STADT EUSKIRCHEN

Bebauungsplan Nr. 13a
1. Änderung
im beschleunigten Verfahren

Begründung

Stand: Offenlage, Mai 2012

1 Vorbemerkungen 1

1.1 Plangebiet 1
1.2 Anlass und Ziel der Planung 1
1.3 Planverfahren 2
1.4 Planungsvorgaben 2
1.5 Vorhandenes Planungsrecht 3

2 Städtebauliche Planung 4

2.1 Siedlungs- und Baustruktur 4
2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen 5
2.2.1 Art der bauliche Nutzung 5
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen 5
2.2.3 Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten 6
2.2.4 Grünflächen 6
2.2.5 Pflanzmaßnahmen 7
2.3 Verkehrserschließung 7
2.3.1 Verkehrsflächen 7
2.3.2 Ruhender Verkehr 8
2.4 Sonstige Belange 8
2.4.1 Verkehrslärm 8
2.4.2 Entwässerung 9
2.4.3 Versorgungsflächen 10
2.4.4 Überörtliche Leitungen 10
2.5 Flächenbilanz 11

3 Auswirkungen auf die Umwelt 12

4 Rechtsgrundlagen 14

1 Vorbemerkungen

1.1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Stadtteils Kuchenheim. Nördlich an das hier geplante Wohngebiet grenzt das Wohnquartier "Schubertstraße" sowie die Betriebsflächen der Regionalgas Euskirchen an. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von rund 130 m westlich der L 210 und rund 215 m nördlich der K 24. Das Plangebiet ist leicht nach Norden geneigt. Es umfasst ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen in einer Größe von insgesamt ca.6,9 ha.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Grundstücke:

Gemarkung Kuchenheim, Flur 7,
Flurstück Nr. 3 tlw., 4 tlw., 6 tlw., 9, 41 (Kuchenheimer Straße) tlw., 42 tlw., 81 tlw., 14 tlw., 236, 235, 234, 237, 216, 139 tlw., 146 tlw., 148, 149, 150, 151 tlw., 152, 153, 154,195, 169 tlw., 173, 171, 172, 174 tlw.,180 tlw. und 255.

Zur Offenlage sind die Misch- und Gewerbegebietsflächen gegenüber dem frühzeitig beteiligten Entwurf aus dem Geltungsbereich der Planänderung herausgenommen, da diese Flächen bereits bebaut und durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13a planungsrechtlich gesichert sind. Für diesen Bereich sind keine Änderungen des Bebauungsplans vorgesehen.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet erstreckt sich auf das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13a festgesetzte Allgemeine Wohngebiet einschließlich der erforderlichen Anbindung an die B 56. Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde 2006 als Teilfläche des 1999 erarbeiteten Bebauungsplanentwurfes Nr. 13 aufgestellt, um den zu diesem Zeitpunkt absehbaren Bedarf an Wohnbauflächen für die Eigen- und Weiterentwicklung der Stadt Euskirchen zu decken. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen entwickelt, welcher im südlichen Anschluss an die Ortslage Kuchenheim weitere Wohnbauflächen für eine künftige Baulandentwicklung darstellt.

Im Bebauungsplan Nr. 13a wurde zur Erschließung des Neubaugebiets die Haupterschließungsachse von *der Kuchenheimer Straße* (B56) bis zur südlichen Plangebietsgrenze aus den Vorgängerplanungen übernommen und festgesetzt. Das Rahmenkonzept sah vor, weitere Siedlungsflächen im Bereich der K24 über diese Achse mit dem Ortskern zu verbinden.

Nach dem derzeitigen Stand der Rahmenplanung für die Ortslage Kuchenheim ist eine Baulandentwicklung über die südliche Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 13a hinaus nicht mehr vorgesehen. Damit empfiehlt es sich, die städtebauliche Planung, d.h. insbesondere die Verkehrserschließung und die Ausbildung der Wohnquartiere an die geänderten Planungsvorgaben anzupassen.

Zur Umsetzung der geplanten Anpassungen muss der rechtskräftige Bebauungsplan für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets entsprechend geändert werden. Für das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gewerbe- und Mischgebiet bleibt der Bebauungsplan unverändert gültig. So weit der vorliegende Plan zur Änderung des rechtskräftigen Plans nicht zur Rechtskraft geführt, für ungültig erklärt oder aufgehoben wird, bleibt der Plan aus dem Jahr 2006 unberührt.

1.3 Planverfahren

Die Änderung des rechtskräftigen Plans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch.

Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung werden nicht vorbereitet und eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist nicht gegeben. Die nach § 19 (2) Baunutzungsverordnung für das Wohngebiet festgesetzte Grundfläche überschreitet den Schwellenwert des § 13a (1) Nr. 2 von 20.000 m² nicht. Somit kann der Plan zur Änderung des bestehenden Baurechts im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Eine Bilanzierung der Eingriffe im Sinne des § 1a (3) BauGB ist nach § 13 a (2) Nr. 4 BauGB bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gleichfalls entbehrlich.

