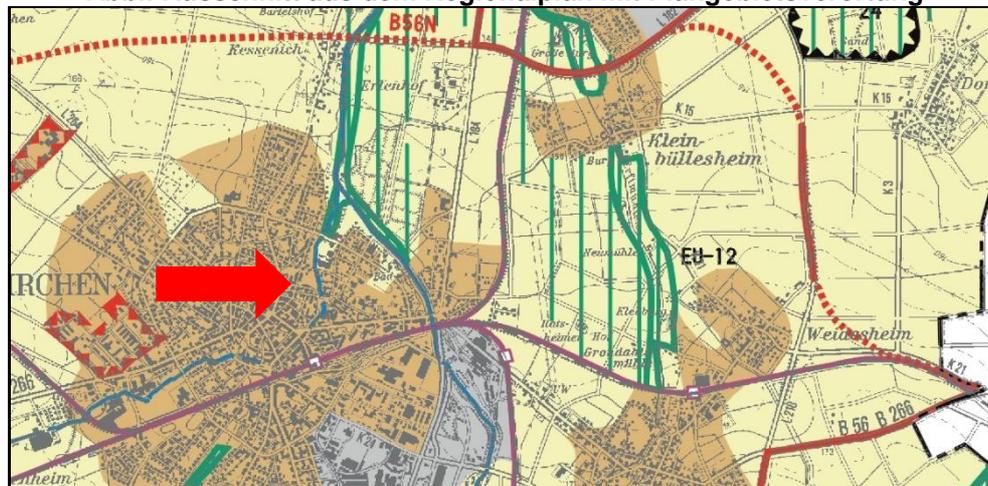
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne 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).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 -(BauO NRW 2018), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S. 666 ff) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).

Jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

2.2 Ziele der Raumordnung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, ist Euskirchen und damit auch das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Plangebietsverortung

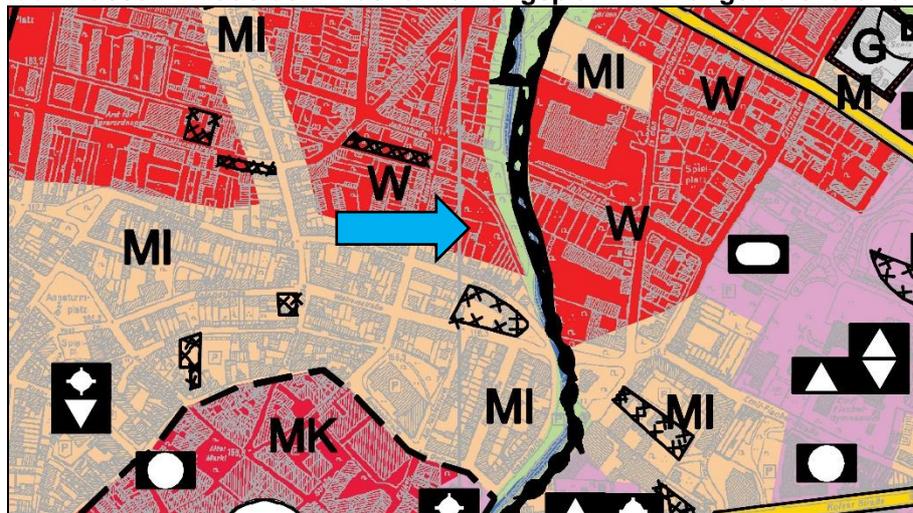


Bezirksregierung Köln (genordet, ohne Maßstab)

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt für das Plangebiet in einer Bautiefe entlang der Mühlenstraße „Gemische Baufläche (M)“ und rückwärtig Wohnbaufläche (W) dar.

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Plangebietsverortung



Stadt Euskirchen (genordet, ohne Maßstab)

3. Städtebauliches Konzept

Geplant ist die Errichtung von drei zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Nicht-Vollgeschoss (bisher Staffelgeschoss) und max. 15 Wohneinheiten im Bereich „An der Flutsch². Die Gebäudehöhe ist mit ca. 11,0 m geplant. Als Dachform sind flachgeneigte Walm- und Zeltdächer vorgesehen.

Die Erschließung der drei Gebäude ist ausgehend von der Mühlenstraße über die ehemalige Trasse „An der Flutsch“ geplant. Bis zum Plangebiet soll daher ein Ausbau als öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. Der Stichweg erhält eine Wendeanlage für 2-achsige Müllfahrzeuge auf dem Flurstück Nr. 58, Gemarkung Euskirchen, Flur 19 welches ebenfalls im Eigentum der Antragstellerin ist.

