

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 141,
der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

**(Nördlicher Bereich zwischen der Straße An der Vogelrute,
Pützbergring und Gottlieb-Daimler-Straße)**

Im Parallelverfahren zur 34. Flächennutzungsplanänderung, Ortsteil Euskirchen

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Städtebauliche Begründung	1
1.0 Anlass und Ziel der Bebauungsplanung	1
2.0 Planverfahren.....	1
3.0 Rahmenbedingungen	2
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	2
3.2 Ziele der Raumordnung / Regionalplan	3
3.3 Flächennutzungsplan	3
3.4 Landschaftsplan.....	4
3.5 Landschaftsbildanalyse.....	4
3.6 Bestehendes Planungsrecht	4
3.7 Bisherige Nutzung.....	4
4.0 Städtebauliche Planung	5
4.1 Bauungskonzept	5
4.2 Verkehrserschließung	5
4.3 Ver- und Entsorgung.....	5
5.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
5.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB).....	6
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	6
5.4 Stellplätze und Garagen.....	7
5.5 Verkehrsflächen (§9 (1) Nr.12 BauGB)	7
5.6 Kennzeichnungen	7
5.7 Hinweise	7
6.0 Auswirkungen der Planung.....	8
6.1 Städtebauliche Auswirkungen - Verkehr.....	8
6.2 Umweltauswirkungen	8
6.3 Immissionsschutz.....	8
6.4 Arten- und Biotopschutz.....	10
6.5 Eingriff/Ausgleich	10
7.0 Bodenordnung	11
8.0 Städtebauliche Kennziffern.....	11
9.0 Flächenbilanz.....	11
10.0 Umsetzung der Planung.....	11

Teil I: Städtebauliche Begründung

1.0 Anlass und Ziel der Bebauungsplanung

Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Bauland vor allem entlang der Rheinschiene und in den angrenzenden Städten und Gemeinden erfolgt zunehmend eine Verknappung baulich entwickelbarer Flächen. Dadurch rücken verstärkt Brachflächen in den Fokus, die bisher aufgrund hoher Gestehungskosten nicht wirtschaftlich entwickelt werden konnten.

In der Stadt Euskirchen befindet sich eine solche Brachfläche südlich des Bahnhofsbereiches am Pützbergring, auf der seinerzeit die ehemaligen Westdeutschen Steinzeugwerke ihre Produktionsgebäude besaßen. Die bauliche Entwicklung der Fläche der ehemaligen Westdeutschen Steinzeugwerke stellt einen zentralen Baustein bei der Schaffung neuer Entwicklungsmöglichkeiten in der Kreisstadt Euskirchen in substantiellem Umfang dar.

Die Kreisstadt Euskirchen hat daher im Jahr 2016 für das ca. 55 Hektar große Areal zwischen Pützbergring, Alfred-Nobel-Straße, L194 und Roitzheimer Straße die Änderung des Regionalplans von Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) in Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) angeregt, um den Bereich künftig vielfältiger entwickeln zu können. Diese 19. Regionalplanänderung wurde im April 2019 genehmigt, sodass die regional- und landesplanerischen Voraussetzungen für eine Bauleitplanung mit dem Ziel einer Konversion dieses Altindustriestandortes vorliegen.

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt und zum Bahnhof sowie aufgrund seiner vorhandenen Erschließung und trotz des noch gewerblich geprägten Umfeldes große Entwicklungspotenziale auch für eine Wohnnutzung. Dies würde helfen, den deutlich gestiegenen Wohnbaulandbedarf zu decken.

Die nordöstlich liegenden Flächen der ehemaligen Westdeutschen Steinzeugwerke sollen im Sinne der städtebaulichen Ziele der Kreisstadt Euskirchen ebenfalls entwickelt werden. Dazu ist sowohl die Änderung des Flächennutzungsplanes (32. Änderung) als auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 erforderlich.

Ein Vorhabenträger ist nun an die Stadt herangetreten, um für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen und wohnverträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie sozialer Infrastruktur zu realisieren.

Für den Änderungsbereich gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 100. Er setzt im nördlichen Bereich Gewerbegebiet (GE) sowie im südlichen Bereich Mischgebiet fest. Im Nordwesten befindet sich ein Grünstreifen mit der Zweckbestimmung privat.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet derzeit Gewerbliche Baufläche (G) dar. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 sollen die vorgenannten Rahmenbedingungen für die beabsichtigte Quartiersentwicklung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch die 34. Flächennutzungsplanänderung hergestellt werden.

