

# **Bebauungsplan**

der

# **Stadt Euskirchen**

---

---

## **Nr. 54**

## **4. Änderung**

**Ortsteil Euskirchen,  
Bereich westlich der „Vom-Stein-Straße“**

---

---

- **Begründung einschließlich Umweltbericht**

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Euskirchen



# **Inhaltsverzeichnis**

## **Begründung zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung**

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes
2. Anlass und Ziele des Verfahrens
3. Vorgaben
4. Vorgesehene Darstellungen nach Änderung
5. Art und Maß der künftigen Nutzung, sonstige Festsetzungen
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
7. Verkehrstechnische Erschließung, Ver- und Entsorgung
8. Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen, Umweltprüfung
9. Flächenbilanz
10. Bodenordnung, Kosten
11. Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

# Stadt Euskirchen: Bebauungsplan Nr. 54 4. Änderung

## Begründung zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

### **1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes (BPlan) Nr. 54 sollen für einen Teilbereich westlich der „Vom-Stein-Straße“ (Gemarkung Euskirchen, Flur 25, Flurstücke Nrn. 272, 313, 432 u. 434, jeweils tlw.) neue Darstellungen und Festsetzungen getroffen werden. Das Änderungsgebiet liegt als größtenteils noch unbebaute Restfläche zwischen der nordöstlichen Ortsrandbebauung und der Erftaue. Die Abgrenzung des betreffenden Bereichs ist in der Planzeichnung eindeutig eingetragen. Die Gebietsgröße beträgt rd. 1,8 ha, die Abmessung in Nord-Süd-Richtung (ca.) 215 m, quer dazu 82,5 m.

Der Änderungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde auf der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen vom 07.03.2007 gem. §§ 1 (8) u. 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) gefasst, und gleichzeitig die Durchführung der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) bzw. 4 (1) BauGB veranlasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 25.02. bis 25.03.2008 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.02.2008 über die öffentliche Auslegung informiert und gem. § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt.

Am 17.06.2008 hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 54, 4. Änderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

### **2. Anlass und Ziele des Verfahrens**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 54 setzt für den zu überplanenden Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ für eine 2-geschossige bzw. teilweise 4-geschossige Bebauung fest. Diese Angebotsplanung wurde allerdings nur auf einem im Änderungsbereich mittig liegenden Grundstück (Flurst.-Nr. 313, Haus-Nr. 25-27) in Form von Geschosswohnungsbau (2-geschossig) tatsächlich umgesetzt. Da die städtebaulichen Zielvorstellungen sich gegenüber dem Zeitpunkt der BPlan-Aufstellung im Jahre 1965 gewandelt haben, ist vorgesehen, die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans zu ändern und durch nachfrageorientierte Nutzungsmöglichkeiten zu ersetzen. Da die Sieben-Jahres-Frist zur Verwirklichung der ursprünglichen Planung verstrichen ist, fallen Entschädigungsansprüche nach § 42 Baugesetzbuch (BauGB) nur noch in die ausgeübte Nutzung an.

Die Durchführung der Erschließungs- und Baumaßnahmen auf den Parzellen Nrn. 272 u. 432 erfolgt durch einen Investor. Die zusätzliche Einbeziehung der mittleren (Nr. 313) und der südlich angrenzenden Parzelle (Nr. 434) dient einer städtebaulich sinnvollen Beplanung dieses auch im „Ur-Plan“ zusammenhängenden Baubereichs.

In der Stadt Euskirchen besteht kontinuierlich Bedarf an Wohnungsbaugrundstücken. Sie ist demnach gehalten, für die Weiterentwicklung Sorge zu tragen. Gegenüber anderen Standorten be-/entsteht bei der Lückenschließung hier bereits eine Vorprägung durch umgebende Bebauung, günstige Anbindungsmöglichkeiten und keine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Durch die geplante Bebauung wird der Straßenraum der „Vom Stein-Straße“ erstmalig eindeutig gefasst und gestaltet. Auf dem Flurstück 313 wird jedoch die Festsetzung einer Fläche zur Errichtung von Garagen aus dem Ursprungsplan beibehalten, um die in diesem Bereich straßenseitig vorhandenen Bäume zu erhalten. An die vorhandene Situation angepasst wird ferner die Darstellung der Garagen-Zeile entlang der südlichen Grenze der Parzelle 313.

### **3. Vorgaben**

Das Gelände ist topographisch nahezu eben. Für die Entwurfs-Fassung der BPlan-Änderung wird noch eine Topographische Geländeaufnahme erstellt und bei Planzeichnung, Erschließungsplanung und Festsetzungen zugrunde gelegt.

### **4. Vorgesehene Darstellungen nach Änderung**

Im Rahmen der Überplanung soll nunmehr eine Neu-Ausweisung erfolgen, die a) entlang der Grundstücksfront zur „Vom Stein-Straße“ die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht und b) auf den „rückwärtigen“, westlichen Flächenanteilen (soweit noch nicht bebaut, s.o.) zur Erftaue hin eine aufgelockerte Einzelhausbebauung.

Diese rückwärtigen Teilflächen sollen dabei durch zwei neu eingeplante Stichstraßen, mit einer Wendeanlage am Ende, aufgeschlossen werden. Um hier eine –in etwa- beidseitige Bebauung zu ermöglichen, soll der „rückwärtige“ Baugebietsrand um rd. 18 m Richtung Westen aufgeweitet werden.

Nach der Überplanung sollen –als Aufteilungsvorschlag- entlang der östlichen Straßenfront 16 neue Grundstücke von (ca.) 10 bis 15 m Breite und 300 bis 500 qm Größe entstehen, und im Inneren 14 etwas größer bemessene Einzelhaus-Grundstücke von ca. 440 bis 770 qm. Die tatsächliche spätere Neuparzellierung bleibt den Eigentümern des Baulands (und der Nachfrage) vorbehalten.

### **5. Art und Maß der künftigen Nutzung, sonstige Festsetzungen, Gestaltungssatzung**

Für den bereits bebauten Teil der Parzelle Flur 25, Nr. 313, in der Planzeichnung gekennzeichnet als Gebietsteil „WA 1“, werden die planungsrechtlichen Ausweisungen aus der bisherigen Nutzungsschablone aufrecht erhalten:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Zahl der Vollgeschosse: II, als Höchstmaß
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7
- Bauweise: offen

Gestrichen wird die bisherige Einschränkung „Flachdach“, da unzutreffend. Ausgeschlossen werden –analog den übrigen Teilflächen- die Ausnahmen nach § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen). Diese Ausschlüsse betreffen Nutzungsarten, für die an dem hiesigen Standort, unter Berücksichtigung seiner Lage, Erschließung bzw. überwiegenden Wohngebietscharakters, keine geeigneten Voraussetzungen gesehen werden.

Für die übrigen Gebietsteile sind folgende neue planungsrechtliche Ausweisungen vorgesehen.