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Planänderung wurde durch den Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen am 13.03.2012 gefasst. Der Geltungsbereich umfasste zu diesem Zeitpunkt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13a.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange erfolgte bis zum 30.04.2012. Der Öffentlichkeit wurden die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sowie die Gelegenheit zur Information über die Planung mit Veröffentlichung vom 12.05.2012 bekannt gemacht.

1.4 Planungsvorgaben

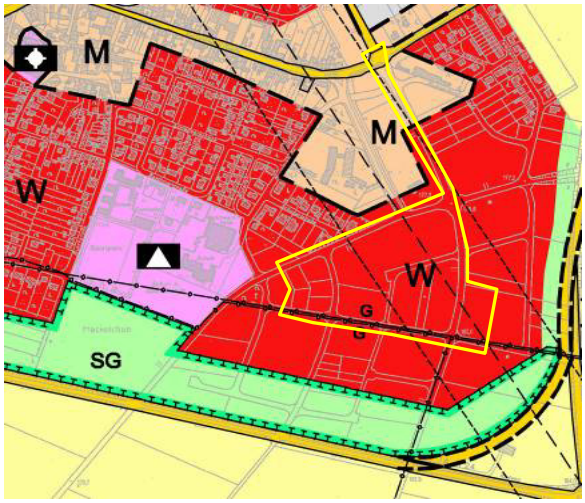

Abbildung 1 F-Plan / Plangebiet

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist die Bebauungsfläche als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt im Bereich des Plangebiets Wohnbauflächen dar. Über die südliche Grenze des Plangebiets hinaus sind noch weitere Wohnbauflächen mit einer Tiefe von ca. 100 m dargestellt. Über das Plangebiet hinweg führt eine Richtfunktrasse mit einem beidseitigen Schutzabstand von 100 m. Diese nachrichtliche Übernahme ist für die Wohngebietsplanung ohne Belang. Dargestellt ist auch eine geänderte Verkehrsverbindung zwischen der K 24 und der B 56 als südliche Ortsumgehung der Ortslage Kuchenheim, die aber zurzeit in dieser Form nicht realisiert werden soll.

Die Plangebietsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Euskirchen (Stand: Februar 2010). Entwicklungsziele aus der Landschaftsplanung sind daher für den Planbereich nicht zu berücksichtigen.

1.5 Vorhandenes Planungsrecht

Das Plangebiet ist Teil des seit 28.11.2006 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 13a. Dieser setzt im Bereich des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet für ein- bzw. zweigeschossige Gebäude fest.

Abbildung 2 Rechtskräftiger Bebauungsplan - Ausschnitt

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über eine noch herzustellende Straße welche mittels Kreisverkehr an die *Kuchenheimer Straße* angebunden werden soll. Die Planstraße wurde zur Sicherung der künftigen Erschließung der noch unbeplanten Wohnbauflächen in südlicher Angrenzung (gemäß Flächennutzungsplan) bis an die südliche Plangebietsgrenze herangeführt. Im Bebauungsplan ist ein Ausbauquerschnitt von 10,00 m festgesetzt. Die zweite, das Baugebiet erschließende Stichstraße sollte 8,50 m breit ausgebaut werden.

Entlang der beiden Haupterschließungsachsen ist zwingend die Zweigeschossigkeit festgesetzt, in den übrigen Quartieren ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in den Bereichen mit der zwingenden Zweigeschossigkeit mit 0,4 festgesetzt, in den übrigen Bereichen mit einer GRZ von 0,3. Dabei werden für frei stehende Einfamilienhäuser großzügige Grundstücksgrößen von teilweise mehr als 500 m² zu Grunde gelegt.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Siedlungs- und Baustruktur

Grundlage für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans ist der von der Grundstückseigentümerin vorgelegte Baustrukturplan.

Unter Berücksichtigung der neuen städtebaulichen Rahmenbedingungen wurde das zuvor geplante Erschließungssystem im Wohngebiet überarbeitet und der Grünzug zur besseren Gliederung der Wohnbauflächen in die Mitte des Wohngebiets verlegt. Hierdurch ist die Möglichkeit gegeben das Wohngebiet besser zu gliedern und mehrere Nachbarschaften (Quartiere) zu bilden.

Abbildung 3 Baustrukturplan

Die Haupterschließungsstraße (Plastraße A) bleibt im Eingangsbereich des neuen Wohngebiets erhalten. Die innere Erschließung soll jedoch zukünftig durch ein System von Ring- und Stichstraßen erfolgen. Die zweigeschossige Doppel- bzw. Miethausbebauung ist in den nordöstlichen Teilbereich des Wohngebiets gerückt. Hier bildet sie zum einen eine eigene Nachbarschaft und fängt auch die Höhenentwicklung des Gebäudes der Gasversorgung im benachbarten Gewerbegebiet ohne Brüche auf. Ein Kinderspielplatz positioniert sich in unmittelbarer Nähe mit Anschluss an den Grünzug.

