Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 150,

der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen

Daufenbachquartier

Stand 10. Mai 2022

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Städtebauliche Begründung *3*

1.0 Anlass und Ziel des Bebauungsplans **3**

2.0 Planverfahren **3**

3.0 Rahmenbedingungen **4**

3.1 Räumlicher Geltungsbereich 4
3.2 Ziele der Raumordnung / Regionalplan 5
3.3 Flächennutzungsplan 5
3.4 Landschaftsplan 6
3.5 Landschaftsbildanalyse 6
3.6 Bestehendes Planungsrecht 6
3.7 Bisherige Nutzung 6

4.0 Städtebauliche Planung **6**

4.1 Bebauungskonzept 6
4.2 Verkehrserschließung 7

5.0 Ver- und Entsorgung **8**

5.1 Versorgung 8
5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser 8

6.0 Inhalte des Bebauungsplanes **8**

6.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB) 8
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB) 8
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche. Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB) 9
6.4 Stellplätze, Garagen, Carports (§9 (1) Nr. 4 BauGB 9
6.5 Verkehrsfläche (§9 (1) Nr. 12 BauGB) 9
6.6 Schallimmissionsschutz (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) 9
6.7 Flächen zur Beseitigung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr.14 und 16 BauGB) 10
6.8 Anpflanzungen 10
6.9 Dachbegrünung 10
6.10 Kennzeichnung 10
6.11 Hinweise 11

7.0 Auswirkungen der Planung **12**

7.1 Städtebauliche Auswirkung – Verkehr 12
7.2 Immissionsschutz 12
7.3 Arten- und Biotopschutz 12
7.4 Bodenbelastung 13

8.0 Bauordnung **14**

9.0 Flächenbilanz **15**

10.0 Umsetzung der Planung **15**

Teil I: Städtebauliche Begründung

1.0 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Das Gelände der ehemaligen Spedition Daufenbach wurde zuletzt nicht weiter für den Speditionsbetrieb genutzt. Die Hallenkomplexe im Westen des Plangebietes dienten als Lagerflächen. Die Verwaltungsgebäude im Osten waren teilweise fremdvermietet. Einige Räumlichkeiten wurden durch die Grundstückseigentürmer*innen selbst genutzt.

Durch das Brandereignis im Februar 2020 wurde nahezu der gesamte südliche Gebäudebestand zerstört. Lediglich die Grundmauern der Lagerhallen und die Bürogebäude entlang der Roitzheimer Straße überstanden den Großbrand. Das im Norden gelegene Stammhaus blieb - inklusive der Anbauten - nahezu unbeschädigt. Ebenso die grenzständig an der Roitzheimer Straße gelegene Remise. Das gegenüberliegende ehemalige Speicherhaus musste, aufgrund der starken Brandschäden, bis auf das Erdgeschoss zurückgebaut werden. Die Wagenhalle, im westlichen Finger des Grundstückes, blieb ebenfalls von Brand verschont. Allerdings legt hier die mangelhafte Substanz des Tragwerkes einen Abriss nahe.

Vor dem Hintergrund der zentrumsnahen Lage, der stetig wachsenden Wohnnachfrage im Rheinland sowie der Neuorganisation des südlichen Stadteingangs wäre die erneute Nutzung als Speditions- oder reiner Gewerbestandort dem städtebaulichen Gesamtziel nicht angemessen. Das tragische Brandereignis bietet die Möglichkeit, die städtebauliche Organisation des Plangebietes neu zu denken und an die veränderten Anforderungen der Umgebung anzupassen.

Das Plangebiet liegt derzeit in keinem Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit als Mischgebiet (MI) dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.0 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Bebauungspläne der Innenentwicklung sind Pläne, die entsprechend der gesetzlichen Formulierung die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand haben. Die Flächen, die durch ihre baulich genutzte Umgebung noch hinreichend als Siedlungsfläche geprägt sind, dürfen über § 13a BauGB in die Innenentwicklung hineingezogen werden.
Die vorliegende Planung erfordert gem. § 13a (1) BauGB keine Vorprüfung des Einzelfalls, da die Größe der Grundfläche bzw. die zukünftig versiegelte Fläche den Schwellenwert von 20.000 qm nicht übersteigt.

Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Umweltprüfung unterliegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 (6) Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter. Es werden keine Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten und umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB angewendet werden. Gem. § 13 (2) Nr.1 BauGB kann von der

frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen werden. In diesem Fall wurde eine freiwillige frühzeitige Beteiligung, durch eine zweiwöchige Einsichtnahme vom 07.06. bis einschließlich 21.06.2021 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange sowie die Behörden wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 07.06.2021 um Stellungnahme gebeten.

In seiner Sitzung am 09.12.2021 hat der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 150, Ortsteil Euskirchen beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.04. bis 05.05.2022 einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 17.03.2022 an der Planung durchgeführt.