- Allgemeines Wohngebiet (WA), unter Ausschluss der Ausnahmen nach § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) (s.o.)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Bauweise: offen, mit Einzel- und Doppelhäusern an der „Vom-Stein-Straße“, und nur Einzelhäusern im inneren Bereich
- Zahl der Wohnungen: max. zwei je Wohngebäude  
Dies dient der Einschränkung der Einwohnerdichte, und damit auch des Verkehrsaufkommens in dem Baugebiet, und entspricht dem planerisch hier gewollten, aufgelockerten Erscheinungsbild.
- Entlang der „Vom-Stein-Straße“ Zahl der Vollgeschosse: zwingend II, und eine Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- Im Bereich WA 2 wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 9m begrenzt, die max. Traufhöhe beträgt 6,8m. bei einer Traufhöhe bis 5m ist eine max. Dachneigung von 38° zulässig, bei einer größeren Traufhöhe: 20°. Damit sollen architektonische Möglichkeiten eingeräumt und gleichzeitig sehr massiv wirkende Bauten verhindert werden.

Die verbleibenden Spielräume für die Bauvorhaben sind insgesamt groß genug, um noch ausreichend differenzierte Gestaltungsmöglichkeiten offen zu lassen.

Das auf dem Nachbargrundstück geplante Wellnessbad wird zu den bereits bestehenden und den –gemäß den Festsetzungen des B-Planes Nr. 54 noch zu errichtenden– Wohnbebauungen hin durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen (geplanter Erdwall) abgeschirmt. Durch die Errichtung von Lärmschutzanlagen auf den Grundstücken des geplanten Wellnessbades kann für die nordwestliche Bauzeile jedoch lediglich ein ausreichender Schallschutz bis zu einer Höhe des II. Obergeschosses (einschließlich) garantiert werden. Hierfür hat der Investor des Wellnessbades Sorge zu tragen. Da für den in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ein weitergehender Schallschutz nicht gewährleistet ist, wird –gemäß §9(1)Nr.24 BauGB– für den Bereich oberhalb des II. Geschosses (I. Obergeschoss) eine Nutzung zu Wohnzwecken (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) bzw. dem dauernden Aufenthalt von Personen ausgeschlossen.

Garagen sind im Gebietsteil „WA1“ innerhalb der gekennzeichneten Teilflächen mit Zweckbestimmung „Garagen (Ga)“ zu positionieren.

Auf den übrigen WA-Teilflächen sind Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO zulässig, sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden. § 15 BauNVO ist zu berücksichtigen.

Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Abgrabungen sind nur begrenzt zugelassen, um ein ruhiges Erscheinungsbild im Umfeld der Häuser zu erreichen.

Zur besseren Gestaltung der Gartenflächen im Baugebiet sind Gartenhäuser nur bis 30 cbm zulässig, wenn sie zu den Grundstücksgrenzen eingegrünt sind. Zu den rückwärtigen Grenzen sind Gartenhäuser immer einzugrünen. Zu den Nachbargrenzen sind Gartenhäuser einzugrünen, wenn sie näher als 3,0m an der Grenze errichtet werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Diese Einschränkungen bezüglich Umfang, Anordnung und Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen dienen dem Erhalt eines gewissen Anteils an unüberbauten (Vor-)Garten- und Freiflächen, einer ausreichenden Aufstellfläche vor der Garageneinfahrt und einem ansprechenderen Erscheinungsbild des Straßenraumes.

Für die Erschließungsstraßen wurde ein tiefbautechnischer Straßenentwurf erstellt. Zur Eindeutigkeit des Höhenbezugs der zu errichtenden Gebäude wurden die darin enthaltenen Straßenhöhen in die BPlan-Zeichnung integriert. Bei der Ermittlung des Bezugspunktes (BZP) für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen ist die Höhe der Straßenoberfläche anzuhalten.

Ggf. noch erforderliche Regelungen und Auflagen zu den eigentlichen Bauvorhaben sind bei deren Ausführungsplanung bzw. im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu treffen.

## **6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Zum Bebauungsplan werden durch die Stadt Euskirchen ergänzende gestalterische Festsetzungen getroffen, die sicherstellen sollen, dass sich das Baugebiet sowohl in die umgebende Bebauung als auch in die angrenzende freie Landschaft einfügt. Hierzu sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen insbesondere bezüglich der Dachgestaltung erarbeitet worden, die gemäß § 86 BauONW als separate Gestaltungssatzung beschlossen werden sollen.

## **7. Verkehrstechnische Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Der Standort verfügt in Gestalt der einen Baublock weiter vorbeiführenden Landesstraße L194 über eine günstige Verkehrsanbindung.

Die „Vom-Stein-Straße“ ist als Baustraße (ohne Nebenanlagen) ausgebaut und kanalisiert (Mischwasserkanal).

Die neuen Stichstraßen werden in einer Verkehrsflächenbreite von 5,50 m angelegt, mit einer Wendeanlage am Ende, ausgestaltet entsprechend dem Wendeanlagentyp 3 der EAE („Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“), d.h.: Radius 6 m als Wendekreis für Personenkraftwagen, Wendehammer für Lastkraftwagen bis 10 m Länge, auch 3-achsiges Müllfahrzeug (einmaliges Zurücksetzen erforderlich) und eine die Wendeanlage umgebende Freihaltezone von 1m Breite (in der Verkehrsfläche enthalten).

Die konkreten Ausbauparameter innerhalb der dargestellten Verkehrsflächenbreiten bleiben der tiefbautechnischen Detailplanung vorbehalten. Die Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen obliegt den privaten Eigentümern auf ihren eigenen Bauparzellen.

Das Freihalten der Zufahrten von Sichthindernissen, ebenso Aufstellflächen etc. für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind bei den weiterführenden Planungen bzw. der Bauausführung zu gewährleisten. Als Notzufahrten können auch die das Plangebiet umgebenden Wege dienen.

Die Ver- und Entsorgung (mit Wasser, Strom, Telekommunikation, Kanalisation, ..) ist durch Anschluss an die bereits vorhandenen Anlagen in der „Vom-Stein-Straße“ bzw. neu zu verlegende, ergänzende Leitungsstränge grundsätzlich gewährleistet. Die Planung und Abstimmung mit den Versorgungsmedien, Koordinierung mit dem Straßenbau und eventuellen Begrünungsmaßnahmen, Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung (für den öffentlichen Anteil), etc. erfolgen im Rahmen der sich an das BPlan-Verfahren anschließenden Tiefbauplanung. Bei Bepflanzungen sind Leitungen ggf. zu berücksichtigen, ansonsten sind Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

Das Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen der neuen Baugrundstücke wird dem in der Vom-Stein-Straße gelegenen Mischwasserkanal zugeführt. Eine abgestimmte Kanalnetzplanung, die für den Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation erforderlich ist, liegt vor.

Die Detailregelungen für den späteren Ausbau erfolgen dann im Rahmen der tiefbautechnischen Fach- und Genehmigungsplanung bzw. im Erschließungsvertrag (s.u.). Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer werden über die vorhandene Kanalisation zur Kläranlage geleitet.

## **8. Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen, Umweltprüfung**

Der Planbereich liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes. Verbindliche Grünfestsetzungen gab es in dem alten BPlan nicht.

Der Änderungsbereich war, bis auf den hinzugekommenen, etwa 18 m breiten rückwärtigen Streifen aus einer bisherigen „Spiel- und Sportplatz-Fläche“ (s.u.), bisher bereits als „WA - Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Hier wäre bereits nach dem alten BPlan ein Eingriff zulässig gewesen, mit einem annähernd gleich hohen, max. zulässigen Überbauungsgrad (allerdings engere Baufenster); somit ist dort entsprechend § 1a (3) S.5 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Auch in der Realität ist nennenswerter Aufwuchs nur auf der Haus-Parzelle 313 zu verzeichnen. Dieser wird durch die Umplanung nicht betroffen. Dort hätte bereits nach dem alten BPlan schon eine Garagenzeile errichtet werden können. Relevanter, zusätzlicher ökologischer Eingriff ist somit nicht zu konstatieren.