In der Mitte des Wohngebiets - im „Kreuzungsbereich“ der Planstraße B mit dem Grünzug - assistieren vier zweigeschossige Mietshäuser eine gewünschte „Zentralität“. Die Errichtung der Mietshäuser mit jeweils maximal fünf Wohneinheiten entspricht den Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die verbleibenden Baufelder sollen eingeschossigen freistehenden Einzelhäusern vorbehalten bleiben, deren durchschnittliche Grundstücksgröße zwischen ca. 350 bis ca. 520 m² liegt. Ihre Gliederung ermöglicht jeweilige unterschiedliche Gestaltungen sowie Namensbenennungen und Identifikation stiftende Vegetationen.

Im Bereich der Planstraße D ist darüber hinaus eine abweichende Bauweise ermöglicht, um die Nachteile einer Erschließung von der Südgrenze des Grundstücks auszugleichen. Hier soll die Chance gegeben sein, innerhalb des großflächigen Baugebiets auch andere Bauformen – in Grundriss und Architektur - realisieren zu können.

Bei der Neukonzeption ist bei der Stellung der baulichen Anlagen vorrangig Wert darauf gelegt worden – bei entsprechender Ausrichtung des Hauptfirstes – dass zeitgemäß eine optimierte Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie und Photovoltaik ermöglicht wird.

Der für den Bebauungsplan zu Grunde gelegte Baustrukturplan sieht insgesamt die Bebauung mit:

2 Mietshäusern à 3 WE,
..4 Mietshäusern à 5 WE,
69 freistehenden Einfamilienhäuser mit max. 2 WE und
38 Doppelhaushälften mit max. 2 WE vor.

Die textlichen Festsetzungen werden im Wesentlichen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die Gestaltungssatzung bleibt unverändert.

2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung und unter Beachtung der Planungsvorgaben des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO) festgesetzt. Die zulässigen Nutzungsarten sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Errichtung der im Baustrukturplan dargestellten 113 Wohngebäuden. Darüber hinaus bleiben planungsrechtlich neben der Wohnnutzung auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, aber auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

Für die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird in dieser Lage kein geeigneter Standort gesehen; sie werden auch wegen des mit ihnen verbundenen Störpotenzials und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens generell von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen über die städtebaulichen Kennwerte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt, zum anderen über die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse sowie über die zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Die als absolute Werte in Bezug auf Normalhöhennull (NHN) festgelegten Gebäudehöhen begrenzen zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung und bestimmen somit auch die Kubatur der Gebäude wodurch wiederum das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild und die Ausbildung eines homogenen Ortsbildes unterstützt wird.

Zusätzlich ist bestimmt, dass die Fußbodenoberkante des Gebäudes maximal 0,50 m über Straßenoberkante der dem Baugrundstück zugeordneten Erschließungsfläche liegen darf. Durch eine höhenmäßig einheitlich gesetzte Bebauung soll ein "ruhiges" Straßenbild in der Bebauungsstruktur geschaffen werden.

Für die im Plan festgesetzten Gebäudehöhen werden für die eingeschossige Bebauung eine Traufhöhe von 4,00 m und eine Firsthöhe von 8,00 m und für die zweigeschossige Bebauung eine Traufhöhe von 7,00 m und eine Firsthöhe von 11,00 m zu Grunde gelegt; zudem

wird die zulässige Fußbodenoberkante von 0,50 m bei den festgesetzten NHN-Höhen berücksichtigt.

Wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan bleiben lediglich ein- und zweigeschossige Wohngebäude zulässig. Die Zweigeschossigkeit ist als zwingend festgesetzt, da sich die einzelnen Wohnquartiere, insbesondere bei Doppelhausbebauung, in ihrer Höhenentwicklung möglichst homogen darstellen sollen.

Die GRZ im Wohngebiet ist so ermittelt, dass eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird. Hierbei wird der Höchstwert des § 17 der BauNVO mit 0,4 für die GRZ lediglich für die zweigeschossigen Gebäude und die Grundstücke mit abweichender Bauweise ausgeschöpft. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

2.2.3 Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten

Als Bauweise ist durchgehend das Einzel- bzw. Doppelhaus festgesetzt. Die angestrebte Eigenart des Wohngebietes kann durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern jedoch nicht abschließend bestimmt werden da auch ein Einzelhaus in mehrere Appartements aufgeteilt werden kann. Mit der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten soll ein homogenes Ortsbild durch Einfamilienhausgruppen geschaffen werden und gleichzeitig einem erhöhten Pkw-Aufkommen entgegen gewirkt werden. Hierdurch soll die gewünschte Wohnqualität gesichert werden. Damit die Realisierung von Einliegerwohnungen, zum Beispiel im Sinne von Generationenwohnen, jedoch nicht unterbunden wird, werden je Wohngebäude zwei Wohneinheiten als zulässig festgesetzt.

