

# **Stadt Euskirchen**

## **Bebauungsplan Nr. 6**

Berufsbildungszentrum / KB Schule Euskirchen  
im Ortsteil Euenheim

## Inhalt

- 1.0    Verfahrensablauf
- 2.0    Anlass und Ziele der Planung
- 3.0    Räumlicher Geltungsbereich
- 4.0    Geltendes Planungsrecht
  - 4.1    Ziele der Landesplanung
  - 4.2    Flächennutzungsplan
- 5.0    Vorhandene Flächennutzungen und Planvorgaben
  - 5.1    Lage und Gebietszustand
  - 5.2    Nutzungen im Umfeld des Plangebietes
- 6.0    Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes
- 7.0    Inhalte des Bebauungsplanes
  - 7.1    Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen
  - 7.2    Flächen für Gemeinbedarf
  - 7.3    Verkehrsflächen
  - 7.4    Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 7.5    Leitungsrechte
- 8.0    Entsorgung
- 9.0    Umweltbericht
  - 9.1    Schutzgut Mensch
  - 9.2    Schutzgut Tier, Pflanzen sowie Landschaft
  - 9.3    Schutzgut Boden
  - 9.4    Schutzgut Wasser
  - 9.5    Schutzgut Luft und Klima
  - 9.6    Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
  - 9.7    Zusammenfassung
- 10.0   Realisierung
- 11.0   Städtebauliche Kennziffern

## **1.0    Verfahrensablauf**

Grundlage der Bebauungsplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. L S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950).

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung vom 23.März.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Berufsbildungszentrum / KB Schule" im Ortsteil Euenheim beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 16.06.2004 statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB wurde mit Schreiben vom 28.05.2004 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 27.07.2004 bis zum 27.08.2004 statt.

Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Umwelt sind im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargestellt.

## **2.0    Anlass und Ziele der Planung**

Die Rheinische Schule für Körperbehinderte Euskirchen an der Falterstraße benötigt zur Versorgung ihrer wachsenden Schülerschaft zusätzliche Nutzflächen für Unterrichts- und Sportzwecke. Dazu ist ein Erweiterungsbau auf der Grundstücksfläche östlich des Bestandes vorgesehen.

Die Falterstraße als öffentlich gewidmete Straße liegt zwischen den beiden Grundstücksteilen. In umfangreichen Vorstudien wurde untersucht, wie ein funktionierender Schulbetrieb für körperbehinderte Kinder zu gewährleisten ist.

Es erwies sich als erforderlich, die Falterstraße zu verlegen.

Ziel der Planung ist es, für den Gemeinbedarf der Rheinischen Körperbehindertenschule Euskirchen und für die hierzu erforderliche Straßenverlegung im Bebauungsplan Nr. 6 "Berufsbildungszentrum / KB Schule" planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Der Bereich des Berufsbildungszentrums wird in den Bebauungsplan einbezogen und damit planungsrechtlich abgesichert.

### **3.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Euenheim der Stadt Euskirchen. Es liegt am östlichen Ortsrand des Ortes und nördlich der Bahnlinie Köln-Trier.

Es umfasst das Gelände des bestehenden Berufsbildungszentrums, das der bestehenden Rheinischen Schule für Körperbehinderte Euskirchen, ein Teilstück der Falterstraße zwischen Rheinstraße und „In den Erken“, das östlich angrenzende Grundstück für den geplanten Erweiterungsbau der KB-Schule sowie ein Teilstück der Straße „In den Erken“.

Die Gesamtgröße beträgt ca. 3,2 ha.

Die verbindliche Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **4.0 Geltendes Planungsrecht**

#### **4.1 Ziele der Landesplanung**

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) aus dem Jahre 1984 ist der Änderungsbereich im Wesentlichen als Gemeinbedarfsbereich Schule dargestellt.

Eine Abstimmung nach § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) für diesen Bereich ist erfolgt. Die Planungsabsichten stehen in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

#### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt für den Bebauungsplanbereich Fläche für den Gemeinbedarf dar. Damit stehen die Planungsabsichten in Übereinstimmung mit den Zielen Flächennutzungsplanung.