Der Plangeltungsbereich reicht mit den Grundstücken Nr. 610 und 434/63 (Mühlenstraße 39) bis an die Mühlenstraße. Dort soll das bestehende Wohnhaus mit Nebengebäuden abgebrochen und durch eine Neubebauung –unter Anlehnung an die Höhen der Umgebungsbebauung- ersetzt werden. An der Mühlenstraße soll ein Wohnhaus mit 6 bis 8 Wohneinheiten entstehen. Die erforderlichen Stellplätze sollen über eine Durchfahrt rückwärtig angeordnet werden.

Die Anzahl der Stellplätze ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Euskirchen im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

4. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

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

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Für den überwiegenden nördlichen Teil des Plangebietes ist in Anlehnung an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO geplant. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht dem planerischen Ziel der Stadt Euskirchen, in der Innenstadt zusätzlichen, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Gemäß § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Der Bereich selbst sowie auch die Umgebung des Gebietes sind überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Nr. 3 „Anlagen

für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ werden in diesem Baugebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres großen Freiflächenanspruchs, der von Ihnen ausgehenden Störungen (Geruch, Lärm) und der für diese Nutzungen nicht geeigneten verkehrlichen Erschließung an diesem Standort nicht wünschenswert.

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Entlang der Mühlenstraße wird in einer Bautiefe von rd. 30 m ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Damit werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes umgesetzt – auch wenn entlang der Mühlenstraße vorwiegend Wohnnutzungen – vorhanden sind.

Die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten Nr. 6 „Gartenbaubetriebe“, Nr. 7 „Tankstellen“ sowie Nr. 8 „Vergnügungsstätten“ im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind werden ausgeschlossen.

Ebenso werden Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in (29 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes ausgeschlossen.

Der Ausschluss dieser 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 an der Mühlenstraße ansiedeln.

4.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB

Das im Bebauungsplan geplante Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse und der maximalen Höhe der Gebäudeoberkante des obersten Nicht-Vollgeschosses bestimmt. Im Mischgebiet entlang der Mühlenstraße werden in Anlehnung an die Umgebungsbebauung maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, im Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Damit werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO beachtet.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im WA-Gebiet darf durch die Grundflächen von oberirdischen Garagen und offenen sowie überdachten Stellplätzen einschließlich deren Zufahrten sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bis zu einer GRZ von insgesamt 0,7 überschritten werden.

Im Bebauungsplan können hiervon jedoch abweichende Bestimmungen getroffen werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

Von dieser Möglichkeit wird vorliegend für das WA-Gebiet Gebrauch gemacht. Durch textliche Festsetzung wird eine geringfügige Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,6 für allgemeine Wohngebiete (WA) bis zu einer GRZ von 0,7 durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Privatstraßen) zugelassen.

Dies ist vertretbar, da die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen Privatstraßen sich nicht nachteilig auf die von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung typischerweise berührten Belange der Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohn- und Arbeitsstätten auswirken.

Höhenlage

Als Bezugspunkt dient vorliegend die Höhenlage den Baufenstern vorgelagerte Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull. Da das Gelände weitgehend eben ist, wird für die Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet ein Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Dies gilt ebenso für das Mischgebiet (MI).

Für die neuen Bauflächen im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zuzüglich einem Nicht-Vollgeschoss (bisher Staffelgeschoss) mit einer Gebäudehöhe von bis zu 11,0 m ermöglicht.

Im Mischgebiet (MI) orientieren sich die Trauf- und Firsthöhen an der angrenzenden Bebauung. Auch hier werden maximal drei Vollgeschosse zugelassen.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (1) BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die offene Bauweise festgesetzt, mit der Beschränkung auf Einzelhäuser.

Im Mischgebiet gilt entsprechend dem Bestand die geschlossene Bauweise (g). Entlang der Mühlenstraße wird zur Beibehaltung der vorhandenen Bauflucht eine Bauline festgesetzt.

Gemäß § 23 (3) BauNVO ist ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig.

Gemäß § 23 (3) BauNVO dürfen festgesetzte Baugrenzen durch nicht überdachte Terrassen und Balkone / Altane um bis zu 1,6 m überschritten werden, dies gilt jedoch nicht für die straßenseitigen Baugrenzen.