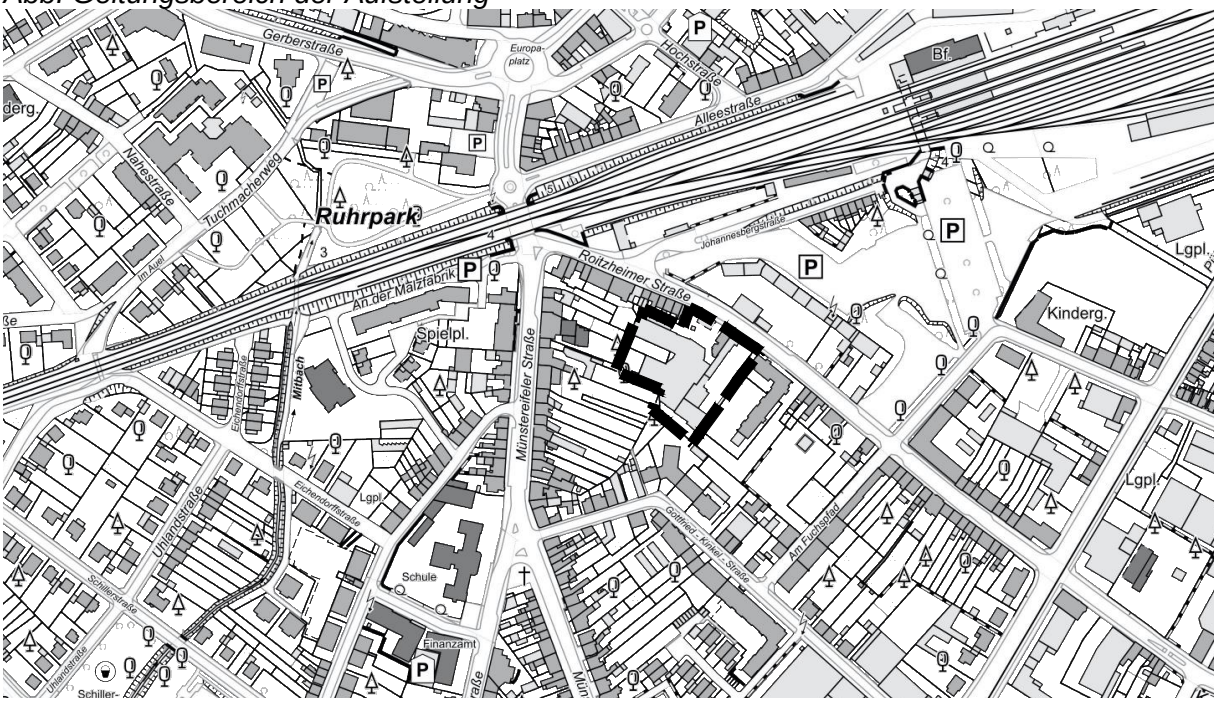
Am 23.06.2022 hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 150 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Bahnhofes. Es wird im Norden durch die Roitzheimer Straße begrenzt. Die bestehende Bebauung in der umliegenden Umgebung begrenzt das Plangebiet im Osten sowie Westen und Nordwesten.
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.105 qm.
Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Abb. Geltungsbereich der Aufstellung



© Geobasisdaten Kreis Euskirchen; genordet; ohne Maßstab

3.2 Ziele der Raumordnung / Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln weist den Änderungsbereich nach Rechtswirksamkeit der 19. Regionalplanänderung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.
Die geplanten Wohnbauflächen und wohnverträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen entsprechen damit den Vorgaben der Landesplanung.

