

Kreisstadt Euskirchen

Ortsteil Euskirchen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 147

**-Bereich zwischen Keltenring und
In den Herrenbenden-**

Stand: November 2021

Inhaltsverzeichnis

1.0	Anlass und Ziel der Bebauungsplanung	4
2.0	Planverfahren	4
3.0	Rahmenbedingungen	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	Ziele der Raumordnung	5
3.3	Flächennutzungsplan	6
3.4	Landschaftsplan	6
3.5	Hochwasserschutz	6
3.6	Geruchsimmissionen	6
3.7	Kampfmittel	7
3.8	Bestehendes Planungsrecht	7
3.9	Bisherige Nutzung	7
4.0	Städtebauliche Planung	8
4.1	Bebauungskonzept	8
4.2	Verkehrerschließung	9
4.3	Ver- und Entsorgung	10
5.0	Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)	10
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)	11
5.4	Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)	11
5.5	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)	11
5.6	Schallschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)	12
5.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)	12
5.8	Grün- und Pflanzflächen (§ 9 (1) 25a BauGB)	13
5.9	Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25b BauGB)	13
5.10	Gestalterische Festsetzung (§ 9 (6) 1 BauGB i.V.m. § 89 (1) 5 BauO NW)	13
5.11	Kennzeichnungen (§ 9 (5) 1 BauGB)	13
5.12	Hinweise	14
6.0	Auswirkungen der Planung	15
6.1	Städtebauliche Auswirkungen	15
6.2	Umweltauswirkungen, Arten- und Biotopschutz	17
7.0	Bodenordnung	20
8.0	Flächenbilanz	20
9.0	Kosten	20

10.0 Rechtsgrundlagen	21
------------------------------------	-----------

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich, ohne Maßstab	5
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan, ohne Maßstab	5
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab	6
Abbildung 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 32 C, ohne Maßstab	7
Abbildung 5: Städtebauliches Konzept des Plangebietes, ohne Maßstab	8
Abbildung 6: Ansichten vom Keltenring und In den Herrenbenden	9
Abbildung 7: Klimatope, ohne Maßstab (Ausschnitt LANUV)	18

1.0 Anlass und Ziel der Bebauungsplanung

Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Bauland ist es erforderlich, zusätzliche Wohnbauflächen und ergänzende Infrastrukturen zu schaffen. In der Stadt Euskirchen befindet sich nordwestlich der Kernstadt an der Straße Keltenring/ In den Herrenbenden das brachgefallene Gelände einer ehemaligen Schule, welches bis vor kurzem als Unterkunft für Asylbewerber*innen genutzt wurde. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt und der vorhandenen Erschließung bietet dieses Gebiet Entwicklungspotentiale für eine Wohnnutzung. Diese ca. 4.603 m² große Fläche soll nun für eine Wohnbebauung - auch mit seniorengerechtem Wohnen - genutzt werden.

Dazu sind sowohl die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 wie auch die Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Bauleitplanverfahren wird nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Für den Geltungsbereich setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32 C eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Um die Errichtung von Wohngebäuden umsetzen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplans in ein Allgemeines Wohngebiet erforderlich.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Der vorhandene Flächennutzungsplan soll entsprechend der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 nach § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2.0 Planverfahren

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes im Ortsteil Euskirchen zu schaffen, wird die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dies ist zulässig, da ein bebautes Grundstück wiedergenutzt wird, die Grundfläche die Schwelle von 2 ha nicht erreicht und kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet wird. Auch die Ausschlussgründe des § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB sind hier nicht gegeben.

Obwohl im beschleunigten Verfahren nicht obligatorisch, wird die frühzeitige Unterrichtung und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Eingriffsregelung abgesehen und infolgedessen kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Bei einer Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich nördlich des Stadtzentrums und wird im Süden durch die Bundesstraße 56 Keltenring und der Straße In den Herrenbenden im Osten begrenzt. Im Norden des Gebietes befindet sich eine Grünfläche, während das westliche Gelände mit der ehemaligen Schule für eine neue Kindertagesstätte genutzt werden soll.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung (504417) Euskirchen Flur 24 das Flurstück 790 und hat eine Größe von 4.598 m². Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 1: Geltungsbereich, ohne Maßstab, genordet

3.2 Ziele der Raumordnung

In dem Regionalplan des Regierungsbezirks Köln – Teilabschnitt Region Aachen - ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Rechtswirksamkeit der 20. Regionalplanänderung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Im Westen und Norden grenzt ein Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit zusätzlicher Ausweisung eines Bereichs zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung. Die geplante Wohnbebauung entspricht somit den Vorgaben der Landesplanung.



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan, ohne Maßstab, genordet

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Eine Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses liegt außerhalb des Plangebietes im Westen und Norden. Nördlich befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Im Osten des Plangebiets grenzt eine Wohnbaufläche und im Süden verläuft eine überörtliche Hauptverkehrsstraße.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab, *genordet*

3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplanes des Kreises Euskirchen (05/2007). In der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes grenzt im Norden und Westen ein Landschaftsschutzgebiet. Dieses Landschaftsschutzgebiet dient insbesondere zu Erhaltung und Optimierung der Freiraumfunktionen eines zusammenhängenden Grünzuges zwischen Siedlungs- und Gewerbeflächen und hat eine besondere Bedeutung für die Naherholung und zur Verbesserung des lokalen Biotopverbundes.

Des Weiteren wird als Entwicklungsziel der Erhalt der Fläche als Erholungsfläche für die naturverträgliche Freizeitgestaltung und Erholung genannt, dies gilt jedoch nicht für die Planungsfläche.

3.5 Hochwasserschutz

In der maßgeblichen Hochwassergefahrenkarte ist der nördlich an den Bebauungsplan angrenzende Bereich als Überschwemmungsgebiet der Erft festgesetzt und liegt außerhalb des Risikobereiches eines Extremhochwassers (HQextrem). Im Plangebiet selbst befindet sich kein Überschwemmungsgebiet.