Im Zentrum des Plangebiets soll hingegen Miethausbebauung nicht ausgeschlossen werden, daher wird hier die Anzahl der Wohneinheiten auf bis zu fünf pro Wohngebäude erhöht. Im Bereich der nach Baustrukturplan geplanten Doppelhausbebauung ist zusätzlich eine Einzelhausbebauung mit bis zu drei Wohneinheiten in jeweils zwei Gebäuden ermöglicht.

2.2.4 Grünflächen

Die Grünzüge dienen der Gliederung der bestehenden Siedlungsflächen und des geplanten Baugebiets selbst. Hierin aufgenommen sind Rad- und Fußwegeverbindungen, ein Spielplatzbereich sowie die für die Regenwässer erforderlichen Versickerungsmulden.

Grünflächen bleiben wie nach bisherigem Planungsrecht im Bereich der geplanten Versickerungsflächen westlich der Planstraße A festgesetzt und entlang des in westöstlicher Richtung verlaufenden Wirtschaftsweges. Der in nordsüdlicher Richtung verlaufende ca. 8 m breite Grünzug ist in der nun vorliegenden Planänderung mittig in das Baugebiet verschoben und gliedert damit die Wohnbauflächen in zwei Teilabschnitte. Im Kreuzungsbereich mit der Planstraße B wird ein kleiner Platz von ca. 150 m² in den Grünzug eingebunden, welcher dem Aufenthalt bzw. als Treffpunkt der Anwohner dienen soll.
Dort wo der Grünzug auf den im Norden des Wohngebiets verlaufenden Grünzug trifft, ist für Kinder und die sonstigen in dieser Nachbarschaft lebenden Bewohner die Anlage eines Spielplatzes vorgesehen.

Die im frühzeitig beteiligten Entwurf festgesetzten privaten Grünflächen (Maßnahmenflächen A3 und A4) innerhalb der am südlichen Gebietsrand liegenden Grundstücke werden nun-

mehr in Baulandflächen mit einem flächenhaften Pflanzgebot umgewandelt. Die Grund- und Geschossflächenzahl wird entsprechend dem Anteil der zusätzlich anrechenbaren Grundstücksflächen verringert, so dass aus der Änderung keine zusätzliche Baumasse folgt.

2.2.5 Pflanzmaßnahmen

Entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum rechtskräftigen Bebauungsplan werden auf öffentlichen Grünflächen Maßnahmenflächen und die dazugehörigen Maßnahmen festgesetzt. Die Grünzüge (A1), die Flächen der Versickerungsmulden (A2) und des Kinderspielplatzes (A6) sollen mit Baum- und Strauchpflanzungen gestaltet werden.

Die Verkehrsgrünflächen (A7) werden mit extensivem Grünland eingesäet und entlang der Planstraße A wird eine Baumreihe mit hochstämmigen Sommerlinden gepflanzt. Zusätzlich sollen im Bereich von Parkständen oder Plätzen hochstämmige Spitzahorne gepflanzt werden.

Lediglich östlich der anbaufreien Planstraße A wird als Übergang zur freien Landschaft auf privater Grünfläche gleichfalls eine Maßnahmenfläche zur Einsaat von extensivem Grünland (A5) festgesetzt. Im Süden dieser privaten Grünfläche bleibt ein Teilbereich von Maßnahmen frei. Hier soll während der Entwicklung des Baugebiets ein Signet in Form einer Windmühle errichtet und als Informationspunkt genutzt werden. Nach Abschluss kann die Mühle als Beitrag zur Gestaltung eines neuen Wohngebiets (Mühlengarten) erhalten bleiben werden.

Als südliche Ortseingrünung ist bestimmt, dass innerhalb des flächenhaften Pflanzgebots (A4) je Baugrundstück ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Ein Pflanzegebot von Sträuchern und Bäumen in direkter Angrenzung zur südlichen Grundstücksgrenze ist nicht möglich, da die von Gehölzen frei zu haltenden Bereiche entlang der hier verlaufenden Gasleitungen (2,5 m) zu beachten sind. Daher ist bestimmt, dass innerhalb des gesamten Schutzstreifens (Pflanzfläche A3) extensives Grünland einzusäen ist, Baum- und tiefwurzelnde Strauchpflanzungen jedoch unzulässig sind.

Im Übrigen ist innerhalb privater Grundstücksflächen zum westlichen und östlichen Ortsrand, und zu den Grünzügen (A8) eine durchgehende Durchgrünung mit Gebüschen festgesetzt.

2.3 Verkehrserschließung

2.3.1 Verkehrsflächen

Wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan ist aufgrund der seinerzeit beschlossenen Abwägungsergebnisse der Erschließungsplanung zu Grunde gelegt, dass eine verkehrliche Anbindung ausschließlich an die *Kuchenheimer Straße*, B 56 erfolgt und Anbindungen an das Wohngebiet "Schubertstraße" lediglich fußläufig vorgesehen werden. Im Kreuzungsbereich der B 56 sichert der Bebauungsplan, wie im rechtskräftigen Plan, Flächen ab, die die Herstellung eines Kreisverkehrs oder einer ausgebauten Kreuzung ermöglichen.