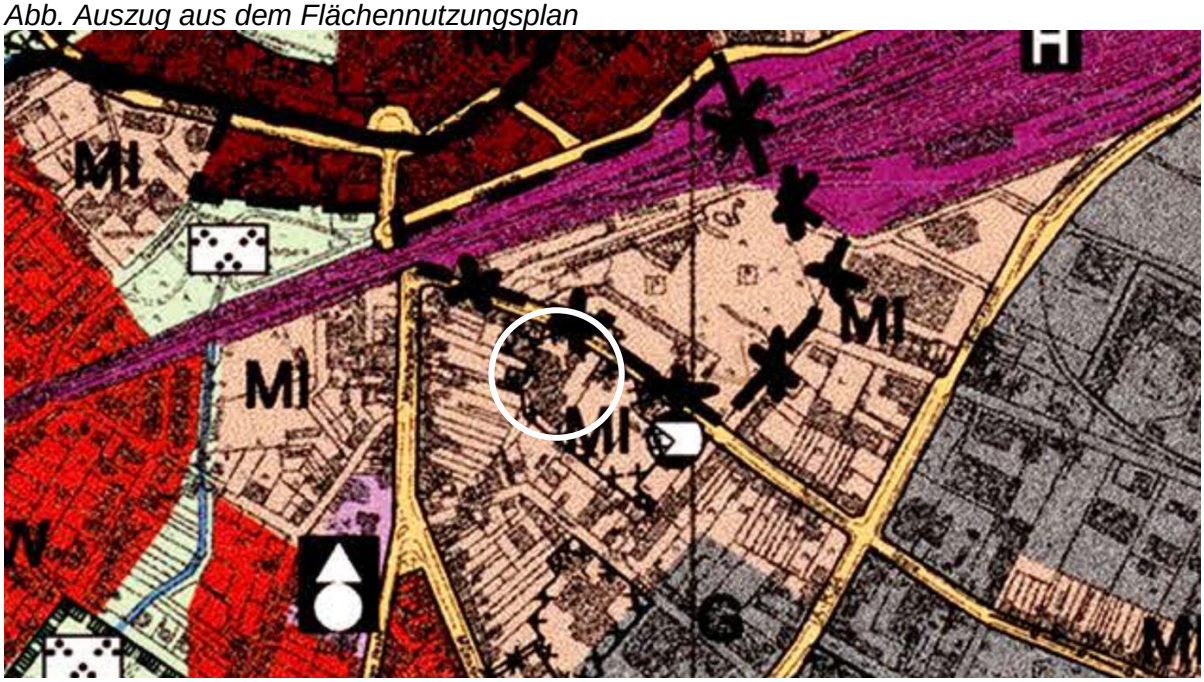
Abb. Auszug aus dem Regionalplan

genordet, ohne Maßstab

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist der Bereich sowie auch der umliegende Bereich als Mischfläche (MI) dargestellt. Zudem ist das Plangebiet als Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen gekennzeichnet. Nördlich befindet sich die Roitzheimer Straße als örtlicher Hauptverkehrszug. Das Vorhaben ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb. Auszug aus dem Flächennutzungsplan



genordet, ohne Maßstab

3.4 Landschaftsplan
Der Planbereich liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplanes des Kreises Euskirchen (05/2007), da er als eine „Fläche nach §§ 30, 34 BauGB Innenbereich“ eingestuft wurde. Landschaftsplanerische Entwicklungsziele liegen daher für den Bereich nicht vor.

3.5 Landschaftsbildanalyse
Ziel der Landschaftsbildanalyse im Kreis Euskirchen aus dem Jahr 2015 ist die vertragliche Abstimmung der Belange von Klimaschutz, Landschaftsschutz und Tourismus vor dem Hintergrund der zu erwartenden Veränderungen in der Landschaft durch Infrastrukturmaßnahmen, v.a. im Rahmen der Energiewende. Damit soll im Aufgaben- und Zuständigkeitsbereich der Kreisverwaltung Euskirchen für den Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz im Rahmen der Landschaftsplanung die Berücksichtigung von § 1 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz sichergestellt werden.

Aus dem Wortlaut des Gesetzes: „... Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass ... (3.) die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind ...“.
Das Konzept dient als Hilfestellung für den Kreis Euskirchen und die kreisangehörigen Kommunen, mögliche Auswirkungen von Landschaftsveränderungen auf die Kulturlandschaft frühzeitig und qualifiziert auf Grundlage der Landschaftsbildanalyse zu bewerten. Aufgrund der Betrachtungsebene der vorliegenden Landschaftsbildanalyse (im Maßstab 1:25.000) auf Gemeindeebene bleibt die konkrete, vorhabenbezogene Bewertung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen der Einzelfallbetrachtung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorbehalten und kann nicht durch die hier vorliegende übergeordnete Betrachtungsebene ersetzt werden.

Das gesamte Plangebiet ist als Siedlungsbereich dargestellt. Da das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut ist, sind seitens der vorliegenden Bebauungsplanung keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

3.6 Bestehendes Planungsrecht
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

3.7 Bisherige Nutzung
Das Gelände der Spedition Daufenbach wurde bereits vor dem Brandereignis im Februar 2020 (siehe Kapitel 1.0) nicht mehr für den Speditionsbetrieb genutzt. Die Hallenkomplexe im Westen des Plangebietes dienten als Lagerflächen oder Stellplätze für externe Mieter. Die Verwaltungsgebäude im Südosten waren teilweise fremdvermietet. Die Räumlichkeiten im Nordosten wurden durch die Grundstückseigentürmer*innen selbst gewerblich genutzt.

4.0 Städtebauliche Planung

4.1 Bebauungskonzept
Im Plangebiet soll eine Mischung aus Geschosswohnen im Süden und wohnverträgliche Gewerbe- und Dienstleitungsnutzungen im Norden entstehen.

Das historische Gebäudeensemble des Stammhauses der Spedition Daufenbach im Norden soll erhalten und umgebaut werden. Das Stammhaus soll auch in Zukunft weiterhin für gewerbliche Zwecke (Büro- oder Verwaltungsfläche) genutzt werden.