2.0 Planverfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 01.10.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141, Ortsteil Euskirchen gefasst.

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Damit ist der Bebauungsplan an den Investor gebunden. Die Durchführung des Vorhabens wird in einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) geregelt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Einsichtnahme vom 22.03.2021 bis 20.04.2021 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.03.2021.

In seiner Sitzung am 05.10.2021 hat der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 141, Ortsteil Euskirchen beschlossen.

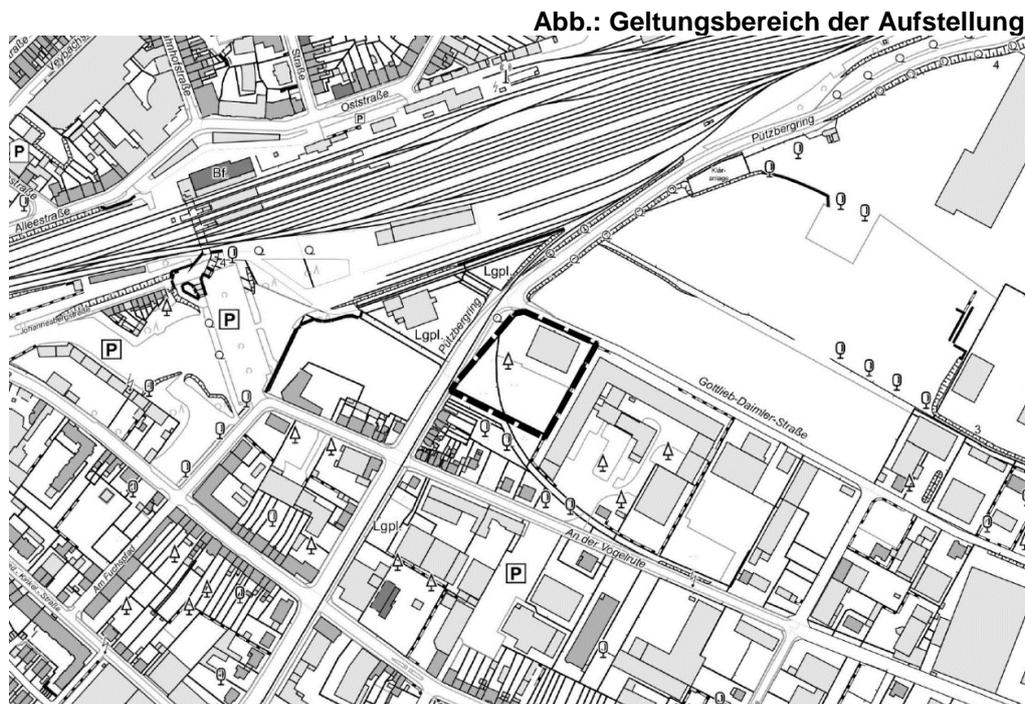
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.12.2021 bis 17.01.2022 einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 13.12.2021 an der Planung durchgeführt.

Am 23.06.2022 hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 141 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich südöstlich der Kernstadt und wird durch den Pützbergring im Westen, die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung der Straße An der Vogelrute im Süden, der Gottlieb-Daimler-Straße im Norden sowie dem Flurstück 337, Flur 43 Gemarkung Euskirchen im Osten begrenzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7.735 m². Die Plangebietsabgrenzung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



© 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. Vor der 19. Regionalplanänderung war gemäß den historisch entstandenen Nutzungen als Ziegelei und später als Steinzeugwerke ein Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) ausgewiesen. Die geplanten Wohnbauflächen und wohnverträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie soziale Infrastruktur entsprechen damit den Vorgaben der Landesplanung.