Zur Sicherung der Verkehrsflächen für den landwirtschaftlichen Verkehr, bzw. für den nicht motorisierten Verkehr, sind im Bebauungsplan Wirtschaft-, Rad- und Fußwege festgesetzt. Über vorhandene Flurwege ist eine weitere Anbindung an die freie Landschaft gewährleistet. Der Straßenbaulastträger der K24 weist darauf hin, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen wie Poller, sicherzustellen ist, dass keine Schleichverkehre zwischen der Kreisstraße und dem Baugebiet entstehen können.

Die Grundstruktur der Erschließungsanlagen mit einer Nord-Süd-Achse (Planstraße A) und einer Ost-West-Achse (Planstraße B) wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die beiden Planstraßen sollen im Trennungsprinzip ausgebaut werden.

Die Planstraße A erhält einen Querschnitt von 9,00 m (beidseits ein Gehweg von 1,75 m und 2,75 m Fahrbahnbreiten) und die Planstraße B von 7,50 m (einseitiger Gehweg von 1,50 m und zwei 3,00 m breite Fahrstreifen). Die Planstraße A wird im nicht angebauten Teilbereich mit einer 3,00 m breiten, baumbestandenen Grünfläche und einem 2,50 m breiten Fuß- und Radweg begleitet, welcher gleichzeitig der Wartung der hier geplanten Versickerungsflächen dient.

Auf die beiden Planstraßen sind rasterförmig Ring- und Stichstraßen aufgebaut, welche im Mischungsprinzip vorgesehen sind. Hier ist eine gemeinsame Nutzung von Fußgängern und Fahrzeugen vorgesehen, wodurch die Aufenthaltsqualität für Anlieger in der Regel verbessert wird. Diese Anliegerstraßen werden in einer Breite von 5,75 m ausgebaut. Diese Breite wurde gewählt, damit ein Müllfahrzeug an parkenden Fahrzeugen problemlos vorbeifahren kann. Ausnahme hiervon bildet der Stichweg A welcher in einer Breite von 3,75 m geplant ist, da hier kein Befahren durch ein Müllfahrzeug erforderlich ist.

Der Stichweg A und die Stichstraße A erhalten jeweils eine Anbindung an den im nördlich gelegenen Grünzug verlaufenden Rad- und Fußweg, so dass hierdurch eine fußläufige Durchgängigkeit im gesamten Plangebiet gegeben ist. Die Stichstraße A kann mit einem Müllfahrzeug befahren werden; das Wenden erfolgt durch vor- und zurücksetzten. Im Einmündungsbereich des Stichwegs A ist im Bereich der öffentlichen Stellplatzflächen, bzw. eines Baumbeets, eine Standortfläche für Müllbehälter am Abholtag vorgesehen.

2.3.2 Ruhender Verkehr

Mit 35 vorgesehenen öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum ist für die geplanten ca. 133 Wohneinheiten eine ausreichende Zahl an Parkmöglichkeiten für Besucher zu Grunde gelegt. Dies entspricht einem Parkplatzbesatz von 1Stp.je 4 Wohneinheiten. Die privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

2.4 Sonstige Belange

2.4.1 Verkehrslärm

Unter Berücksichtigung der neuen städtebaulichen Rahmenbedingungen wird das zuvor geplante Erschließungssystem im Wohngebiet überarbeitet und der geplante Grünzug im Wesentlichen auf das für die Muldenversickerung erforderliche Maß reduziert. Der ursprünglich nördlich der Wohnbauflächen geplante Kinderspielplatz wird in das Wohngebiet verschoben.

Durch seine Lage an der südwestlichen Ecke der Ortslage Kuchenheim liegt das Plangebiet im Einflussbereich der Geräuscheinwirkungen der südlich verlaufenden Kreisstraße K24 wie der östlich verlaufenden Landesstraße L210. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die Orientierungswerte im Anhang zur DIN 18005 Schallschutz im Städtebau nach Möglichkeit nicht überschritten werden. Diese betragen für das im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO tagsüber 55 dB(A) und 45 dB(A) während der Nachtstunden.

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich aus der Nachbarschaft des neuen Wohngebiets mit den angrenzend überörtlichen Verkehrswegen kein Konflikt. Mit der Änderung des Bebauungsplans wurde zusätzlich überprüft, ob dies auch bei Ansatz der für das Jahr 2025 prognostizierten Verkehrsverhältnisse zutrifft.

Es ist absehbar, dass sich die Verkehrsverhältnisse im übergeordneten Straßennetz durch Bau der so genannten Westspange zur Entlastung des Ortskerns vom Durchgangsverkehr auf der B56 in Form einer deutlichen Verkehrszunahme verändern werden. Das Büro IGS, Neuss, prognostiziert für die K24 15.300 Fahrzeugen pro Tag (DTV). Die voraussichtliche Belastung der L210 beträgt zukünftig 12.100 Fahrzeuge.