Das durch den Brand stark beschädigte Speicherhaus soll samt Erdgeschossrudiment als Neubau der ehemaligen Grundkubatur nachempfunden werden. In der Erdgeschosszone soll eine kleine Gastronomie (z.B. Cafe, Bistro, Restaurant) mit Außenbereich zur bestehenden Remise entstehen. In den darüber liegenden drei Vollgeschossen sind ca. 6 Wohneinheiten geplant. Die charakteristische historische Auftaktsituation bleibt erhalten.

Die bestehende Remise soll als überdachte Fahrradabstellfläche genutzt werden. Zudem wird ein zweites Obergeschoss eingezogen in welchem sich Abstellboxen für die Mieter befinden.

Der zweigeschossige Neubau der Wagenhalle im Westen des Plangebietes gleicht dem Ausdruck der dort verorteten ehemaligen Wagenhalle. In dem Neubau ist ebenfalls eine nicht störende Gewerbenutzung (Büro- oder Verwaltungsfläche) geplant.

Anstelle der ehemaligen Lagerhallen im Süden vervollständigen ein dreigeschossiger und zwei viergeschossige Baukörper mit überwiegender Wohnnutzung das Gesamtensemble.

In dem zur östlichen Grundstücksgrenze stehende viergeschossige „Geschosswohnungsbau 1“ befindet sich im Erdgeschoss die Tiefgaragenzufahrt für die notwendigen Stellplätze der Wohnbebauung. Diese wird von der östlichen Zufahrt der Roitzheimer Straße erschlossen. In der Erdgeschosszone zum Quartiersplatz sind Gemeinschaftsflächen und nichtstörendes Gewerbe geplant. In den darüber liegenden drei Vollgeschossen sind ca. 10 Wohneinheiten vorgesehen, diese werden barrierefrei durch zwei Laubengänge erschlossen.

In dem südlichen dreigeschossigen „Geschosswohnungsbau 2“ sind ca. 9 Wohneinheiten geplant. Sechs der Wohneinheiten werden als Maisonettetypen vom Erdgeschoss erschlossen. Die drei Wohneinheiten im zweiten Obergeschoss werden barrierefrei über einen Laubengang erschlossen.

Der im Westen verortete viergeschossige „Geschosswohnungsbau 3“ beinhaltet ca. 12 Wohneinheiten. Die Wohneinheiten der Obergeschosse werden barrierefrei über Laubengänge erschlossen.

Die Baukörper bilden in ihrer Mitte einen gemeinschaftlichen Quartiersplatz. Innerhalb des Quartiers sind begrünte Freiflächen für die Bewohner und Spielmöglichkeiten vorgesehen.

4.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt durch zwei Zufahrten im Norden durch die Anbindung an das bestehende Straßennetz der Roitzheimer Straße.

Der ruhende Verkehr wird überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht. Diese weist ca. 34 Stellplätze für Pkw aus und wird von der nordöstlichen Zufahrt der Roitzheimer Straße erschlossen. Die Stellplätze der Tiefgarage werden von den Bewohnern der Wohnungen genutzt.

An der östlichen Grundstücksgrenze liegen 25 weitere ebenerdige Stellplätze, diese werden von den gewerblichen Einheiten, deren Besuchern oder Kunden genutzt. Die Erschließung des Stammhauses erfolgt ebenfalls über die nordöstliche Zufahrt. Ein Überfahren des Quartiersplatzes ist somit im Regelfall nicht notwendig. Für Anlieferverkehr oder sonstige Bedarfsanliegen (Entsorgung, Feuerwehr etc.) ist ein Überfahren des Quartiersplatzes oder das Wenden auf diesem möglich.

Die Erschließung der Wagenhalle und des Speicherhauses erfolgt über die nordwestliche Zufahrt. Vor der Wagenhalle liegen weitere vier ebenerdige Stellplätze für die Gewerbefläche.

5.0 Ver- und Entsorgung

5.1 Versorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas erfolgt über die Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz.

5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Der Kanal in der Roitzheimer Straße ist ausreichend dimensioniert. Die Gesamtversiegelung des Plangebiets wird sich – gemessen am Ist-Zustand – nicht erhöhen. Wünschenswert ist dennoch eine möglichst geringe Versiegelung sowie die Nutzung aller abflussvermindernden oder -verzögernden Maßnahmen. Flächen für den ruhenden Verkehr und interne Erschließungswege sind nach Möglichkeit aus versickerungsfähigem Material zu erstellen.
Im Zuge der Realisierung ist für das Grundstück der Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 zu führen.

6.0 Inhalte des Bebauungsplanes

Ziel der vorliegenden Planung ist das Planungsgebiet als Urbanes Gebiet – MU festzusetzen.

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

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 6a Baunutzungverordnung (BauNVO) „Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Tankstellen, die gem. § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässig sind, sollen für das Plangebiet ausgeschlossen werden, da sie einen unerwünschten Ziel- und Quellverkehr verursachen würden.