Auch der geringfügige randliche Eingriff in die bisherige „Spiel- und Sportplatz-Fläche“ ist aufgrund einer hier ursprünglich eingeplanten Wegefläche und eines auch bei Sportplätzen zu berücksichtigenden Flächenanteils mit Eingriffen als -in etwa- ausgeglichen darstellbar.

Um die Auswirkungen von Flächenversiegelungen zu begrenzen sind gemäß § 9, Absatz 1 Nr. 20 BauGB Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit mindestens 1,0 cm breiten Fugen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen.

Aufgrund des weit überwiegend bereits vorhandenen Baurechts und einer in jedem Falle zu erwartenden Be- und Eingrünung der privaten Garten- und Freiflächen sind die zukünftigen Veränderungen an Natur und Landschaft nur sehr untergeordnet. Ein eigener Ausgleich für die geringfügige zusätzliche Versiegelung erscheint nicht erforderlich. Vor diesem Hintergrund erübrigt sich auch die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplans.

Das BauGB sieht vor, dass im Rahmen der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach §1 (6) Nr. 7 und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt u. in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a, S.2, Nr.2 in Verbindung mit § 2 (4) BauGB in einem „Umweltbericht“ festzuhalten und hinsichtlich ihrer Auswirkungen zu bewerten.

## **9. Flächenbilanz**

Die Flächen des Änderungsbereiches teilen sich wie folgt auf:

	ha (ca.)	% (ca.)
Plangebietsfläche gesamt	1,80	100,0
davon:		
Teilgebiet „WA 1“ (Bestand)	0,35	19,6
übrige WA-Flächen	1,31	72,9
Verkehrsflächen	0,13	7,5

## **10. Bodenordnung, Kosten**

Die neuen Verkehrsflächen werden im Zuge der Erschließung vom Investor herausparzelliert und auf die Stadt Euskirchen übertragen. Eine weitergehende Boden(neu)ordnung unter den bisherigen Eigentümern ist nicht erforderlich.

Die Planungskosten werden vom Investor getragen und die neuen inneren Erschließungen ebenfalls von ihm erstellt. Die erforderlichen Detailregelungen zwischen Investor und Stadt Euskirchen werden in einem Erschließungsvertrag abgesichert. Weitere Details werden ebenfalls vertraglich geregelt.

## **11. Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen**

### **Baugrundverhältnisse (Kennzeichnung gem. § 9, Abs. 5, Nr. 1 BauGB)**

Das Änderungsgebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).“ Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bebauung von Flächen im Plangebiet zu berücksichtigen.

Gemäß der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen weist das Änderungsgebiet die Bodenart „Auengley – Brauner Auenboden“ (Aueböden der Erft) auf. Bei der Bebauung können daher ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich werden. Die einschlägigen Bauvorschriften sowie die Bestimmungen der Landesbauordnung (BauONW) sind entsprechend anzuwenden.

### **Grundwasser, Hochwassergefährdung**

Der natürliche Grundwasserspiegel kann nahe der Geländeoberfläche anstehen. Der Grundwasserstand kann auch vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen bzw. wieder ansteigenden Grundwasserständen zu berücksichtigen sind.

Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen (auch zeitweiliges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.

Das Plangebiet liegt zwar außerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes, bei selteneren Ereignissen kann eine Betroffenheit jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

### **Bodenveränderungen / Bodenmaterialien**

Wenn im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden sollten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen Bodenmaterialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, wird auf die gemäß § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) bestehende Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Bodenschutz-

behörde des Kreises Euskirchen, bei Vorhaben mit einer Materialmenge von mehr als 800 m<sup>3</sup>, hingewiesen.

### **Kampfmittelräumung**

Da der Geltungsbereich in einem ehemaligen Bombenabwurf- bzw. Kampfgebiet liegt, war nicht auszuschließen, dass noch Bombenblindgänger oder Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Vor Beginn von Bauarbeiten wurde daher eine Absuchung des Geländes durch den Kampfmittelräumdienst vorgenommen. Da auch nach Absuchung des Geländes nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass ggf. noch Reste von Kampfmitteln im Boden verblieben sein könnten, ist bei jeglichem Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

### **Bodendenkmalschutz**

Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden und Befunden oder Zeugnissen tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Aussenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425 / 9039-0; Fax 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

# **Umweltbericht**

**zur**

## **4. Änderung des Bebauungsplanes**

**Nr. 54**

**(Ortsteil Euskirchen, Bereich westlich der „Vom-Stein-Straße“)**

**(Bestandteil der Begründung)**

Das Baugesetzbuch (BauGB), in der z.Zt. geltenden Fassung, sieht vor, dass (bis auf Sonderfälle) im Rahmen der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach §1 (6) Nr. 7 u. §1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind gemäß der gesetzlichen Anlage (1) nach § 2a, S.2, Nr.2 in Verbindung mit § 2 (4) BauGB in dem nachfolgenden Umweltbericht festgehalten.

### **1. EINLEITUNG**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des/der Vorhaben/s**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 54 setzt für den zu überplanenden Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ für eine 2-geschossige bzw. teilweise 4-geschossige Bebauung fest. Diese Angebotsplanung wurde allerdings nur auf einem im Änderungsbereich mittig liegenden Grundstück (Flurst.-Nr. 313, Haus-Nr. 25-27) in Form von Geschosswohnungsbau (2-geschossig) tatsächlich umgesetzt. Da die städtebaulichen Zielvorstellungen sich gegenüber dem Zeitpunkt der BPlan-Aufstellung im Jahre 1965 gewandelt haben, ist vorgesehen, die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans zu ändern und durch nachfrageorientierte Nutzungsmöglichkeiten zu ersetzen. Da die Sieben-Jahres-Frist zur Verwirklichung der ursprünglichen Planung verstrichen ist, fallen Entschädigungsansprüche nach § 42 Baugesetzbuch (BauGB) nur noch in die ausgeübte Nutzung an.

Die Durchführung der Erschließungs- und Baumaßnahmen auf den Parzellen Nrn. 272 u. 432 erfolgt durch einen Investor. Die zusätzliche Einbeziehung der mittleren (Nr. 313) und der südlich angrenzenden Parzelle (Nr. 434) dient einer städtebaulich sinnvollen Beplanung dieses auch im „Ur-Plan“ zusammenhängenden Baubereichs.

In der Stadt Euskirchen besteht kontinuierlich Bedarf an Wohnungsbaugrundstücken. Sie ist demnach gehalten, für die Weiterentwicklung Sorge zu tragen. Gegenüber anderen Standorten be-/entsteht bei der Lückenschließung hier bereits eine Vorprägung durch umgebende

Bebauung, günstige Anbindungsmöglichkeiten und keine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Durch die geplante Bebauung wird der Straßenraum der „Vom Stein-Straße“ erstmalig eindeutig gefasst und gestaltet.

Im Rahmen der Überplanung soll entlang der Grundstücksfront zur „Vom Stein-Straße“ die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht und auf den „rückwärtigen“, westlichen Flächenanteilen (soweit noch nicht bebaut, s.o.) zur Erftaue hin eine aufgelockerte Einzelhausbebauung realisiert werden.

