

# Stadt Euskirchen

Bebauungsplan Nr. 13a  
der Stadt Euskirchen, Ortsteil Kuchenheim  
einschl. Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NW

## Begründung



Bearbeitung durch:



Im Auftrag von:



Teil A: Planzeichnung

Anlage 1: Begründung

Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 13  
(TÜV-Bericht Nr. 933/709911/01)

Anlage 3: Schalltechnisches Gutachten zur geplanten Betriebserweiterung  
der Gasversorgung Euskirchen GmbH (TÜV-Bericht Nr.  
933/802824/01)

Anlage 4: Hydrogeologisches Gutachten zur Beurteilung der Versicke-  
rungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Bereich des Be-  
bauungsplanes Nr. 13, Stadt Euskirchen (Dr. Zöll, Projekt Nr.  
Hy 99 STADT EUKu 13)

Anlage 5 Machbarkeitsstudie zur Entwässerungsplanung (Ing. büro Delta-  
Plan Wesseling)

Anlage 6: Archäologische und geoarchäologische Prospektion (ABS, Ge-  
sellschaft für Archäologie Baugrund-Sanierung GmbH, PR  
2000/0349-0361)

Im Auftrag von:

GEBIG IPG Immobilien- und Projektentwicklung GmbH  
Neuenhöfer Allee 49 – 51  
50935 Köln  
[www.gebig-ipg.de](http://www.gebig-ipg.de)

Bearbeitung durch:

- ph - planungsgruppe hardtberg GmbH  
Meckenheimer Allee 124  
53115 Bonn  
[www.planungsgruppe-hardtberg.de](http://www.planungsgruppe-hardtberg.de)

im August 2006

## **Begründung**

### **Inhalt**

	<b>Seite</b>
<b>1. Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>1</b>
<b>2. Planungshistorie und -verfahren</b>	<b>2</b>
<b>3. Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie	3
3.2 Gebietsentwicklungsplan	3
3.3 Flächennutzungsplan	3
3.4 Flurbereinigung	3
3.5 Vorhandene Flächennutzung	5
3.6 Städtebauliche Situation	5
<b>4. Städtebauliches Konzept</b>	<b>6</b>
4.1 Verkehrserschließung	6
4.2 Bauungskonzept	11
4.2.1 Städtebauliches Konzept	11
4.2.2 Art der baulichen Nutzung	12
4.2.3 Maß der baulichen Nutzung	13
4.2.4 Hauptversorgungsleitungen	13
4.2.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen	14
4.3 Grünkonzept	17
4.4 Ver- und Entsorgung	19
<b>5. Einzelfestsetzungen</b>	
5.1 Nutzung	21
5.1.1 Art der Nutzung	21
5.1.2 Maß der Nutzung	21
5.2 Bebauung	22
5.2.1 Beschränkung der Wohnungszahl	22
5.2.2 Höhe baulicher Anlagen	22
5.2.3 Firstrichtung	24
5.3 Grünflächen, Kinderspielplätze	24
5.4 Begrünung	24
5.5 Verkehrsfläche	25
5.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	25
5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltungssatzung	26
5.7.1 Dächer	27
5.7.2 Einfriedungen	27

Bebauungsplan Nr. 13a der Stadt Euskirchen, Ortsteil Kuchenheim  
Begründung

6.	Umweltbericht	29
6.1	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	29
6.2	Beschreibung des Vorhabens	31
6.3	Die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	33
6.4	Beschreibung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	43
6.5	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	43
6.6	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen zur Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)	43
6.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	44
7.	Eingriffe in Natur und Landschaft	45
8.	Bodendenkmäler	46
9.	Bodenordnung /Private Umlegung	46
10.	Kosten	46

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Euskirchen beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 13a die Siedlungsentwicklung am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Kuchenheim sinnvoll weiterzuführen und damit den Bedarf an Wohnbauflächen für die Eigen- und Weiterentwicklung der Stadt Euskirchen zu decken.

Mit der umfeldverträglichen Erweiterung des Firmengeländes der Regionalgas Euskirchen wird einem der wichtigsten Dienstleistungsunternehmen der Stadt Euskirchen die Möglichkeit zur Expansion und damit zur Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen gegeben.

Die Konzentration auf Kuchenheim als einen der größten Ortsteile Euskirchens erfolgt aus mehreren Gründen:

- Lage des Plangebietes im Einzugsbereich des Bahnhofs
- Gute fußläufige Erreichbarkeit des Ortskerns von Kuchenheim
- Gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz
- Stärkung der Infrastruktur Kuchenheims
- Nähe von Grund-/ Hauptschule und Tageseinrichtung für Kinder
- Keine Inanspruchnahme wertvoller Landschaftsteile

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 13a weist eine Größe von 10 ha auf, davon ca. 5,0 ha Wohngebiet, ca. 3,5 ha Misch- und Gewerbegebiet und ca. 1,5 ha Grünflächen.

Die Konzeption der Wohn-, Misch- und eingeschränkten Gewerbegebiete erfolgt unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit zukünftig gesicherter Erschließung und Integration der notwendigen Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen. In diese Entwicklung ist auch die Erweiterung des Firmengeländes der Regionalgas Euskirchen, die Errichtung eines Kinderspielplatzes sowie die Neugestaltung des östlichen Ortseingangs Kuchenheims eingebunden.

Der Bebauungsplan wird durch eine Gestaltungssatzung gemäß § 86 BauO NW ergänzt, deren Inhalte im Kap. 5.7 der Begründung erläutert werden.

## **2. Planungshistorie und -verfahren**

Die Entwicklung eines großen Wohngebietes im Südosten von Kuchenheim war seit den 1970er Jahren Ziel der Stadtentwicklung, des Flächennutzungsplanes und der darauf aufbauenden Flurbereinigung. In der Flurbereinigung fand dieses Ziel seine wertmäßigen Ausdruck darin, dass die Bauflächen des Flächennutzungsplanes als „Sonderlagen“ höher als landwirtschaftliche Flächen bewertet wurden.

Aufgrund fehlender Entwässerungsmöglichkeiten hat sich die Umsetzung in einen Bebauungsplan zunächst bis Mitte der 1990er Jahre verzögert. Das ab 1995 dann in einem Bebauungsplan verfolgte große Baugebiet (ca. 20 ha) - entsprechend der im Flächennutzungsplan enthaltenen Bauflächen - erwies sich als entwässerungstechnisch nicht machbar und aufgrund des absehbaren Nachfragerückganges an neuen Wohngrundstücken ab dem Jahr 2000 als überdimensioniert und auch von mehreren Eigentümern nicht (mehr) gewollt. Das Verfahren für diesen Bebauungsplan wurde bis zur Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt und dann angehalten.

Auf der Basis des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 13 (Stand 1995) wurde die bereits weitgehend realisierte Betriebserweiterung der Regionalgas Euskirchen genehmigt.

Um nach über 30-jähriger Planungszeit auch für die vorgesehene Wohnbebauung eine umsetzungsorientierte Bebauungsplanung zu realisieren, sind bei dem nun auf ca. 10 ha reduzierten Bebauungsplan-Gebiet im Geltungsbereich keine Flächen mehr enthalten, deren Eigentümer sich gegen eine Einbeziehung in den Bebauungsplan ausgesprochen haben.

Die früher als gegeben vorausgesetzte Bereitschaft, aus landwirtschaftlichen Flächen Bauland zu entwickeln, ist aufgrund geringerer Nachfrage nach Wohnbauflächen, der hohen finanziellen Vorleistungen und der Berücksichtigung von betrieblichen Erfordernissen der Landwirtschaft nicht mehr durchgängig vorhanden.

Außerdem sollte - wie bereits im Bebauungsplan-Entwurf Nr. 13 (Stand 1995) - der Anschluss des neuen Wohngebietes an die B 56 unabhängig von der Münsterstraße und den dortigen Wohnhäusern erfolgen.

Die Berücksichtigung dieser Randbedingungen ist in langwierigen Vorverfahren mit der Stadt und den Eigentümern abgestimmt und hat als mühsam erreichter Kompromiss ein beträchtliches Gewicht im Rahmen der Abwägung mit anderen Belangen.

Da sich der Bebauungsplan in Teilbereichen in seinen Grundzügen geändert hat, wird das Bebauungsplan-Verfahren nochmals durchgeführt.

### **3. Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Süden begrenzt durch den Wirtschaftsweg Flurstücke Nr. 146 und 169, im Westen durch den Wirtschaftsweg Flurstück Nr. 139 und die Münsterstraße, im Osten durch den Wirtschaftsweg Flurstück Nr. 9 bzw. Teile des Flurstücks Nr. 179 sowie im Norden durch die Kuchenheimer Straße (B 56).

Die Flächen des Plangebietes bilden praktisch eine Ebene ohne merkliche Höhenunterschiede. Tatsächlich ist das Gelände leicht nach Norden geneigt. Östlich des Plangebietes verläuft in einem Abstand von ca. 200 m die L 210, die erhöht auf einem Damm liegt.

#### **3.2 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen**

Im Gebietsentwicklungsplan ist die Bebauungsplanfläche als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Der Ortsteil Kuchenheim ist als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) gekennzeichnet.

#### **3.3 Flächennutzungsplan**

Die Bereiche entlang der Kuchenheimer Straße sowie das Betriebsgelände der Regionalgas Euskirchen sind als Gemischte Baufläche dargestellt. Die übrigen Flächen des Bebauungsplanes sind als Wohnbauflächen dargestellt. Weitere (geplante) Wohnbauflächen schließen an die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans an.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen als Wohn- und Mischgebiete sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan Auch entwickelt. das für den östlichen Bereich des Betriebsgeländes der Regionalgas Euskirchen festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden, da für die dort zulässigen Gewerbebetriebe der Störgrad des Mischgebiets gilt („nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“).

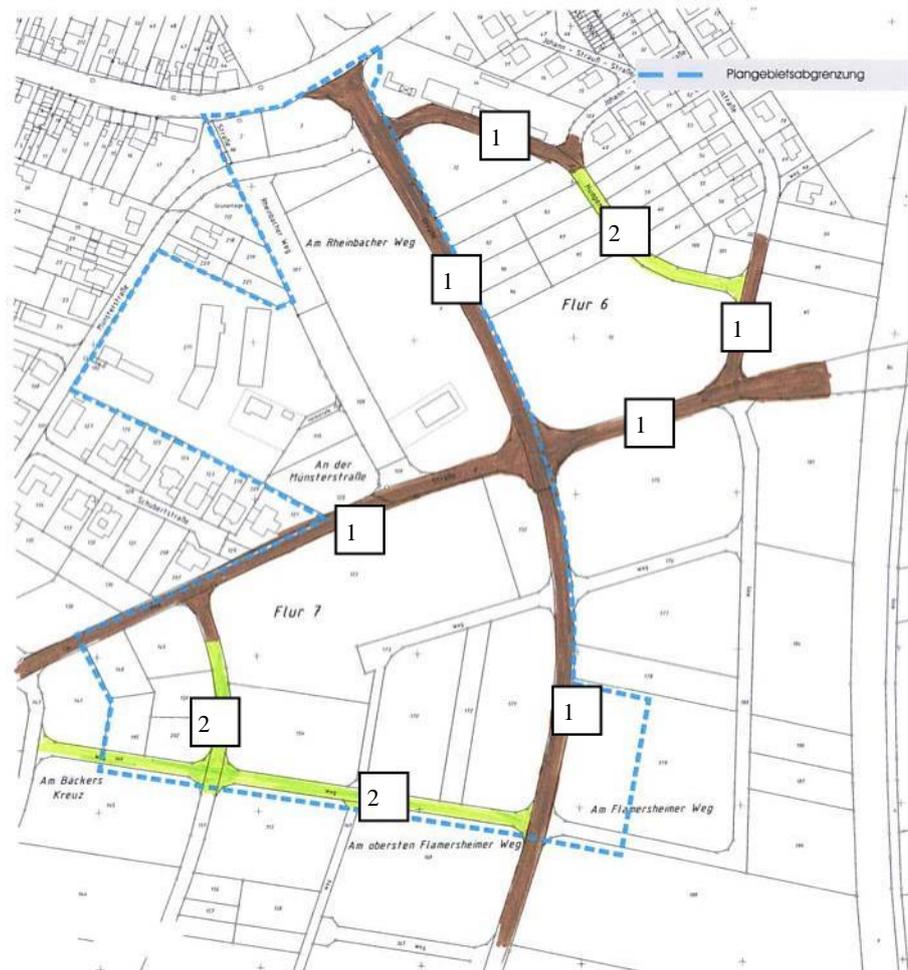
#### **3.4 Flurbereinigung**

In den 1970 /80er Jahren wurde für das Plangebiet eine Flurbereinigung durchgeführt. Hierbei wurde das Gebiet in seiner Grundstruktur (Wegenetz, Grundstückszuschnitte) bereits im Hinblick auf eine spätere Bebauung auf-

geteilt. Diese Aufteilung entspricht jedoch u.a. aufgrund der zugrundegelegten damaligen Parzellengrößen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielen.

Von den katastermäßig ausgewiesenen Wegeflächen werden von der Landwirtschaft nur einige Wege tatsächlich als Wirtschaftsweg genutzt. Diese sind entsprechend ihrer Nutzungsintensität wie folgt ausgebaut (siehe u.a. Karte):

Die mit der Nr. 1 markierten Wege sind asphaltiert, die mit der Nr. 2 gekennzeichneten Wege als Graswege ausgebaut. Alle anderen Wegeflächen werden zur Zeit nicht benötigt und sind als Ackerflächen genutzt.