### **5.0 Vorhandene Flächennutzungen und Planvorgaben**

#### **5.1 Lage und Gebietszustand**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Euenheim der Stadt Euskirchen.

Das Gebiet umfasst:

1. die Fläche des Berufsbildungszentrums ( BBZ ) mit einer Größe von ca. 1,1 ha. Es umfasst neben zumeist eingeschossigen Ausbildungs- und Werkhallen einen viergeschossigen Büro- und Verwaltungsbereich. Die Haupteinfahrt erfolgt von der Straße In den Erken an der südlichen Plangebietsgrenze, eine Zweiteinfahrt existiert von der Rheinstraße an der nördlichen Plangebietsgrenze.
2. die Fläche der Rheinischen Schule für Körperbehinderte Euskirchen (KB-Schule Euskirchen) mit einer Größe von ca. 1,0 ha. Die Schule wurde vom Landschaftsverband Rheinland als einzügige Grundschule errichtet und später erweitert. Der ein- bis dreigeschossige Gebäudekomplex wird für Klein- und

Rollstuhlbusse sowie die Lehrer-Pkws von Osten über die Falterstraße erschlossen, der Zugang zur oberen Ebene (Verwaltung, Mensa, Hausmeister) erfolgt von Norden über die Rheinstraße.

3. die östlich angrenzende Fläche mit einer Größe von ca. 1,0 ha, die als Ackerfläche genutzt wird.
4. das Teilstück der innerörtlichen Erschließungsstraße Falterstraße zwischen Rheinstraße und In den Erken. Die Falterstraße mündet nördlich in die Bundesstraße B 56 ein.
5. das Teilstück der Straße In den Erken, das südlich an das Berufsbildungszentrum bzw. Schulgrundstück anschließt.

Das Plangebiet ist bis auf die Teilfläche zu 3. versiegelt bzw. teilversiegelt. Neben den Gebäudeflächen sind die Flächen für den Fahrverkehr voll versiegelt (Verbundpflaster, Asphalt).

## 5.2 Nutzungen im Umfeld des Plangebietes

Westlich des Gebietes grenzt die Ortslage Euenheim mit einer dörflich strukturierten Nutzung an.

Im Südosten des Gebietes schließt ein Regenüberlaufbecken an.

Südlich des Plangebietes verläuft im Abstand von ca. 250 m die Bahnstrecke Köln-Trier. Die Bahnstrecke wird während der Tagzeit von ca. 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr überwiegend von Personenzügen befahren, wobei pro Stunde ca. 4 Zugbewegungen stattfinden. Aufgrund des Abstandes wurde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichtet.

## 6.0 Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes

### Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nach Osten verlegte Falterstraße.

In umfangreichen Vorstudien war untersucht worden, wie ein funktionierender Schulbetrieb unter Beibehaltung der Falterstraße bei Realisierung der Erweiterung der Nutzung Schule für körperbehinderte Kinder zu gewährleisten sei. Dabei erwies sich eine Querung der Straße über ein Brückenbauwerk als ungeeignet, weil die Schüler nur klassenweise und in ständiger Begleitung des Lehrpersonals Aufzug fahren dürfen. Eine Tunnelverbindung wäre ebenso wie die Brücke nur per Aufzug erreichbar und zudem aufgrund vorhandener öffentlicher Kanäle und Leitungen im Fahrbahnbereich technisch nicht umsetzbar. Eine ebenerdige temporär-bauliche Querung der Falterstraße (z.B. durch Schranken, Bauwerke mit Durchfahrmöglichkeit oder eine „Bimmelbahn“) stellte sich für den alltäglichen praktischen Schulablauf als nicht realisierbar dar, weil sowohl die Verkehrssicherungspflicht der Schüler nicht oder nur unter dauerhaft hohem Personaleinsatz bedingt gewährleistet werden könnte und zudem die Freihaltung der Straße für technische Wartungsarbeiten am Kanal- und Leitungsnetz der Straße nicht gegeben wäre (hierzu ist dauerhaft Zugang und Befahrbarkeit erforderlich).