3.6 Geruchsimmissionen

Im weiteren Umfeld des Bebauungsplans befindet sich eine Zuckerfabrik, welche Gerüche emittiert. Für den ca. 1.000 m südlich liegenden Bebauungsplan Nr. 140 der Stadt Euskirchen liegt eine Geruchsemissionsprognose vor. Hier wird festgestellt, dass der Immissionswert

Aus der Geruchsemissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 140 lässt sich für vorliegenden Bebauungsplan Nr. 147 abschätzen, dass ein Immissionswert von 5 – 6 % der Jahresstunden erreicht wird. Dieser Wert liegt unterhalb des Immissionswerts der GIRL, was eine störende oder schädliche Geruchsbelastung im Plangebiet nicht erwarten lässt.

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe im Plangebiet. In einer Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf vom 21.11.2019 wird empfohlen, dass das Plangebiet auf Kampfmittel untersucht wird. Ein Hinweis dazu wird in den Plan mit aufgenommen.

Für den Bebauungsplan gilt der Hinweis, dass das Plangebiet in nördlicher Richtung an das Überschwemmungsgebiet der Erft grenzt und außerhalb des Risikobereiches eines Extremhochwassers (HQextrem) liegt. Demnach können bei Hochwassern, die über das Bemessungshochwasser hinausgehen, mit Schutzvorkehrungen am Objekt begegnet werden.



Das Plangebiet wurde, entsprechend der Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“, für die Unterbringung der *Schule an der Erftaue* genutzt. Die

Schule wurde 2014 aufgegeben und die Gebäude sowie das Gelände vorübergehend als Standort für eine Kindertagesstätte genutzt. Aufgrund von großem Bedarf in der Südstadt wurde die Kindertagesstätte verlegt. Das Grundstück der ehemaligen Schule lag dann brach, sie 2015 als Unterbringungseinrichtung für Asylbewerber*innen genutzt wurde und die Zweckbestimmung von „Schule“ zu „Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ geändert wurde.

4.0 Städtebauliche Planung

4.1 Bebauungskonzept

Das 7.103 m² große Grundstück der ehemaligen Schule wurde in zwei Grundstücke mit einer Größe von ca. 2.500 m² für einen Kindergarten mit zwei Vollgeschossen und ein Wohngebiet auf 4.598 m² parzelliert. Die geplante Kita entspricht dem bestehenden Bebauungsplan und bedarf keiner Änderung des Bebauungsplans. Daher begrenzt sich der Bebauungsplan 147 auf die neue Parzelle 790.

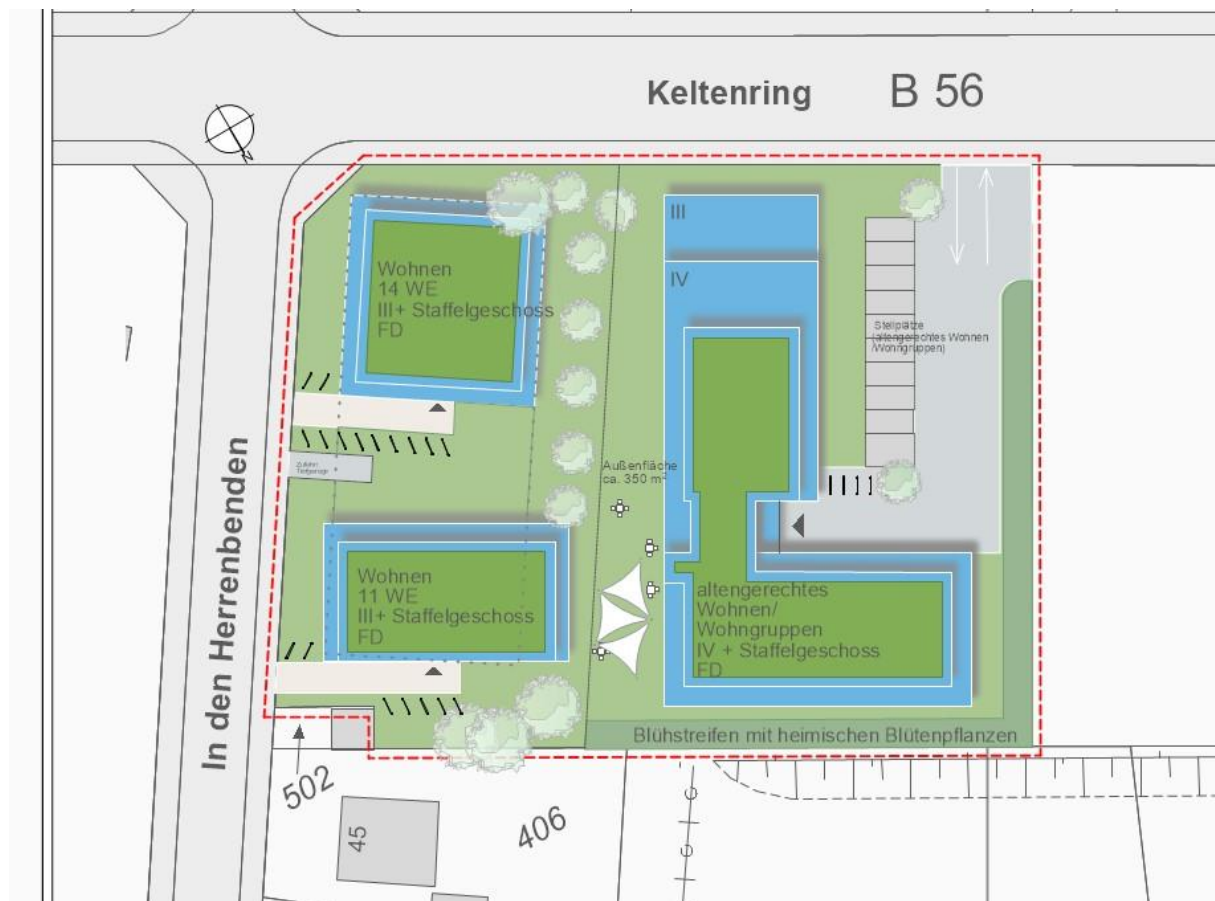


Abbildung 5: Städtebauliches Konzept des Plangebietes, ohne Maßstab

Auf der 4.598 m² großen Wohnbaufläche soll ein Angebot mit unterschiedlichen Wohnformen entstehen. Auf dem östlichen Bereich, an der Straße In den Herrenbenden, sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen und ca. 25 Eigentumswohnungen entstehen. Im westlichen Bereich ist eine viergeschossige Wohnanlage für altersgerechtes Wohnen vorgesehen. Neben den ca. 35 Wohnungen und 26 Einzelzimmern sind Funktionsräume geplant, welche an die Bedürfnisse der Betreiber angepasst werden können.