Vergnügungsstätten, die gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässig sind, sollen für das Plangebiet ausgeschlossen werden.
Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Euskirchen wurde am 27.10.2016 vom Rat beschlossen. Hier wurden einerseits Bereiche, in denen Vergnügungsstätten zugelassen werden sollen und andererseits Bereiche, in denen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden sollen, festgelegt, um die regionale Wirtschafts- und Gewerbestruktur zu verbessern. Vergnügungsstätten stehen der besonderen Standortqualität des Plangebietes als Erweiterung der Innenstadt entgegen. Zusätzlich soll der "Trading-Down-Effekt" und der Attraktivitätsverlust, der im Umfeld oftmals mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten einhergeht, vermieden werden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in den Urbanen Gebieten MU1 bis MU6 mit 0,6 festgesetzt, um eine wirtschaftliche und städtebaulich verträgliche Verdichtung sicherzustellen. Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen. Aufgrund der geplanten Tiefgarage mit den Ein- und Ausfahrtsrampen wird die GRZ* einschließlich der Anlagen § 19 Abs. 4 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist in den Urbanen Gebieten MU1 bis MU6 mit 1,8 festgesetzt.

In dem Urbanen Gebiet MU1 und MU3 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. In den Urbanen Gebieten MU2 und MU6 wird die Zahl der Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse begrenzt. In den Urbanen Gebieten MU4 und MU5 wird das Höchstmaß auf vier Vollgeschosse festgesetzt.
Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass der städtebauliche Maßstab in Relation zur Umgebungsbebauung gewahrt bleibt.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche. Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB)
Die Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch Baugrenzen geregelt. Eine Überschreitung der Baugrenze gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO durch nicht überdachte Terrassen, Balkone, Loggien, Erker, Vordächer und Außentreppen darf bis zu einer Tiefe von max. 2,50m betragen, um eine zeitgemäße Ausbildung von Balkonen zu gewährleisten. Die gesetzlichen Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW sind einzuhalten.

6.4 Stellplätze, Garagen, Carports (§9 (1) Nr. 4 BauGB
Die Unterbringung der Stellplätze soll vorwiegend in Tiefgaragen erfolgen. Der städtebauliche Grund hierfür liegt in dem angestrebten Charakter eines einerseits angemessenen dicht bebauten Quartiers mit einem vielfältigen und möglichst großen Wohnungsangebot, das andererseits möglichst gut durchgrünt sein soll. Somit ist die Unterbringung eines Großteils der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen erforderlich. Tiefgaragen sind in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.5 Verkehrsfläche (§9 (1) Nr. 12 BauGB)
Zur Erschließung des Baugebietes wird die bestehende öffentliche Roitzheimer Straße genutzt. Die interne Erschließung wird privat sichergestellt.

6.6 Schallimmissionsschutz (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
Die allgemeine Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm. Das festgesetzte Baugebiet (MU) beinhaltet schutzbedürftige Nutzungen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm bewahrt werden müssen.
Ausgehend davon hat das Fachbüro Stoffers Akustik Ingenieurbüro, Hürth für das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Der Gutachter kommt in seinem Bericht vom 19.11.2021 zu folgender zusammenfassender Bewertung:

Aufgrund der einwirkenden Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche wurde im erarbeiteten Gutachten das Plangebiet im Bereich der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen auf eine Erfüllung schalltechnischer Anforderungen überprüft und eine Optimierung durch entsprechende Schallminderungsmaßnahmen / Schallschutzmaßnahmen durchgeführt.
Die Straßen- und Schienenverkehrsgeräuschsituation innerhalb des Plangebietes wurde nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019 (RLS-19) bzw. nach dem Anhang 2 der 16. BImSchV (Schall 03) prognostiziert und in Form von farbigen Lärmkarten für die Tages- und Nachtzeit in vier Geschosshöhen dargestellt.
Danach werden die für ein MU-Gebiet heranzuziehenden Orientierungswerte an besonders exponierten Fassaden im Nordosten des Plangebietes tagsüber um bis zu 7 dB und nachts um bis zu 11 dB überschritten. Im Bereich der vom Verkehrslärm abgewandten und/oder abgeschirmten Fassaden der Plangebäude werden die Orientierungswerte eingehalten. Daher werden aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

<u>Lärmpegelbereiche</u>
Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten.
Die Lärmpegelbereiche werden für den Planentwurf gemäß den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose im Plan eingetragen. Die Schallabschirmung für die Innenräume ist gemäß den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zu gewährleisten.
Aufgrund der Schallabschirmung durch die Gebäude werden in der Praxis insbesondere an den von den Straßen abgewandten Fassaden günstigere Beurteilungspegel erreicht als bei freier Schallausbreitung. Wenn dazu im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis geführt wird, kann der günstigere Wert berücksichtigt werden.