Es erwies sich daher als erforderlich, die Falterstraße zu verlegen.

Die geplante Falterstraße biegt künftig in einer weichen Kurve ab der Kreuzung Rheinstraße in die Landschaft ein und umfährt das gesamte Schulgrundstück an der Ostseite des Grundstückes Flurstück 815. Sie wird weiter als durchgängige innerörtliche Straße erlebbar bleiben. Dies wird durch eine begleitende Baumreihe unterstützt.

Im Nordosten des Schulgrundstückes werden die erforderlichen Lehrerparkplätze mit zwei Ausfahrten zur Falterstraße hin untergebracht. Der im Süden des Schulgrundstückes vorhandene Lehrerparkplatz wird aufgegeben und in den zuvor beschriebenen neuen Stellplatzbereich integriert. Dies führt zu einer verkehrlichen Beruhigung der Straße In den Erken.

Gegenüber der Zufahrt zum Lehrerparkplatz liegt die Einfahrt zur Vorfahrt der Schule. Die Anlieferung der Kinder erfolgt morgens und die Abholung nachmittags jeweils im Zeitraum von ca. einer halben Stunde. In den übrigen Zeiten werden die Parkplätze wenig frequentiert.

Die interne Haupteerschließung des Schulkomplexes erfolgt von der Falterstraße aus über eine sackgassenartige zweispurige Vorfahrt mit Wendemöglichkeit. Im Vorfahrtsbereich befinden sich ca. 20 bis 25 Parkplätze für Klein- und Rollstuhlbusse.

#### Bebauung

An der Stelle der derzeitigen Vorfahrt verbindet ein neues zentrales Erschließungs- und Verbindungselement den alten und neuen Schulteil. Das gesamte alte und neue Erdgeschoss kann von hier aus behindertengerecht ebenerdig erreicht werden.

Im nördlichen Grundstücksbereich wird ein Sportkomplex mit Turnhalle, Schwimmbad, entsprechenden Umkleiden sowie Sanitäreinrichtungen angeordnet; im südlichen Teil liegt der Erweiterungsbau mit Fachunterrichts- und Klassenräumen. Dieser Teil schließt sowohl in der Mitte als auch im Süden an die vorhandene Schule an, so dass für die Schüler ein schöner Rundweg um den neu entstehenden Innenhof entsteht. Der Baukörper ist als ein weitgespannter Bogen konzipiert, der mit seiner einfachen prägnanten Form ein neues Gesicht nach außen vermittelt und dem Ortsteil Euenheim stadträumlich einen klaren abschließenden Ortsrand verleiht.

Da das Gelände und damit auch die neue Straße von Norden nach Süden abfallen, wird es umlaufend einen Geländesprung zwischen Straße und Schulgärten geben, der gestalterisch vorteilhaft ist. Im nördlichen Bereich kann ein Teil der Baumasse der Turnhalle aufgrund der Topographie in das Erdreich geschoben werden. Im südlichen Teil dagegen entsteht eine kleine natürliche Böschung, die den unmittelbaren Einblick in Klassen und Schulgärten erschwert.

In Anlehnung an die ortstypische Materialität älterer Gebäude und Bauerngehöfte sowie die der in Blickentfernung liegenden Fabrikgebäude ist eine Fassadengestaltung aus Ziegelsteinen denkbar.

Die Klassen- und Unterrichtsräume werden zur Landschaft hin und aus energetischer Vernunft einen hohen Fensteranteil aufweisen. Die Turnhalle wird nach Norden Richtung Rheinstraße teilverglast sein, die Schwimmhalle nach Osten und Süden größere Glasflächen haben.

## **7.0 Inhalte des Bebauungsplanes**

Nachstehende Festsetzungen werden getroffen:

### **7.1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Das im Bebauungsplan geplante Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Die Grundflächenzahl ist auf die künftige Nutzung abgestellt. Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich an der Höhe des bestehenden Gebäudes der KB-Schule an der Rheinstraße.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Stellplätze und Garagen sind allgemein zugelassen. Sie dürfen nur nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden. Dadurch soll ein Parken entlang der Falterstraße verhindert werden.