Die rückwärtigen Teilflächen sollen dabei durch Stichstraßen mit Wendeanlagen am Ende, erschlossen werden. Um eine beidseitige Bebauung zu ermöglichen, wird der „rückwärtige“ Baugebietsrand um ca. 18 m Richtung Westen aufgeweitet.

An die vorhandene Situation angepasst wird ferner die Festsetzung der Garagen-Zeile entlang der südlichen Grenze von Parzelle 313.

Die Baugebiets-Kategorien bleiben wie bisher „Allgemeines Wohngebiet – WA“. Die Höhenentwicklung wird auf 9m bzw. 11m begrenzt; die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

Weitere Festlegungen, zum Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, weitere bauplanungsrechtliche und gestalterische Elemente, sind in der Planzeichnung, den Nutzungsschablonen für die einzelnen Teilflächen, bzw. den Textlichen Festsetzungen getroffen.

Für den bereits bebauten Teil (in der Planzeichnung gekennzeichnet als Gebietsteil „WA 1), werden die planungsrechtlichen Ausweisungen aus der bisherigen Nutzungsschablone im Wesentlichen aufrechterhalten: Gestrichen wird die bisherige Einschränkung „Flachdach“, da unzutreffend.

Die planungsrechtlichen Ausweisungen des Maßes der baulichen Nutzungen für die südlichen und nördlichen Gebietsteile (offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser an der „Vom-Stein-Straße“, Einzelhäuser im inneren Bereich) entsprechen weitgehend den Festsetzungen des Ursprungsplanes. Abweichend von der ursprünglichen Planung, die eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 (bzw. 1,0 für den nördlichen Teil mit zulässiger viergeschossiger Bauweise) vorsah, wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. In anderen Bereichen wird eine Höhenfestsetzung von 9m getroffen. Für den bereits bebauten Bereich wird die Festsetzung GFZ = 0,7 beibehalten.

Um eine gewisse Limitierung der entstehenden Gebäudekörper, ausreichende Belichtung und ein –möglichst- ansprechendes Erscheinungsbild zu erreichen, werden die max. zulässigen Firsthöhen auf 9,0 m bzw. 11,0 m begrenzt.

Ferner sind in den bisher nicht bebauten Bereichen künftig max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Dies dient der Einschränkung der Einwohnerdichte, und damit auch des Verkehrsaufkommens im Baugebiet, sowie dem Erhalt eines gewissen Anteils an unüberbauten Freiflächen und entspricht dem planerisch gewollten, aufgelockerten Erscheinungsbild.

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteiles Euskirchen westlich der „Vom-Stein-Straße“ (Gemarkung Euskirchen, Flur 25, Flurstücke Nrn. 272, 313, 432 u. 434, jeweils tlw.). Das Änderungsgebiet liegt als großteils noch unbebaute Restfläche zwischen der nordöstlichen

Ortsrandbebauung und der Erftaue. Die Flächen des Änderungsbereiches teilen sich wie folgt auf:

	ha (ca.)	% (ca.)
Plangebietsfläche gesamt	1,80	100,0
davon:		
Teilgebiet „WA 1“ (Bestand)	0,35	19,6
übrige WA-Flächen	1,31	72,9
Verkehrsflächen	0,13	7,5

## 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für Bauleitpläne von Bedeutung sind, und deren Berücksichtigung im Verfahren

Innerhalb der Fachgesetze sind für die relevanten Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung Berücksichtigung finden müssen. Folgende Zielaussagen werden insbes. relevant:

- *Baugesetzbuch:*

Bodenschutzklausel (§ 1a): Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sollen vermieden und ausgeglichen werden.

- *Bundesnaturschutzgesetz (§1):*

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

- *Bundesbodenschutzgesetz (§ 1) und Landesbodenschutzgesetz NW (§ 1):*

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- *Landschaftsgesetz NW:*

Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen auch speziell die Gewährleistung menschlicher Erholung in Natur und Landschaft (§1).

Der Planbereich liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes.

- *Landeswassergesetz NW:*

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutz-zonen; dementsprechend sind keine Maßnahmen gemäß §14 Landeswassergesetz erforderlich. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist § 51a Landeswassergesetz berücksichtigt.

- *Bundes-Immissionsschutzgesetz, § 1 Zweck des Gesetzes:*

Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen, sowie Schutz und Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden.

- *Gebietsentwicklungsplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen:*

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) ist der Untersuchungsraum als Allgemeiner Siedlungsbe-reich (ASB) gekennzeichnet. Der Gebietsentwicklungsplan / Regionalplan stellt gleichzeitig auch den Landschaftsrahmenplan dar, der durch Landschaftspläne zu konkretisieren ist (letztere in NRW allerdings nur für den Außenbereich).

Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser-, Abfall und Immissionsschutzrecht betreffen das Plangebiet (auch) nicht konkret.

- Der *Flächennutzungsplan (FNP)* der Stadt Euskirchen weist den Planbereich des B-Planes Nr. 54 als „Wohnbaufläche (W)“ aus, als Grundlage für den daraus zu entwickelnden Bebauungsplan.

Die Ziele des Umweltschutzes werden im Plan-Aufstellungsverfahren im Rahmen der Abwägung mit anderen Zielen der Bauleitplanung berücksichtigt, siehe weitergehende Ausführungen.

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, DIE IN DER UMWELTPRÜFUNG ERMITTELT WURDEN**

### **2.1 Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen nach § 1, Abs. 6, Nr. 7 BauGB**

Der Umweltzustand wird nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes bewertet, um daraus Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und ggf. Ausgleich erheblicher negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

Da für das Planungsgebiet bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht, ist für die Betrachtung der Auswirkungen nicht der jetzige vorhandene Bestand entscheidend, sondern der Zustand, der aufgrund der derzeit rechtsgültigen Festsetzungen anzunehmen ist.

## **a) Naturhaushalt (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge, biologische Vielfalt) und Landschaft**

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### *Bestand*

Im Gebiet sind -gemäß den derzeitigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes- im Wesentlichen folgende Biotoptypen/Flächennutzungen zugrunde zu legen:

- Von Gebäuden bestandene Flächen,
- sonstige versiegelte Flächen, Straßen, Wege,
- Gemeinschaftsgaragen,
- Hausgartenflächen und Rest-Freiflächen,
- Spiel- und Sportplätze ohne weitere Spezifikation (es könnten also auch Plätze mit Kunstaufbau errichtet werden, die einer Vollversiegelung entsprechen würden).

Geschützte Biotope nach § 62 LG oder sonstige Schutzgebiete nach dem Landschaftsgesetz (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch Flächen des Biotopkatasters der LÖBF oder bedeutsame Biotopverbundflächen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

#### *Bewertung*

Die Hausgarten- und Restgrünflächen würden –sofern der Ur-BPlan in der Vergangenheit umgesetzt worden wäre- nur eine geringe bis mittlere Bedeutung, die Fläche für Spiel- und Sportplätze ebenfalls nur eine geringe Bedeutung aufweisen, da keinerlei Grünfestsetzungen im B-Plan im Sinne naturnaher Heckenpflanzungen o.ä. enthalten waren.