Abb.: Auszug aus dem Regionalplan



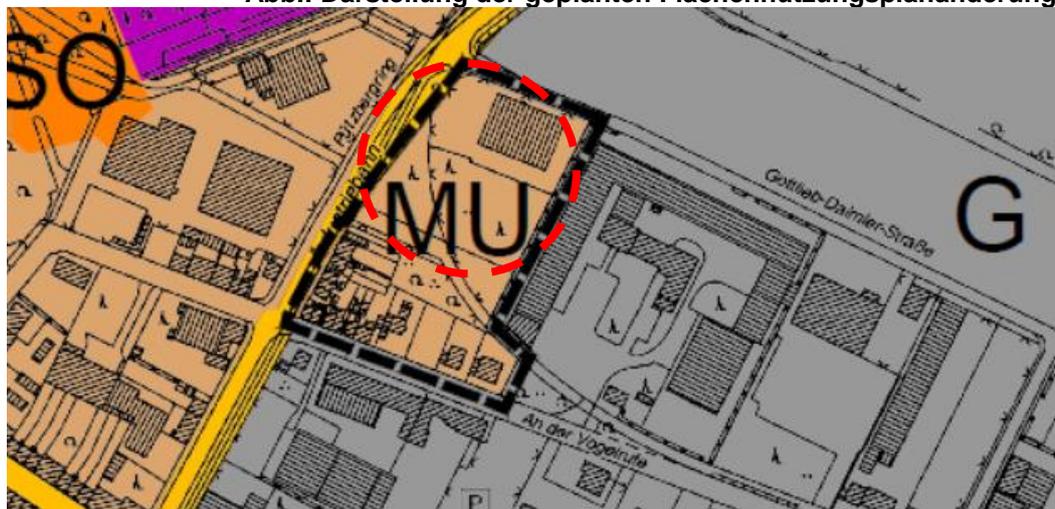
genordet; ohne Maßstab

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist der Bereich als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Nordwestlich befindet sich der Pützbergring als örtlicher Hauptverkehrszug sowie in westlicher Richtung ein Mischgebiet.

Für den hier vorliegenden Bebauungsplan wird eine Flächennutzungsplan-Änderung erforderlich. Da die 34. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt wird, ist die Flächennutzungsplanänderung zum Zeitpunkt der Auslegung noch nicht rechtswirksam. Die heutige Darstellung wird auf urbanes Gebiet (MU) geändert. Insoweit wäre der Bebauungsplan 141 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sobald die Genehmigung der Bezirksregierung Köln vorliegt und die Stadt Euskirchen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bekannt gemacht hat.

Abb.: Darstellung der geplanten Flächennutzungsplanänderung



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 verträgliche 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 Plangebiet wird bereits jetzt als Gewerbegebiet genutzt und ist von Bebauung umschlossen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erkennen.

3.6 Bestehendes Planungsrecht

Für den Änderungsbereich gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 100. Er setzt Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 fest. Das Gewerbegebiet ist entsprechend dem Abstandserlass gegliedert worden. Für den Teilbereich des Plangebietes wurden mit der festgesetzten Zone 1 alle Abstandsklassen ausgeschlossen, so dass nur nicht wesentlich störende Nutzungen zulässig waren. Im Nordwesten befindet sich entlang des Pützbergrings ein Grünstreifen mit der Zweckbestimmung private Grünfläche. Der südlich angrenzende Bereich setzt Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung fest. Der Bebauungsplan Nr. 100 ist seit dem 23.01.1996 rechtskräftig.

3.7 Bisherige Nutzung

Auf dem größten Bereich im Plangebiet (Gewerbegebiet) wird derzeit noch ein Autohaus betrieben. Die Besitzer möchten ihr Gewerbe allerdings aufgeben und ihr Grundstück verkaufen. Der südlich an das Plangebiet angrenzende Bereich (Mischgebiet) wird derzeit fast ausschließlich zur Wohnnutzung genutzt.

4.0 Städtebauliche Planung

4.1 Bebauungskonzept

Im Plangebiet soll eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen, wohnverträgliche Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie soziale Infrastruktur entstehen. Mit einer zum Pützbergring vorgesehenen Randbebauung und drei Häuserzeilen parallel zur Gottlieb-Daimler-Straße sind insgesamt zehn Häuser geplant. Es sind ca. 124 Wohneinheiten mit 2- bis 4-Zimmer Wohnungen vorgesehen. In der Erdgeschosszone werden vier gewerbliche Einheiten für Betriebe wie z. B Friseur, Kiosk, Cafeteria oder Bäcker entstehen. Die Gebäude werden vom Pützbergring und der Gottlieb-Daimler-Straße erschlossen. Die Wohnungen sollen barrierefrei errichtet werden. Es ist vorgesehen, einen Anteil von bis zu 20 Wohnungen mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu errichten. Innerhalb des Blocks sind begrünte Freiflächen für die Bewohner mit Spielmöglichkeiten vorgesehen.