Wie Abb. 6 zeigt, wird das viergeschossige Gebäude am Keltenring abgetreppt, so dass es sich optisch in die Umgebung einfügt. Das Gebäude wirkt am Keltenring zunächst wie ein

dreigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss. Erst etwa 15 m vom Keltenring entfernt wird ein weiteres Staffelgeschoss aufgesetzt, was optisch vom Keltenring in geringerem Maße wahrnehmbar ist.

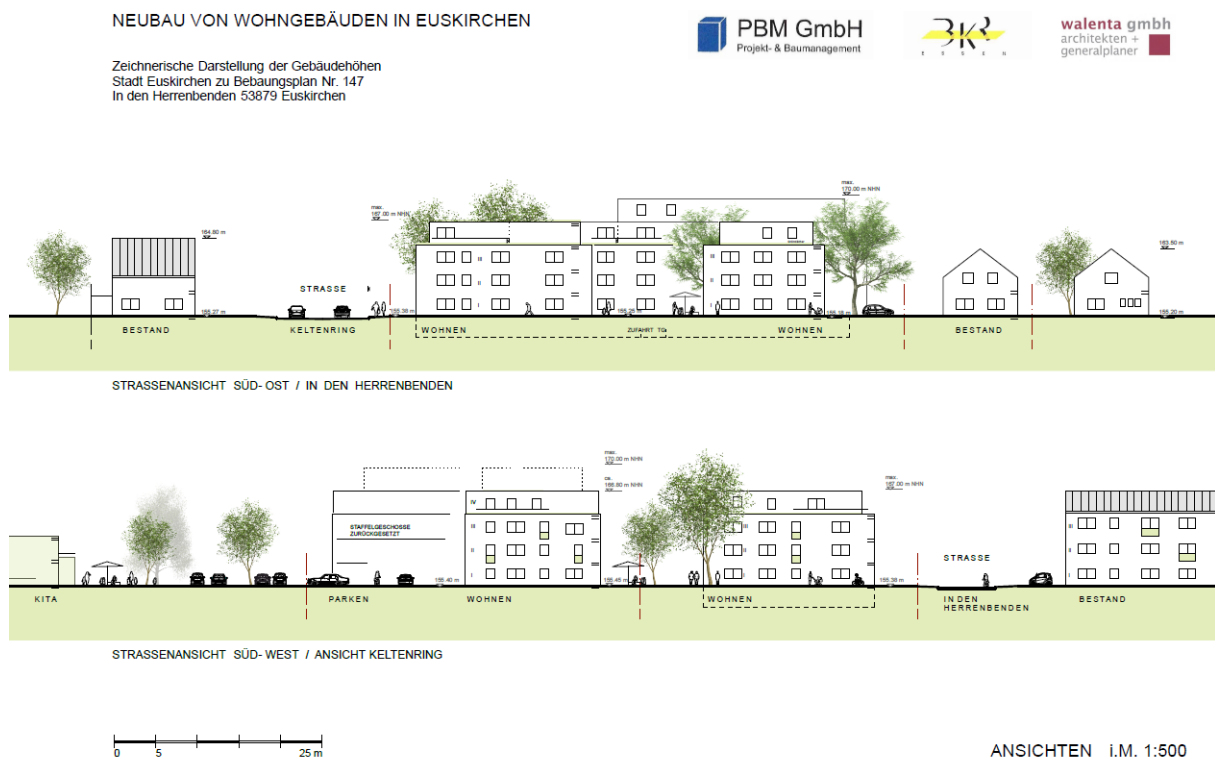


Abbildung 6: Ansichten vom Keltenring und In den Herrenbenden

4.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt durch die Anbindung an das bestehende Straßennetz. Der Keltenring hatte bei einer aktuellen Verkehrszählung im Sept. 2019 ein DTV von 8.544 Kfz/24 h, sowie an Werktagen 9.787 Kfz/24 h. Der Schwerverkehrsanteil beträgt 6,4 %.

Für das Gebäude mit den altersgerechten Wohneinheiten erfolgt die Erschließung über den Keltenring (Bundesstraße 56); dabei berücksichtigt die Ein- und Ausfahrt die bestehende Bushaltestelle. Für den ruhenden Verkehr werden 10 Stellplätze sowie mind. 3 Fahrradstellplätze neben dem Gebäude errichtet. Für den geringen Verkehr des altengerechten Wohnens ist keine Linksabbiegerspur erforderlich. Von der Ein- und Ausfahrt lassen sich auch die erforderlichen Stellplätze für die westlich geplante Kita erreichen.

Für die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser erfolgt die Erschließung über die Straße In den Herrenbenden. Für den ruhenden Verkehr wird hier eine Tiefgarage mit mind. 25 Stellplätzen errichtet.

Die im Plangebiet befindliche Haltestelle "In den Herrenbenden" wird lediglich mit der Nachtbuslinie 860 bedient. Die nächstgelegene Haltestelle der Linie 872 befindet sich in ca. 300 m Entfernung (Haltestelle Jahnstraße).

4.3 Ver- und Entsorgung

Kanäle für die Ver- und Entsorgung liegen in den umgebenden Straßen. Das vorhandene Kanalsystem besitzt eine ausreichende Leistungsfähigkeit zur Aufnahme des Schmutz- und Niederschlagswassers.