Die südliche Kante des Baugebiets reicht bis auf rund 235 m an die Achse der K24 heran. Gemäß RLS90 für zwei Fahrstreifen ergibt sich bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 70 km/h und einem prognostizierten Schwerlastanteil von 8,2 % von insgesamt 15.300 Fahrzeugen pro Tag ein Beurteilungspegel von 52,45 dB(A) für den Tag und 42,17 dB(A) für die Nachtstunden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 mit 55/45 dB(A) Tag/Nacht werden somit nicht überschritten.

Die östliche Kante des Baugebiets reicht bis auf rund 135 m an die Achse der L210 heran. Gemäß RLS90 für zwei Fahrstreifen ergibt sich bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 70 km/h und einem prognostizierten Schwerlastanteil von 7,8 % von insgesamt 12.100 Fahrzeugen pro Tag ein Beurteilungspegel von 54,49 dB(A) für den Tag und 44,25 dB(A) für die Nachtstunden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 mit 55/45 dB(A) Tag/Nacht werden somit ebenfalls nicht überschritten.

Lediglich die Grundstücke an der südöstlichen Ecke werden die Orientierungswerte, wenn man die Lärmeinwirkung der beiden Straßen entsprechend den Rechenvorschriften für die Summierung von Einzelpegeln logarithmisch addiert, an der exponiertesten Stelle mit maximal 1,6 dB(A) überschritten. Dies berücksichtigt allerdings noch keine Abschattung der Grundstücksflächen durch die aufstehenden Gebäude.

Im Rahmen der Abwägung ist eine leichte Überschreitung der Orientierungswerte vertretbar, wenn dem gegenüber die Aufwendungen für aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen wirtschaftlich oder städtebaulich unverhältnismäßig bzw. nicht vertretbar erscheinen. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Eine vertiefende Darstellung in Form einer Rasterlärmkarte für die geplante Bebauung ist entbehrlich, da die Abschätzung auf der Grundlage der RLS90 für die gegebene lange gerade Straße als Grundlage der Abwägung hinreichend aussagekräftig ist.

Dem Straßenbaulastträger entstehen durch das Heranrücken der Bebauung an die Verkehrswege keine erhöhten Aufwendungen. Bei wesentlichen Änderungen an den Verkehrswegen liegen die vom Straßenbaulastträger nach der 16. BimSchV anzuhaltenden Grenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet mit 59 dB(A) und 49dB(A) deutlich oberhalb der zu erwartenden Maximalpegel auch an der exponiertesten Ecke des Plangebietes.

2.4.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt entsprechend der natürlichen Geländeneigung in Richtung Norden im Trennsystem. Vorfluter für das Schmutzwasser bildet der Stadtkanal in der *Kuchenheimer Straße.* Das Niederschlagswasser muss im Plangebiet versickert werden. Entsprechend den Anforderungen des aktuell gültigen ATV- Arbeitsblatts 138 ist das maßgebliche Regenereignis für die Bemessung der Sickeranlage und ihres Stauraums in Abhän-

gigkeit von der angeschlossenen Fläche und der Durchlässigkeit der maßgeblichen Bodenschichten zu ermitteln.

Die oberflächlich anstehenden Erftschotter sind mit mittleren kf-Werten nicht für eine Versickerung geeignet, da bei den resultierenden Sickerraten von weniger als 1 l/m² in der Minute eine nach den anerkannten Regeln der Technik nachzuweisende Entleerung der Speicher innerhalb von 24 Stunden auch bei Vergrößerung der Muldenflächen nicht gewährleistet werden kann.

Im Jahr 2002 wurden bereits zusätzlich die Schichtungen des Untergrundes bis auf 10 m unter Geländeoberkante untersucht. In einer Tiefe um fünf Meter wurden Kiessande mit einer für die Versickerung gut geeigneten Durchlässigkeit von 5 x 10^-5 m/sec erbohrt. Die Sickerleistung beträgt hier etwa 3 l/m² pro Sekunde (180 l pro Minute).

Der Flurabstands des Grundwassers, wurde 2002 im nördlichen Teil des Plangebiets mit 9,05 m festgestellt. Nach Auskunft des Erftverbandes und der RWE-Power ist auch nach Abschluss der Sümpfungsmaßnahmen im Tagebau des Rheinischen Braunkohlereviers nicht mit einem beachtlichen Anstieg des Grundwasserspiegels im Plangebiet zu rechnen. Eine regelkonforme Versickerung ist daher trotz der erheblichen Einschnitttiefe der Versickerungsanlagen über Kombination von Mulden mit einer belebten Bodenzone und Rigolen, die mit ihrer Sohle in die versickerungsfähigen Kiessande einbinden, möglich.

Für die dauerhafte Funktionsfähigkeit von Sickeranlagen sollte ein Flächenverhältnis von 1:15 von Sickerfläche zu abflusswirksamer Fläche angestrebt werden. Die Verfügbarkeit einer Fläche in dieser Größenordnung ist durch die bereits im rechtskräftigen Plan ausgewiesenen Grünflächen gegeben.