4.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt durch die Anbindung an das bestehende Straßennetz: Im Westen an die Straße Pützbergring, und im Norden an die Gottlieb-Daimler-Straße. Der ruhende Verkehr wird überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht. Die Tiefgarage weist ca. 147 Stellplätze für Pkw aus und wird von der Gottlieb-Daimler-Straße erschlossen. An der Gottlieb-Daimler-Straße liegen 12 weitere ebenerdige Stellplätze, die von den Besuchern und/oder Kunden der gewerblichen Einheiten genutzt werden.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über die vorhandene Erschließung in der Straße Pützbergring und der Gottlieb-Daimler-Straße sichergestellt oder geschaffen worden.

5.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die bisherige Festsetzung Gewerbegebiet sowie private Grünfläche in die Festsetzung Urbanes Gebiet – MU zu ändern.

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

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) „Urbane Gebiete“ (MU), aufgeteilt in MU 1 und MU 2, festgesetzt.

Im Urbanen Gebiet sind die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke ausgeschlossen, da hier im Stadtgebiet der Stadt Euskirchen geeignetere und besser zentral erreichbare Flächen vorgehalten werden. Eine Ansiedlung einer Anlage für kirchliche Zwecke würde außerdem zusätzlichen Individualverkehr, besonders zu gebündelten Uhrzeiten, erzeugen, so dass sich die Verkehrsbelastung deutlich erhöhen würde. Ein besser erreichbarer Standort ist daher vorzuziehen.

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.

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.

Das urbane Gebiet wurde gewählt um im Plangebiet Spielräume in der Nutzung in einem gewissen Umfang zuzulassen. Mit einem urbanen Gebiet fügt sich der Bebauungsplan in die

umgebenden Nutzungen ein und dient gleichzeitig als Bindeglied zu der Innenstadt jenseits der Bahngleise. Außerdem kann mit dem im urbanen Gebiet zulässigen Gewerbe von einem maßvollen Übergang in die Umgebung, besonders in Bezug auf die in größerer Entfernung liegende Zuckerfabrik, gesprochen werden. Dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG folgt das urbane Gebiet, da bereits auch in umliegenden Bebauungsplänen gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt sind, die in Teilen näher an der Zuckerfabrik liegen. Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind in die Planung eingestellt und es erfolgt eine Konfliktbewältigung auf der Bebauungsplanebene.

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

Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,6 festgesetzt, um eine wirtschaftliche und städtebaulich verträgliche Verdichtung zu garantieren. Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind als Grünfläche herzurichten. Aufgrund der geplanten Tiefgarage mit den Ein- und Ausfahrtsrampen wird die GRZ* einschließlich der Anlagen § 19 Abs. 4 BauGB auf 1,0 festgesetzt.

Ziel des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist es, einen umfassenden Umfang an Wohnraum zu schaffen. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Euskirchen wurde daher die Ausdehnung der Tiefgarage entsprechend dimensioniert. Die Verlagerung des ruhenden Verkehrs in eine unterirdische Garage erhöht die Qualität der Gestaltung des Freiraumes im Plangebiet. Durch den hier festgesetzten Substrataufbau auf der Tiefgarage können sowohl kleinteilige Grünstrukturen als auch große Gehölzstrukturen angelegt werden und damit, im Gegensatz zu einer versiegelten Fläche durch Stellplätze, ein verbessertes Kleinklima hergestellt werden. Zusätzlich werden hiermit Flächen zur Rückhaltung bereitgestellt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 1,8 festgesetzt. Diese Geschossflächenzahl wurde gewählt um im Plangebiet in innenstadtnaher Lage eine möglichst gute Ausnutzung der knappen Fläche zu gewährleisten und somit der steigenden Nachfrage an Wohnraum, gerade in zentralen Lagen gerecht zu werden.