#### *Auswirkungen*

Durch die Bebauungsplanänderung kommt es durch die Verlagerung der Baufenster zu einer räumlichen Verlagerung der Restgrünflächen bzw. Hausgartenflächen, wodurch jedoch die Wertigkeit nicht verändert wird. Im nördlichsten Teil des bisherigen WA-Gebietes war bisher ein Bereich mit der Grundflächenzahl 0,3 festgesetzt, die nunmehr geringfügig auf 0,4 erhöht wird. Diese geringfügige Erhöhung wird im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der Spiel- und Sportplätze, wo keine Beschränkung der Versiegelung vorhanden war, als ausgeglichen angesehen. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden sich deshalb keine relevanten Veränderungen ergeben.

### Schutzgut Boden

#### *Bestand*

Gemäß dem Informationssystem Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW (2004) sind im Plangebiet Auengley-Brauner Auenboden zu erwarten.

Durch den rechtsgültigen Bebauungsplan wurden bereits die Eingriffe in das Bodenpotenzial rechtlich vorbereitet. Von daher ist wiederum davon auszugehen, dass die Böden -im Umsetzungsfall- heute bereits anthropogen überprägt wären bzw. in Teilen bereits überprägt wurden und natürliche Bodentypen nur noch in den von den Baumassnahmen unbeeinflussten Bereichen vorkämen.

### *Bewertung:*

Die Änderungsbereiche sind (ohne die Berücksichtigung der Tatsache, dass ein rechtsgültiger Bebauungsplan vorliegt) gemäß den Informationsgrundlagen des Geologischen Dienstes NRW (2004) als schutzwürdig aufgrund ihrer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit bzw. Regelungs- und Pufferfunktion einzustufen.

Die Bodenfunktionen

- Lebensraumfunktion (Boden als Grundlage für tierische und pflanzliche Organismen)
- Produktionsfunktion (Boden als Produzent von Biomasse / natürliche Ertragsfunktion)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Regelungs- und Speicherfunktion (Boden als Schutz und Puffer gegenüber Schadstoffen)
- Landschaftsgeschichtliche Urkunde

sind jedoch aufgrund der rechtlichen „Vorbelastung“ (durch vorhandenen BPlan) formell schon als „beeinträchtigt“ anzusehen.

### *Auswirkungen*

Da es sich bei dem Planverfahren hier um die Änderung eines älteren, bestehenden Bebauungsplans handelt, war die räumliche Lokalisierung der Planung vorgegeben und nicht mehr abzuändern. Im nördlichsten Teil des bisherigen WA-Gebietes war bisher ein Bereich mit der Grundflächenzahl 0,3 festgesetzt, die nunmehr geringfügig auf 0,4 erhöht wird. Diese geringfügige Erhöhung des möglichen Versiegelungsgrades wird im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der Spiel- und Sportplätze, wo keine Beschränkung der Versiegelung vorhanden war, als ausgeglichen angesehen. Die unversiegelten Bereiche können weiterhin zumindest eingeschränkte Bodenfunktionen übernehmen. Für das Schutzgut Boden werden sich deshalb durch die Bebauungsplanänderung keine relevanten Veränderungen ergeben.

### Schutzgut Wasser

#### *Bestand Grundwasser*

Nach der Bestandsaufnahme der Wasserrahmenrichtlinie Erft liegt der Planungsbereich innerhalb des Grundwasserkörpers 274\_09 „Hauptterrassen des Rheinlandes“. Als Grundwasser-Leitertyp werden Poren-Grundwasserleiter angeführt.

#### *Bestand Oberflächengewässer*

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend liegen keine Oberflächengewässer. Südwestlich des Änderungsbereiches befindet sich in ca. 150 m Entfernung die Erft.

### *Bewertung*

Es sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Das Wasserpotenzial war durch die mögliche Bebauung bzw. Versiegelung im Sinne der Funktion als Grundwasserneubildungsfläche ebenfalls bereits durch den bestehenden Bebauungsplan beeinträchtigt.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

### *Auswirkungen*

Durch die Umsetzung der Planung mit der teilweisen Versiegelung von Flächen kommt es nach wie vor zu einem Verlust an Grundwasserneubildungsfläche und zu einer Erhöhung des oberflächlichen Abflusses. Im nördlichsten Teil des bisherigen WA-Gebietes war bisher ein Bereich mit der Grundflächenzahl 0,3 festgesetzt, die nunmehr geringfügig auf 0,4 erhöht wird. Diese geringfügige Erhöhung des möglichen Versiegelungsgrades wird im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der Spiel- und Sportplätze, wo keine Beschränkung

der Versiegelung vorhanden war, als ausgeglichen angesehen. Die unversiegelten Bereiche können weiterhin zumindest eingeschränkte Funktionen als Versickerungsfläche übernehmen. Für das Schutzgut Wasser werden sich insgesamt durch die Bebauungsplanänderung keine relevanten Veränderungen ergeben.

Das Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen der neuen Baugrundstücke wird dem in der Vom-Stein-Straße gelegenen Mischwasserkanal zugeführt. Die spätere Detailregelung erfolgt im Rahmen der sich an das BPlan-Verfahren anschließenden tiefbau-technischen Fach- und Genehmigungsplanung.

### Schutzgut Klima / Luft

#### *Bestand*

Aufgrund des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes waren zuvor schon -in Teilen- durch die zulässigen Versiegelungen durch Strassen und Gebäude mikroklimatisch negative Auswirkungen zu erwarten.

#### *Bewertung*

Durch die gemäß dem rechtsgültigen B-Plan zulässigen Versiegelungen wäre eine anthropogene Vorbelastung vorhanden.

#### *Auswirkungen*

Durch die Umsetzung der Planung kommt es nach wie vor zu mikroklimatisch negativen Effekten durch die Versiegelung von Flächen. Im nördlichsten Teil des bisherigen WA-Gebietes war bisher ein Bereich mit der Grundflächenzahl 0,3 festgesetzt, die nunmehr geringfügig auf 0,4 erhöht wird. Diese geringfügige Erhöhung des möglichen Versiegelungsgrades wird im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der Spiel- und Sportplätze, wo keine Beschränkung der Versiegelung vorhanden war, als ausgeglichen angesehen. Die unversiegelten Bereiche können weiterhin zumindest eingeschränkte Funktionen als Kaltluftproduktionsflächen übernehmen. Für das Schutzgut Klima werden sich insgesamt durch die Bebauungsplanänderung keine relevanten Veränderungen ergeben.

### Wirkungsgefüge, biologische Vielfalt

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind komplexe Wirkungszusammenhänge, verbunden mit gegenseitigen Wechselwirkungen, zu betrachten. Die aus methodischen Gründen zunächst auf Teilsegmente des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen betreffen i.d.R. ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Aufgrund des bereits vorliegenden rechtsgültigen Bebauungsplanes und der damit als verbleibenden, überwiegend nur noch relativ geringen ökologischen Bedeutung der Einzel-elemente, ist hier allerdings zwangsläufig auch die biologische Vielfalt sehr eingeschränkt.

## Schutzgut Landschaft

### *Bestand*

Gemäß derzeitig rechtsgültigem Bebauungsplan hätten die Flächen bereits heute durch Gebäude, Erschließungsstraßen und Hausgärten geprägt sein können. Der westliche Teil könnte durch Spiel- und Sportplatzeinrichtungen geprägt sein.

### *Bewertung*

In dem rechtsgültigen Bebauungsplan sind keine Grünstrukturen festgesetzt, die eine Bedeutung für das Ortsbild haben könnten.

### *Auswirkungen*

Mit der Bebauungsplanänderung wird sich durch die geänderte Anordnung der Baufenster das Erscheinungsbild der möglichen Bebauung wandeln, das Gesamterscheinungsbild wird sich jedoch nicht negativ verändern.