Gem. §§ 44 Abs. 1 LWG 2016, 55 Abs. 2 WHG ist das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Um eine Versickerung auf dem Grundstück zu ermöglichen, ist ein Entwässerungskonzept notwendig, wozu ein Bodengutachten erstellt werden muss. Aufgrund des hohen Risikos von vorhandenen Kampfmitteln im Plangebiet ist vor Bodenuntersuchungen unbedingt eine Kampfmitteluntersuchung durchzuführen. Um diese zu ermöglichen, müssen die Gebäude zuvor abgerissen werden. Erst nach der Kampfmitteluntersuchung kann die notwendige Bodenuntersuchung durchgeführt werden.

Demzufolge wird in diesem Bauleitplanverfahren davon ausgegangen, dass das Niederschlagswasser in den vorhandenen Kanal eingeleitet wird, um eine Entsorgung des Niederschlagswassers zu sichern. Nachdem Kampfmittel ausgeschlossen oder geräumt wurden sowie Bodenproben genommen werden konnten, soll im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren abschließend entschieden werden, ob dem Gebot der Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in das naheliegende Gewässer entsprochen werden kann.

5.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die bisherige Festsetzung zu Gunsten eines Allgemeinen Wohngebiets zu ändern. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

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

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit werden hier auch ergänzende kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Räume zum altengerechten Wohnen zulässig; andererseits ist das Wohngebiet auch durch die Bundesstraße vorbelastet. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen mit Ausnahme von Handwerksbetrieben, die hier nur ausnahmsweise zugelassen werden können (Beispiel: Hausmeisterservice). Das Allgemeine Wohngebiet gliedert sich nach verschiedenen Maßen der baulichen Nutzung in WA1 und WA2.

Um Nutzungskonflikte für das Vorhaben auszuschließen, sind die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

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

Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 wird eine Zahl der Vollgeschosse von 4 und für das Gebiet WA2 eine Zahl der Vollgeschosse von 3 gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Durch die Höhenstaffelung wird eine Anpassung an die umliegende Bebauung ermöglicht. Die Häuser werden jeweils durch ein Staffelgeschoss ergänzt, das aus optischen Gründen an der Straße zurückspringt.

In dem Allgemeinen Wohngebiets WA1 wird die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) für die viergeschossige Bebauung darf die Obergrenze von 1,2 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO hier bis zu einer Obergrenze von 1,6 überschreiten. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO kann die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird.

In der vorgesehenen Einrichtung für seniorengerechtes Wohnen sind entsprechende Angebote notwendig und erfordern eine höhere Dichte und Geschossigkeit, damit sich altersspezifische Einrichtungen wirtschaftlich tragen können. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dabei nicht beeinträchtigt, zumal durch die angrenzende Grünfläche des Landschaftsschutzgebiets ein Erholungsgebiet in der unmittelbaren Umgebung angrenzt und keine negativen klimatischen Auswirkungen zu erwarten sind.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die Bebauung passt sich so der städtebaulichen Umgebung an und erhält den Charakter eines Wohngebietes.

Ferner wird die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) für die verschiedenen Teile des Wohngebietes als max. Gebäudehöhen über NHN festgesetzt. In dem Gebiet WA1 soll die max. Gebäudehöhe, entsprechend vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, etwa 14,5 m über dem Gelände liegen. Deshalb wird hier die Gebäudehöhe auf max. 170,0 über NHN festgelegt. Im Gebiet WA2 sollen Gebäude mit einer Höhe von ca. 11,5 m, entsprechend drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, ermöglicht werden, weshalb die Gebäudehöhe hier auf max. 167,0 m über NHN festgelegt wird. Bei der Berechnung der Höhe von Gebäuden bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige untergeordnete Sonderbauteile unberücksichtigt.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert.

Im WA1 verlaufen die Baugrenzen im Norden, Westen und Süden in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze und entsprechen somit den Vorgaben nach § 6 Abs. 5 BauO NRW. Die östliche Baugrenze verläuft ebenfalls in einem Abstand von 3 m entlang der Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen (Knödelinie).

Im WA2 verlaufen die Baugrenzen im Westen, Osten und Süden in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze, entsprechend § 6 Abs. 5 BauO NRW. Die nördliche Baugrenze hält einen Abstand von 3 m zum Flurstück 502 ein. Im Westen verläuft die Nordgrenze des WA2 in 10 m Entfernung vom Keltenring, um eine optische Terrassierung zu erreichen.

5.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Zur Erschließung des Baugebietes werden die bestehenden öffentlichen Straßen Keltenring bzw. Bundesstraße 56 und In den Herrenbenden genutzt. Hierbei werden die beiden Wohnhäuser im Osten mit Tiefgarage von der Straße In den Herrenbenden erschlossen. Das altengerechte Wohnen sowie die im Westen angrenzende Kita werden über eine 9 m breite Ein- und Ausfahrt vom Keltenring erschlossen.

5.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)

Zur Erschließung des WA1 wird eine vom Keltenring erschlossene oberirdische Stellplatzanlage für 10 Stellplätze festgesetzt.

Zur Erschließung des WA2 wird eine Tiefgarage mit den Gemeinschaftsstellplätzen sowie je einer 2,8 m breiten Ein- und Ausfahrt an der Straße In den Herrenbenden festgesetzt.

Stellplätze und Tiefgaragen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den dafür gesondert festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) und Stellplätze (St) zulässig. Tiefgaragendecken, die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind mit einer Erdschicht von mindestens 40 cm zu überdecken und zu begrünen.

5.6 Schallschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

Gemäß der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung¹ wird folgende Festsetzung getroffen:

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1:

In dem gekennzeichneten Bereich des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem bzw. von Büroräumen und Ähnlichem die folgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB
Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ = 30 dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ = 40 dB
Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB

Lärmpegelbereich V:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ = 45 dB
Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ = 40 dB

Lärmpegelbereich VI:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ = 46 dB
Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ = 41 dB

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Darüber hinaus sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, aufgrund der verkehrsbedingten Beurteilungspegel von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen des verkehrsbedingten Beurteilungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Im Westen des Plangebietes wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB zugunsten der angrenzenden geplanten KITA festgesetzt, da die Zufahrt der KITA über diesen Bereich des Plangebietes verläuft.