**Hinweis:**

Die Abgrenzung im Norden bezieht jetzt im Bebauungsplan die Fläche der B 56 und angrenzende Privatflächen für den Bau eines Kreisverkehrs mit ein.

### **3.5 Vorhandene Flächennutzung**

Im Osten schließt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen an, den südlichen Abschluss des Baugebietes bildet die Wegeparzelle Flurstücke Nr. 146 und 169. Im Westen grenzen der Ortskern, das Schulzentrum sowie die vorhandene Wohnbebauung entlang der Schubertstraße an das Plangebiet an.

Im Norden hat das Plangebiet Anschluss an die Kuchenheimer Straße (B 56) und greift - zur Sicherung eines Kreisverkehrsplatzes nach Norden über die Verkehrsfläche der Straße hinaus - geringfügig in die heute landwirtschaftlich genutzten Flurstücken 40 und 42 in der Flur 5 ein.

Mit Ausnahme des Betriebsgeländes der Regionalgas Euskirchen werden die Flächen des Plangebietes - ebenso wie die südlich und östlich daran anschließenden Flächen - ackerbaulich genutzt.

### **3.6 Städtebauliche Situation**

Städtebaulich wird mit dem nördlichen Teilbereich des Plangebietes die Lücke im Siedlungsbild des Stadtteils Kuchenheim geschlossen. Das z.Zt. noch isoliert gelegene Wohngebiet östlich des eigentlichen Ortsrandes an der Humperdinckstraße wird durch die Randbebauung der Kuchenheimer Straße mit der Ortslage verbunden.

Der östliche Ortskerneingang von Kuchenheim ist z.Zt. noch gestalterisch unbefriedigend ausgeprägt. Zwischen den Einfamilienhäusern am östlichen Ortsrand (s.o.) und der beidseitigen Bebauung des Ortskerns bestimmen Ackerflächen, das Gebäudeensemble des Schützenvereins (Imbiss, Gaststätte, Schießstandanlage) mit dazugehörendem, ungestalteten Parkplatz insgesamt eine funktional und gestalterisch unbefriedigende, unfertige, städtebauliche Situation - trotz der Verbesserungen durch die Neugestaltung der B 56 mit Baumbepflanzung.

Der südliche Teil des Plangebietes schließt an den durch freistehende Einfamilienhäuser geprägten südöstlichen Ortsrand an. Dieser ist wegen der vorgesehenen Baugebietserweiterung städtebaulich noch zufällig gegliedert und nicht klar ablesbar; außerdem fehlt hier die Ortsrandeingrünung. Das Schulzentrum sowie die Gebäude der Regionalgas Euskirchen, die weder in der Größe noch in Bauweise und Gestaltung der kleinteiligen ein- bis zweigeschossigen Haus-/ Hofbauweise des Ortskerns und der Neubaugebiete entsprechen, liegen isoliert am Ortsrand.

## **4. Städtebauliches Konzept**

### **4.1 Verkehrserschließung**

#### **4.1.1 Grundlagen**

Bei der Planung des Erschließungskonzeptes sind folgende verkehrliche Anforderungen und Ziele berücksichtigt worden:

- Anbindungen für den Kfz-Verkehr an die klassifizierten Straßen sind nur im Bereich der Ortseinfahrt Kuchenheim möglich.
- Anbindungen an das bestehende Wohngebiet im Westen (Münsterstraße, Schubertstraße) sollen nur als Fuß- und Fahrradwegeverbindungen vorgesehen werden. Die Anbindung des neuen Wohngebietes wäre über die Münsterstraße technisch möglich gewesen, wurde jedoch verworfen, da die bestehenden Wohngebäude an der Münsterstraße nicht mit dem Verkehr des neuen Wohngebietes belastet werden sollen.

Damit reduziert sich die äußere Anbindung des Plangebietes - wie bereits im vormaligen Bebauungsplan Nr. 13 - auf einen Punkt an der B 56 (Bereich der bisherigen Einmündung des Wirtschaftsweges Flurstück Nr. 9). Hier sind die Flächen für einen Kreisverkehr vorgesehen, dessen Realisierung aus verkehrlicher Sicht für die Erschließung des Plangebietes erforderlich ist.

Da den vorhandenen Wirtschaftswegen bereits heute eine wichtige Verbindungs- und Naherholungsfunktion zukommt, sollen innerhalb des Baugebietes Verbindungen für den landwirtschaftlichen Verkehr gesichert werden und attraktive Fuß- und Fahrradverbindungen entstehen mit Anbindungen an den Ortskern, die freie Landschaft und die benachbarten Ortsteile Palmersheim, Stotzheim und Odendorf.

#### **4.1.2 Landwirtschaftliches Wegenetz**

Durch die in den 1970/ 80er Jahren erfolgte Flurbereinigung war eine Grundstruktur für die zukünftige Erschließung des Baugebietes vorgegeben worden.

Nach eingehender Überprüfung konnte diese aus folgenden Gründen jedoch lediglich für die ca. 250 m lange Anbindung des Baugebietes an die B 56 weitgehend übernommen werden:

- Das Erschließungssystem geht von zu großen Bautiefen aus (i.d.R. mehr als 40 m), durch die unzeitgemäß große Baugrundstücke entstehen würden.

- Um die notwendigen kleineren Grundstücksgrößen zu erzielen, wären zusätzlich zum bestehenden Erschließungskonzept zahlreiche Stichstraßen notwendig, so dass jedoch ein unübersichtliches und unwirtschaftliches Erschließungssystem entstehen würde.
- Würde auch der untere, angebaute Abschnitt der Haupterschließungsstraße dem Verlauf des Wirtschaftsweges Flurstück Nr. 9 folgen, entstünde eine städtebaulich nicht gewünschte und auch unwirtschaftliche einseitige Straßenbebauung.

#### **4.1.3 Geplantes Straßen- und Wegenetz**

##### **Äußere Erschließung**

Die Haupterschließung des Neubaugebietes erfolgt durch eine Sammelstraße (Haupterschließungsachse), die über eine ca. 200 m lange anbaufreie Zu- und Abfahrtsstraße an die Kuchenheimer Straße (B 56) direkt angeschlossen wird. Die Straße ist so dimensioniert, dass sie auch den Verkehr eventueller Baugebietserweiterungen (im südlichen und östlichen Anschluss an das Plangebiet) aufnehmen kann. Entsprechende Flächen für potenzielle Straßenanschlüsse sind in der Planung bereits gesichert – Humperdinckstraße, Anschluss an die landwirtschaftliche Wegeparzelle Nr. 178.

Die Zu- und Abfahrtsstraße selbst soll anbaufrei sein; hierfür ist eine Breite ausreichend, die durchgehend den Begegnungsfall Lkw/Lkw berücksichtigt (5,5 m Fahrbahnbreite). Ausnahme ist die Bauzeit; hierfür reicht jedoch ein entsprechend breit befestigter Unterbau aus.

Der bereits vorhandene asphaltierte Wirtschaftsweg weist in diesem Bereich bereits eine Breite von 4,10 - 4,90 m auf, muss also für die Bauzeit lediglich geringfügig verbreitert werden.

Bei einer Gesamtbreite der Wegeparzelle von 11,0 - 17,00 m ist östlich der vorhandenen Fahrbahn mit ca. 3,0 – 6,0 m ausreichend Platz für Leitungen außerhalb der befestigten Fahrbahn vorhanden. Westlich der Fahrbahn verbleibt zum Fuß-/ Radweg hin ein ca. 2,0 – 6,0 m breiter Pflanzstreifen für eine markante, straßenbegleitende Baumreihe.

Auf einen unmittelbar an der Fahrbahn geführten Fußweg und öffentliche Stellplätze kann in diesem Abschnitt mangels Erfordernis verzichtet werden. Der 3,0 m breite Fuß-/ Radweg verläuft abgesetzt von der Fahrbahn entlang der Ostseite des Grünzuges und dient gleichzeitig zur Wartung der dort vorgesehenen Versickerungsflächen.

Eine spätere Bebauung von Flächen östlich des Plangebietes, wo heute eine Bebauung abgelehnt wird, ist über Erschließungsschleifen leicht möglich, die im Norden an die Humperdinckstraße und im Süden an den Wirtschaftsweg 178 an die Haupterschließung des Gebietes anschließen. Für die innere Er-

schließung dieses Bereichs gibt es zahlreiche Möglichkeiten (Stichwege, Schleifen, Netze). Sie braucht im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht näher betrachtet zu werden, da zum jetzigen Zeitpunkt lediglich eine mögliche und sinnvolle Erschließbarkeit zu berücksichtigen ist.

Diese "rückwärtige" Erschließung der östlich an die Zufahrtsstraße angrenzenden Grundstücke hätte auch den Vorteil, dass entlang der Achse keine unattraktiven Nordostgrundstücke entstehen (sondern Südwestgrundstücke) und dass zur Zufahrtsstraße hin durch den bepflanzten Grünstreifen und die zurückgesetzte Bebauung ein Grün- und Immissionspuffer geschaffen wird.

*Ebenso gesichert sind die im Plangebiet gelegenen Teilflächen, die zum Bau eines Kreisverkehrs am östlichen Ortseingang von Kuchenheim notwendig sind. In Verbindung mit einer Umgestaltung der Kuchenheimer Straße (Reduzierung der Fahrbahnbreite, Baumpflanzungen) und der geplanten Randbebauung des Kreisverkehrsplatzes kann so ein funktional und gestalterisch deutlich aufgewerteter Ortseingangsbereich Kuchenheims entstehen.*

*Im Rahmen des vormaligen Bebauungsplans Nr. 13 wurde für den Bereich der Kuchenheimer Straße in Abstimmung mit Straßen NRW, Niederlassung Euskirchen, bereits der Vorentwurf einer Straßenplanung erarbeitet. Darin sind u.a. folgende Maßnahmen enthalten, die jedoch im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht differenziert festgesetzt werden:*

- *Der Kreisel erhält einen Fahrbahnaußendurchmesser von 35,0 m.*
- *Im Bereich des Kreisels werden die Rad-! Gehwege kombiniert über die Fahrbahnen geführt.*
- *An der B 56 in Richtung Rheinbach wird auf der südlichen Seite ein kombinierter Rad-! Gehweg unter Zwischenschaltung eines Trennstreifens (grün) vorgesehen.*

#### Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch eine Hauptstichstraße und zugeordnete weitere Stichwege bzw. einen „Verbindungsbügel“. Bei ihrer Bemessung im Bebauungsplan wurden folgende Querschnitte angenommen, wobei beim endgültigen Ausbau auch andere Aufteilungen möglich sind.

Haupterschließungsstraße (Planstraße B)

Breite 10,0 m.

Dies ermöglicht unterschiedliche Querschnitte:

Mögliche Aufteilung: 5,50 m Fahrbahn (Begegnungsfall Lkw/Lkw unter verminderter Geschwindigkeit, s. EAE) , 2,0 m Parkstreifen mit Baumbepflanzung, Gehweg 1,50 m (stärker frequentierte westliche Seite) und 1,0 m (schwächer frequentierte östliche Seite).

Andere Aufteilungen sind auch denkbar: geringere Fahrbahnbreite (z.B. 5,00 m mit punktueller Begegnungsmöglichkeit Lkw/Lkw im Bereich von Ausweichstellen), 2,0 m Parkstreifen mit Baumbepflanzung und beidseitig 1,50 m breiter Gehweg.

Darüber hinaus sind geschwindigkeitsdämpfende Elemente möglich, die die Sicherheit der Fußgänger und die Ruhe im Wohngebiet erhöhen, z.B. breite Rinnen.

Die Entscheidung hierüber erfolgt im Rahmen der Realisierungsplanung für die Straßen.

#### Erschließungsstichstraße (Planstraße A)

Breite 8,50 m

Mögliche Aufteilung: 5,0 m Fahrbahn (Begegnungsfall PKW/Lkw und Lieferwagen/ Lieferwagen), 2,0 m Parkstreifen mit Baumbepflanzung, einseitiger Gehweg 1,5 m, weiche Separation für Begegnungsfall LKW/LKW.

#### Erschließungsbügel und Stichstraßen (Stichstraßen 1, 2 und 3)

Breite 5,50 m bzw. 5,0 m

Befahrbarer Wohnweg, verkehrsberuhigte Zone nach Straßenverkehrsordnung. Verbreiterte Variante des befahrbaren Wohnweges Typ AW 1, Breite 4,75 m gem. EAE 85/95 (S. 69)

Der in der EAE aufgeführte Wohnweg ist mit 4,75 m Breite ausreichend für bis zu 30 Wohneinheiten - hier sind es deutlich weniger -, erlaubt jedoch nur den Begegnungsfall Lieferwagen/Lieferwagen und praktisch keinen Stellplatz im Straßenraum. Die Stichstraßen 2 und 3 sind mit einer festgesetzten Breite von 5,0 m etwas großzügiger dimensioniert.

Wegen der Länge des Weges und seiner nur begrenzten Übersichtlichkeit (2 Kurven), der Absicht einzelne Bäume und Stellplätze im Straßenraum unterzubringen und – wenigstens stellenweise – den Begegnungsfall LKW/LKW zu ermöglichen, wurde für den Erschließungsbügel (Stichstraße 1) eine Breite von 5,50 m festgesetzt.