Fensterunabhängige Belüftung
Um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu entsprechen, muss ein lärmtechnischer ungestörter Schlaf sowie ein ausreichender Luftwechsel gemäß DIN 4108 gewährleistet werden. Da die Beurteilungspegel den Grenzwert von 45 dB(A) überschreiten, müssen zusätzlich Belüftungsmöglichkeiten geschaffen werden, um den erforderlichen Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern und Türen zu gewährleisten.
Aufgrund der Schallabschirmung durch die Gebäude werden in der Praxis insbesondere an den von den Straßen abgewandten Fassaden günstigere Beurteilungspegel erreicht als bei freier Schallausbreitung. Wenn dazu im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis geführt wird, kann der günstigere Wert berücksichtigt und auf zusätzliche Belüftungseinrichtungen verzichtet werden.

6.7 Flächen zur Beseitigung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr.14 und 16 BauGB)
Um natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen zu unterbinden, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen sind Wege, Plätze, Stellflächen und andere Flächen, außerhalb von Bereichen wo Schadstoffkontaminationen zu erwarten sind sowie es die Verkehrssicherheit erlaubt, so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort versickern kann (Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotter).
Flächenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

6.8 Anpflanzungen
Im Plangebiet ist je 150 qm der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm, in 1 m Höhe gemessen, zu pflanzen. Bestehende Bäume sind anzurechnen.
Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Neben den positiven Auswirkungen der begrünten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen, dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Um eine hohe ökologische Wertigkeit der Gehölze zu erreichen und um Flora und Fauna optimal zu fördern, wird die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen empfohlen.

Zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen, durch dynamische und statische Belastung von Baumwurzeln, sind ober- und unterirdische Leitungen, sowie deren Schutzzonen von der Bepflanzung freizuhalten.

6.9 Dachbegrünung
Zur Reduzierung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen und zugunsten des Quartiersklimas wird eine extensive Dachbegrünung für alle Flachdächer (auch Garagen und Nebenanlagen) festgesetzt. Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe Regenwasser zu speichern, sodass es verzögert der Kanalisation, Regenwasserversickerung oder dem nächsten Vorfluter zufließt (siehe Punkt 5.2). Zudem wird durch die Begrünung die Aufheizung der Luft in dem Quartier gemildert und es soll so verhindert werden, dass dem Gebiet selbst oder der Umgebung kühle Luft zum Austausch entzogen wird.

6.10 Kennzeichnung
Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland

Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen

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.
Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, Verwaltungsgebäude, kulturelle Einrichtungen, Kaufhäuser etc.

6.11 Hinweise

Kampfmittelräumdienst

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Daher ist die zu überbauende Fläche im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte auf Kampfmittel zu überprüfen. 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.

Bodendenkmäler

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.

Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Entwicklungs- und Ruhestätten sowie von Entwicklungsformen, der Tötung von Jungvögeln sowie erheblicher Störungen während der Brut- und Aufzuchtzeiten werden die Beseitigung der Vegetation sowie evtl. geringe Faltarbeiten außerhalb der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeiten innerhalb des gesetzlichen Zeitfensters (§ 39 (5), Nr. 3 BNatSchG) zwischen dem 30. September und dem 1. März durchgeführt.

Sofern dies nicht gewährleistet werden kann, ist das Baufeld vor Beginn der Arbeiten systematisch auf Brutvorkommen planungsrelevanter Arten zu überprüfen. Bodenbrüter sind ggf. durch Vergrämungsmaßnahmen vom Baufeld fernzuhalten.

Altlastenkataster

Im Plangebiet wird der eingetragene Altstandort „Daufenbachgelände“ im Altlastenkataster des Kreis Euskirchen geführt. Bei Bodeneingriffen ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Entwässerung
Der Kanal in der Roitzheimer Straße ist ausreichend dimensioniert. Die Gesamtversiegelung des Plangebiets wird sich – gemessen am Ist-Zustand – nicht erhöhen. Wünschenswert ist dennoch eine möglichst geringe Versiegelung sowie die Nutzung aller abflussvermindernden oder -verzögernden Maßnahmen. Flächen für den ruhenden Verkehr und interne Erschließungswege sind nach Möglichkeit aus versickerungsfähigem Material zu erstellen.

Flurnahe Grundwasserstände
Innerhalb des Plangebietes treten flurnahe Grundwasserstände auf.
Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.
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 18195 „Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten.

Untere Bodenschutzbehörde
Die Untere Bodenschutzbehörde ist bei allen Eingriffen in den Boden bei den entsprechenden Genehmigungsverfahren zu beteiligen, um die Umsetzung der jeweils notwendigen Sicherungsmaßnahmen und die ordnungsgemäße Entsorgung anfallenden Aushubmassen sicherstellen zu können.

7.0 Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkung – Verkehr
Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der geringen Anzahl an Wohneinheiten und Nutzungen ist nur ein geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

7.2 Immissionsschutz
Nach den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose [Stoffers Akustik Ingenieurbüro, Hürth; November 2021] ist das Plangebiet durch Verkehrslärm vorbelastet. Im Bebauungsplan Nr. 150 werden die notwendigen Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet lösen keine relevante Emissionsbelastung für den umgebenden Bestand aus.