Maximale Gebäudehöhe

Gemäß des Planeinschriebs werden vier verschiedene Gebäudehöhen festgesetzt. Für den Gebäuderiegel entlang des Pützbergrings wird im südlichen Teil eine Gebäudehöhe von 182,6 bis 183,0 m ü. NHN und im nördlichen Teil von 185,5 bis 185,9 m ü. NHN festgesetzt. Für das Gebäude parallel zur Gottlieb-Daimler-Straße wird eine Gebäudehöhe von 185,2 bis 185, m ü. NHN und für das zentral im Plangebiet liegende Gebäude wird eine Höhe von 185,2 bis 185,6 m ü. NHN festgesetzt. Das südlichste Gebäude darf eine Gebäudehöhe von 182,3 bis 182,7 m ü. NHN aufweisen. Die geplanten Gebäude werden über einer Geländehöhe von 170,7 m ü. NHN entstehen, was bedeutet, dass die Gebäude zwischen 11,6 m und 15,2 m hoch sein werden. Für die Gebäudehöhen gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Attika oder wenn keine Attika hergestellt wird, die Oberkante des Gebäudes. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen – z.B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter – auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 1,2 m für notwendige Absturzsicherungen und Geländer, ansonsten 3,0 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30 % nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten; das gilt nicht für notwendige Absturzsicherungen und Geländer.

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

Die Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch Baugrenzen geregelt. Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen der Bebauung im Gebiet (MU)

dürfen durch Balkone und Vordächer bis max. 2,0 m, durch Treppenhäuser und Erker bis maximal 1,5 m überschritten werden. Dabei darf in der Summe die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss nicht überschritten werden. Durch diese Festsetzung wird ermöglicht, dass zu den Wohneinheiten individuelle, qualitätvolle Freiräume vorgehalten werden können.

5.4 Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind im urbanen Gebiet (MU) Kfz-Stellplätze nur unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind in den Tiefgaragenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Treppenhäuser, Lager-, Abstell-, Technik- und sonstige Nebenräume sowie Stellplätze für Fahrräder bis zu einem Flächenanteil von insgesamt 30 % zulässig. Mit der Verlagerung großer Teile der Stellflächen für PKW in eine Tiefgarage kann eine Verkehrsberuhigung sowie eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung des Plangebietes erreicht werden.

5.5 Verkehrsflächen (§9 (1) Nr.12 BauGB)

Zur Erschließung des Baugebietes werden die bestehenden öffentlichen Straßen Pützberggring, und Gottlieb-Daimler-Straße genutzt. Eine separate interne Erschließung ist nicht notwendig.

5.6 Kennzeichnungen

Altlast

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Bereich des Benzinabscheiders eine Belastung des Bodens mit MKW- und BTEX-Gehalt, welche im Maßnahmenschwellenwertbereich der LAWA (1994) liegen. Eine entsprechende Kennzeichnung ist im Bebauungsplan eingetragen. Bei der Altlast handelt es sich um eine sehr lokal begrenzte Belastung des Bodens. Mit Baubeginn wird die Altlast durch eine vollständige Abtragung und eine fachgerechte Entsorgung beseitigt, wodurch einer möglichen Gefahr und somit eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorgebeugt werden kann.

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „T“. Die in der DIN 4149: 2005-04 sowie DIN EN 1998 (Teil 1, 1N/A und 5 des Eurocode 8) genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedruckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

5.7 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.

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.

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 Fällarbeiten 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 Vergrämußmaßnahmen vom Baufeld fernzuhalten.

6.0 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebauliche Auswirkungen - Verkehr

In einem Verkehrsgutachten (BSV Aachen, November 2020) wurden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf das umgebene Straßennetz untersucht und bewertet. Hierzu wurden zunächst die Ergebnisse der bisherigen Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 140 (ehemaliges Areal der Westdeutschen Steinzeugwerke) zur Beschreibung der verkehrlichen Ausgangslage übernommen. Aufbauend hierauf wurden die Verkehrsmengen aus dem Bebauungsplangebiet im Wege einer Verkehrserzeugung errechnet (Tagesganglinie; Tages-Spitzenstunden) und auf das umliegende Straßennetz umgelegt.

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zeigen, dass die zusätzlichen Verkehre, die durch die Planung erzeugt werden, an allen untersuchten Knotenpunkten mit einer ausreichenden oder besseren Verkehrsqualität abgewickelt werden können.