¹ Wenker & Gesing Akustik- und Immissionsschutz (2021): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 147 der Stadt Euskirchen sowie zur geplanten Errichtung einer Kita in der Nachbarschaft des Plangebietes, 02.08.2021, Gronau

5.8 Grün- und Pflanzflächen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen (Höhe der Substratschicht mindestens 10 cm). Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Der oberirdische Parkplatz im Westen des Gebietes ist zur kleinklimatischen Verschattung mit einem kleinkronigen Baum pro sechs Stellplätzen zu beschatten. Geeignet sind z.B. Feldahorn, Eberesche, Mehlsbeere, Hainbuche. Der Parkplatz ist zudem durch bspw. Rasenfugen teilversiegelt herzustellen.

Entlang der Nutzungsgrenze zwischen WA1 und WA2 sind mindestens 3 standortgerechte großkronige Bäume der 1. Ordnung zu pflanzen. Geeignet sind v.a. Spitzahorn, Hainbuche (Normalform) und Vogelkirsche. Die Festsetzungen dienen einer maximalen Beschattung der Freiflächen, um dadurch eine günstige Wirkung auf das Kleinklima zu entfalten.

Es ist im WA1 am westlichen und nördlichen Rand außerhalb der notwendigen Erschließungsfläche sowie im WA2 am nördlichen Rand ein 3 m breiter Blühstreifen mit heimischen Blühpflanzen anzupflanzen und zu erhalten, um insbesondere Mehlschwalben einen Nahrungsraum zu bieten. Die Blühflächen sind möglichst mit Regiosaatgut (Frischwiese / Blumenwiese aus dem Ursprungsgebiet 2) einzusäen und extensiv zu pflegen.

5.9 Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

An der nördlichen Grenze des WA2 werden drei bestehende Laubbäume gem. § 9 (1) 25b BauGB als Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt, um diese zu erhalten.

5.10 Gestalterische Festsetzung (§ 9 (6) 1 BauGB i.V.m. § 89 (1) 5 BauO NW)

Geschlossene Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1,20 m sind nicht zulässig, da sie die Dominanz baulicher Anlagen in unerwünschtem Maße erhöhen.

5.11 Kennzeichnungen (§ 9 (5) 1 BauGB)

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erbebenzonen 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. Anwendungsteile von DIN EN 1998, 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 jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, kulturelle Einrichtungen etc.

Baugrundverhältnisse

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Das gesamte Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Wegen der Bodenverhältnisse sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 „Baugrund -Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

5.12 Hinweise

Kampfmittelräumdienst

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/Kampfmitteln zu rechnen und eine Kampfmittelüberprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf notwendig. Eine Kampfmittelüberprüfung ist nur möglich, wenn sich direkt auf der Fläche oder im Umkreis von bis zu 5 m von der zu untersuchenden Fläche keine Infrastruktur, wie zum Beispiel Gebäude, Leitungen im Untergrund, Fundamente, etc., befindet. Daher kann es ggf. zwingend erforderlich sein, dass für die Kampfmitteluntersuchung vorbereitende Maßnahmen vor der Überprüfung durchzuführen sind. Zu den vorbereitenden Maßnahmen gehören beispielsweise:

- Begehbarkeit der Detektionsfläche herstellen (Freischneiden von Bewuchs, ausräumen, ggf. ebnen)
- Ferromagnetische Störfelder im Bereich der Detektionsfläche einschließlich eines Überlappungsbereiches von mindestens 5 Metern entfernen (Zäune, Fahrzeuge, Baustelleneinrichtungen)
- Oberflächenversiegelungen im Bedarfsfall aufzunehmen
- Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgte Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird von der Bezirksregierung Düsseldorf eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen. Weitere Informationen sind auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf-Kampfmittel zu finden.

Bodendenkmale

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.

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet grenzt in nördlicher Richtung an das Überschwemmungsgebiet der Erft und liegt außerhalb des Risikobereiches eines Extremhochwassers (HQextrem). Hochwässern, die über das Bemessungshochwasser hinausgehen, sowie aufsteigendem Grundwasser sollte mit Schutzvorkehrungen am Objekt begegnet werden.

Artenschutz

Der kurzfristig beabsichtigte Abriss der Gebäude darf erst ab dem 15.08.2021 erfolgen und muss bis zum 31.03. des Folgejahres abgeschlossen sein. Bei einem Abriss im Zeitraum vom 16.08. - 15.12. sowie vom 01. - 31.03. wird die Abtragung der Bleche an den Dachkanten auf schonende Weise manuell und unter Beisein einer fachkundigen ökologischen Baubegleitung empfohlen.

Um die vor Ort lebende Population von Mehlschwalben zu schützen, sollen im Zuge der Planung möglichst in Richtung der Aue an nicht störenden Orten entsprechende Nisthilfen/Nistkästen sowie Fledermausquartiere in die neuen Gebäude integriert werden. Zur nahrungsökologischen Optimierung der Freiflächen zugunsten der Mehlschwalbe sollen Blühflächen mit heimischen Blütenpflanzen angelegt werden. Übereckverglasungen und große Glasflächen sind möglichst zu vermeiden oder mit Vogelschutzglas auszustatten.

Außenbeleuchtung ist möglichst mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (warmweiße LEDs) auszustatten und eine nach unten gerichtete Beleuchtung, die in den tiefen Nachtstunden reduziert / ausgeschaltet wird, zu planen.

Die Rodung von Bäumen und Büschen ist nur im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März des Folgejahres zulässig.²

6.0 Auswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die wesentlichen Auswirkungen der vorliegenden Planung erläutert.

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Orts- und Landschaftsbild

In dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 32 C sind für die Gemeinbedarfsfläche drei Vollgeschosse festgesetzt. Östlich des Plangebiets befindet sich eine Wohnbebauung, der rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier drei Vollgeschosse mit zusätzlichen Staffelgeschossen fest.