Einzelheiten werden in der Realisierungsplanung für die Straßen festgelegt.

#### Stichwege

Breite 3,50 m

Die kleinen Stichwege stellen Hauszufahrten zu 2 – 4 Hauseinheiten dar, entsprechend etwa 4 – 6 Wohnungen. Da die Wege lediglich ca. 30 m lang und übersichtlich sind, ist hierfür kein Begegnungsfall zu berücksichtigen. Auch ist keine Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge vorgesehen, da diese große Wendeanlagen benötigen.

#### Fußgänger und Fahrradfahrer

In den in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzug wird die vorhandene wichtige Rad-/ und Fußwegverbindung Stotzheim - Kuchenheim - Odendorf integriert und attraktiviert.

In den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzug wird parallel zur anbau-freien Straßenanbindung ein Fuß-/ Radweg eingebunden. Damit wird u.a. für

die zukünftigen Bewohner des Baugebietes der Anfang einer attraktiven Rad- und Fußwegverbindung Richtung Kuchenheimer Straße - Bahnhof Kuchenheim - Weidesheim geschaffen. Während die Radfahrer - zwecks direkterer Wegeführung - mit Erreichen des angebauten Abschnittes der Achse auf der Straße weiterfahren, ist für Fußgänger ein separater (wassergebundener) Fußweg im weiteren Verlauf des Nord-Süd-Grünzugs vorgesehen.

#### **Landwirtschaftlicher Verkehr**

Die insbesondere für den landwirtschaftlichen Verkehr notwendigen Anbindungen der Straßen an das vorhandene landwirtschaftliche Wegenetz werden nach Abklärung zahlreicher Varianten wie folgt gewährleistet.

Für den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, z.T. überplanten Wirtschaftsweg Flurstück Nr. 9 wird nach Süden ein Anschluss am Ende der Haupterschließungsstraße durch einen Ausbau des Wirtschaftsweges Flurstücke Nr. 146 und 169 mit Anschluss an den Weg auf dem Flurstück 174 geschaffen, so dass weiterhin die Nord-Süd-Verbindung Kuchenheim - Melderhof - Niederkastenholz durchgängig gesichert ist. Die Haupterschließungsstraße, die auf 250 m Länge im beiderseits angebauten Bereich dazu mitbenutzt wird, wäre mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m ausreichend breit für den Begegnungsfall an jeder Stelle und besitzt einen separaten Parkstreifen, sodass die Fahrbahn weitgehend frei von parkenden Fahrzeugen bleiben kann. Einzelheiten werden in der Straßenplanung geregelt.

Für die West-Ost-Verbindung wird der bestehende Wirtschaftsweg in der Grünfläche am Ende der Schubertstraße, auf dem Flurstück 139, weitgehend beibehalten. Er wird lediglich punktuell etwas verengt und begrünt, um ihn in den Grünzug einzubinden. Im östlichen Abschnitt - zwischen Wohn- und Gewerbegebiet - wird die Verbindung in einer gegenüber heute leicht veränderten Führung in den Grünzug integriert. Jenseits der Haupterschließungsstraße wird der landwirtschaftliche Verkehr an den Weg in Richtung Palmersheim (Flurstück 64) angeschlossen.

Alle östlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke sind auch weiterhin über Wirtschaftswege erreichbar oder können - wie die Flächen westlich der Humperdinckstraße - unmittelbar angefahren werden. Das Verbot von Ein- und Ausfahrten soll nicht für den landwirtschaftlichen Verkehr gelten, was ordnungspolizeilich geregelt werden muss.

## **4.2 Bebauungskonzept**

### **4.2.1 Städtebauliches Konzept**

#### **Wohngebiet**

Mit dem Bebauungskonzept soll ein möglichst breit gefächertes Angebot an Bebauungstypen (freistehende Einfamilienhäuser, Doppel-, und kleine Mehrfamilienhäuser) Interessenten zur Verfügung gestellt werden.

Es ist etwa folgendes Angebot möglich:

- 55 freistehende Einfamilienhäuser,

- 56 Doppelhaushälften und
- 4 Gebäude mit 4 - 5 Wohnungen (auch gemischte Nutzung denkbar)

Das Rückgrat des Baugebietes bildet die im südlichen Abschnitt beidseitig bebaute Haupterschließungsstraße mit einer markanten südwestorientierten zweigeschossigen Bebauung zum Grünzug hin, die für eine Doppelhausbebauung prädestiniert ist. Von dieser Achse geht nach Westen eine Hauptstichstraße ab, ebenfalls mit einer zweigeschossigen Bebauung für die Südgrundstücke. Zur Akzentuierung des platzartigen Kreuzungsbereichs sind 4 markante Gebäude mit bis zu 5 Wohnungen vorgesehen.

Hier soll eine geringe Zahl von Wohnungen im Geschosswohnungsbau möglich sein, da nicht alle Interessenten und Familienangehörige ein Einfamilienhaus anstreben und insbesondere ältere Menschen auch zusammen mit anderen wohnen möchten. Dies kann in Form von Eigentums- oder Mietwohnungen geschehen. Sichergestellt ist, dass keine großen „Wohnungsblöcke“ entstehen. Hier können auch bevorzugt wohnverträgliche andere Nutzungen entstehen, Arzt- oder Rechtsanwaltspraxen und sonstige Dienstleistungen.

Die Wohngebiete werden über ruhige Anliegerstraßen bzw. Anliegerwege ohne Durchgangsverkehr erschlossen. Durch die Gruppierung der Baukörper um platzartige Versätze und Wendehämmer entstehen hofartige Situationen, die eine hohe Wohnqualität erwarten lassen und die Kommunikation zwischen den Anwohnern fördern.

Die Baukörper weisen eine energetisch günstige Südorientierung auf. Die Ausnahme hiervon bildet die westliche Randbebauung der Haupterschließungsstraße, die ebenso wie die östliche Randbebauung leicht aus der Achse herausgedreht ist. Hierdurch können zum einen die Fassaden besser in Szene gesetzt werden (interessantere räumliche Wirkung) und zum anderen für die Doppelhausbebauung eine bessere Gebäude- und Freiraumorientierung erzielt werden (Südwest- anstatt Westorientierung).

Der angestrebte großzügige Charakter des Baugebietes ermöglicht in Verbindung mit den geplanten Begrünungsmaßnahmen eine gute Integration in das Orts- und Landschaftsbild.

Besonders charakteristisch für das Baugebiet sind die beiden in Nord-Süd bzw. Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzüge. Am Schnittpunkt der beiden Grünzüge und gleichzeitig zentral an der Haupterschließungsachse gelegen ist ein Kinderspielplatz für kleinere Kinder, etwa bis 10 Jahre, vorgesehen.

### **Misch- und Gewerbegebiet**

Mit der geplanten Randbebauung des Kreisverkehrsplatzes und dem Umbau der Kuchenheimer Straße soll ein repräsentativer Ortseingang Kuchenheims geschaffen werden.

Die Erdgeschosszonen der Gebäude (Mischgebiet) sind für gewerbliche Nutzungen (z.B. Geschäfte des täglichen Bedarfs) prädestiniert.

Das Areal der Regionalgas Euskirchen ist Bestandteil des Bebauungsplans. Auf der Basis des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 13 wurden im Bereich zwischen Rheinbacher Weg und geplantem Grünzug (eingeschränktes Gewerbegebiet) bereits Hallen zur Unterbringung des technischen Betriebes realisiert. Alle im Bauantrag enthaltenen immissionsrechtlichen Auflagen (vgl. Schalltechnisches Gutachten zur Betriebserweiterung der Gasversorgung Euskirchen GmbH, TÜV-Bericht Nr. 933/802824/01) wurden hierbei erfüllt, sodass keine Immissionskonflikte zur vorhandenen und geplanten Wohnbebauung zu erwarten sind.

Südlich und östlich an die neuen Gebäude schließen breite Grünzonen an. Damit sind die Gewerbebauten auch optisch gut in das Gesamtkonzept integriert. Störungen durch den Andienungsverkehr sind im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung insofern nicht zu erwarten, als die Zu- und Abfahrt zum Komplex der Regionalgas über eine gesonderte Anbindung des als Stichstraße ausgebildeten Rheinbacher Weges erfolgt.

#### **4.2.2 Art der baulichen Nutzung**

Der Großteil des Plangebietes bleibt durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet einer Wohnnutzung vorbehalten.

Die geplante Randbebauung der Kuchenheimer Straße (MI 1) und der an der Münsterstraße gelegene Teil des Areals der Regionalgas Euskirchen (MI 2 und MI 3) werden als Mischgebiet festgesetzt. Er besteht aus einem gewerblich geprägten Bereich der Gasversorgung (MI 3) und einem stärker durch vorhandene und zu erwartende Wohngebäude geprägten Bereich an der Münsterstraße (MI 2). Der Bereich der Regionalgas enthält einige Freiflächen

sodass hier neben gewerblichen Einrichtungen auch Wohnbauten möglich sind. Diese Überlegungen begründen auch seine Einbeziehung in das Mischgebiet.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind im Mischgebiet MI 2 und MI 3 wegen der Nähe zur südlich und nördlich anschließenden reinen Wohnbebauung (Schubertstraße) nicht zulässig.

Der zwischen Rheinbacher Weg, Verdistraße und Haupterschließungsachse gelegene Bereich wird als Eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Der im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässige Störgrad entspricht dem eines Mischgebietes. Aufgrund dieser starken Einschränkung konnte auf die Gliederung nach Abstandserlass NW verzichtet werden.

Im südlichen Teilbereich des eingeschränkten Gewerbegebietes wurden bereits auf der Basis des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 13 Hallen zur Unterbrin-

gung des technischen Betriebs der Regionalgas Euskirchen realisiert. Durch die realisierte „Einhausung“ der technischen Betriebsstelle und einem Abstand der geschlossenen Giebelseiten der beiden Hallen von ca. 40,0 m zur geplanten Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) können Störungen ausgeschlossen werden. Zusätzlich werden die Einstellplätze zwischen den Betriebshallen durch eine 5,0 m breite Eingrünung abgeschirmt. Nach Osten und nach Süden schließen unmittelbar an das Betriebsgelände breite Grünzonen an.

#### **4.2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Für die geplante Randbebauung des Kreisverkehrsplatzes ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung vorgesehen.

Für die westliche Randbebauung der Haupteinfahrtsachse und südliche Randbebauung der Hauptstichstraße sowie für die markanten Gebäude im Kreuzungsbereich ist eine Zweigeschossigkeit geplant. In den übrigen Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes, die zum Ortskern bzw. zur freien Landschaft hin orientiert sind, ist lediglich eine Eingeschossigkeit (+ ausgebauten Dachgeschoss) zulässig.

Die GRZ wird im Wohngebiet auf 0,3 (Bereiche mit 1 Vollgeschoss) bzw. 0,4 (Bereiche mit 2 Vollgeschossen) begrenzt. Im Mischgebiet und im Gewerbegebiet wird die GRZ auf 0,6 festgesetzt.

#### **4.2.4 Hauptversorgungsleitungen**

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans verlaufen zwei Ferngasleitungen einschl. Betriebskabel der E.ON Ruhrgas AG (Nr. 3/23/9 und Nr. 3/23/409). Zur Sicherung und Wartung dieser Leitungen so-

wie zur Andienung der südlich daran angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird im Bereich der Wirtschaftswegparzelle Flurstücke Nr. 146 und 169 ein 4,0 m breiter Wirtschaftsweg ausgebaut. Daran schließt eine 9,0 m breite Ortsrandeingrünung an. Diese ist gemäß Aussagen des Leitungsbetreibers (PLEdoc GmbH, Anschreiben vom 19.10.2004) so zu gestalten, dass Bäume und tiefwurzelnde Sträucher einen lichten Abstand von mind. 2,5 m zu den Ferngasleitungen aufweisen. Die Freihaltezonen sind dauerhaft stockfrei begeh- und einsehbar zu halten.

Der von der Leitung einzuhaltende Bauschutzabstand von jeweils 4,0 m ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die Ferngasleitungen einschließlich Schutzstreifen sind durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten gesichert (§§ 1090 ff BGB).

#### **4.2.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

##### **Nebeneinander von Gewerbegebiet und Allgemeinem Wohngebiet.**

Der Bebauungsplan regelt den möglichen Konflikt zwischen einem Gewerbe- und einem Allgemeinen Wohngebiet dadurch, dass er ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt, also ein solches, in dem die Emissionen einem Misch- oder Dorfgebiet entsprechen können, jedoch nicht die Werte eines Gewerbegebietes erreichen dürfen.

Dies ist mit dem Nutzer des Gewerbegebietes - der Regionalgas Euskirchen GmbH - abgestimmt und bietet für die von ihr beabsichtigten Nutzungen einen ausreichenden Emissionsrahmen.