## **b) Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten**

Im Umfeld des Planungsgebiets sind keine FFH (Fauna-, Flora-, Habitat-) oder Vogelschutzgebiete vorhanden.

## **c) Schutzgut „Mensch“**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit einer Planung v.a. potentielle Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion von Bedeutung (ggf. Immissionen, visuelle Beeinträchtigungen, u.s.w.).

### *Bestand*

Der Änderungsbereich stellt bisher eine Lücke im Bebauungszusammenhang dar, allerdings ohne besondere Bedeutung für die Erholungsfunktion des Menschen. Zu berücksichtigen ist wieder das bestehende alte Baurecht als Vergleichsmaßstab für die Neu-Überplanung.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).“

Der Geltungsbereich liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- bzw. Kampfgebiet. Es ist daher nicht auszuschließen, dass im Boden noch Kampfmittel vorhanden sind. Vor Beginn von Bauarbeiten sollte daher eine Absuchung des Geländes durch den Kampfmittelräumdienst vorgenommen werden.

Im Rahmen des zeitgleich durchgeführten Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 119, dessen Plangebiet unmittelbar nordwestlich anschließt, sind seitens der Oberen Immissionsschutzbehörde Bedenken bzgl. Geruchsimmissionen durch die Klärpolder erhoben worden. Mit Unterer und Oberer Immissionsschutzbehörde sowie Vertretern der Stadt Euskirchen und der Zuckerfabrik wurde ein Abstimmungsgespräch bzgl. technischer Verbesserungsmaßnahmen geführt. Bei Störungen der Kläranlage und bestimmten Umweltbedingungen (Witterung, Wechsel der üblicherweise herrschenden Windrichtung aus Südwest) kann es zu Geruchsentwicklungen kommen, die vorrangig während der Rübenkampagne (Sept. bis Jan.) entstehen. Zur Verbesserung der Geruchssituation hat sich die Zuckerfabrik bereit erklärt auf ihrem Grundstück an der Kuchenheimer Straße ein geschlossenes Auffangbecken zu errichten, das in der Lage ist, größere anfallende Mengen Wasser aufzunehmen.

### *Bewertung*

Einmal abgesehen davon, dass das Baugebiet schon lange hätte aufgesiedelt sein können (und hier nur geändert wird), sind keine relevanten (zusätzlichen) Beeinträchtigungen zu erwarten. Dies gilt sowohl in Bezug auf die neuen Bauflächen als auch die Nachbarbebauung:

### *Auswirkungen*

Durch die Änderungen des B-Planes ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten. Die geringfügige Erhöhung der baulichen Dichte für einen Teilbereich des Plangebietes wird im Zusammenhang mit der Aufgabe des Geschosswohnungsbaues als ausgeglichen angesehen. Zu berücksichtigen ist ferner die nahe Lage an einer leistungsfähigen Straßenverbindung. Von der Geräuschentwicklung während der Bauphase werden die angrenzenden Nutzungen temporär betroffen sein. Hinsichtlich Luftverunreinigungen, Abgase durch Verkehr und Heizungen, ist hier nichts Außergewöhnliches zu erwarten. Durch die Beschränkung auf Aufenthaltsräume in 2 Ebenen im Nordwesten wird ebenfalls ein Schutz gegenüber Immissionen des geplanten Bades im Nachbarbereich erreicht.

### **d) Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind i.d.R. Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

### *Bewertung*

Die Ver- und Entsorgung (mit Wasser, Strom, Telekommunikation, Kanalisation, ..) ist durch Anschluss an die bereits vorhandenen Anlagen in der „Vom-Stein-Straße“ bzw. neu zu verlegende, ergänzende Leitungsstränge grundsätzlich gewährleistet. Die Planung und Abstimmung mit den Versorgungsmedien, Koordinierung mit dem Straßenbau und eventuellen Begrünungsmaßnahmen, Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung (für den öffentlichen Anteil), etc. erfolgen im Rahmen der sich an das BPlan-Verfahren anschließenden Tiefbauplanung.

### **e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser**

Gemäß dem Stand der Technik können Lärm- und Schadstoffemissionen des Vorhabens im möglichen Rahmen gehalten, aber letztlich nicht komplett ausgeschlossen werden (siehe vorne). Schadstoffeinträge in das Grundwasser sind während der Bauphase und auch später zu vermeiden.

Abfälle und Abwässer werden im Rahmen der regulären Entsorgungswege sachgerecht behandelt. Zur Niederschlagswasserbeseitigung siehe oben.

### **f) Nutzung regenerativer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Nutzung regenerativer Energien (z.B. Solarenergie) und von Einsparpotentialen ist z.Zt. nicht festgeschrieben, kann aber bei der späteren Bauausführungsplanung noch zum Zuge kommen.

### **g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht)**

Im Landschaftsplan 16 des Kreises Euskirchen „Euskirchen“ (Satzung 12/2006) liegt der Plangeltungsbereich überwiegend aufgrund seiner Zugehörigkeit zur beplanten Ortslage außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplans. Südwestlich schließt sich das Landschaftsschutzgebiet 2.2-13 „Erholungsgebiete Grossbüllesheim sowie Erftaue bei Euskirchen“ an.

Für das Vorhaben relevante anderweitige Pläne sind ebenfalls nicht bekannt.

***h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europäischen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind***

Für den Geltungsbereich sind keine Gebiete mit Immissionsgrenzwerten, die durch Rechtsverordnung im Sinne der o.g. Vorschriften festgesetzt sind, bekannt.

***i) Wechselwirkungen***

Die einzelnen Umweltmedien stehen in einem vielfältigen Wirkungsgefüge untereinander in Beziehung. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Flächenversiegelung und Niederschlagswasserbeseitigung beeinflussen Boden, Grundwasser, Pflanzen und Kleinklima; umgekehrt beeinflusst die Bodenbeschaffenheit die Grundwasserneubildungsrate.

**2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen nach §1a BauGB: Bodenschutzklausel**

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb von Bereichen, die bereits durch einen rechtsgültigen Bebauungsplan überplant sind. Insofern werden keine neuen Aussenbereichsflächen überplant, was eine wichtige Maßnahme im Sinne des Prinzips „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ darstellt. Durch den Bebauungsplan wird diesem landschafts- und bodenschonenden Konzept weiterhin Rechnung getragen.

**2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung**

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Ohne die Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 hätten die derzeit rechtsgültigen Festsetzungen weiterhin ihre Gültigkeit. Eine Umsetzung würde den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen nicht mehr entsprechen. Es ist eher wahrscheinlich, dass wesentliche Teilbereiche des Änderungsbereiches aufgrund der derzeitigen bau- und planungsrechtlichen Festsetzungen (z.B. Geschosswohnungsbau mit Flachdächern) wegen mangelnder Nachfrage nach den derzeit erlaubten Bebauungsmöglichkeiten weiterhin ungenutzt bleiben und an anderer Stelle nachfrageorientierte Baumöglichkeiten neu geschaffen werden müssten, die wiederum möglicherweise mit höheren Auswirkungen auf die Umwelt verbunden wären.