In dem Bebauungsplan 147 wird die Geschossigkeit der vorhandenen Bebauung aufgenommen und somit dem bestehenden Ortsbild angeglichen. Nur für das mittig stehende altengerechte Wohngebäude wird ein zusätzliches Geschoss ermöglicht, es wird aus optischen Gründen jedoch zum Keltenring hin abgetreppt. Nördlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss, deren Firsthöhe durch die angrenzenden Mehrfamilienhäuser um 3,5 m überstiegen wird. Die Mehrfamilienhäuser östlich der Straße In den Herrenbenden ist jedoch ebenfalls dreigeschossig, für die umgebende Bebauung ergeben sich aus der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbilds.

Verkehr

Die Erschließung des geplanten Vorhabens erfolgt über das bestehende Verkehrsnetz. Die geplanten Mehrfamilienhäuser werden über die Straße In den Herrenbenden erschlossen. Der ruhende Verkehr wird eine Tiefgarage geleitet. Die Erschließung für die Bebauung mit dem altersgerechten Wohnen erfolgt über die Bundesstraße 56 Keltenring, für den ruhenden Verkehr sind hier neben dem Gebäude Stellplatzflächen vorgesehen. Um den Zusatzverkehr der Planung und eventuelle notwendige Maßnahmen zu identifizieren wurde im August 2021 ein verkehrsgutachterlicher Fachbeitrag erstellt.³

² Ludescher, F. (2021): Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II zur Wiedernutzung des ehem. Schulgeländes am Keltenring in Euskirchen. Bochum

³ Ambrosius+Blanke (2021): Bauvorhaben In den Herrenbenden / Ecke Keltenring in Euskirchen - Verkehrsgutachterlicher Fachbeitrag – Mobilitätskonzept, 03.08.2021, Bochum

Nach der gutachterlichen Analyse ist zu erwarten, dass die Wohneinheiten für das altersgerechte Wohnen einen Zusatzverkehr von 49 Kfz/Tag im Ziel- und Quellverkehr sowie der Bereich des Mehrfamilienhauses ein Zusatzverkehr von 96 Kfz/Tag im Ziel- und Quellverkehr generieren wird.

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Euskirchen vom Juli 2020 sind für Wohngebäude 1 Pkw-Stellplatz pro 100 m² BGF und 2,5 Abstellplätze für Fahrräder je 100 m² BGF vorgeschrieben. Demnach sind für die Mehrfamilienhäuser in den Herrenbenden mit max. 2.962 m² BGF voraussichtlich 30 Pkw-Stellplätze und 75 Fahrradabstellplätze zu schaffen. Für die altengerechten Wohnungen (max. 5.216 m² BGF) wären mit dem regulären Stellplatzschlüssel ca. 53 Pkw-Stellplätze und 133 Fahrradabstellplätze erforderlich.

Die Zusammenstellung aus der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Euskirchen verdeutlicht, dass mit den dort aufgeführten Nutzungsarten die konkreten Nutzungen innerhalb des geplanten Bauvorhabens nur teilweise abgedeckt werden können. Da die spezielle Nutzung „altersgerechtes Wohnen / betreutes Wohnen“ allerdings auch bei dieser Kategorie der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Euskirchen unberücksichtigt bleibt, ergeben sich durchaus Interpretationsspielräume hinsichtlich der Anwendbarkeit der Richtzahlen der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Kreisstadt Euskirchen für den konkreten Anwendungsfall. Für eine Abschätzung des erforderlichen Stellplatzangebotes für die geplanten Altenwohnungen am geplanten Standort in Euskirchen wurde alternativ vom Verkehrsgutachter eine Analyse des bereits bestehenden Stellplatzangebotes vergleichbarer Einrichtungen, die in den jeweiligen Kommunen unter den Begriffen „Betreutes Wohnen“ / „Wohnen mit Service“ aufgeführt sind, vorgenommen. Die nachfolgend beschriebenen Kenngrößen wurden durch Internetrecherchen, telefonische Befragungen und Erhebungen in der Örtlichkeit ermittelt. Demnach ergeben sich für das Vorhaben, insbesondere für die altersgerechten Wohneinheiten, eine neue Anzahl benötigter Stellplätze.

Für das Gebäude mit den altersgerechten Wohneinheiten werden für den ruhenden Verkehr 10 Stellplätze sowie mind. 3 Fahrradstellplätze neben dem Gebäude benötigt und errichtet. Von der Ein- und Ausfahrt lassen sich auch die erforderlichen Stellplätze für die westlich geplante Kita und damit eine Bündelung der Zufahrt von der B 56 erreichen. Für die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser erfolgt die Erschließung über die Straße in den Herrenbenden. Für den ruhenden Verkehr wird hier eine Tiefgarage mit mind. 25 Stellplätzen errichtet.

Immissionsschutz

Für das Vorhaben wurde im August 2021 v.a. wegen des Verkehrslärms eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.⁴

Auf Basis der durchgeführten Verkehrslärberechnungen ergeben sich innerhalb des Plangebietes lageabhängig verkehrsbedingte Beurteilungspegel von 57 bis 72 dB(A) im Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) und von 52 bis 64 dB(A) im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr). Die für Verkehrslärm in allgemeinen Wohngebieten anzustrebenden schalltechnische Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden somit überschritten. Das Maß der Verkehrslärmeinwirkungen hängt im Wesentlichen vom Abstand zu der das Plangebiet flankierenden B 56 ab.

Da gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 bei Nacht-Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf auch bei nur teilweise geöffneten Fenstern häufig nicht möglich ist, sind für

⁴ Wenker & Gesing Akustik- und Immissionsschutz (2021): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 147 der Stadt Euskirchen sowie zur geplanten Errichtung einer Kita in der Nachbarschaft des Plangebietes, 02.08.2021, Gronau

Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, mechanische, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Mit "fensterunabhängig" ist dabei gemeint, dass zur Gewährleistung des hygienisch und bauphysikalisch notwendigen Luftwechsels in Schlafräumen eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung erforderlich ist. Der Zusatz "schallgedämmt" bedeutet, dass das nach DIN 4109-1 erforderliche gesamte bewertete Bauschalldämm-Maß der Außenfassade durch diese Lüftungseinrichtung nicht unterschritten werden darf.