Die Verträglichkeit des realisierten Erweiterungsvorhabens der Regionalgas Euskirchen mit der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung wurde im Rahmen des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 13 durch das Schalltechnische Gutachten zur geplanten Betriebserweiterung der Gasversorgung Euskirchen GmbH (TÜV-Bericht Nr. 933/709911/01) bestätigt. Die Immissionsrichtwerte im WA-Gebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts (DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau) werden nicht überschritten. Davon kann auch für den Bebauungsplan 13a ausgegangen werden, da die geplante neue Wohnbebauung im Vergleich zu den im Gutachten angenommenen nächstgelegenen Immissionsorten (Io 1 und 2) sich nur max. 15,0 m näher zur Betriebserweiterung befindet. Der Beurteilungspegel liegt bei den Immissionsorten Io 1 und 2 bei 52 dB(A), so dass - auch bei einer zugrunde gelegten näheren Wohnbebauung - der Immissionsrichtwert Tag nicht erreicht oder nur unwesentlich überschritten wird.

Da ein Betrieb nur tagsüber stattfindet (von 6:00 - 22:00) und kein Nachtbetrieb und ebenfalls kein Sonn- und Feiertagsbetrieb, werden in diesen Zeiten die Wohngebiete durch das Gewerbegebiet nicht gestört.

Die von der Regionalgas Euskirchen im südlichen Bereich des Gewerbegebietes vorgesehenen weiteren Nutzungen (Betriebshof mit Lagerboxen, Waschhalle und Tankstellen) erscheinen in der von der Regionalgas geplanten Form mit der Nachbarschaft vereinbar. Um dies sicherzustellen, lässt die Regionalgas ein weiteres Lärmschutzgutachten erarbeiten.

#### Verkehrsrgeräusche B 56 und L 210

Zur Beurteilung der Verkehrsrgeräuschsituation wurden im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 13 (TÜV-Bericht Nr. 933/802824/01) folgende Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" herangezogen:

Gebietsausweisung bzw. -nutzung	Orientierungswerte in dB(A) Tag/Nacht
WA-Gebiete	55/45
MI-Gebiete	60/50

Beim Vergleich der Orientierungswerte mit den Berechnungsergebnissen in den Lärmkarten des Gutachtens wird ersichtlich, dass nur im Bereich der B 56 - nicht jedoch in den zur L 210 hin gelegenen Bereichen - die Orientierungswerte überschritten werden.

Neben dem Lärm der B 56 waren auch die Lärmimmissionen vom Rheinbacher Weg (mit dem Verkehr der zuführenden Münsterstraße) und vom Schützenhaus zu berücksichtigen. Dies geschah wie folgt:

#### Lärm der B 56 und des Rheinbacher Weges

Der Straßenverkehr auf der B 56 führt gemäß Schalltechnischem Gutachten zu einem Lärmpegel an der Vorderkante der Gebäude des MI 1 von 62,4 dB(A) tagsüber und 54,7 dB(A) nachts. Diese Pegel liegen tagsüber rund 2,4 dB(A) und nachts rund 5 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und machen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der städtebauliche Situation hier nicht möglich). Diese sind auf der Grundlage des Gutachtens im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzt. Im wesentlichen handelt es sich dabei um Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämmmaß von Wand/Fensterkombinationen gem. der DIN 4109.

Im westlichen Bereich, wo die Münsterstraße und der Rheinbacher Weg an die Kuchenheimer Straße anschließt, überwiegt gemäß einer Vorprüfung des Verkehrsaufkommens und des zu erwartenden Verkehrslärmes der Verkehrslärm der B 56 dem der untergeordneten Straßen. Hier bietet die Berücksichtigung des Straßenlärms der Bundesstraße 56 bei den erforderlichen

Schallschutzmaßnahmen auch einen ausreichenden Schutz gegen den Straßenlärm der Münsterstraße.

### **Lärm der Schützenhalle und ihrer Freibereiche**

Östlich des Mischgebietes liegt die Anlage der Sankt Sebastianus Schützenbruderschaft Kuchenheim, bei den Emissionen durch den Schießbetrieb und die Freizeitnutzungen der Anlage innerhalb der Halle und auf den Freibereichen entstehen.

Bei den Freizeitnutzungen handelt es sich um

1. seltene, geräuschintensive Nutzungen (weniger als 10 pro Jahr), wie Schützenfest, Königsball, Platzkonzert, Karnevalssitzungen
2. regelmäßige, weniger geräuschintensive Nutzungen durch Fremdvermietungen für Geburtstagsfeiern und Hochzeiten u.ä.
3. Die seltenen Nutzungen finden meist samstags und sonntags in den Abendstunden bis in die Nachtstunden (nach 22:00) statt. Gleiches gilt für die regelmäßigen Nutzungen.

Die Immissionen für das im Bebauungsplan enthaltene Mischgebiet MI 1 wurden nicht gesondert ermittelt; es lassen sich jedoch aus anderen ermittelten Immissionspunkten Schlussfolgerungen für ihre Intensität ziehen. Vergleichbar ist der Immissionspunkt 1, der im Gutachten westlich der Schützenhalle auf der Südseite der Einmündung der Humperdinckstraße angenommen worden war.

Ergebnis:

- Bei den reinen Schießveranstaltungen liegen die Immissionen unterhalb der Orientierungswerte.
- Bei der Saalnutzung für „seltene Ereignisse nachts“ liegt der Schallpegel bei 59 dB(A).
- Bei Platzkonzerten tagsüber liegt der Schallpegel bei 65 dB(A).
- Die regelmäßigen nächtlichen Nutzungen verursachen einen Schallpegel von 52 dB(A).

Der Abstand des Immissionspunktes 1 von der Schützenhalle beträgt ca. 20 m, der Rand des Mischgebietes jedoch ca. 50 m. Hieraus ergeben sich deutliche Schallminderungen, sodass die Schallimmissionen von Seiten des Schützenhauses unter den Verkehrsimmissionswerten der B 56 liegen. Für seltene Störereignisse wie z.B. Schützenfest oder Königsball können Überschreitungen der Immissionswerte zugelassen werden.

Das staatliche Umweltamt Aachen weist in seiner Stellungnahme vom 08.08.2005 darauf hin, dass mit Überschreitungen des Maximalpegels für den Freizeitlärm zu rechnen sei, da das Schließen aller Fenster und Türen wie im Gutachten vorausgesetzt nicht realistisch sei: "..... das Schließen aller Fenster und Türen wird der Schützenverein nicht garantieren können, da

wegen schlechter Luft auch zur Nachtzeit eine Lüftung der Räume zwangsläufig erforderlich wird...."

Um diesem praktischen Gesichtspunkt Rechnung zu tragen, wurde im Bebauungsplan der Einbau schalldämmender Fenster mit schalldämmender Lüftung auch für die Rückseite der Bebauung im Mischgebiet festgesetzt. Damit soll auch verhindert werden, dass es zu späteren Beanstandungen von traditionellen Veranstaltungen des Schützenvereins kommt und dieser nachträglich Schutzmaßnahmen verwirklichen muss. Demgegenüber ist bei den Neubauten der zusätzliche Aufwand für den entsprechenden Lärmschutz gering.

Im Bebauungsplan-Entwurf werden diejenigen Bereiche mit einer Überschreitung der Orientierungswerte in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt, die passive Lärmschutzmaßnahmen erfordern, die über die bei Neubauten standardmäßigen Bauausführungen hinausgehen. Dies betrifft lediglich die Lärmpegelbereiche III, IV und V, also die Randbebauung der Kuchenheimer Straße und den Eckbereich zum Rheinbacher Weg (Mischgebiet). Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind somit keine über die standardmäßigen Bauausführungen hinausgehenden passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Anhand der festgesetzten Lärmpegelbereiche III, IV und V können im konkreten Einzelfall (z.B. Baugenehmigungsverfahren) gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Tabelle 8-10), relativ leicht die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämmmaß von Wand/Fensterkombinationen ermittelt werden.

### **4.3 Grünkonzept**

Das Baugebiet wird geprägt durch zwei in Nord-Süd bzw. Ost-West-Richtung verlaufende Grünzüge, die sich im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes am nördlichen Eingang des Baugebietes kreuzen. Mit 1,5 ha weist das Baugebiet einen hohen Grünflächenanteil auf (15 %).

Den Grünzonen kommen vielfältige Funktionen zu:

- Sie dienen als ökologische Ausgleichsflächen in einer weitgehend ausgeräumten Agrarlandschaft, wo nun wertvolle zusammenhängende Lebensräume für Flora und Fauna entstehen können.
- Mit den Grünzügen entstehen attraktive Naherholungsbereiche und Spielflächen nicht nur für die künftigen Einwohner des Neubaugebietes.

- In die Grünflächen integriert sind auch naturnah angelegte flache Mulden zur Niederschlagswasserversickerung (Grünfläche östlich und südlich des Regionalgasareals). Die Bereiche mit Regenwassermulden sollen *parkartig* gestaltet werden, so dass ein technischer Charakter vermieden wird. Die Mulden sollen so angelegt werden, dass keine feste Einzäuerung erforderlich wird (geringe Einstauhöhe). Geeignete Begrünungen mit flachwurzelnden Pflanzen sollen dafür sorgen, dass die Flächen nicht als Spielflächen intensiv genutzt werden (Vermeidung von Bodenverdichtungen).
- Die innerhalb der Grünzüge verlaufenden Wege schaffen ein attraktives Wegesystem mit direkten Verbindungen innerhalb des Baugebietes, zum Ortskern, Bahnhof, Schulzentrum und zu den Nachbargemeinden.
- Die Grünzone entlang des Areals der Regionalgas Euskirchen reduziert die Konflikte zwischen neuer Wohnbebauung und der Gewerbefläche der Regionalgas Euskirchen, indem sie einen Immissionsschutzabstand und eine wirksame Eingrünung der Gewerbehallen schafft.
- Die (privaten) Grünflächen im Süden und Osten sichern eine großzügige Eingrünung des Wohngebietes und damit die Einfügung in die offene Landschaft.

#### 4.4 Ver- und Entsorgung

Bestandteil des Bebauungsplans ist das Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Deltaplan, Wesseling, vom 31.05.2005. Die vorgesehenen Versickerungsmulden sind im Bebauungsplan hinweislich dargestellt.

##### Schmutzwasserbeseitigung

Zur Gewährleistung einer schadlosen Abwasserbeseitigung ist für das Schmutzwasser des Baugebietes der Anschluss an die Kläranlage Euskirchen-Kessenich vorgesehen. Als Vorflut für das geplante Baugebiet "Kuchenheim" dient der bestehende Mischwasserkanal DN 400 B in der Kuchenheimer Straße.

##### Regenwasserbeseitigung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz wird das anfallende Niederschlagswasser der erstmals befestigten Straßen und der privaten bebauten und befestigten Grundstücksflächen (Dachflächen, etc.) in einem Regenwasserkanal (Trennkanalesation) gesammelt, zu den Versickerungsmulden innerhalb der Grünflächen transportiert, dort eingeleitet und über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht.

Aus topografischen Gründen ist das Gebiet im Bereich der Wendeanlage (westliches Teilgebiet) an eine zentral angelegte Versickerungsmulde (innerhalb der Grünzone) angeschlossen.

Die übrigen Gebiete sind an 4 hintereinander geschalteten und vernetzten Versickerungsmulden in der Grünfläche zwischen dem Areal der Regionalgas Euskirchen und der Rad- /Fußweganbindung zur B 56 angeschlossen. In allen Versickerungsmulden ist ein geringer Einstau vorgesehen, um das Niederschlagswasser möglichst großflächig zur Versickerung zu bringen. Die Mulden sollen so ausgebildet werden, dass sie Verbindung mit versickerungsfähigen Schichten erhalten.

Um die Großflächigkeit der Versickerung zu erreichen, ist geplant, die vorgesehenen Grünflächen insgesamt tiefer anzuordnen als das östlich angrenzende Straßenniveau.

Sofern es die Tiefenlage der Versickerungsmulden erfordert, werden diese mit umlaufenden Hecken umrahmt. Die Mulden sollen so angelegt werden, dass eine Einzäunung möglichst vermieden werden kann. Insgesamt sollen die Bereiche *parkartig* gestaltet werden, so dass ein technischer Charakter vermieden wird. Die Bepflanzung der Grünflächen und der Mulden erfolgt im Rahmen der Realisierungsplanung, unter Beachtung des ATVDVWK-Arbeitsblatts A 138 (flachwurzelnende Pflanzen, Boden- und Muldenböschung ausschließlich mit Rasenansaat).

Das im bereits realisierten Erweiterungsbereich der Regionalgas anfallende Niederschlagswasser wird über dort vorhandenen Mulden-Rigolen-Flächen beseitigt.

Für das übrige bebaute Areal der Regionalgas sowie für die gem. § 34 BauGB bebaubaren Flächen (siehe Kennzeichnung im Plan) findet § 51a Landeswassergesetz keine Anwendung. Das dort anfallende Regenwasser wird der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeführt.

#### Löschwasserversorgung

Als Löschwasser muss 800 Liter/Min. über 2 Stunden bzw.  $96\text{m}^3/2\text{h}$  bereitgestellt werden. Durch die bestehende Wasserleitung DN 350 ist dies hier gegeben.

#### Leitungsführung

Die gebietsinterne Leitungsführung innerhalb der Straßenverkehrsflächen wird ebenso wie das Versorgungsnetz (Wasser, Gas, Elektrizität, Kommunikationsleitungen) im Rahmen der Straßenausbauplanung räumlich festgelegt und dimensioniert.