Zur Aufrechterhaltung der Grünen Welle auf dem Pützbergring muss für die nachmittägliche Spitzenstunde das Koordinierungsband angepasst werden. Die Wirksamkeit verbleibt dann auf dem Niveau der Bestandssituation. Zu weiteren Details wird auf das vollständige Gutachten verwiesen.

6.2 Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen werden im nachfolgenden Umweltbericht gem. § 2 a BauGB erfasst.

6.3 Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (Peutz Consult, Düsseldorf, 13.05.2022) wurde dargelegt, welche Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken können. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen sowie nördlich davon eine Bahnstrecke in Dammlage als relevante Schallquelle. Außerdem werden die umliegenden Straßen als Verkehrslärmquellen mit berücksichtigt. Die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten führen dazu, dass die auf das Planvorhaben einwirkende Geräuschsituation durch Verkehrslärmimmissionen (Straße und Schiene), aber auch durch Gewerbelärmimmissionen geprägt ist.

6.3.1 Verkehrslärm

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen im Bereich des Bauvorhabens in der Summe aus Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen liegen bei 63 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts im nordwestlichen Bereich des Plangebietes. Für die östlichen Bereiche ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) tags und von bis zu 46 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) werden um 3 dB tags und 5 dB nachts überschritten.

6.3.2 Gewerbelärm

Die im Umfeld des Plangebiets berücksichtigten, bestehenden Gewerbebetriebe liegen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 132, der sich derzeit in der Aufstellung befindet. Östlich des Plangebietes liegt als weitere relevante Gewerbenutzung die Zuckerfabrik „Pfeifer & Langen“, die sich innerhalb des rechtskräftigen B-Plans Nr. 84 befindet. Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA- Lärm für urbane Gebiete von 63 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts tags eingehalten bzw. ausgeschöpft und geringfügig um bis zu 2 dB nachts überschritten werden.

Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm:

An den betroffenen Bereichen mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes gemäß TA- Lärm (nachts) sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auszuschießen, so dass dort kein Immissionsort im Sinne der TA Lärm vorliegt.

6.3.3 Lärmschutzmaßnahmen

Im Lärmschutzgutachten wurde eine freie Schallausbreitung angenommen und somit die ungünstigste Situation begutachtet. Dennoch können Maßnahmen für gesunde Wohnverhältnisse getroffen werden, deren Nachweis im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden aus städtebaulichen Gründen aus, da stadträumlich unbefriedigende Situationen entstehen würden. Darüber hinaus müsste ein Lärmschutzwall eine sehr große Höhe aufweisen, um die dahinter liegenden Wohnungen zu schützen, was konstruktiv kaum machbar ist. Die Ausweisung weniger empfindlicher Nutzungen wurde nicht weiter verfolgt, da für gewerbliche Nutzungen ausreichend Flächen östlich angrenzend bereitgestellt werden. Eine Vergrößerung des Abstandes wurde nicht weiterverfolgt, da die Flächen der ehemaligen Steinzeugwerke einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts), die hier zugrunde gelegt werden, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf die Darstellung des maßgeblichen Außenlärmpegels in einzelnen dB-Schritten wird im Bebauungsplan zugunsten der Nachvollziehbarkeit verzichtet. Die differenzierte Darstellung erfolgt ausschließlich im schalltechnischen Gutachten.

Der maßgebliche Außenlärmpegel ist nicht der die Lärmbelastung darstellende Beurteilungspegel, sondern ein Bemessungswert für den baulichen Schallschutz. Auf nicht überbaubaren Flächen haben die maßgeblichen Außenlärmpegel keine Funktion.

In der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden analog zur DIN 4109:2018 die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB-Klassen als Lärmpegelbereiche festgesetzt. Eine Minderung dieser Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall in einem bauordnungsrechtlichen Verfahren zulässig, wenn ein niedrigerer Lärmpegelbereich oder ein niedrigerer Außenlärmpegel an den Außenbauteilen schutzwürdiger Räume nachgewiesen werden kann.

Schlaf- und Kinderzimmer

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

Außenwohnbereiche

Für Balkone und Loggien, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen-/ Schienenverkehr) > 62 dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Gesamtbeurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird. Außenwohnbereiche sind vorzugsweise an den lärmabgewandten Fassaden bzw. im schallgeschützten Innenbereich anzuordnen. Zu weiteren Details wird auf das vollständige Gutachten verwiesen.