Aufgrund der ermittelten Verkehrsgeräusche werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen und Lärmpegelbereiche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, die eine mit der Eigenart der betreffenden Bauflächen verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllen.

6.2 Umweltauswirkungen, Arten- und Biotopschutz

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Auf dem Grundstück befindet sich zurzeit vier Bestandgebäude der ehemaligen Schule bzw. Asylbewerberunterkunft. Diese Gebäude, der dazugehörigen Pausenhof, Ausstattung von Spielgeräten und Stellflächen müssen für das geplante Vorhaben abgerissen werden.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Eine Klimaanalyse sowie aktuelle Daten zur lufthygienischen Situation liegen für den Planungsraum nicht vor. Lufthygienisch stellt das Planungsgebiet keinen Lastraum dar. Der Planbereich ist heute klimatisch von aufgelockerten Siedlungsflächen geprägt.

Das Klima lässt sich kleinräumlich sogenannten Klimatopen zuordnen, die für ein begrenztes, zusammenhängendes Gebiet einheitliche Klimaeigenschaften aufweisen. Die Ausprägung der Klimatope wird vor allem durch die räumliche Struktur und Oberflächennutzung bzw. die anthropogene Beeinflussung bestimmt.

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsgebiet des Ortsteils Euskirchen. Im Plangebiet herrscht ein Vorstadtklima, während im Südwesten ein offenes Gewerbe- bzw. Industrieklima und im Osten ein Stadtrandklima an das Plangebiet grenzt. Im Norden und Westen ist ein Klima innerstädtischer Grünflächen vorhanden.

Bei der Umsetzung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Planung erhöht sich der Versiegelungsgrad auf max. 80 %, damit dürfte sich ein Stadtrandklima einstellen. Wegen der Nähe zu großflächigen Grünflächen ist mit erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima nicht zu rechnen, doch können kleinräumige Klimawirkungen – besonders in den Wohnhäusern – durch Dach- und Fassadenbegrünung gemildert werden.

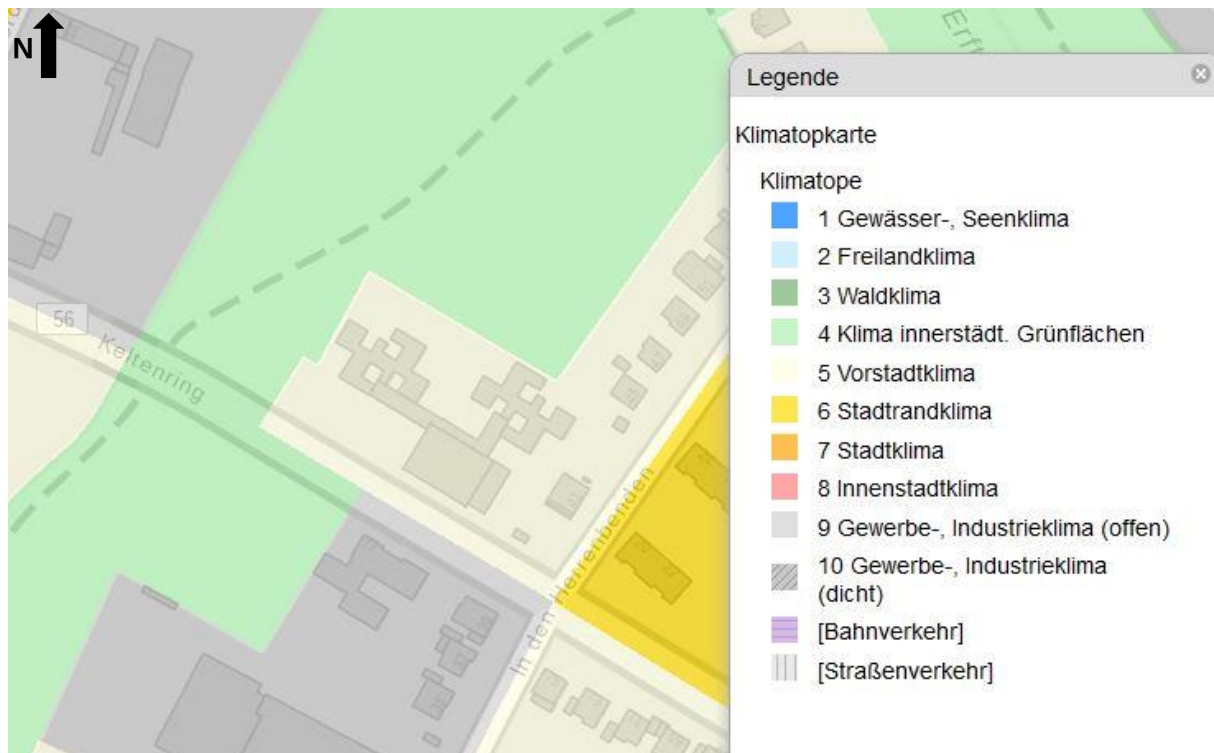


Abbildung 7: Klimatope, ohne Maßstab (Ausschnitt LANUV)

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens sind keine speziellen Maßnahmen zur Lufthygiene vorgesehen.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Bei der geplanten Bebauung mit Versiegelungen (GRZ II) von max. 80 % ist nur dann nicht mit einer erheblichen Auswirkung auf das Grundwasser zu rechnen, wenn das Niederschlagswasser versickert wird.

Schutzgut Boden

In der Karte der schutzwürdigen Böden wird das Plangebiet als keinen besonders schutzwürdigen Boden gekennzeichnet. Der Boden im Plangebiet besteht aus Ton, Schluff sowie Sand und verfügt über eine ungeeignete Versickerungsfähigkeit. Des Weiteren ist der östliche Bereich des Plangebietes grundwasserfrei, während im westlichen Bereich des Plangebietes eine Grundwassertiefe von 13-20 dm vorhanden ist und somit über eine starke Staunässe (grundnass im 2. Meter) verfügt.

Altlasten oder Altlastenablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Schutzgut Flora

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesschutzgesetz (BNatSchG) bzw. nach § 62 Landschaftsschutzgesetz NRW (LG NW) oder schutzwürdige Biotope vorhanden. Das Plangebiet ist weitgehend bebaut.