Entlang der Südwestseite des Rheinbacher Weges und in dessen geradliniger Verlängerung verläuft eine Haupttransportleitung (DN 350 GG) des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal. Gemäß DVGW-Regelwerk (Merkblatt W 403) wird für die Leitung ein 6,0 m breiter Schutzstreifen empfohlen.

Da der Leitungsverlauf - insbesondere in der südlichen Verlängerung des Rheinbacher Weges - mit der angestrebten baulichen Nutzung der Grundstücke kollidiert, erfolgt eine Verlegung der Leitung in den betroffenen Teilbereichen.

## **5. Einzelfestsetzungen**

### **5.1 Nutzung**

#### **5.1.1 Art der Nutzung**

Das gesamte Wohngebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete ermöglicht wohnungsnah und wohnungsverträgliche Arbeitsplätze, führt zu kürzeren Wegen zwischen Wohnung und Arbeitsplatz und folgt damit Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Die Wohngebiete werden nach der Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen und möglicher Störungen, z.B. vom geplanten Gewerbegebiet im Norden, in Bereiche untergliedert, in denen die Nutzungen nach § 4 BauNVO näher bestimmt werden.

Bei den über Wohnwege erschlossenen Bereichen (WA 4) werden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO, "die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe," als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Bei ihnen sind - anders als bei den weiterhin zulässigen Anlagen nach Nr. 3. „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ - ein größeres Verkehrsaufkommen, z.T. auch Betrieb in den Nachtstunden und damit größeren Störungen zu erwarten.

Erläuterungen zur Art der Nutzung im Mischgebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet können dem Kap. 4.4.2 entnommen werden.

#### **5.1.2 Maß der Nutzung**

Es wird eine 1-2-geschossige Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet angestrebt, bei der auf wirtschaftlichen Grundstücken Einfamilienhäuser errichtet werden können. Geht man bei einer Doppelhaushälfte von einer Grundstücksgröße von 250 m<sup>2</sup> als ungefähre Untergrenze aus, so ergibt sich, dass als Grundflächenzahl der Höchstwert für Wohngebiete nach § 17 BauNVO von 0,4 anzusetzen ist.

Für größere Grundstücke (Einzelhausbebauung) ist eine GRZ von 0,3 ausreichend. Dies entspricht auch dem Ziel, eines zwar wirtschaftlichen, jedoch aufgelockerten Wohngebietes.

Für die geplante Randbebauung des Kreisverkehrsplatzes (MI 1) ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,6 vorgesehen. Für die westliche Randbebauung der Haupteerschließungsachse und südliche Randbebauung der Hauptstichstraße sowie für die markanten Gebäude im Kreuzungsbereich ist eine Zweigeschossigkeit geplant (GRZ 0,4).

Im MI 2 und im eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine max. eine Zweigeschossigkeit zulässig (GRZ 0,6).

## **5.2 Bebauung**

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Wohnhäuser mit einem oder zwei Geschossen, in offener Bauweise angestrebt. Es soll sich überwiegend um Einfamilienhäuser handeln.

Im MI 2 und im GE (e) 2 ist wegen der angrenzenden Wohnbebauung eine offene Bauweise festgesetzt.

### **5.2.1 Beschränkung der Wohnungszahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 Bau GB)**

Bei den normalen Einfamilienhäusern soll eine Einliegerwohnung - z.B. für das Wohnen mehrerer Generationen im gleichen Haus - nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Der Charakter des Einfamilienhauses soll jedoch gewahrt bleiben. Dem dient die Begrenzung auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude.

An der Einmündung der Stichstraße in die Haupteinmündungsstraße sind auch Gebäude mit mehreren Wohnungen möglich. Bei den festgesetzten max. 5 Wohnungen je Wohngebäude ist noch mit einem den Einfamilienhäusern gut verträglichen Erscheinungsbild zu rechnen. Diese Gebäude können sich aus der Umgebung etwas herausheben und den kleinen Mittelpunkt markieren.

Für kleine Anlagen im Geschosswohnungsbau gibt es langfristig einen Bedarf, da nicht alle Bewohner einen Garten haben wollen und viele auch das Wohnen mit anderen Familien, Paaren oder Einzelpersonen in kleinen Hauseinheiten schätzen. Insbesondere bei einer Bevölkerung im höheren Alter nimmt die Beliebtheit derartiger Wohnformen zu.

Durch die Grundflächenzahl von max. 0,4, die Begrenzung auf 5 Wohneinheiten bei max. zwei Vollgeschossen (jeweils 2 WE im Erd- und Obergeschoss, 1 WE im Dachgeschoss) wie in der Umgebung und die begrenzten überbaubaren Flächen, wird sichergestellt, dass hier keine großen Wohnblöcke entstehen können.

### **5.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Das Bauvolumen wird, soweit im Bebauungsplan nichts gesondert festgesetzt ist, durch die Definition des Vollgeschosses in der Bauordnung NRW beschränkt. Dies gilt sowohl für Nicht-Vollgeschosse in Untergeschossen als auch für Nicht-Vollgeschosse in Dachgeschossen. Dieser Rahmen bietet einen sehr weiten Spielraum durch starke Unterschiede in der Höhenlage der

Gebäude - einerseits Gebäude mit Erdgeschossen auf Höhe der Verkehrsfläche, andererseits Gebäude, deren Erdgeschoss bis zu 1,4 m über die Verkehrsfläche hinausragt - wie auch in der Gebäudehöhe, z.B. durch große Dachräume bei großer Dachneigung und großer Gebäudetiefe. Damit kann ein sehr uneinheitliches Straßenbild entstehen und der einzelne Bauherr kann sich - subjektiv - durch Nachbargebäude beeinträchtigt fühlen.

Zur Definition des angestrebten Spielraums wird im Textteil die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses auf maximal 0,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt (Höhenlage des Gebäudes) und die Größe des Dachgeschosses durch die Festsetzung maximaler Trauf- und Firsthöhen beschränkt. Zur Vermeidung sehr hoher Außenwände bei Pultdächern wird die max. Traufhöhe bei Pultdächern auf eine, von der äußeren Fassaden-ebene 3,0 m zurückliegende Fläche beschränkt. Damit ist kein großes durchgehendes Pultdach möglich, das auf der hohen Seite (First) so hoch wie zwei bzw. drei Geschosse werden könnte (zuzüglich 1-2 Vollgeschosse), sondern eine Gliederung der Dachfläche in zwei Pultdächer erfordert.

### 5.2.3 Firstrichtung

Die Stellung der Gebäude in Verbindung mit unterschiedlichen Dachausrichtungen kann ein sehr unruhiges und in der Landschaft auffallendes Bild des Baugebietes ergeben. Daher wurde die Firstrichtung in Bereichen festgesetzt, in denen ein Interesse an einem ruhigen Bild besteht.

Dies ist zum einen der Randbereich zur freien Landschaft hin. Eine traufständige Bauweise fällt wegen der geringeren Fassadenhöhe gegenüber einem Giebel und der im Vergleich zu Giebeln ruhigeren Trauflinie im Landschaftsbild weniger auf. Damit wird dem Ziel einer möglichst unauffälligen Integration des Baugebietes in die Landschaft Rechnung getragen.

Innerhalb des Gebietes sollen die Haupteerschließungsstraßen durch die begleitende Bebauung gegenüber anderen Bereichen betont werden, damit das Gebiet eine gewisse optische Struktur erhält. Dazu wurde auf der Westseite der Haupteerschließungsstraße (Planstraße B) die Firstrichtung leicht schräg zum Straßenverlauf festgesetzt, so dass gestaffelte Gebäudefronten entstehen, die eine optische Auflockerung bewirken - u.a. durch leicht schräge Vorgärten. Dies soll u.a. den angestrebten Charakter einer ländlichen Bauweise unterstützen.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Haupteerschließungsstraße (Ostseite) sind als Kontrast giebelständige Gebäude vorgesehen. Dies ermöglicht seitliche Gärten mit guter Orientierung nach Süden.

Bei den an die Grünzonen angrenzenden, übrigen Bereichen ist ein übergeordnetes Regelungsinteresse an der Stellung der Baukörper bzw. der Dachrichtung nicht erkennbar. Daher wurden hier keine Einschränkungen vorgenommen.

## 5.3 Grünflächen, Kinderspielplätze

Das Baugebiet zeichnet sich durch großzügige Grünzüge aus. Dabei ist auch die Ausstattung mit Kinderspielplätzen zu sichern.

Kinderspielmöglichkeiten werden im wesentlichen auf den verkehrsberuhigten Wohnwegen gesichert. Neben dem Spielen im eigenen Garten ist insbesondere für Kleinkinder das Spielen vor der Haustür - im Sichtbereich der Aufsichtspersonen - die wichtigste Spielmöglichkeit. Hierfür bestehen fast im gesamten Plangebiet günstige Voraussetzungen. Sogar bei den Haupterschließungsstraßen können die Verkehrsteilnehmer durch die Straßenraumgestaltung zu einer langsamen Fahrweise veranlasst werden, sodass auch hier Spielmöglichkeiten bestehen.

Darüber hinaus soll der kleine Kinderspielplatz nördlich der Wohnbebauung als Teil des Grünzuges auch Spielmöglichkeiten für kleine Kinder und Kinder bis etwa 10 Jahren und einen Treffpunkt der Eltern bieten. Die damit verbundenen Geräusche sind mit Allgemeinen Wohngebieten verträglich. Sie kann durch die Ausstattung mit Spielgeräten, Art und Standorte in der Realisierung so variiert werden, dass ein gutes Spielangebot mit geringen Belastungen der angrenzenden Hausgrundstücke miteinander vereinbar sind.

#### **5.4 Begrünung**

Eine Begrünung des Gebietes wird auf den Gartenflächen der Einfamilienhäuser stattfinden. Um die Bauherren jedoch nicht unnötig stark einzuengen, wird auf eine Festsetzung zur Bepflanzung der Hausgärten verzichtet (Ausnahme: festgesetzte Heckenpflanzungen zu den Grünzügen hin).

Eine Randbegrünung des Gebietes entlang der endgültigen Grenze zum Freiraum nach Süden hin soll als Ortsrand ausgeprägt werden. Dieser Randstreifen ist wegen der hier verlaufenden Gasleitungen nur beschränkt bepflanzbar. Innerhalb des Schutzstreifens sind nur Grünland und flachwurzelnende Büsche vorgesehen, größere Büsche und Bäume erst im nördlich anschließenden Streifen. Um den Unterschied zu einem Pflanzstreifen im Garten eines Baugrundstücks deutlich zu machen, wurde dieser Bereich als private Grünfläche „Parkanlage“ mit Ausgleichsfunktion festgesetzt.

Darüber hinaus wird auch eine Begrünung der Haupterschließungsstraßen mit hochstämmigen Laubbäumen angestrebt, die damit ein schöneres Erscheinungsbild sichern und den Wohnwert des Gebietes erhöhen. Während für den anbaufreien Abschnitt der Haupterschließungsstraße (Planstraße B) die anzupflanzenden Baumstandorte zeichnerisch festgesetzt sind, sind im angebauten Abschnitt der Haupterschließungsstraße sowie in der Planstraße

A die Baumpflanzungen textlich festgesetzt und im Plan als Hinweis zeichnerisch dargestellt.

Mit den Grünfestsetzungen kann gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag der ökologische Eingriff innerhalb des Gebietes vollständig ausgeglichen werden.

## 5.5 Verkehrsflächen

Die nach dem Trennungsprinzip (harte bzw. weiche Separation) auszubauenden Planstraßen A und B sind als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Bei diesen Straßen dominiert die Erschließungsfunktion.

Die von den Haupterschließungsstraßen abzweigenden Wohnwege haben neben der Erschließungsfunktion auch eine Aufenthaltsfunktion und sind deshalb als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Bei ihnen ist von einem verkehrsberuhigten Ausbau und einer Gestaltung im Mischprofil (ohne Trennung von Fußgängern und Fahrzeugen) auszugehen. Damit sind einerseits hier alle Anliegerverkehre möglich, andererseits sind diese Wohnwege für den Aufenthalt der Anlieger und Kinderspiel gut geeignet.

Die planungsrechtliche Festsetzung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist zu unterscheiden von der verkehrsrechtlichen Ausweisung als „Verkehrsberuhigte Zone“ (blaues Schild mit Auto und spielendem Kind), die mit diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt wird. In der „Verkehrsberuhigten Zone“ darf lediglich Schrittgeschwindigkeit (4 - 7 km/h) gefahren werden. Für die als „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzten Wohnwege wären jedoch z.B. auch Tempo-20 oder Tempo-30-Zonen denkbar.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind leicht unterschiedliche Querschnitte möglich. Die Entscheidung erfolgt im Rahmen der Realisierung durch die ingenieurtechnische Straßenplanung.

## 5.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Im Anschluss an den Kreisverkehr sowie im östlichen Anschluss an den nicht bebauten Teil der Haupterschließungsstraße (Planstraße B) sind aufgrund der angestrebten Anbaufreiheit keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

Alle östlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke sind auch weiterhin über Wirtschaftswege erreichbar oder können - wie die Flächen westlich der Humperdinckstraße - unmittelbar angefahren werden. Das Verbot von Ein- und Ausfahrten soll nicht für den landwirtschaftlichen Verkehr gelten, was ordnungspolizeilich geregelt werden muss.