6.3.4 Geruchsimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplans Nr. 140 wurde ein Geruchsimmissionsgutachten erstellt, wobei vier Emittenten im Umfeld betrachtet worden sind. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans 140 unmittelbar nordöstlich angrenzend an dem hier vorliegenden Plangebiet liegt, können ähnliche Ergebnisse angenommen werden. In der Abbildung 7.1 auf Seite 30 der Untersuchung ist zu sehen, dass große Teile des Plangebietes des Bebauungsplans 140 im Bereich der Richtwerte der GIRL eingehalten werden. Außerdem kann der Abbildung entnommen werden, dass das Bebauungsplangebiet 141 keine Belastungen durch Gerüche im kritischen Bereich unterliegt. Die Werte liegen bei einer Geruchsbelastung von 0,5 bis 0,6 % relativer Häufigkeit der Geruchsstunden.

6.4 Arten- und Biotopschutz

Zum Verfahren wurde eine Artenschutzprüfung ASP 1 durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass die Biotopstruktur des Änderungsbereichs für keine der zu erwartenden, planungsrelevanten Arten der LANUV Liste als Lebensraum geeignet ist. Ein Vorkommen der 16 aufgeführten Arten mit Fortpflanzungs- sowie Ruhestätten im Plangebiet wird nicht erwartet.

Gleichwohl kann ein Verbotstatbestand die Allerweltsarten betreffend eintreten, wenn die Baufeldräumung und -bereitstellung in der Brutzeit stattfindet. Deswegen wird folgende Vermeidungsmaßnahme formuliert:

Die Baufeldräumung und -bereitstellung darf nur im Zeitraum 01. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres durchgeführt werden. Damit wird sichergestellt, dass das Brutgeschäft in der Zeit vom 01. März bis 30. September ungestört ablaufen kann und Verstöße gegen § 44 BNatSchG vermeiden werden.

Ein entsprechender Hinweis bezüglich des Artenschutzes wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

6.5 Eingriff/Ausgleich

Das Gelände ist zu einem Teil durch eine ehemalige Autohausnutzung versiegelt. Eine Verpflichtung zur Anwendung der gesetzlichen Eingriffsregelung besteht aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes nicht. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 fest.

Die überhöhte Ausnutzung des Grundstücks von bis zu einer GRZ von 1,0 wird durch eine Tiefgaragenbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 60 cm zzgl. Filter- und Drainschichten gemindert. Somit ist sichergestellt, dass der Innenhof der Bebauung qualitativvoll begrünt wird. Darüber hinaus ermöglicht der Substrataufbau auch eine verzögerte Einleitung der Niederschlagswassermengen.

Dem Eingriff des hier vorliegenden Bebauungsplans Nr. 141 stehen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplan Nr. 100 gegenüber, die rein rechnerisch die ökologischen Wertigkeiten vor und nach der Realisierung wiederherstellen. Ein zusätzlicher externer Ausgleich ist gemäß Umweltbericht nicht geboten. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen können durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemindert werden.

7.0 Bodenordnung

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

8.0 Städtebauliche Kennziffern

Städtebauliche Rahmendaten	
Geltungsbereich	ca. 7.735 qm
Urbanes Gebiet (MU)	ca. 7.735 qm
GRZ	0,6
GRZ* (einschl. Anlagen §19 Abs. 4 BauGB)	1,0
GFZ	1,8
Geschossigkeit	Drei- bis viergeschossig plus Staffelgeschoss
Wohneinheiten	124
Stellplätze	Tiefgarage: ca. 148, Oberirdisch: ca. 12

9.0 Flächenbilanz

Die Flächenverteilung im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

	Größe (m ²)	Anteil (%)
Geltungsbereich	7.735	100
Urbane Gebiete	7.735	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.

Innerhalb des Durchführungsvertrages werden auch insbesondere noch folgende weitere Punkte festgelegt:

- Frist zur Durchführung des Vorhabens
- Errichtung von bis zu 20 Wohneinheiten mit Mittel des öffentlich geförderten Wohnungsbaus

Euskirchen, den 15.12.2022

Der Bürgermeister