4.4 Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Entsprechend der Landesbauordnung sind die privaten Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken gemäß § 12 BauNVO nachzuweisen.

Oberirdische Stellplätze werden in dafür festgesetzten, geeigneten Flächen zugelassen. Aufgrund der Innenstadtlage werden die notwendigen Stellplätze für die Neubebauung an der Mühlenstraße im Innenbereich nachgewiesen. Erreicht werden diese über eine Durchfahrt von der Mühlenstraße aus.

Für die Bebauung „An der Flutsch“ sind oberirdische Stellplätze an der öffentlichen Verkehrsfläche sowie entlang der privaten Erschließung /Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) geplant.

Eine Durchfahrt von der Mühlenstraße zu An der Flutsch ist nicht geplant bzw. gewünscht und soll unterbunden werden.

4.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Die Wegeparzelle „An der Flutsch“ - ausgehend von der Mittelstraße bis zur geplanten Neubebauung - wird auf einer Länge von rd. 90 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Um das Wenden von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen zu ermöglichen ist eine Wendeanlage für 2-achsige Müllfahrzeuge nach RAST 06, Bild 56 innerhalb des Flurstücks Nr. 58 (Gemarkung Euskirchen, Flur 19) geplant. Zudem werden am Wendehammer vier Besucherstellplätze vorgesehen. Die Festsetzung erfolgt als Verkehrsfläche besonderer Zweck-

bestimmung: Parken. Im weiteren Verlauf soll die Wegeparzelle als Rad- und Fußweg verbleiben. Dies erfolgt ebenfalls durch entsprechende Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg.

4.6 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die verbleibende Fläche des Flurstücks Nr. 58 – welches aktuell als Gartenfläche genutzt ist- verbleibt als private Grünfläche.

4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Bebauungskonzept sieht im Allgemeinen Wohngebiet (WA) drei Baufenster vor. Das rückwärtige südliche Baufenster sowie private oberirdische Stellplätze werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Diese Flächen sind zugunsten der Anlieger, sowie zugunsten der Versorgungsträger und zugunsten der Stadt Euskirchen zu belegen.

4.8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikations-einrichtungen ist gesichert und erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen in der Mühlenstraße und der Mittelstraße. Gleiches gilt für die Entwässerung.

5. Kennzeichnungen und Hinweise (§9 (5) BauGB)

5.1 Kennzeichnung

Erdbebenzone

Der Änderungsbereich 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“ (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklasse R und S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Bemerkung:

DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

5.2 Hinweise

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.

Artenschutz

Eine Betroffenheit nach § 44 (1) Nr.1 BNatSchG für die europäischen Vogelarten kann vermieden werden, wenn die Baufeldvorbereitung außerhalb des Brutgeschäftes liegt. Das Brutgeschäft beginnt 01. März und endet 30. September. Abseits dieser Zeitspanne kann

die Baufeldräumung und -vorbereitung durchgeführt werden, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres.

Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

DIN-Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Stadt Euskirchen, Kölner Straße 75, 53879 Euskirchen, im Fachbereich 9 – Stadtentwicklung und Bauordnung während der Öffnungszeiten eingesehen und auch über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die geplante Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum in Kernstadtlage. Durch die bauliche Inanspruchnahme von bisherigen Freiflächen im Bereich „An der Flutsch“ wird eine maßvolle Nachverdichtung vorbereitet. Für die angrenzenden vorhandenen Wohnnutzungen wird sich durch die Freirauminanspruchnahme das Umfeld verändern. Gleichwohl wird das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme im Hinblick auf eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung beachtet.

Durch die Bebauung der bisher noch unbebauten Flächen wird es zu einer geringen Zunahme der Verkehrsbelastung kommen, die jedoch keine wesentlich negativen Auswirkungen auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen erwarten lässt. Die Durchlässigkeit des Weges „An der Flutsch“ für Fußgänger und Radfahrer bleibt erhalten.

Im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem Ziel innenstadtnahen Wohnraums zu schaffen, ist die beabsichtigte Bebauung städtebaulich vertretbar.