**2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind

auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Bauleitpläne zu beurteilen und Aussagen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und Wertverluste sind (i.d.R.) durch Aufwertung von Teilflächen, soweit möglich innerhalb des Gebietes, ansonsten außerhalb, durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Verbindliche Grünfestsetzungen gab es in dem alten BPlan Nr. 54 nicht, die Spiel- und Sportplätze waren hinsichtlich der Versiegelung nicht näher definiert.

Da es sich bei dem Planverfahren hier um die Änderung eines älteren, bestehenden Bebauungsplans handelt, waren die Eingriffe überwiegend bereits durch den derzeit rechtsgültigen B-Plan zulässig. Im nördlichsten Teil des bisherigen WA-Gebietes war bisher ein Bereich mit der Grundflächenzahl 0,3 festgesetzt, die nunmehr geringfügig auf 0,4 erhöht wird. Diese geringfügige Erhöhung des möglichen Versiegelungsgrades wird im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der Spiel- und Sportplätze, wo keine Beschränkung der Versiegelung vorhanden war, als ausgeglichen angesehen. Zudem werden zusätzlich Aussagen zu wasserdurchlässigen Belägen aufgenommen, wodurch ökologische Restfunktionen erhalten werden können. Insgesamt wird deshalb ein weiterer naturschutzrechtlicher Ausgleich als nicht erforderlich angesehen (§ 1a, Abs. 3, Satz 5 BauGB).

Die Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen ist in Bezug auf die unterschiedlichen Landschaftspotentiale in unterschiedlicher Intensität möglich:

#### Schutzgut Boden

Die Auswirkungen durch Flächenversiegelungen in Form von Gebäude-, Stellplatz- und Verkehrsflächen und sonstige versiegelte Bereiche werden durch die Festlegung der Grundflächenzahl von 0,4 (wie bisher überwiegend) limitiert.

Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Oberbodenmieten sind mit geeignetem Saatgut einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 30 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen. Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

#### *Unvermeidbare Belastungen*

Die Versiegelung von Böden bleibt unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsziele nach wie vor unvermeidbar.

#### Schutzgut Wasser

Die Auswirkungen durch die Flächenversiegelungen werden im Hinblick auf die Grundwassererneuerungsrate durch die Festlegung der Grundflächenzahl von 0,4 (wie bisher überwiegend) limitiert.

Das Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen der neuen Baugrundstücke wird dem in der Vom-Stein-Straße gelegenen Mischwasserkanal zugeführt. Die spätere De-

tailregelung erfolgt im Rahmen der sich an das BPlan-Verfahren anschließenden tiefbautechnischen Fach- und Genehmigungsplanung.

Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen (auch zeitweiliges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.

Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit mindestens 1,0 cm breiten Fugen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen.

#### *Unvermeidbare Belastungen*

Die – teilweise - Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung ist aufgrund des Entwicklungszieles weiterhin unvermeidbar.

#### Schutzgut Klima / Luft

Die Auswirkungen durch die mikroklimatisch ungünstigen Flächenversiegelungen werden durch die Festlegung der Grundflächenzahl von 0,4 (wie bisher überwiegend) limitiert. Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit mindestens 1,0 cm breiten Fugen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen. Diese Flächen verhalten sich mikroklimatisch positiver als vollversiegelte Flächen.

#### *Unvermeidbare Belastungen*

Der verbleibende Anteil an mikroklimatisch ungünstiger Versiegelung ist aufgrund des Entwicklungszieles weiterhin unvermeidbar.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Festlegung der Grundflächenzahl von 0,4 (wie bisher überwiegend) wird ein gewisser Anteil an Gartenflächen mit Restfunktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen gewährleistet.

Notwendige Rodungen von Gehölzen sind gemäß § 64 Landschaftsgesetz NRW während der Vegetationsruhephase bzw. außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit von Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

#### *Unvermeidbare Belastungen*

Die teilweise Überbauung der Flächen und Umwandlung in Hausgärten ist aufgrund des Entwicklungszieles weiterhin unvermeidbar.

#### Landschafts-/ Ortsbild / Erholung

Durch die bebauungsplanrechtlichen Festsetzungen wird entlang der Grundstücksfront zur „Vom Stein-Straße“ die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht auf den „rückwärtigen“, westlichen Flächenanteilen (soweit noch nicht bebaut, s.o.) zur Erfttaue hin eine aufgelockerte Einzelhausbebauung. Zudem werden zulässige Firsthöhen festgesetzt und die Zahl der Vollgeschosse (von bislang teilweise IV) auf max. II beschränkt.

Es werden diverse Einschränkungen bezüglich Umfang, Anordnung und Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Bebauungsplan festgesetzt; diese dienen dem Erhalt eines gewissen Anteils an unüberbauten (Vor-)Garten- und Freiflächen, einer ausreichenden Aufstellfläche vor der Garageneinfahrt und einem ansprechenderen Erscheinungsbild des Straßenraumes.

#### *Unvermeidbare Belastungen*

Eine Veränderung des Ortsbildes ist nach wie vor unvermeidbar, durch die getroffenen Festsetzungen ist die erforderliche Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

#### Schutzgut Mensch

Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bebauung von Flächen im Plangebiet zu berücksichtigen.

Weitere Details zum Vorhaben, die den Schutz des Menschen betreffen, z.B. Beachtung vorhandener Leitungen, Statik, Brandschutz-Auflagen, Arbeitsschutz, ggf. Meldung an Kampfmittelräumdienst, ggf. Meldung schädlicher Bodenveränderungen, etc., finden Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der anschließenden Bauausführung.

Da der Geltungsbereich in einem ehemaligen Bombenabwurf- bzw. Kampfgebiet liegt, ist nicht auszuschließen, dass noch Bombenblindgänger oder Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Vor Beginn von Bauarbeiten wird daher eine Absuchung des Geländes durch den Kampfmittelräumdienst vorgenommen. Sofern im Plangebiet Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Zur Einschränkung der Einwohnerdichte und damit auch des Verkehrsaufkommens in dem Baugebiet wird in den bisher nicht bebauten Bereichen die Zahl der Wohnungen auf max. zwei je Wohngebäude beschränkt.

#### *Unvermeidbare Belastungen*

Wenn das Plangebiet auch außerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes liegt, kann bei selteneren Hochwasserereignissen eine Betroffenheit nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Nicht gänzlich ausschaltbar sind Belastungen durch Lärm und sonstige Immissionen für die unmittelbare Nachbarschaft v.a. während der Bauphase, sowie trotz des Lärmschutzwalles Geräusche durch das auf den nordöstlich angrenzenden Flächen geplante Wellnessbad.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden und Befunden oder Zeugnissen tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425 / 9039-0; Fax 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

*Unvermeidbare Belastungen*  
Derzeit nicht erkennbar.

## **2.5 In Betracht kommende Planungsalternativen**

(unter Berücksichtigung von Zielen und räumlichem Geltungsbereich des Bauleitplans)

In der Stadt Euskirchen besteht kontinuierlich Bedarf an Wohnungsbaugrundstücken. Sie ist demnach gehalten, für eine sukzessive Weiterentwicklung Sorge zu tragen.

Da es nur um Detailänderungen eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, der dort bereits Baumöglichkeiten bietet, ist die Planänderung an diesen Standort gebunden. Gegenüber anderen, randlichen Standorten besteht hier bereits eine Vorprägung durch die umgebende Bebauung. Die Lückenschließung verursacht daher keine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am äußeren Ortsrand.