### **7.2 Flächen für den Gemeinbedarf (Schule)**

Das Planungsgebiet ist gemäß der geplanten Zielsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Einrichtung Schule festgesetzt.

Die Fläche im Nord-Osten des Planungsgebietes ist als privater Parkplatz festgesetzt. Hier entsteht der Lehrerparkplatz, der auch die ehemals im Süden des Schulgrundstücks vorhandenen Stellplätze aufnimmt. Dies führt zu einer verkehrlichen Beruhigung der Straße In den Erken.

### **7.3 Verkehrsflächen**

Die verlegte Falterstraße sowie der Teil der Straße In den Erken sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Das neue Straßenprofil der Falterstraße beträgt insgesamt 8,25 Meter mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 Meter, einem Bürgersteig von 1,50 Meter sowie einem Randstreifen von 0,75 Meter Breite. Damit entspricht das Profil dem der ehemaligen Straße. Die Straße In den Erken behält ihren jetzigen Ausbaustandard.

### **7.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Um den auf dem Grundstück entstehenden Eingriff zu minimieren, sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden:

- Im Süden des Grundstückes wird eine rund 800 m<sup>2</sup> große Streuobstwiese als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.
- Entlang der neuen Falterstraße ist eine Baumreihe, bestehend aus mindestens 10 Bäumen, zu pflanzen. Die Auswahl der Baumarten ist der Pflanzliste zu entnehmen.

- In den Bereichen der Parkplätze bzw. Versickerungsmulde sind mindestens 10 Einzelbäume zu pflanzen. Die Auswahl der Baumarten ist der Pflanzliste zu entnehmen.
- Auf dem neuen Schulhof ist ein Flächenanteil von mindestens 20% als Vegetationsfläche vorzusehen.

## 7.5 Leitungsrechte

Die vorhandenen Kanäle, die sich unter der Trasse der alten Falterstraße befinden, sind in Form von Leitungsrechten zugunsten der Stadt und des Landesbetrieb Straßenbau NRW im Bebauungsplan festgesetzt. Diese werden später auch vertraglich abgesichert. Eine Trasse von beidseitig 3 m ist von Bebauung freizuhalten. Im Falle einer Überbauung über eine kurze Strecke sind die Schächte freizuhalten bzw. vor und hinter der Überbauung neu anzulegen.

## 8.0 Entsorgung

### Schmutzwasser

Das Grundstück ist an das vorhandene Kanalsystem angeschlossen. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Falterstraße eingeleitet.

### Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser der bestehenden Dachflächen wird weiterhin in den vorhandenen Mischwasserkanal entwässert. Das Oberflächenwasser der neuen Falterstraße wird über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal in den vorhandenen Mischwasserkanal entwässert.

Das vorliegende Bodengutachten (Ing. Büro Dr. Zöll vom 03.05.2004) hat das zu beplanende Areal auf seine Versickerungsfähigkeit hin untersucht. Es kommt zu dem Schluss, dass eine Versickerung im Untersuchungsfeld wegen des zu erwartenden höchsten Grundwasserspiegels nur über ein Muldensystem möglich ist.

Für alle neu versiegelten Flächen (Dach und Flächenbefestigung) ist eine nachgeschaltete Versickerung über eine Muldenversickerung vorgesehen. Ein eventuell notwendiger Überlauf soll in den Veybach eingeleitet werden.

## 9.0 Umweltbericht

### **Planungsvorgaben:**

Die an das Planungsgebiet grenzenden Flächen der freien Landschaft sind derzeit durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Es handelt sich um eine intensive Ackernutzung, die entsprechend stark gedüngt werden. Eine Strukturierung, bzw. Randbepflanzung ist nicht vorhanden. Der Veybach ist z.Zt. noch stark kanalisiert ausgebaut (eine Renaturierung ist vorgesehen). Veybach und das angrenzende Regenüberlaufbecken bieten mit Ihrer Rahmenpflanzung die einzigen Feldgehölzstrukturen in der ansonsten ausgeräumten Kulturlandschaft.