Schutzgut Fauna

Hinsichtlich des Artenschutzes ist das Plangebiet den Lebensraumtypen „Gebäude“, „Gärten“, „Vegetationsfreie Biotope“ und „Kleingehölze, Bäume“ des LANUV zuzuordnen. Für diese vier Lebensraumtypen werden im Quadrant 2 im Messtischblatt 5306 (Euskirchen) folgende Planungsrelevante Arten mit einem Hauptvorkommen genannt, insgesamt sind eine Säugetierart, eine Amphibienart und 16 Vogeltierarten mit potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten möglich.

Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 5306					
Planungsrelevante Arten in den LRT Kleingehölze etc., Gärten etc., Gebäude					
Art		Erhzust. NRW	Kleingehölze	Gärten	Gebäude
Wissensch. Name	Deutscher Name				
Säugetiere					
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	G	Na	Na	FoRu!
Vögel					
Athene noctua	Steinkauz	U	(FoRu)	(FoRu)	FoRu!
Buteo buteo	Mäusebussard	G	(FoRu)		
Carduelis cannabina	Bluthänfling	U	FoRu	(FoRu), (Na)	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	U		Na	FoRu!
Falco tinnunculus	Turmfalke	G	(FoRu)	Na	FoRu!
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	U	(Na)	Na	FoRu!
Larus canus	Sturmmöwe	U			FoRu
Larus fuscus	Heringsmöwe	G			FoRu
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	U	FoRu!	FoRu	
Passer montanus	Feldsperling	U	(Na)	Na	FoRu
Perdix perdix	Rebhuhn	S		(FoRu)	
Serinus serinus	Girlitz	S		FoRu!, Na	
Streptopelia turtur	Turteltaube	S	FoRu	(Na)	
Strix aluco	Waldkauz	G	Na	Na	FoRu!
Sturnus vulgaris	Star	U		Na	FoRu
Tyto alba	Schleiereule	G	Na	Na	FoRu!
Amphibien					
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	S		(FoRu)	
Abk.:					
Erhzust. = Erhaltungszustand, G= günstig; U = Ungünstig, S = Einstufung d. Naturschutzmaßnahmen					
(Na) = als Nahrungsraum wenig bedeutsam					
Na = als Nahrungsraum bedeutsam					
Na! = als Nahrungsraum sehr bedeutsam					
FoRu = als Fortpflanzungs- und Ruhestätte (wenig bedeutsam), bedeutsam, sehr bedeutsam!					

Im Rahmen der Artenschutzprüfung I⁵ wurde festgestellt, dass einzelne planungsrelevante Arten, wie die Zwergfledermaus, das graue Langohr, der Mehlschwalbe die Sturm- und Heringsmöwe sowie der Girlitz von den Baumaßnahmen betroffen sein können. Diese Arten wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung II⁶ vertieft betrachtet.

Die Umsetzung der Planung ist mit artenschutzrechtlichen Konflikten verbunden, welche aber durch geeignete, im Einzelnen beschriebene Vorkehrungen und Maßnahmen aus der ASP I

⁵ Ludescher, F. (2021): Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I zur Wiedernutzung der ehem. Schule am Keltenring. Bochum

⁶ Ludescher, F. (2021): Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II zur Wiedernutzung der ehem. Schule am Keltenring. Bochum

und der ASP II so weit verringert werden können, dass die Stufe des Verbotstatbestandes (§ 44 BNatSchG) nicht erreicht wird:

- der kurzfristig beabsichtigte Abriss der Gebäude darf erst ab dem 15.08. erfolgen und muss bis zum 31.03. des Folgejahres abgeschlossen sein. Abtragung der Bleche an den Dachkanten nur auf schonende Weise manuell und unter Beisein einer fachkundigen ökologischen Baubegleitung.
- Zeitraum 16.08. bis 15.12. sowie 01.03. bis 31.03. Kontrollierter Abriss und vorsichtige manuelle Entfernung der Blechabdeckung unter Beisein einer ökologischen Baubegleitung (kontrollierter Abriss). Die Person muss fachkundig sein und es muss vor dem Abriss sichergestellt sein, dass die betreffende Person das Vorhaben zu einem vereinbarten Termin voll begleiten kann. Zeitraum 16.12. bis 28.02.: Abriss kann ohne artenschutzrechtliche Vorkehrungen erfolgen.
- Zur nahrungsökologischen Optimierung der Freiflächen zugunsten der Mehlschwalbe und der Zwergfledermaus wird die Anlage von Blühflächen mit heimischen Blütenpflanzen empfohlen.
- Rodung von Bäumen und Büschen nur im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März des Folgejahres.

Die Anmerkungen werden als Hinweise mit in den Plan aufgenommen.

7.0 Bodenordnung

Die Stadt Euskirchen ist der derzeitige Eigentümer des Grundstückes.

8.0 Flächenbilanz

	Fläche (in m²)	Anteil
Wohngebiet gesamt	4.598	100 %
Teilfläche WA1	2.564	55,7 %
... davon überbaubare Grundstücksflächen	1.088	42,5 %
... davon Stellplatzfläche	858	33,5 %
Teilfläche WA2	2.034	44,3 %
... davon überbaubare Grundstücksflächen	989	48,6 %
...davon Tiefgarage	979	48,1 %
Verfahrensgebiet	4.598	100 %

9.0 Kosten

Der Stadt entstehen im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung Kosten für die vom Landesbetrieb Straßen.NRW geforderte Markierungsänderung zur Herstellung einer Linksabbiegerspur auf dem Keltenring/B56. Die Linksabbiegerspur wird in erster Linie durch den zukünftig zu erwartenden Hol- und Bringverkehr der geplanten Kita erforderlich, die über das Plangebiet erschlossen wird. Die Stadt Euskirchen wird daher die Kosten für die Markierungsänderung tragen. Alle darüber hinaus anfallenden Kosten trägt der Investor.

10.0 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV.NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109)

Euskirchen, den 02.02.2022

Herr Sacha Reichelt
Der Bürgermeister