Im Rahmen der Planänderungen wurden verschiedene Erschließungsvarianten diskutiert. Eine gänzlich andere verkehrstechnische Lösung war angesichts der vorgegebenen baulichen Zwänge jedoch nicht umsetzbar. Sinnvollere –von der vorliegenden Planung wesentlich abweichende– Alternativen zu der jetzigen baulichen Anordnung gab es dann kaum mehr.

## **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **3.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde z.B. auf folgende Fachdaten zurückgegriffen:

- ◆ Daten aus der Landschaftsinformationssammlung (LINFOS) der Landesanstalt für Ökologie, Boden und Forsten (Schutzgebiete, schutzwürdige Biotope, NATURA 2000-Gebiete etc.)
- ◆ Informationssystem Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW
- ◆ Daten zu Wasserschutzgebieten
- ◆ Wasserrahmenrichtlinie Ertf.

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten ansonsten keine Schwierigkeiten auf.

### **3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**

Nach § 4 c BauGB überwachen die Kommunen als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Kommunen können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen.

Folgende Monitoring-Maßnahmen sind geplant:

- Überwachung im Rahmen der Bauaufsicht, Bauzustandsbesichtigungen,

- Auswertung von Umweltinformationen aus Überwachungsmaßnahmen der zuständigen Umweltfachbehörden,
- Kenntnisnahme möglicher Informationen von sachkundigen Spezialisten.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben**

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteiles Euskirchen westlich der „Vom-Stein-Straße“. Das Änderungsgebiet liegt als großteils noch unbebaute Restfläche zwischen der nordöstlichen Ortsrandbebauung und der Erftaue. Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,8 ha.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 54 setzt für den zu überplanenden Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ für eine 2-geschossige bzw. teilweise 4-geschossige Bebauung fest. Diese Angebotsplanung wurde allerdings nur auf einem im Änderungsbereich mittig liegenden Grundstück (Flurst.-Nr. 313, Haus-Nr. 25-27) in Form von Geschosswohnungsbau (2-geschossig) tatsächlich umgesetzt. Da die städtebaulichen Zielvorstellungen sich gegenüber dem Zeitpunkt der BPlan-Aufstellung im Jahre 1965 gewandelt haben, ist vorgesehen, die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans zu ändern und durch nachfrageorientierte Nutzungsmöglichkeiten zu ersetzen.

Die Durchführung der Erschließungs- und Baumaßnahmen auf den Parzellen Nrn. 272 u. 432 erfolgt durch einen Investor. Die zusätzliche Einbeziehung der mittleren (Nr. 313) und der südlich angrenzenden Parzelle (Nr. 434) dient einer städtebaulich sinnvollen Beplanung dieses auch im „Ur-Plan“ zusammenhängenden Baubereichs.

Die Baugebiets-Kategorien bleiben wie bisher „Allgemeines Wohngebiet – WA“. Die Geschossigkeit wird auf max. zwei Vollgeschosse beschränkt, die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit max. 0,8 sowie die Bauhöhen auf 9m bzw. 11m festgesetzt.

Weitere Festlegungen, zum Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, weitere bauplanungsrechtliche und gestalterische Elemente, sind in der Planzeichnung, den Nutzungsschablonen für die einzelnen Teilflächen, bzw. den Textlichen Festsetzungen getroffen (siehe auch Nr.1.1. S.2).

Im Rahmen des Planverfahrens zur 4. Änderung des BPlans Nr. 54 wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den Auflagen des BauGB erstellt. In die Bewertung der Umweltauswirkungen sind gemäß §§ 2a und 2 (4) BauGB die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB, in § 1 a BauGB und in dessen Anlage (1) genannten Umweltbelange einbezogen.

Geschützte Biotop- oder sonstige Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei baulicher Realisierung des Planverfahrens geht nach wie vor dauerhaft Fläche sowie Lebensraum für Fauna und Flora verloren, die naturräumlichen Potentiale werden beeinträchtigt (Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate; mikroklimatische Auswirkungen sowie der Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen; unvermeidbar sind daneben Luftverunreinigungen durch Verkehrsabgase und Heizungen, sowie Lärm in der Bauphase).

Da für das Planungsgebiet allerdings bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht, ist für die Betrachtung der Auswirkungen nicht der jetzige vorhandene Bestand entscheidend,

sondern der Zustand, der aufgrund der derzeit rechtsgültigen Festsetzungen anzunehmen ist. Im Wesentlichen sind dann folgende Biotypen/Flächennutzungen zugrunde zu legen:

- Von Gebäuden bestandene Flächen,
- sonstige versiegelte Flächen, Straßen, Wege,
- Gemeinschaftsgaragen,
- Hausgartenflächen in den WA-Bereichen, Rest-Freiflächen in den MD-Bereichen,
- Spiel- und Sportplätze ohne weitere Spezifikation.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die durch die Bauleitplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate, mikroklimatische Auswirkungen sowie der Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu nennen. Unvermeidbar sind daneben Luftverunreinigungen durch Verkehrsabgase und Heizungen, sowie Lärm in der Bauphase.

Da es sich bei dem Verfahren hier um die Änderung eines älteren, bestehenden Plans handelt, war die räumliche Lokalisierung der Planung vorgegeben und nicht mehr abzuändern. Der ökologische Eingriff wäre bereits überwiegend zuvor zulässig gewesen. Daher ist eine Kompensation - etwa durch Entsiegelungsmaßnahmen andernorts - nicht erforderlich.

Gemäß dem Stand der Technik können Lärm- und Schadstoffemissionen des Vorhabens im möglichen Rahmen gehalten, aber letztlich nicht komplett ausgeschlossen werden. Schadstoffeinträge in das Grundwasser sind während der Bauphase und auch später zu vermeiden. Abfälle und Abwässer werden im Rahmen der regulären Entsorgungswege sachgerecht behandelt.

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit einer Planung potentielle Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion von Bedeutung. Der Änderungsbereich stellt bisher eine Lücke im Bebauungszusammenhang dar, allerdings ohne besondere Bedeutung für die Erholungsfunktion des Menschen. Zu berücksichtigen ist wieder das bestehende alte Baurecht als Vergleichsmaßstab für die Neu-Überplanung.

Das Plangebiet war bereits größtenteils rechtsgültig für Wohnbebauung überplant. Insofern werden keine neuen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen, was eine wichtige Maßnahme im Sinne des Prinzips „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ darstellt. Zur Einschränkung der Einwohnerdichte und damit auch des Verkehrsaufkommens in dem Baugebiet wird in den bisher nicht bebauten Bereichen die Zahl der Wohnungen auf max. zwei je Wohngebäude beschränkt.

Verschiedene bebauungsplanrechtliche Festsetzungen (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Festlegung von Firsthöhen, Beschränkung der Vollgeschosse, diverse Einschränkungen bezüglich Umfang, Anordnung und Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen) dienen der erforderlichen Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild. Durch die Begrenzung der Aufenthaltsräume in Teilbereichen ist der Lärmschutz auch für die Realisierung des Bades in der Nachbarschaft sichergestellt.

Nennenswerte Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben gab es nicht.

Zur Überwachung hinsichtlich eventueller unvorhergesehener nachteiliger Umwelt-Auswirkungen sind sog. „Monitoring“-Maßnahmen vorgesehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus städtebaulicher, immissionsschutzrechtlicher und landschaftspflegerischer Sicht zu erwarten sind.

Euskirchen, den 30.06.2008  
gez. Dr. Friedl  
Bürgermeister