Das Flurstück 809 (bestehende Rheinische Schule für Körperbehinderte Euskirchen) ist geprägt von gering strukturierten Grünflächen, allerdings mit einigen z.T. heimischen Hochstämmen, die zum größten Teil über die Baumaßnahme hinweg erhalten werden können

Der Bau der Schulerweiterung der Körperbehinderten Schule sowie die damit verbundenen Straßenbaumaßnahmen erfolgen auf einer monostrukturierten Ackerfläche sowie auf dem vorhandenen Straßenkörper und dem Lehrerparkplatz. Die Umweltverträglichkeit des Projektes wird anhand einzelner Schutzgüter des Landschaftshaushaltes beurteilt:

## **Beurteilung der Schutzgüter**

### **9.1 Schutzgut „Mensch“**

Negative Auswirkungen auf den Menschen, wie Lärm-, Abgas- und Lichtimmission sind auf das Umfeld nicht zu erwarten. Für die unmittelbaren Anwohner verringern sich die Lärm- und Abgasimmission, dadurch dass der Lehrerparkplatz aus der Wohnbebauung im südlichen Plangebiet entfernt wird und stattdessen in den nördlichen Teil verlegt wird.

Südlich des Plangebietes verläuft im Abstand von ca. 250 m die Bahnstrecke Köln-Trier. Die Bahnstrecke wird während der Tagzeit von ca. 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr überwiegend von Personenzügen befahren, wobei pro Stunde ca. 4 Zugbewegungen stattfinden. Aufgrund des Abstandes wird von einer Beeinträchtigung nicht ausgegangen.

### **9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft**

#### **9.2.1. Schutzgebietsausweisungen**

Das Planungsgebiet wird zukünftig von einem Landschaftsplan erfasst. Er sieht keinerlei Schutzausweisungen vor. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet. Gesetzlich geschützte Biotope sowie FFH- und Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht tangiert. Weitere Schutzzuweisungen sind im Planungsgebiet nicht vorgesehen.

#### **9.2.2 Natur und Landschaft**

Bei der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Mit § 1a BauGB ist definiert, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Vermeidung, Ausgleich, Ersatz), in der Abwägung nach §1 Abs. 6 BauGB, abschließend zu regeln sind.

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Berufsbildungszentrum / KB Schule Euskirchen“ im Ortsteil Euenheim stellt durch die Bereitstellung von Bauflächen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Um die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wurden die im Plangebiet

vorhandenen Biotopstrukturen erfasst und bewertet sowie die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ermittelt.

Die Bewertung wurde auf der Grundlage der "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen" (vereinfachtes Verfahren) der Landesregierung Nordrhein-Westfalen durchgeführt.

– Potentielle natürliche Vegetation (PNV)

Die Karte der potentiellen natürlichen Vegetation der BRD, Blatt Köln, weist für das Planungsgebiet auf den vorwiegend lehmigen, holozänen Talsedimente einen ,artenreichen Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald aus sowie den Maiglöckchen-, Stieleichen-, Hainbuchenwald der Niederrheinischen Bucht. Baumarten dieser Waldgesellschaften sind: Bergahorn, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Esche, Hainbuche, Buche, Vogelkirsche, Flatterulme. Bodenständige Sträucher/Kleinbäume für diese Waldgesellschaften sind: Feldahorn, Hasel, Weisdorn, Hundsrose, Gemeiner Schneeball, Wasserschneeball, Salweide, Espe, Schlehe, Roter Hartriegel und Pfaffenhut.