Der hydraulische Nachweis der Mulden-Rigolen wurde der unteren Wasserbehörde im Rahmen der Erörterung des Entwurfs zur frühzeitigen Beteiligung vorgelegt. Ergänzend ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde eine Langzeitsimulation zum Nachweis der Versickerungsanlage durchzuführen.

Danach bestehen wasserwirtschaftlich keine Bedenken, wenn

- Die auf den Straßen anfallenden Niederschlagswässer dem Schmutzwasserkanal zugeleitet werden. Hierfür wurden bereits im Generalentwässerungsplan 10 % der Flächen rechnerisch berücksichtigt.
- eine bodengutachterliche Begleitung der Bauarbeiten für die Sickeranlagen erfolgt und
- kein Niederschlagswasser aus dem angrenzenden Gewerbegebiet eingeleitet wird.

2.4.3 Versorgungsflächen

Am nördlichen Eingangsbereich des Wohngebiets ist, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan, eine Versorgungsfläche für eine Umspannstation und für Wertstoffcontainer festgesetzt.

2.4.4 Überörtliche Leitungen

<u>Transportgasleitung</u>

Entlang des südlichen Rands des Plangebiets verlaufen in der heute 9,00 m breiten öffentlichen Wegparzelle zwei Ferngasleitungen einschließlich der Betriebskabel der EON Rurgas

AG. Es handelt sich um die DN 150- Leitung Nr. 3/23/9 und die DN 300- Leitung Nr. 3/23/409 innerhalb eines Wirtschaftsweges. Die erstgenannte Leitung wird künftig in privaten Grundstücksflächen liegen.

Der 4,00 m Schutzstreifen der nördlichen Leitung reicht in etwa bis an die nördliche Parzellengrenze der heutigen Wegeparzelle heran, der südliche Schutzstreifen überlagert Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschafts-, Rad- und Fußweg). Bauliche Anlagen dürfen innerhalb des Schutzstreifens nicht errichtet werden.

Im Bereich des Schutzstreifens auf privatem Grund ist im Bebauungsplan eine Fläche für ein Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Diese Festsetzung begründet nicht das Recht selbst, dies hat durch Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch zu erfolgen.

Zur Vermeidung von Schäden durch Wurzelwerk und umstürzende Bäume sind Baumpflanzungen zu bestehenden Versorgungsleitungen mit einem horizontalen Abstand von mindestens 2,5 m zwischen Stammachse und Außenhaut der Versorgungsanlagen vorzusehen. Die sich aus den Abständen ergebenden Freihaltezonen sind von Baum- und hohen, tiefwurzelnden Strauchpflanzungen frei zu halten.

Transportwasserleitung

Derzeit wird das Plangebiet durch eine Haupttransportleitung der Wasserversorgung mit DN350 durchquert. Diese Leitung muss bei Realisierung der Wohnbaugrundstücke in die öffentliche Verkehrsfläche oder öffentliche Grünfläche umgelegt werden. Bei Verlegung der Wasserleitung ist ein beidseitiger Schutzstreifen von 3,00 m zu berücksichtigen.

2.5 Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	69.400 m²	100,00 %
Verkehrsfläche Trennprinzip	6.755 m²	9,73 %
Verkehrsfläche Mischprinzip	6.470 m²	9,32 %
Wirtschafts-, Rad u. Fußweg	4.435 m²	6,39 %
Private Grünfläche	957 m²	1,38 %
Öffentliche Grünfläche	8.763 m²	12,63 %
Nettowohnbauland	42.020 m²	60,55 %

3 Auswirkungen auf die Umwelt

Grundsätzlich sind mit den geplanten Änderungen der Planungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Die Belange von Natur und Umwelt wurden bereits im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 13a bewertet und beschrieben.

Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Zugriffsverbote des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes wurde im Frühjahr 2012 eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt und in Form eines gesonderten Artenschutzgutachtens vorgelegt.

Gegenüber den Aussagen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich auf den vom Bauvorhaben in Anspruch genommenen Flächen ein Vorkommen von Feldlerchen. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bestehen demnach, artenschutzrechtliche Konflikte lassen sich jedoch durch Schaffung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen, in diesem Fall Anlage sog. „Lerchenfenster“ innerhalb der verbleibenden Ackerflächen) in Absprache mit der ULB des Kreises Euskirchen vermeiden.

Mensch und Gesundheit:

- Baugrund

Das Plangebiet liegt nach den Informationen des Geologischen Dienstes NRW innerhalb der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T1. Vorgaben für Entwurf, Bemessung und Konstruktion baulicher Anlagen des üblichen Hochbaus in Gebieten mit erhöhter Erdbebengefährdung enthält die DIN 4149. Bei Beachtung der entsprechenden Bauvorschriften, ist mit keinerlei Beeinträchtigungen für den Mensch und seine Gesundheit zu rechnen.

Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung zu den Erschließungsanlagen[1] wurde als oberster Horizont überall Mutterboden angetroffen der 0,35 bis 0,50 m stark ist. Zur Zeit der Untersuchung war dieser überwiegend steif-halbfest, teilweise auch steif.

Darunter steht ein gering feinsandiger, gelegentlich auch gering kiesiger und toniger Schluff an, bei dem es sich um umgelagerten Lößlehm und Löß handelt. Die Mächtigkeit beträgt zwischen 0,10 und 0,55 m. Der gering feinsandige Schluff besitzt hauptsächlich eine steif-halbfeste Konsistenz. Weiche Bereich wurden nur untergeordnet angetroffen. Seine Zustandsform ändert sich in Abhängigkeit vom Wassergehalt von steif-halbfest bis weich.
Der gering feinsandige Schluff kann bei einer mindestens steifen Konsistenz als Baugrund herangezogen werden. Diese wurden in allen Bohrungen nachgewiesen. Sie sind allerdings sehr wasserempfindlich.
Soweit die Schluffböden nur eine weiche oder weich-steife Konsistenz aufweisen, sind sie als gering tragfähig einzuordnen. Bei Belastung ist in diesem Fall mit erheblichen Verformungen zu rechnen. Für die direkte Ableitung von Bauwerkslasten sind diese Böden nicht geeignet. Daher sind gegebenenfalls Maßnahmen zur Stabilisierung des Baugrundes vorzusehen.

Die unterlagernden Eifelschotter treten als sandiger, schluffiger Kies auf. Der Schlussanteil nimmt mit der Tiefe ab. Die Eifelschotter wurden bis zur Bohrtiefe von 4,0 m aufgeschlossen

[1] Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH, Bonn, Baugrundgutachten zum Bebauungsplan Nr. 13a, 19.04.2012

und nicht durchteuft. Sie weisen in den oberen Horizonten eine mitteldichte Lagerung auf. Mit zunehmender Tiefe nehmen die Schlagzahlen bei den meisten Rammdiagrammen zu und dokumentieren eine dichte Lagerung.
Die Eifelschotter sind bei der mindestens mitteldichten Lagerung als gut verträglich und verformungsarm anzusehen.

- Verkehrslärm

Eine leichte Erhöhung der für ein Allgemeines Wohngebiet zulässigen Lärmwerte ist an der südöstlichen Ecke des Plangebiets möglich. Dies ist jedoch als vertretbar anzusehen, so dass von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zu rechnen ist.

Boden:

Durch das Vorhaben geht landwirtschaftliche Produktionsfläche auf hochwertigen Lössböden verloren, allerdings nur im unumgänglichen und für bauliche Maßnahmen üblichen Umfang.

Klima:

Mit der Bebauung geht Kaltluftentstehungsfläche über Freiflächen verloren; durch die Erweiterung der Siedlungsfläche wird sich die Windgeschwindigkeit unerheblich verringern, die örtliche Temperatur wird in geringem Maße steigern.

Landschaftsbild:

Im Bezug auf das Landschaftsbild ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine weiteren Auswirkungen, die über das bisher beabsichtigte Maß hinaus gehen.

Wasser:

Die Planfläche liegt im Bereich bergbaulich bedingter Sümpfungszonen mit abgesenktem Grundwasserstand, laut Auskunft des Erftverbandes wird es auch nach Aufgabe der Sümpfungsmaßnahmen bei Wiederanstieg des Grundwassers nicht zu Beeinträchtigungen des Baugebietes kommen. Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern in Form von Einleitungen in den nahe gelegenen Mühlgrabens durch das Wohnbaugebiet ist auszuschließen. Ebenso besteht keine Gefährdung des Grundwassers durch die örtliche Versickerung von Niederschlagswasser über belebte Bodenzonen in versickerungsfähige Bodenschichten.

Kultur:

Nach Aussagen des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland brachten westlich der Plangebietsfläche durchgeführte Prospektionsmaßnahmen Hinweise auf eine bronzezeitliche und eisenzeitliche Siedlung. Bezüglich der Bodendenkmäler wurden bereits im Jahr 2001 westlich des Wirtschaftsweges Nr. 9 eine archäologische und geoarchäologische Untersuchung ohne positiven Hinweis auf die Erhaltung archäologischer Fundstellen geliefert.

Das LVR empfiehlt jedoch durch Sondagen Ermittlungen zur Abgrenzung der bronzezeitlichen Siedlung durchzuführen, mit dem Ziel Umsetzungsprobleme durch denkmalrechtliche Vorgaben zu vermeiden.

Grundsätzlich sind vor- und frühgeschichtliche Funde unverzüglich den zuständigen Behörden zu melden. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung aufgenommen.

4 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde, jeweils in der geltenden Fassung:

a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),

b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133),

c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).

d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256)

e) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666)

Euskirchen, den 8.11.2012
Der Bürgermeister

Gez. Dr. Uwe Friedl