7.3 Arten- und Biotopschutz
Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Artenschutzes, insbesondere nach §44 Bundesnaturschutzgesetz, zu beachten. Ausgehend davon hat das Fachbüro SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN Planungsgesellschaft GmbH, Erftstadt für das Plangebiet eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Der Gutachter kommt in seinem Bericht vom 30.09.2021 zu folgender zusammenfassender Bewertung:

Im Zuge der überschlägigen Prognose kann für einen Großteil der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten davon ausgegangen werden, dass bei Fällung / Rodung / Abriss außerhalb der Brutzeit Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Vorhabenrealisierung nicht eintreten. Für diese Arten wird eine vertiefende Prüfung (Stufe II der artenschutzrechtlichen Prüfung) als nicht erforderlich angesehen.
Für folgende Arten konnte hingegen im Rahmen der Vorprüfung nicht ausgeschlossen werden, dass es im Zuge des Abrisses und der Sanierung zu einem Verstoß gegen die Zugriffsverbote

des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt: Säugetiere: Gebäudefledermäuse (v.a. Zwergfledermaus, Großes Mausohr, Breitflügelfledermaus)
Die genannten Arten wurden einer vertiefenden Prüfung (Stufe II) unterzogen welche zu folgendem Ergebnis kommt:
In den vom Vorhaben betroffenen Gebäuden und Strukturen konnten einige mögliche Verstecke identifiziert werden, die als Sommerquartiere (Einzelquartiere, ggf. auch Wochenstubenquartier) genutzt werden könnten. Alle Gebäude sind durch offene / kaputte Fenster, Türen, ehem. Tore oder Schadstellen im Dach von außen zugänglich. Dadurch sind sie allerdings der Witterung ausgesetzt und in der kalten Jahreszeit wenig geschützt. Eine Eignung als Winterquartier ist entsprechend nicht gegeben. Das Plangebiet kann als nicht essentielles Nahrungshabitat genutzt werden.
Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote gegebenenfalls abgewendet werden. Im artenschutzrechtlichen Kontext umfasst der Begriff „Vermeidungsmaßnahmen“ einerseits klassische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z. B. Bauzeitenbeschränkung) und andererseits die Durchführung sogenannter „vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen“ (CEF-Maßnahme).
Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu beachten: Um eine Beeinträchtigung von Fledermäusen und Vögeln zu vermeiden, sind die Abrissarbeiten und Baumfällungen im Winterhalbjahr im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Um optische Störwirkungen zu vermindern, sind für die Baustellenbeleuchtung sowie die zukünftige Außenbeleuchtung tierfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Zudem ist der Abstrahlwinkel, das Beleuchtungsniveau, die Anzahl und Höhe der Leuchten zu optimieren. Das unmittelbare Anstrahlen von Gehölzen ist zu vermeiden. Grundsätzlich sind die Gebäude so zu gestalten, dass es nicht zu einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen kommt.
Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, um dem Verlust von potenziell als Sommerquartiere (Einzelquartiere, ggf. auch Wochenstubenquartier) von gebäudebewohnenden Fledermausarten (insbesondere Zwergfledermaus, Großes Mausohr, Breitflügelfledermaus) geeigneten Strukturen entgegenzuwirken, erfolgt die Anbringung von 7 Spaltenkästen der Fa. Hasselfeldt FWQ-M (oder vergleichbar) an den vom Vorhaben nicht betroffenen Stammhaus. Zudem sind 8 weitere Spaltenkästen Fa. Hasselfeldt (FWQ-M, oder vergleichbar) oder Fledermaus-Fassadenröhren der Fa. Schwegler (1FR, oder vergleichbar) an den neuen Wohnhäusern zu installieren.
Um dem Verlust der vorgefundenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte der nicht planungsrelevanten Vogelart „Hausrotschwanz“ auszugleichen und das Plangebiet attraktiver für Gebäudebrüter zu gestalten, wird empfohlen, Nisthilfen an den Gebäuden zu installieren.
Unter Einbeziehung der zuvor beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 (Zugriffsverbote) i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Realisierung des Vorhabens für Fledermäuse ausgeschlossen werden. Die Notwendigkeit eines Ausnahmeverfahrens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist im vorliegenden Fall derzeit nicht gegeben.
In Bezug auf eventuell vorkommende Vogelarten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, ist ein möglicher vorhabenbedingter Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ebenfalls nicht ersichtlich. Ein Eintreten des Tötungsverbotes wird auch hier durch die grundsätzlichen Vermeidungsmaßnahmen verhindert. Sollten im Rahmen der Abrissarbeiten oder der Baufeldräumung wider Erwarten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten vorgefunden werden oder die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen begründet nicht eingehalten werden können, ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen zu benachrichtigen, damit unverzüglich geeignete Maßnahmen zum Schutz der gefährdeten Arten ergriffen werden können.