– Vorhandene Flächennutzungen und Biotopstrukturen

Das vorgefundene Biotop auf dem Flurstück für den Schulerweiterungsbau ist als monostrukturierte Ackerfläche anzusprechen und als geringwertig zu beurteilen. Die alte Falterstraße weist keinerlei begleitende Baumstandorte vor. Auch die vorhandenen Biotoptypen auf dem Gelände des vorhandenen Schulbaus sind als strukturarmes Gewerbegrün von geringer Wertigkeit. Eine Ausnahme bildet die strukturreiche Gartenfläche im südlichen Teil des Flurstückes 809. Sie kann zu einem Großteil erhalten werden. Die auf ihr befindlichen Hochstämme sind gegen Beschädigungen durch und während der Baumaßnahme zu schützen.

**A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes**

**Gesamtflächenwert A: 26774**

Flächen-Nr. s. Plan Aus- gangssituation	Code lt. Biotop- typenwertliste	Biototyp lt. Biototypen- wertliste	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A lt. Biototypen- wertliste	Gesamt- korrektur - faktor	Gesamt - wert	Einzel- flächen - wert
1, 2	4.2	Garten, strukturreich	557	4		4	2228
3-18	4.3	Grünflächen in Gewerbegebieten	1691	2		2	3382
19-25	1.1	versiegelte Flächen durch Wege	4776	0		0	0
26-28	1.1	versiegelte Flächen durch Gebäude	2855	0		0	0
29	2.1	Bankette	311	2		2	622
30	3.1	Acker	10242	2		2	20484
31	1.3	Sand	58	1		1	58

– Geplante Nutzung

Der durch die vorliegende Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen einer Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan festgestellt und bewertet.

Die auf dem Flurstück 809 befindlichen Hochstämme werden zukünftig der Kern einer Streuobstwiese werden, der an dieser Stelle als Ausgleich vorzusehen ist. Der weitere Ausgleich des Verlustes der oben genannten Biotope durch die Baumaßnahmen geschieht in erster Linie durch eine Strukturbereicherung der vorhandenen, wie der neu zu schaffenden Grünflächen sowie durch die Anpflanzung von 20 Hochstämmen im Bereich der neuen Falterstraße sowie der Parkplatzflächen, bzw. der Versickerungsmulden.

Sämtliche neuen Grünflächen werden strukturreich ausgeführt, unter besonderer Berücksichtigung der Potentiellen Natürlichen Vegetation, sodass sie eine ökologische Wertsteigerung gegenüber dem Ausgangsbiotop darstellen.

Folgende Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Einzelnen vorgesehen

- Entwicklung einer rund 800m<sup>2</sup> großen Streuobstwiese im südlichen Planungsbereich.
- Entlang der neuen Falterstraße ist eine Baumreihe, bestehend aus mindestens 10 Bäumen (Hochstämme, 4xv, 18-20), vorzusehen. Die Auswahl der Baumarten hat der Pflanzliste zu entsprechen (siehe auch 3.4).
- In den Bereichen der Parkplätze bzw. Versickerungsmulde sind mindestens 10 Einzelbäume vorzusehen (Hochstämme, 4xv, 18-20). Die Auswahl der Baumarten hat der Pflanzliste zu entsprechen.
- Auf dem neuen Schulhof ist ein Flächenanteil von mindestens 20% als Vegetationsfläche vorzusehen.

**B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes**

**Gesamtflächenwert B:**

**27049**

Flächen-Nr.  s. Plan Zustand  Gem. Fest- setzungen des Bebauungsplane s	Code  Lt.  Biotop- typen- wertliste	Biototyp  Lt. Biototypen- wertliste	Fläche		Grundwert  lt. Biotop- typen- wertliste	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächenwert
			m <sup>2</sup>	%				
F1-3	4.3	Grünflächen in Gewerbegebieten	650	3,17 2	2		2	1300
F4-7; F28	4.2	Garten, struktureich	213 8	10,4 3	3	0,00	3	6414
F8	3.6	Obstwiese, jung	805	3,92 9	7		7	5635
F9; F24-27	7.7	Versickerungsmulde n	814	3,97 3	4		4	3256
F10-15	1.2	versieg. Flächen mit Versickerung	834 3	40,7 2	0,5		0,5	4171,5
F16	1.3	Sandflächen	58	0,28 3	1		1	58
F17	1.1	versiegelte Flächen durch Gebäude	269 2	13,1 4	0		0	0
F18-22	1.1	versiegelte Flächen durch Wege	388 3	18,9 5	0		0	0
F23	2.1	Bankette	107	0,52 2	2		2	214
eb1-20	8.2	Einzelbäume (50m <sup>2</sup> /Baum)	100 0	4,88	6		6	6000