Keine Ein- und Ausfahrten sind auch für die nördliche Randbebauung der Hauptstichstraße (Planstraße A) zulässig, da diese Grundstücke über die kleinen Stichwege erschlossen werden. Damit soll die Entstehung wohnhofartiger Siedlungsstrukturen gesichert werden.

## **5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltungssatzung zum Bauungsplan Nr. 13a**

In Verfolgung baugestalterischer Absichten in diesem neuen Baugebiet wird zum Bauungsplan eine Gestaltungssatzung erlassen.

Zur besseren Integration der Neubauten in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild sowie zur Schaffung eines ruhigen, harmonischen Straßenbildes, werden in Anlehnung an die Gestaltung orts- und regionaltypischer Bebauung folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 88 BauO NRW getroffen:

- Festsetzungen zur Dachgestaltung
- Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke
- Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen

### **5.7.1 Dächer**

Die Dachlandschaft soll der Eigenart des Landschaftsbildes der Voreifel und der darin eingebetteten größeren und kleineren Siedlungsbereiche entsprechen. Die vorherrschende dunkle Dacheindeckung ergibt im Zusammenspiel mit den Baum- und Buschgruppen der engeren und weiteren Umgebung eine Einheit, die nicht aufgegeben werden soll. Die Dächer sind in dunkelgrauem Material mit matter Oberfläche einzudecken.

Bei den Dachformen soll eine gewisse Einheitlichkeit und dennoch auch eine einem neuen Baugebiet angemessene Gestaltungsfreiheit erreicht werden. Durch die Festsetzung von geneigten Dächern in der Form von Sattel- und Pulldächern mit einem deutlichen Spielraum in der Dachneigung wird dem Rechnung getragen. Während bei Satteldächern das Erscheinungsbild von aufgehender Wand, Trauflinie, Dachfläche und Firstlinie durch die zahlreichen Beispiele in der Umgebung vorstellbar ist, können bei Pulldächern ungewollte Erscheinungsformen auftreten. Bei einem über die gesamte Haustiefe durchgehenden, ungeteilten Pulldach von 30° Dachneigung würde bei einer durchschnittlichen Haustiefe von 10,0 m auf der hohen Seite eine Wandhöhe über der Traufe von 5,0 m, entsprechend zwei Geschossen, entstehen. Eine solch stark Abweichung vom üblichen Erscheinungsbild ist unter nachbarlichen wie unter gestalterischen Gesichtspunkten nicht gewollt. Daher wurde die höchstzulässige Firsthöhe auf die Mittelzone der Gebäudefläche beschränkt, wo der Dachfirst nun einen Mindestabstand von 3,0 m zu

den Ebenen der Außenwände einzuhalten hat. Dadurch wird erreicht, dass zu den Außenflächen hin der hoch aufragenden Fassadenfläche des Pultdaches ein weiteres Pultdach vorgelagert ist. Die Erscheinungsform nähert sich dadurch der eines Satteldaches mit größeren, vor allem höheren, Gauben an.

Obwohl der Name Doppelhaus nahe legt, dass die beiden Haushälften - weitgehend - symmetrisch angelegt sein müssen, ist dies rechtlich nicht vorauszusetzen. Die Forderung, dass die beiden Hälften eines Doppelhauses, sowie aneinander gebaute Garagen und Carports die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen müssen, soll Verunstaltungen von vorneherein vermeiden. Mit ihnen müsste man - wenn nicht beim Neubau, so doch bei späteren Umbauten - unbedingt rechnen, wie die Entwicklung bei zahlreichen Beispielen älterer Siedlungen mit Doppelhäusern zeigt.

Um noch gut erkennbare Dachflächen zu erhalten, werden die Dachaufbauten in Bezug auf ihre Einzelbreite, die Gesamtbreite und die Abstände zu den Hausrändern hin etwas eingeschränkt. Eine merkliche Behinderung eines Dachausbaus ist damit jedoch nicht verbunden. Neben der Belichtung über die Dachaufbauten kann der Dachraum auch von den Giebelseiten her belichtet werden.

### **5.7.2 Einfriedungen**

Für das Straßenbild, und damit das Erscheinungsbild des gesamten Baugebietes, spielen für den normalen Betrachter die Einfriedigungen der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine wesentliche Rolle. Angestrebt wird hier eine sichtbare Markierung der Grundstücke, bei der dennoch ein optischer Übergang in die Vorgärten und Gartenbereiche gegeben ist. Gleichzeitig soll ein auffallend unruhiges oder gar störendes Erscheinungsbild, das durch Zäune unterschiedlicher Materialien und Farben in vielen Baugebieten das Bild negativ prägt, vermieden werden (in unterschiedlichen Farben verputzte bzw. in Naturstein belassene Mauern, Maschendrahtzäune, schmiedeeiserne Zäune, niedrige und hohe Holzzäune in unterschiedlicher Farbe). Dabei ist dem berechtigten Schutzinteresse der Eigentümer in Bezug auf die Zugänglichkeit und die Einsehbarkeit der Grundstücke Rechnung zu tragen. Die Vorgärten sollen sich im Hinblick auf die Anliegerstraßen in die Straßenraumgestaltung integrieren. Zwischen der Straße als öffentlichem Raum soll ein fließender Übergang ohne trennende (hohe) Einfriedungen geschaffen werden. So sind zur straßenseitigen Grundstückseinfriedung sowie für die seitlichen Grundstückseinfriedungen im Bereich der Vorgärten nur max. 1,0 m hohe lebende Hecken zulässig. Zäune sind nur in einer durch die Hecken verdeckten Form bzw. Größe zulässig.

Für die rückwärtige und die hintere seitliche Grundstückseinfriedung sind max. 2,0 m hohe lebende Hecken zulässig (Ausnahme: Trennwände für gartenseitige Terrassen). Zäune sind nur in einer durch die Hecken verdeckten Form bzw. Größe zulässig.

## 6. Umweltbericht

### 6.1 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sollten sich im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußern.

Die folgende Liste zeigt die Äußerungen der Behörden zu Sachverhalten, die mit der Umwelt im Zusammenhang stehen und ihre Berücksichtigung im Plan.

<b>Behörden, Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Das Landesamt für Bodendenkmalpflege <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Plangebiet wurden bei Untersuchungen keine konkreten Anhaltspunkte für Bodendenkmäler gefunden.</li> <li>• Bodenfunde sind dennoch nicht ausgeschlossen</li> </ul>	Hinweis im Textteil
Wasserversorgungsverband Euskirchen-Swsttal <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch das geplante Baugebiet verläuft eine Haupttransportleitung (DN 350 GG) des Wasserversorgungsverbandes.</li> </ul>	Wird in Abstimmung mit dem Verband verlegt
Landesbetrieb Straßen NRW <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis auf evtl. erforderliche Maßnahmen zum Lärmschutz</li> </ul>	Sie wurden in TÜV-Gutachten ermittelt und durch Textliche Festsetzungen berücksichtigt.
Geologischer Dienst NRW Anregung zur Beschäftigung mit <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundwasser</li> <li>• Boden</li> </ul>	Siehe Landschaftspfl. Fachbeitrag und Entwässerungskonzept
Erftverband <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz des Grundwassers sicherstellen, Versickerung über belebte Bodenschichten</li> <li>• Anregung, die Ausgleichsmaßnahmen zur Verbesserung der Wassergüte einzusetzen.</li> </ul>	Wird im Entwässerungskonzept berücksichtigt. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag; Ausgleich ist innerhalb des Gebietes möglich und wird bevorzugt.
PLEdoc GmbH <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis auf Schutzstreifen für bestehende Hauptgasleitung</li> </ul>	Plandarstellung und Text

Bebauungsplan Nr. 13a der Stadt Euskirchen, Ortsteil Kuchenheim  
Begründung

<p>Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst Köln</p> <p><i>f</i> Die Auswertung der vorliegenden Luftbilder ergab Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln, da der Bereich im ehemaligen Bombenabwurfgebiet/ Kampfgebiet liegt.</p>	<p>Keine vertiefende Untersuchung im Planverfahren erforderlich. Aufnahme eines Hinweises im Textteil.</p>
<p>Staatliches Umweltamt Aachen</p> <p>Immissionsschutz</p>	<p>Lärmabschätzung ist erfolgt. Textliche Festsetzungen zum Lärmschutz sind auf diesen Bereich ausgedehnt</p> <p>Ist im Entwässerungskonzept enthalten</p> <p>Hinweis hat sich inzwischen als Falschinformation herausgestellt</p>
<p>Im Umfeld des geplanten Mischgebietes am Rheinbacher Weg werden erhöhte Lärmbelastungen erwartet, die in den früheren Gutachten noch nicht berücksichtigt worden sind.</p> <p>Abwasserbeseitigung</p>	
<p>Gegen den Bebauungsplan bestehen in wassertechnischer Hinsicht grundsätzlich Bedenken: Das Niederschlagswasser soll über Kanäle zu Versickerungsmulden transportiert und dort über die belebte Bodenzone versickert werden.</p> <p>Grundwasser</p>	
<p>Wegen des hohen Grundwasserstandes (ca. 1 bis 3 Meter unter Flur) ist ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufzunehmen,</p>	

<b>6.2 Beschreibung des Vorhabens</b>	
6.2.1 Inhalte und Ziele	<p>Schaffung von Baumöglichkeiten für Einfamilienhäuser entsprechend den Vorgaben der Stadtentwicklung und der Flurbereinigung bereits aus den 1970er Jahren sowie dem neuen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen. Erfüllung des Bedarfs an Wohnungen entsprechend den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2. BauGB). Gleichzeitig Ermöglichung der Zusammenfassung von Betriebsteilen der Gasversorgung Euskirchen und Regelung möglicher Konflikte zwischen Wohnbebauung und gewerblicher Bebauung. Damit sollen die besondere Lagequalität am Rand von Kuchenheim mit seinen Einrichtungen der Grundversorgung genutzt und der Ortsteil gestärkt werden.</p>
6.2.2 Festsetzungen des Vorhabens	<p>Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet (Gasversorgung Euskirchen), Grünflächen.</p>
6.2.3 Standort	<p>Südostrand von Kuchenheim</p>
6.2.4 Art und Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden	<p>Bauliche Nutzung von Ackerflächen im Außenbereich und Überplanung des bestehenden Betriebes der Gasversorgung. Teilweise Überplanung von Innenbereichsflächen.</p> <p>Neu in Anspruch genommen:</p> <p style="margin-left: 40px;">Verkehrsflächen: 14.065 qm                                GE 13.962 qm                                MI 2.580 qm                                WA 27.829 qm                                Grünflächen 14.640 qm</p> <p>Gesamt               73.140 qm</p> <p>Grünflächen ca. 20 %              Bauflächen mit Teilversiegelung, GRZ 0.3 – 0,6</p> <p>Betriebsgelände Bestand: 1,7 ha (davon ca. 70 % versiegelt)              Betriebsgelände Planung: 2,8 ha (davon ca. 70 % versiegelt)</p>

<p>6.2.5 Für den Bebauungsplan bedeutsame Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art der Berücksichtigung</p>	<p>Insbes. § 1 (5) BauGB: Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Diese Ziele werden z.T. durch die Fachgesetze der Länder (Landschaftsgesetz NW, Wasserhaushaltsgesetz NW, Landesforstgesetz NW) präzisiert.</p> <p>Die Planung berücksichtigt die Grundsätze des BauGB in folgenden Punkten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit der Planung wird eine Weiterentwicklung des Ortsteils Kuchenheim unter Nutzung von Flächen ermöglicht, die durch die Hauptschule und das nahe Ortszentrum sehr günstig gelegen sind.</li> <li>• Die Stadt verfolgt eine Bebauung in diesem Bereich seit Anfang der 1980er Jahre.</li> <li>• Die Flächen sind in der Flurbereinigung als „Sonderlagen“ im Hinblick auf ihre zukünftige bauliche Nutzung (vergleichbar mit Bauerwartungsland) höher als landwirtschaftliche Flächen bewertet worden, sodass ein Vertrauensschutz für die Grundstückseigentümer in die Fortführung der städtischen Planung gegeben ist. Das Baugebiet wurde nicht bereits früher bebaut, da sich für die ganze Ortslage Schwierigkeiten bei der Entwässerung ergeben hatten, die erst in den vergangenen Jahren gelöst werden konnten.</li> <li>• Es sind nur geringe Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich, da die Flächen intensiv ackerbaulich genutzt werden. Der mit der Bebauung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird im Plangebiet ausgeglichen.</li> <li>• Es gibt keinen Landschaftsplan für das Gebiet.</li> </ul>
--	---