7.4 Bodenbelastung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht ein Gutachten notwendig. Ausgehend davon hat das Fachbüro Umwelt & Baugrund Consult, Overath für das Plangebiet einen umwelttechnischen Bericht inkl. Zusammenfassung der Altuntersuchung

erarbeitet. Der Gutachter kommt in seinem Bericht vom 06.10.2021 zu folgender zusammenfassender Bewertung:

Die im Untergrund angetroffenen Schadstoffe in Form von erhöhten PAK-, KW- und Bleikonzentrationen im Feststoff beschränken sich i. W. auf die künstliche Auffüllung, welche sich als ein Boden-Bauschutt-Gemisch darstellt. Die Auffüllung besitzt eine Mächtigkeit von 0,10 m bis 3,00 m; im Mittel liegt die Mächtigkeit bei ca. 1,30 m.
Aktuell weist das Grundstück eine nahezu hundertprozentige Versiegelung auf. Die zukünftige Planung sieht gerade für die Bereiche mit hohen Schadstoffgehalten eine fast vollständige Überbauung vor. In vielen Bereichen werden die belasteten Auffüllungen im Zuge der geplanten Bebauung ausgehoben und fachgerecht entsorgt werden müssen.
Im Zuge der bodenschutzrechtlichen Bewertung sind die möglicherweise wirksam werdenden Wirkpfade zu betrachten. Diese hängen von der zukünftig geplanten Nutzung ab.
Die Wirkungspfade Boden – Nutzpflanze und Boden – Nutztiere sind für das vorliegende Vorhaben aufgrund der geplanten wohnlichen und gewerblichen Nutzung daher irrelevant.
Der Wirkungspfad Boden – Mensch wird in Folge der Realisierung des Bauvorhabens unterbrochen, da der Großteil der Flächen überbaut oder versiegelt wird und die geplanten Grünflächen mit Liefermaterial in mindestens 0,60 m Stärke hergestellt werden. Die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchung zeigen, dass auch durch austretende Leichtflüchter keine negative Beeinträchtigung des Wirkungspfads zu erwarten ist.
Als maßgebender Wirkungspfad ist daher der Wirkungspfad Boden – Grundwasser zu betrachten. Grundwasser ist im Mittel in einer Tiefenlage von ≥ 8,00 m unter GOK (entspricht ca. 160,0 m NHN) zu erwarten. Selbst bei höchsten Grundwasserständen (maximaler gemessener Grundwasserstand 160,20 m NHN) kommt es nicht zu einem Kontakt von Grundwasser mit der Auffüllung.
Durch die geplante Bebauung erfolgt in vielen Bereichen ein Aushub der belasteten Auffüllungen sowie eine Versiegelung der Oberflächen, sodass keine Niederschläge in den Untergrund eindringen, gegebenenfalls Schadstoffe lösen und im Grundwasser zutragen können. Für die Außenanlagen muss in Bereichen höherer Schadstoffkonzentrationen unterhalb des Kulturbodens eine entsprechend wirksame Abdichtung hergestellt werden. Diese kann entweder in mineralischer Form (wasserundurchlässige Tonschicht) mit einer Stärke von 0,50 m oder in Form einer Dichtbahn (zum Beispiel HDPE Folie oder Bentonitvlies) ausgeführt werden. Zusätzlich ist eine Grabsperre oberhalb der Dichtung vorzusehen.
Insbesondere für Schäden, welche vor 1999 (Inkrafttreten des Bundesbodenschutzgesetzes) eingetreten sind, werden Sicherungsmaßnahmen Dekontaminationsmaßnahme gleichgestellt. Sie müssen gewährleisten, dass eine negative Beeinträchtigung des Einzelnen oder der Allgemeinheit (Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung im alten polizeirechtlichen Sinne) sicher ausgeschlossen werden kann. Durch die Versiegelung in Form der Überbauung sowie der zuvor beschriebenen Abdichtung ist dieser Sachverhalt zuverlässig gegeben.
Aus gutachterlicher Sicht ist die technische Variante der Sicherung gegenüber der der Dekontamination zu bevorzugen. Hiergegen sprechen keinerlei Belange der Bundes-Bodenschutzverordnung bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes.
Darüber hinaus wird empfohlen, dass die gesamte Maßnahme gutachterlich begleitet wird, sodass Umfang und Lage der Sicherungsmaßnahmen durch Sohlbeprobungen festgelegt werden.

8.0 Bauordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da der Vorhabenträger die Verfügungsberechtigung für das Vorhaben nachgewiesen hat.

9.0 Flächenbilanz

Die Flächenverteilung im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

	Größe (qm)	Anteil (%)
Geltungsbereich	6105	100
Urbane Gebiete	6105	100

10.0 Umsetzung der Planung

Die Umsetzung der Nutzungen im Bebauungsplanbereich ist kurzfristig geplant. Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen, so dass der Stadt Euskirchen keine Kosten durch die Planung entstehen. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

Euskirchen, den 17.10.2022

Sacha Reichelt
Der Bürgermeister