**C. Gesamtbilanz**

**Gesamtflächenwert A:** 26774  
**Gesamtflächenwert B:** 27049

---

**Gesamtbilanz C:** 275

---

Dem Gesamtflächenwert des Ausgangszustandes von 26774 Punkten steht ein Gesamtflächenwert gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 27049 Punkten gegenüber. Somit ergibt sich für die Gesamtbilanz ein Plus von 275 Punkten. Die Eingriffe können also vollständig auf der Fläche ausgeglichen werden.

### **9.2.3 Schutzgut Landschaftsbild**

Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der ausgeräumten Kulturlandschaft an der Stelle der Neuplanung sind als gering einzustufen. Da sich das Baugebiet unmittelbar an eine bestehende Bebauung anschließt, reduzieren sich die Veränderungen des Landschaftsbildes weiter. Die bisherige Baugrenze des Ortes Euskirchen-Euenheim wird um rund 60m Richtung Osten verschoben. Die bisher in der freien Landschaft befindliche Kläranlage kann so, auch optisch, mit der Bebauung verbunden werden. Die rundliche Bauform des Erweiterungsbaus setzt sich sehr einfühlend mit dem Standort am Ortsrand auseinander und ermöglicht es dem Ortsteil Euenheim zu einem erlebbaren Ortrand zu gelangen. Der Eindruck wird durch die straßenbegleitende Baumpflanzung unterstützt. Die straßenbegleitende Baumpflanzung ist für das Landschafts- wie für das Ortsbild von hoher Bedeutung. Durch die flache Bebauung, die sich in Teilen in das Geländere relief hinein schiebt, wird eine dominante Wirkung des Baukörpers gegen die umgebende Landschaft nachhaltig vermieden. Über die reich strukturierten Grünflächen und im Besonderen über die Streuobstwiese wird die Ortrandlage berücksichtigt und das neue Gebäude mit dem vorhandenen Landschaftsbild verbunden, bzw. Ortsrandlage und Landschaftsbild aufgewertet.

### **9.3 Schutzgut Boden**

Der tiefere Untergrund der Zülpicher Börde wird von unterdevonischen und tertiären Gesteinen aufgebaut. Die Gesteine werden in der sich absenkenden Niederrheinischen Bucht von den quartären Schottern der Hauptterrasse des Rheines überdeckt. Sie setzen sich aus den abgelagerten Sanden, Kiesen und auch größeren Blöcken zusammen. Diese werden durch pleistozänen Löß überdeckt, der hauptsächlich während der Weichsel-Kaltzeit in das Gebiet eingeweht wurde.

Die geologisch jüngsten Ablagerungen rühren von den alluvialen Ablagerungen in den Niederungen der heutigen Fließgewässer Erft und ihrer Nebenbäche her. Auch hier überwiegen Sande und Kiese in örtlich wechselnder Zusammensetzung. Im Bereich Euskirchen der Niederrheinischen Bucht entwickelte sich aus den anstehenden Gesteinen unter den herrschenden Klimabedingungen Parabraunerden, Parabraunerde- Pseudogley und Pseudogley-Parabraunerde. Diese Böden sind durch eine Verlagerung von Tonpartikeln aus dem Ober- in den Unterboden gekennzeichnet. Diese Verlagerung führt im Unterboden zu einer Verringerung des Porenvolumens, wodurch die Wasserdurchlässigkeit der Böden eingeschränkt wird und die Böden zur Staunässe neigen. Der Grad dieser Neigung nimmt von Parabraunerden bis zu den echten Pseudogleyen zu.