6.3 Die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens			
6.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands			
Umwelt	Situation	Empfindlichkeit	Bedeutung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiere</li> </ul>	<p>s. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag: Feldflur: Kein Vorkommen gefährdeter Arten</p>	<p>Keine der Arten ist im Bestand gefährdet.</p> <p>Mittel bis groß</p>	<p>Insgesamt geringe Bedeutung</p> <p>Insgesamt geringe Bedeutung</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflanzen</li> </ul>	<p>Feldfrüchte Trittgemeinschaften und Wegraine Einzelne Gehölze</p>	<p>Keine geschützten Biotope betroffen</p>	<p>Insgesamt geringe ökologische Bedeutung, große Bedeutung für die Landwirtschaft</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boden</li> </ul>	<p>Ackerbaulich gut nutzbare Braunerden über Löß.</p>	<p>Keine besondere Empfindlichkeit</p>	<p>Große Bedeutung bez. Vorkehrungen bei Entwässerungsverfahren und bei tiefgründendem Bauwerken.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wasser</li> </ul>	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Grundwasserabsenkungszone des Braunkohlebergbaues.</p>	<p>Keine besondere Empfindlichkeit</p>	<p>Insgesamt niedrige Bedeutung</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luft</li> </ul>	<p>Keine besonderen Belastungen</p>	<p>Keine besondere Empfindlichkeit aufgrund der Lage im ländlichen Außenbereich</p>	<p>Geringe Bedeutung</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klima</li> </ul>	<p>Subatlantisch, Niederschläge 600 - 650 mm/a Geringfügige Änderungen in Form geringerer Windgeschwindigkeiten und geringfügig ansteigender Temperaturen zu erwarten.</p>	<p>Keine besondere Empfindlichkeit, da die Börde Agrarlandschaft ist.</p>	<p>Geringe Bedeutung</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaft</li> </ul>	<p>Lage im Außenbereich am Rande des Ortes, Verschiebung des Orts anders in die Landschaft. Mittelfristig ist eine starke Eingrünung zu erwarten.</p>	<p>Erholungsfunktion der Landschaft ist jedoch auch mit zu berücksichtigen.</p>	<p>Geringe Bedeutung, da das Plangebiet und seine nähere Umgebung kein Schwerpunktgebiet der Erholung ist</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biologische Vielfalt</li> </ul>	<p>Innerhalb des Plangebietes gering Überwiegend Ackerland, Wegraine, vereinzelt Gehölze Vielfalt sehr gering</p>	<p>Keine der Arten ist im Bestand gefährdet.</p>	<p>Insgesamt geringe Bedeutung. Eingriff in Natur und Landschaft ist durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen ausgleichbar (s. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag).</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutzgebiete</li> </ul>	<p>Natur und Landschaft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• LSG, NSG, Gesch. Landschaftsbestandteil, FFH,</li> <li>• Geschützte Biotope gem. § 20 BNatSchG</li> <li>• Sonstige Wasser-, Heilquellenschutzgebiete</li> <li>• Gebiete mit Überschreitung von Umweltnormen</li> </ul>	<p>Nicht betroffen</p> <p>Nicht betroffen</p> <p>Nicht betroffen</p> <p>Nicht betroffen</p>	<p>Keine Bedeutung</p> <p>Keine Bedeutung</p> <p>Keine Bedeutung</p> <p>Keine Bedeutung</p>
<p>Zusammenfassende Bewertung</p>	<p>Das Gebiet ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und vereinzelt Gehölzen mit typischen, aber nicht seltenen oder gefährdeten Pflanzen und Tierwelt geprägt.</p> <p>Die Erholungsfunktion im engeren Umkreis des Standortes ist gering, i.w. auf die unmittelbare Naherholung der angrenzenden Bewohner beschränkt und wird nur unwesentlich betroffen.</p> <p>Weiträumige Sichtbezüge bestehen infolge der beschränkten Höhe der möglichen Wohngebäude und gewerblichen Gebäude nicht. Das Gebiet gliedert sich an den Ortsrand an und wird in absehbarer Zeit stark eingegrünt sein.</p> <p>Aufgrund der äußeren Anbindung an die Bundesstraße 56 wird die Verkehrsbelastung im benachbarten Wohngebiet nicht oder nur geringfügig ansteigen, die Verkehrsbelastung auf der Kuchenheim Straße wird sich ebenfalls nur geringfügig erhöhen.</p> <p>Schutzgebiete sind nicht betroffen.</p> <p>Hinweis auf Lage im innerhalb der Grundwasserabsenkungszone des Braunkohlebergbaues.</p>		

<b>6.3.2 Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands mit den Prognosefällen</b>			
<b>a) status quo</b>			
<b>b) Durchführung der Planung</b> mit Verfahren und Darstellung der Auswirkungen auf			
<b>Natur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiere</li> <li>• Pflanzen</li> <li>• Boden</li> <li>• Wasser</li> <li>• Luft</li> <li>• Klima</li> <li>• Landschaft</li> <li>• Biologische Vielfalt</li> </ul>	<b>a) Beibehaltung des Status quo</b>		
	<b>Wirkungen</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Bedeutung</b>
	Gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag: Weitgehende Beibehaltung der heutigen Nutzung	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Keine Bedeutung
	<b>b) Durchführung der Planung</b>		
	<b>Wirkungen</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Bedeutung</b>
	<b>b1) Bauphase</b>		
	Bodenstruktur: Weitgehende Veränderung	Starke, aber nicht dauerhafte Veränderung s.o.	Geringe Bedeutung
	Arten- und Biotopschutz: Verdrängung heutiger Biotoptypen	Geringe Veränderung	Geringe Bedeutung
	Landschaftsbild: Vorschieben des Ortsrandes mit Veränderungen des Ortsbildes im Nahbereich. Veränderung des Ortsbildes aus größerem Abstand, über 2000 m gering.	Veränderung während der Bauphase am stärksten, da noch keine Eingrünung besteht.	Mittlere Bedeutung
	Wasser: Teilversiegelungen, Verdichtungen, Verringerung des Abflusses	Geringe und zeitlich begrenzte Auswirkungen	Geringe Bedeutung
Klima /Luft: Fahrzeugabgase und Staub	Geringe Erhöhung der Belastung	Vernachlässigbare Bedeutung	

	<p><b>b2) Langfristige Veränderungen</b></p> <p>Bodenversiegelung</p> <p>Arten- und Biotopschutz</p> <p>Verlust landwirtschaftlicher Flächen</p> <p>Landschaftsbild: Verstärkung der Sichtbarkeit im Nahbereich. Sichtbarkeit auf größerer Entfernung, im Abstand 1.000 - 3.000 m unbedeutende Änderung. Mittelfristig deutliche Eingrünung des Baugebietes</p> <p>Wasserhaushalt: Erhaltung der Neubildung von Grund- und Oberflächenwasser durch Versickerung im Gebiet durch Versickerungsmulden mit Verbindung zu durchlässigen Schichten.</p> <p>Klima/Luft: Theoretisch: Geringere Abkühlung, geringere Windbewegung und geringere Luftfeuchtigkeit, mehr Staubentwicklung bei Anlieferverkehr</p>	<p>Deutliche Veränderung</p> <p>Ausgleich im Gebiet möglich</p> <p>Nicht ausgleichbar, jedoch wegen Tendenz zur Flächenaufgabe unbedeutend</p> <p>Auswirkungen auf Ort- und Landschaftsbild sind weitgehend auf den Nahbereich beschränkt. Sie werden durch die Eingrünung mittelfristig nur unbedeutende Wirkungen haben</p> <p>Merkliche lokale Auswirkungen durch Erhöhung der Grundwasserneubildung nicht zu erwarten. Dennoch Erhaltung oder Verbesserung der Grundwasserneubildung</p> <p>Geringe Auswirkungen, z.T. nur zeitlich eng begrenzt, z.T. auch positiv, z.B. Erwärmung</p>	<p>Interner ökologischer Ausgleich erfolgt. Versiegelung ist nicht durch Entseidelungen ausgleichbar</p> <p>Kein nennenswertes verbleibendes Defizit Keine Bedeutung</p> <p>Keine Bedeutung</p> <p>Geringe Bedeutung</p> <p>Keine Bedeutung</p> <p>Keine Bedeutung</p>
Erhaltung der Ziele und des Schutzzwecks von LSG, NSG, sonstigen FFH- und Vogelschutzgebieten	Nicht betroffen	-	Keine Bedeutung

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		a) Beibehaltung des Status quo		
		Wirkungen	Bewertung	Bedeutung
f Zu erwartende Emissionen	Unverändert		Keine negativen Auswirkungen bekannt	
	<b>a) Durchführung der Planung Wirkungen</b>			
	<b>b1) Während der Bauzeit:</b> Erhöhte Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und Geräte		Aufgrund der neuen externen Anbindung sind Störungen der benachbarten Wohngebiete gering.	Keine Bedeutung
	<b>b2) Auf Dauer:</b> Lärmemissionen der allgemeinen Wohngebiete unbedeutend, des Gewerbegebietes ist dem eines Mischgebietes vergleichbarer, zudem ein bestehender Betrieb.		Keine Überschreitung der Orientierungswerte für die benachbarten Wohngebiete zu erwarten. Die Auffüllung der Freiflächen an der Münsterstraße und an der Kuchenheim Straße sind lange absehbar und z.T. auch ohne Bebauungsplan möglich. Bei letzterer liegen die Störungen durch das neue Mischgebiet weit unter denen der Bundesstraße	Keine Bedeutung  Geringe Bedeutung
	<u>Verkehrslärm</u> Verkehrslärm durch das neue Wohngebiet ist gering und betrifft im wesentlichen die Einmündung in die B 56. Hier sind zukünftige Mischgebiete geringfügig betroffen. Der Verkehrslärm des Gewerbegebietes, der Gasversorgung Euskirchen, ist der eines bestehenden Betriebes. Er betrifft den Rheinbacher Weg und die Einmündung in die B 56 und überschreitet die Grenzwerte nur an der Einmündung, wo der Lärm aufgrund der hohen Pegel auf der Bundesstraße nicht merkbar ansteigen wird.		Unterschreitung der Immissionsrichtwerte, Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete, Berücksichtigung der bestehenden hohen Verkehrslärmwerte der B 56.	

Mittlere Bedeutung  
Lösung von Konflikten  
im Plan erfolgt

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abfälle</li> <li>• Abwasser</li> </ul>	<p><b>Abwasser und Abfall:</b></p> <p>Während der Bauzeit: Bei ordnungsgemäßer Arbeitsweise treten keine Wasserverunreinigungen und Ablagerungen von Abfall auf.</p> <p>Auf Dauer Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt. Die ordnungsgemäße Entwässerung ist Voraussetzung für die Baugenehmigung. Gesetzeskonforme Beseitigung ist dadurch gesichert. Verschiebung in nachfolgende Stufen (Erschließung und Baugenehmigung) zulässig.</p>	<p>Kein Regelungsbedarf im Bebauungsplan</p> <p>Keine Auswirkungen</p> <p>Gemäß Entwässerungsgutachten ist ordnungsgemäße Entwässerung möglich durch: Sammlung und zeitversetzte Versickerung des Niederschlagswassers.</p> <p>Anschluss des Schmutzwassers an die Kanalisation</p>	<p>Keine Bedeutung</p> <p>Keine Bedeutung</p> <p>mittlere Bedeutung</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung und Gestaltung von Wasser</li> </ul>	<p><b>Oberflächenwasser:</b></p> <p>Keine Wasserflächen vorhanden, jedoch in Form mehrerer eingegrünter Mulden geplant.</p> <p><b>Grundwasser:</b></p> <p>Neubildung ist durch undurchlässigen Untergrund gering.</p> <p>Gewisse Veränderungen durch Verbindung der Sickerflächen mit wasserführenden/ wasserdurchlässigen Schichten zu erwarten. s. Entwässerungsgutachten</p> <p>Gesetzeskonforme Beseitigung ist gesichert. Verunreinigungen des Grundwassers sind ausgeschlossen. Verschiebung in nachfolgende Stufen (Erschließung und Baugenehmigung), Abschichtung angezeigt.</p>	<p>Keine Betroffenheit Erhöhung der Wohnqualität durch große Grünzone. s. Entwässerungskonzept</p> <p>Geringe Auswirkungen auf Grundwasserneubildung.</p> <p>Keine Auswirkungen auf Grundwasserqualität. s. Entwässerungskonzept</p>	<p>Keine Bedeutung</p> <p>Geringe Bedeutung</p>

Bebauungsplan Nr. 13a der Stadt Euskirchen, Ortsteil Kuchenheim  
Begründung

• Boden	Altlasten: Nicht bekannt, keine Hinweise im bisherigen Verfahren	Keine erhöhte Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
	Anreicherung mit Schadstoffen:	Gewisse Risiken während der Bauzeit sind hinnehmbar	Geringe Bedeutung
	Nicht zu erwarten		
	Versiegelung:	Innerhalb des zulässigen Rahmens der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete. Berücksichtigung angemessener Verdichtung zur Flächenschonung	Wird im Rahmen des LPB erfasst und ausgeglichen. Zusätzliche Versiegelung kann mangels geeigneter Flächen durch Entsiegelungsmaßnahmen erfahrungsgemäß nicht voll ausgeglichen werden.
	moderat (bis GRZ 0,4/0,6)		
Erosionsgefährdung:	Keine Betroffenheit	Keine Bedeutung	
Nicht gegeben			
• Luft, Klima	Erhöhung von Schadstoffemissionen:	Keine wesentlichen Auswirkungen	Keine Bedeutung
	Geringfügig. Durch Gebäudeheizung und Verkehr denkbar		
	Beeinträchtigung schutzwürdiger Gebiete:	Keine Betroffenheit	Keine Bedeutung
	Nicht gegeben		
	Geruchsbelästigungen:	Gefahr durch Gewerbegebiet gering wegen Lage mit Abstand von Wohngebiet, im Außenbereich und weil Hauptwindrichtung (West, SW, NW) die Luft vom Wohngebiet und Mischgebiet fortführt. Keine wesentlichen Auswirkungen	Geringe Bedeutung
	Entstehen von Gerüchen bei WA-, MI- und GE-Gebiet nicht in merkbarem Umfang zu erwarten		
	Einhaltung der Grenzwerte ist Aufgabe der Ordnungsbehörden		
Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr:	Keine wesentlichen Auswirkungen.	Keine Bedeutung	
Nicht zu erwarten wegen Lage im Außenbereich und Hauptwindrichtung in die freie Landschaft(s.o.)			