6.2 Umweltbelange

Eine förmliche Umweltprüfung / Umweltbericht wird nicht erstellt. Gemäß § 13a (2) Satz 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen in Folge zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehrs, veränderter Durchlüftung oder stärkerer Aufheizung des Siedlungsbereichs sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange

Das Vorhaben ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen auf seine Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die im Gebiet zu erwarten sind, untersucht worden. Die Liste der planungsrelevanten Arten des LANUV NRW für den 2. Quadranten des Messtischblatts Nr. 5306 „Euskirchen“, die Rote Liste der Brutvogelarten in Nordrhein-Westfalen für den Naturraum Niederrheinische Bucht und das Informationssystem LINFOS 2017 wurden überprüft (Dipl-Geogr. Ute Lomb, Bonn).

Die Liste der LANUV umfasst insgesamt 17 Arten, wobei nur eine Art, die Turteltaube, das Areal als Nahrungsraum nutzt. Zusätzlich dazu wurden noch zwei Arten, Haussperling und

Türkentaube der Roten Liste identifiziert, für die das Plangebiet Potenzial besitzt. Für die verbleibenden 16 Arten der LANUV hält die Biotopausstattung des Planungsraum Fortpflanzungs- oder Ruhestätten mit unterschiedlicher Gewichtung, potenzielles Vorkommen, Vorkommen und Hauptvorkommen, bereit.

Die Biotopausstattung des Untersuchungsgebietes ist für die aufgeführten Arten unzureichend, da keine Biotopstrukturen ihres angestammten Habitats vorhanden sind. Die Bäume im Garten wurden bereits außerhalb der Brutzeit abgeräumt.

Die Gebäude an der Mühlenstraße wurden außen und innen auf potenzielle Quartiere und/oder Anzeichen für eine Nutzung von u.a. Fledermäusen untersucht.

Für die Knoblauchkröte besitzt weder der Veybach noch das umliegende Gartengelände die Attribute des bevorzugten Lebensraums, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen wird. Bezogen auf die Allerweltsarten und deren Beobachtung vor Ort, ist eine mögliche Betroffenheit durch die Planung nicht ausgeschlossen.

Um Verstöße im Sinne des § 44 BNatSchG zu vermeiden, wird notwendig Baufeldräumung und -bereitstellung und der Abbruch der Gebäude und Nebenanlagen auf die Zeit vom 01. Oktober bis zum 28.02. eines jeden Jahres beschränkt. Sollte dieser Zeitraum nicht einzuhalten sein, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen unverzüglich mitzuteilen sowie das weitere Vorgehen zu besprechen.

6.3 Klimaschutz / Klimaanpassung

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Hauptansätze des Klimaschutzes sind zum einen die Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden. Hierzu gehören z.B. Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz, mit denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht werden soll. Beim Klimaschutz geht es auch um die Erhaltung solcher Naturbestandteile, die das Treibhausgas CO₂ aufnehmen (z.B. Wald).

Eine Nutzung der Dachflächen für solare Anlagen zur Energie und Stromgewinnung ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich bzw. erwünscht.

Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden sind in den einschlägigen Fachgesetzen geregelt und im Rahmen der baulichen Umsetzung zu beachten, so dass hier kein Regelungsbedarf auf der Ebene der Bauleitplanung gesehen wird. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird von einer Festsetzung von Gebieten gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB, in denen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, abgesehen.

6.4 Einwirkungsbereich Störfallanlagen

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im potentiellen Einwirkungsbereich von Störfallanlagen. Durch die Planung sind Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates ("Seveso-III-Richtlinie") bzw. ihrer Vorgängerrichtlinien sowie der diesbezüglichen nationalen Gesetzgebung nicht betroffen.

7.0 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 151 Wohnquartier „An der Flutsch“ umfasst eine Fläche von ca. 3.901 m² mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Plangebiet gesamt	3.901 m ²	100
Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ 0,4 (GRZ 1) Überschreitung mit Stellplätzen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bis GRZ 0,7 (GRZ 2)	1.909 m ²	49
Mischgebiet (MI) GRZ 0,6 Überschreitung bis 0,8 GRZ gem. § 19 (4) BauNVO zulässig	500 m ²	13
Öffentliche Verkehrsflächen	756 m ²	23
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	135 m ²	
Private Grünflächen	601 m ²	15
Wohneinheiten insgesamt	21 bis 23	15

8.0 Bodenordnung

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind bzw. gehen in das Eigentum der Stadt Euskirchen über. Es sind bodenordnerische Maßnahmen notwendig.

Euskirchen, im März 2021

Der Bürgermeister