#### **9.3.1 Bodenversiegelung**

Der geplante Bau von Gebäuden und Straße führt auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Veränderungen der Bodenstruktur bzw. zu Verdichtungen und irreversiblen Versiegelungen des Bodens. Durch die Versiegelung wird der Boden als Lebensraum für Organismen zerstört und entfällt als Grundlage für die Vegetation. Aufgrund der vorgesehenen Dichte der Bebauung und des erforderlichen Straßenbaus kann davon ausgegangen werden, dass durch den Baubetrieb der Boden im überwiegenden Teil des Plangebietes geschädigt und beeinträchtigt wird. Nach Abschluss der Bauarbeiten kann der Boden in Teilflächen wiederhergestellt bzw. die Beeinträchtigung ausgeglichen werden.

## **9.4 Schutzgut Wasser**

Der nördliche Teil des Planungsgebietes weist in den oben liegenden Bodenschichten eine geringe Wasserdurchlässigkeit ( $K < 5,4 \cdot 10^{-6}$ ) auf. Darunter liegen durchlässige Kies- und Sandschichten. Der südliche Teil des Planungsgebietes weist eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf ( $K > 5,4 \cdot 10^{-5}$ ), aufgrund der dort hoch anstehenden Flusssande und -Kiese aus dem Veybach.

### **9.4.1 Niederschlagswasserbeseitigung**

Im Bereich der geplanten Versiegelung wird die unmittelbare Versickerung von Niederschlägen verhindert. Durch eine Flächenversickerung über die Flächenbefestigung sowie über nachgeschaltete Versickerungseinrichtungen in Form von Muldenversickerung wird das anfallende Niederschlagswasser der Flächenbefestigung (Parkplatz, Anfahrt) sowie der Dachflächen auf dem Grundstück versickert. Die Neuversiegelung wurde minimiert, dadurch dass der Erweiterungsbau und die Zufahrt in Teilen auf bereits zuvor versiegelten Flächen (alte Falterstraße und ehemaliger Lehrerparkplatz) errichtet werden. Ferner können Teilflächen der alten Falterstraße entsiegelt werden.

*Anfallendes Niederschlagswasser soll zudem in Zisternen gesammelt und gespeichert werden.* <sup>1)</sup>

## **9.5 Schutzgut Klima / Luft**

Die versiegelten Flächen verändern das Mikroklima an den jeweiligen Standorten. Es wird zu einer verstärkten Aufheizung und einer verzögerten Abkühlung der Luft kommen. Zwischen den Gebäude und Straßenflächen bzw. den Vegetationsflächen entstehen zeitweilig Temperaturunterschiede. Durch die Lage des Bebauungsgebietes mit angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem Veybach als Fließgewässer sind die Auswirkungen jedoch marginal.

## **9.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **9.6.1 Denkmalschutz**

Im Plangebiet und im näheren Umfeld sind keine denkmalgeschützten Gebäude und Kulturgüter vorhanden. Denkmalwerte Bausubstanz wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

### **9.6.2 Bodendenkmalpflege**

Es sind keine offensichtlichen Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und den Belangen der Bodendenkmalpflege zu erkennen. Auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, hier insbesondere die §§ 15 und 16 DSchG wird im Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen.

## 9.7 Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Realisierung des Bebauungsplanes keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Der Eingriff in den Naturhaushalt durch die Erschließung und Bebauung des Gebietes kann durch die getroffenen Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Natur sowie die Maßnahme, die im landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt sind, zu 100% innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

## 10.0 Realisierung

Für das Plangebiet werden bodenordnende Maßnahmen erforderlich, die durch einen Erschließungsvertrag geregelt werden.

## 11.0 Städtebauliche Kennziffern

Fläche für Gemeinbedarf	~ <b>29.800</b> qm
<u>Verkehrsflächen</u>	<u>~ <b>2.205</b> qm</u>
Gesamtfläche des Plangebietes	~ <b>32.000</b> qm

Euskirchen, den 06.01.2005

gez. Dr. Friedl  
Bürgermeister

<sup>1)</sup> *der kursiv geschriebene Text wurde nach der Offenlage hinzugefügt.*