Wirkungen	Bewertung	Bedeutung
<p>Zu den erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen gehören:</p> <p><u>Natur und Landschaft</u> Die Inanspruchnahme von Freiraum mit dem Verlust der Nutzpflanzen und der Vertreibung der örtlichen Tierwelt sowie insbesondere die Bodenversiegelung Siehe landschaftspflegerischer Fachbeitrag</p> <p><u>Potenzielle Immissionen im Umfeld.</u></p>	<p>Keine ungewöhnlichen Umweltauswirkungen Ausgleich durch differenzierte Anforderungen zur Bepflanzung und Versickerung</p> <p>Konflikt Wohngebiet/ Mischgebiet ist hinzunehmen, ebenso Mischgebiet/ Gewerbegebiet. Verbleibender Konflikt Gewerbegebiet/ Wohngebiet ist im Bebauungsplan zu lösen</p>	<p>Geringe Bedeutung</p> <p>Mittlere Bedeutung, Konflikt gelöst</p>
<p><b>Natur und Landschaft</b></p> <p>Beschränkung der GRZ.</p> <p>Sicherung beträchtlicher Grünflächen am Rande und im Inneren des Wohngebietes und des Gewerbegebietes.</p> <p><u>Immissionen</u> Die zulässigen Emissionen des Gewerbegebietes wurden auf solche eines Mischgebietes reduziert (eingeschränktes Gewerbegebiet).</p> <p><u>Abfall und Abwasser</u> Befolgung der gesetzlichen Anforderungen.</p>	<p>Geringere Versiegelung</p> <p>Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Gebietes</p> <p>Damit werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.</p> <p>Keine Auswirkungen</p>	<p>Geringe Bedeutung</p> <p>Mittlere Bedeutung, Konflikt gelöst</p> <p>Keine Bedeutung</p> <p>Keine Bedeutung</p>

f	Natur und Landschaft	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche	Keine wesentlichen Auswirkungen	Geringe Bedeutung
f	Ausblick, Landschaftserleben	Blickbeziehungen: geringfügige Veränderungen durch Verschieben des Ortsrandes nach Südosten (s. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag)	Geringfügige Veränderung des Erscheinungsbildes. Praktische Veränderung der Erholungseignung unbedeutend.	Geringe Bedeutung, weil Agrarlandschaft  Es besteht kein Anspruch auf Erhaltung des Ausblicks.
f	Sonstige erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen	Nicht erkennbar und im Verfahren nicht benannt	Keine Betroffenheit	Keine Bedeutung
f	Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Nicht gegeben	Keine Betroffenheit	Keine Bedeutung
f	Denkmale, Denkmalbereiche	Nicht erkennbar, im Verfahren nicht benannt	Keine Betroffenheit	Keine Bedeutung
f	Sonstige Objekte	Bundesstraße 56 geringfügige Erhöhung der Verkehrsbelastung	Ausbau der Einmündung in verkehrsgerechter Form. Verkehrsbelastung liegt nicht an der Aufnahme-grenze	Bedingung von Straßen NRW. Im Bebauungsplan geregelt
f	Vernichtung wirtschaftlicher Werte	Nicht vorgesehen	Keine Betroffenheit	Keine Bedeutung
Zusammenfassende Bewertung		Die Auswirkungen auf den Menschen sind gering. Der Eingriff in die Umwelt kann durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben. Die Eingriffe in das Landschaftsbild beschränken sich auf den Nahbereich und sind gering. Auch in allen anderen Punkten – Wasser, Grundwasser, Immissionen, Klima u.ä. - sind nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten. Kultur- oder Sachwerte sind nicht betroffen.		

**6.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

**Beschreibung der Maßnahmen zu den erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

**Vermeidungsmaßnahmen**

<p>Verringerungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen</p>	<p>s. LPB Standortgerechte Bepflanzung und Gestaltung der Grünzonen,  Pflanzgebote für Bäume und Sträucher entlang der Gebietsgrenzen s. Plan und textliche Festsetzungen</p>	<p>Der Ausgleich kann im Gebiet geleistet werden.</p>	<p>Ausgleich im gesetzlichen Rahmen Keine Bedeutung</p>
<p>Beschreibung der zu erwartenden verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</p>	<p>Dauerhafte Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung. Andere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>	<p>Versiegelung kann zwar nicht – mangels Verfügbarkeit – durch Entseidelungen an anderer Stelle kompensiert werden, aber durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen.</p>	<p>Konflikt kann weitgehend gelöst werden.</p>
<p>Nutzung erneuerbare Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie</p>	<p>Weitgehende Südorientierung der Baukörper  Solarkollektoren zulässig. Innerhalb der Baugebiete sind Nebenanlagen zur Versorgung (u.a. Blockheizkraftwerke) zulässig.  Konkrete Forderungen zur Energieeinsparung gehen über Ermächtigung des Bebauungsplanes hinaus. Sie werden durch die EnEV unabhängig vom Bebauungsplan erhoben.</p>	<p>Gute Voraussetzungen zur aktiven und passiven Nutzung der Solarenergie  Die Solarnutzung ist aufgrund des geringen Baumbestandes gut möglich.</p>	<p>Keine Bedeutung</p>
<p>Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen</p>	<p>Keine Betroffenheit. Siehe landschaftspflegerischer Fachbeitrag</p>	<p>Keine Betroffenheit</p>	<p>Keine Bedeutung</p>
<p>Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten</p>	<p>Das Plangebiet liegt nicht in „bestimmten Gebieten“ wie z.B. Kurgebiet. Durch das Vorhaben sind keine Veränderungen zu erwarten.</p>	<p>Keine besondere Empfindlichkeit gegeben</p>	<p>Keine Bedeutung</p>

6.3.4 In Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten	
Anderweitige Lösungsmöglichkeiten	Es drängen sich anderweitige Lösungsmöglichkeiten nicht auf.
Varianten / Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelteinwirkungen	Nullvariante:
	Entfällt, wegen der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt, hier ein Baugebiet zu entwickeln.
	Standortauswahl
	Aufgrund erheblicher Kapitalbindung im bestehenden Betrieb der Gasversorgung Euskirchen ist anderer Standort keine realistische Alternative. Für das Wohngebiet ist die Bindung aufgrund der langjährigen Planverfahren maßgeblich. Die Eigentümer befürworten das Baugebiet, so dass eine Verwirklichung in angemessener Zeit realistisch ist; keine Vorratsplanung. Nicht interessierte Eigentümer sind außerhalb des Plangebietes belassen. Daher drängen sich andere Standorte weder auf, noch sind Verschiebungen aus den o.a. Gründen sinnvoll.

6.4 Beschreibung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Prüfmethode orientieren sich an den gesetzlichen Vorschriften und deren zugehörigen Verordnungen und Richtlinien. Sie werden in den Gutachten jeweils angegeben. Der Kenntnisstand und die Methoden sind für die Behandlung dieses „normalen“ Vorhabens ausreichend.

6.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnis)

Keine

6.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen unvorhergesehener Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring) (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)

Dies betrifft:

- Unvorhergesehene und erhebliche Auswirkungen infolge der Durchführung der Planung Nicht: Prüfung der ordnungsgemäßen Realisierung. Diese liegt bei den Ordnungsbehörden.

Zu prüfen sind:

- Zeitraum nach Fertigstellung des Gebietes
- Abstände einer Überprüfung
- Voraussichtlich unvorhergesehene Umwelteinwirkungen

<sup>1</sup> Die Forderung, unvorhergesehene Auswirkungen im Monitoring - also vorher- zu benennen, könnte man als subtiles Zeichen des Gesetzgebers für feinen Humor ansehen.

Überwachungsmaßnahmen aufgrund:	Unvorhergesehene umweltrelevante Auswirkungen	Prüfkriterium Schwellen: • Erheblichkeit • Spürbare Wertminderungen • Gesundheitsgefährdung	Konsequenzen
<p><b>1. Angaben von Behörden im Bebauungsplanverfahren (§ 4c Satz 2 BauGB)</b></p> <p><b>2. Sonstige Überlegungen</b></p>	<p>Im Bebauungsplanverfahren sind dazu keine Angaben von Behörden gemacht worden.</p>	<p>3 Jahre nach Fertigstellung von mindestens 80 % der möglichen Gebäude im Baugebiet:</p> <p>Nachfrage bei Umweltbehörden und Einbeziehung in Überprüfung</p> <p>Auswertung von einschlägigen Bürgeräußerungen</p>	<p>Bewertung und ggfls. Benennung von Konsequenzen für planerisches Tätigwerden im Plangebiet oder seiner Umgebung.</p> <p>Bericht innerhalb der Verwaltung.</p> <p>Danach Bestimmung des Zeitintervalls weiterer Prüfungen und voraussichtlicher Inhalte.</p>

### 6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Flächen des Baugebietes sind – mit Ausnahme des Areals der Regionalgas Euskirchen - durch eine intensive ackerbauliche Nutzung geprägt. Großräumige Landschaftsbezüge bestehen nicht. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Auswirkungen der Planung auf den Menschen sind gering.  
Der Eingriff in die Umwelt kann durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets nahezu vollständig ausgeglichen werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.  
Die Eingriffe in das Landschaftsbild beschränken sich auf den Nahbereich und sind gering.  
Auch in allen anderen Punkten – Wasser, Grundwasser, Immissionen, Klima u.ä. - sind nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten.  
Kultur- oder Sachwerte sind von der Planung nicht betroffen.

## 7. Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach der im Rahmen der Öffentlichen Auslegung erfolgten Anregung der Unteren Landschaftsbehörde wurde der Eingriff in Natur und Landschaft neu bewertet und der landschaftspflegerische Begleitplan entsprechend geändert.

Nach der mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmten Bewertung ergibt sich beim ökologischen Ausgleich ein Defizit von ca. 10%. Unabhängig davon, dass die „mathematische“ Bewertung eines Eingriffes nur sinngemäß - d.h. als Hilfsmittel zur verbal-argumentativen Bewertung - anzuwenden ist und auch aus fachlicher Sicht immer einen gewissen Spielraum beinhaltet, kann doch im vorliegenden Fall in der Abwägung zwischen den verschiedenen Belangen dieses Defizit hingenommen werden.

Die starke Durchgrünung des Baugebietes mit einem Grünflächenanteil von 15 % trägt erheblich zur städtebaulichen und freiräumlichen Qualität des Gebietes bei und bereichert den Ort Kuchenheim insgesamt. Die Eigentümer tragen mit der Errichtung der umfangreichen Grünflächen auch eine erhebliche wirtschaftliche Last, da es sich hier um potenzielle Bauflächen handelt, die einen entsprechenden Wert besitzen.

Berücksichtigt man noch, dass im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bei der Bewertung der Hausgärten mit 2 Pkt. lediglich der Wert von strukturarmen Ziergärten angesetzt wurde (was nur dem Wert einer Rasensportanlage entsprechen würde) und setzt stattdessen 2,5 Pkt. an - was ein plausibler Mittelwert zwischen strukturarmen Ziergärten (2 Pkt.) und strukturreichen Hausgärten (3 Pkt) darstellen würde -, verringert sich das Defizit auf lediglich 3 %.

Vor diesem Hintergrund wird das errechnete ökologische Defizit hingenommen.

## **8. Bodendenkmäler**

Für den Bereich des geplanten Wohngebiets (westlich des Wirtschaftsweges Flurstück Nr. 9) wurde im März 2001 eine archäologische und geoarchäologische Prospektion (PR 2000/0349-0361) von der Gesellschaft für Archäologie Baugrund-Sanierung mbH, Köln, durchgeführt.

Die Untersuchung hat keine positiven Hinweise auf die Erhaltung archäologischer Fundstellen geliefert. Die auf der Grundlage vergleichsweise dünner Oberflächenkonzentrationen festgestellten Fundstellen konnten in Bohrungen und Sondierungen nicht bestätigt werden.

Für das gesamte Baugebiet gilt, dass vor- und frühgeschichtliche Funde unverzüglich der Stadt Euskirchen, Untere Denkmalbehörde, oder dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind (§§ 15 und 16 DSchG NW).

## **9. Bodenordnung**

Um die beabsichtigte Planung zu realisieren, sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Der Entwicklungsträger Gebig IPG beabsichtigt, diese auf freiwilliger Basis durchzuführen und hat hierfür das Haus der Bodenordnung Rütz & Diefenbach beauftragt. Wenn eine freiwillige Umlegung nicht möglich sein sollte, wird eine Umlegung nach den Bestimmungen der §§ 45 ff BauGB durchzuführen sein.

## **10. Kosten**

Alle Leistungen trägt der Entwicklungsträger Gebig IPG. Die Einzelheiten werden in einem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag zwischen dem Entwicklungsträger und der Stadt Euskirchen festgehalten.

Euskirchen, den 19.09.2006

Gez. Dr. Friedl  
Bürgermeister