

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan Nr. 131 A  
der Kreisstadt Euskirchen,  
Ortsteil Euskirchen**

**(Bereich des Parkhauses und nähere Umgebung sowie  
neue Anbindung an Pützbergring)**

## INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I	BEGRÜNDUNG.....	2
1.	Anlass und Ziel der Planung .....	2
1.1.	Anlass zur Aufstellung der Bebauungsplanung.....	2
1.2.	Ziele der Planung .....	2
1.3.	Planverfahren.....	3
2.	Rahmenbedingungen zum Bebauungsplan Nr. 131 A .....	3
2.1.	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
2.2.	Ziele der Raumordnung.....	4
2.3.	Flächennutzungsplan .....	4
2.4.	Bestehendes Planungsrecht und vorhandene Flächennutzung .....	4
2.5.	Zukünftiges Planungsrecht.....	4
3.	Städtebauliches Konzept.....	4
4.	Inhalte des Bebauungsplanes .....	10
4.1.	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen .	11
4.4	Verkehrsflächen .....	14
4.5	Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen.....	14
4.6	Stellplätze und Garagen .....	14
4.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	14
4.8	Schallschutz .....	14
4.9	Kennzeichnungen .....	14
4.10	Nachrichtliche Übernahmen .....	14
4.11	Hinweise.....	14
4.12	Flächenbilanz .....	17
5.	Auswirkungen des Bebauungsplans .....	17
6.	Umweltauswirkungen .....	18
7.	Bodenordnung.....	19
8.	Kosten.....	19
TEIL II	UMWELTBERICHT (erstellt: Smeets Landschaftsarchitekten, Erfstadt )	

## TEIL I BEGRÜNDUNG

### 1. Anlass und Ziel der Planung

#### 1.1. Anlass zur Aufstellung der Bebauungsplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70 der Kreisstadt Euskirchen, der z.Zt. die planungsrechtliche Grundlage für den überwiegenden Bereich darstellt, entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielen, die für den Bereich südlich der Bahnanlage verfolgt werden, so dass der Plan aufgehoben werden soll. Ein entsprechendes Aufhebungsverfahren wurde mit Beschluss vom 26.02.2013 vom Ausschuss für Umwelt und Planung eingeleitet.

Bisher finden sich entsprechend den Festsetzungen und Zielen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 70 im Plangebiet größere Flächen als Park- und Ride Parkplatz für Bahnpendler, sowie gewerblich genutzte Bebauung, die zum großen Teil nicht mehr genutzt wird.

Darüber hinaus befindet sich ein kleinerer Teilbereich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 77. Betroffen ist hier die Ausweisung gewerblicher Baufläche.

Für den Bereich „City-Süd“ wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt, das in 3 Teilbereiche (A, B, C) gegliedert wird:

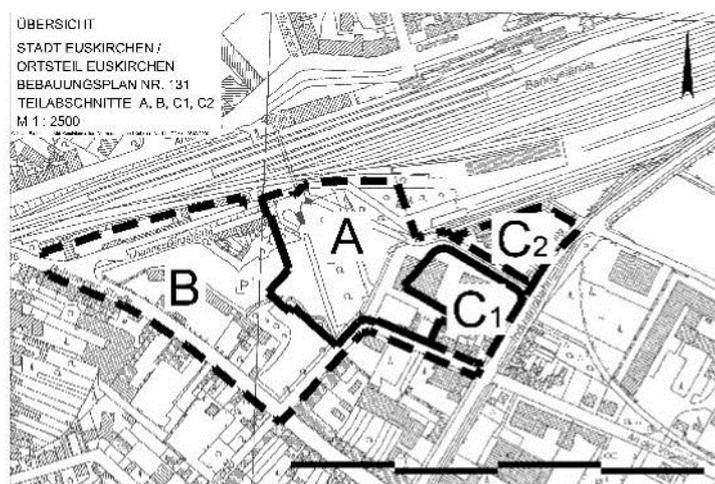
Teil A: Bereich des Parkhauses und nähere Umgebung sowie ein Teilbereich des ehem. Bündler-Geländes und neue Anbindung an Pützberggring

Teil B: westlicher Bereich zwischen Bahngelände, Roitzheimer Straße und geplantem Parkhaus

Teil C: C 1: Bereich zwischen Straße An der Vogelrute, ehem. Bündler-Gelände und Pützberggring

C 2: östlicher Bereich zwischen Bahngelände, ehem. Bündler-Gelände und Pützberggring

Die o.g. Gliederung ermöglicht es, das komplexe Gesamtkonzept „City-Süd“ in zeitliche Abschnitte zu teilen. Teilbereich A enthält u.a. ein mit Fördermitteln des Landes NRW zu errichtendes Parkhaus. Da Fristen bzgl. der Realisierung eingehalten werden müssen und der Wegfall der ebenerdigen Stellplätze Voraussetzung für die weitere Entwicklung ist, wird das vorliegende Bebauungsplanverfahren Nr. 131 A als erster Teilabschnitt durchgeführt.



#### 1.2. Ziele der Planung

Bei dem Bereich südlich des Bahnhofes handelt es sich um städtebaulich wertvolle, aber derzeit untergenutzte Flächen, die einer Neuordnung bedürfen. Aufgrund der sehr guten Ver-

kehrsanbindung sowie der Nähe zur Innenstadt hat diese Fläche ein erhebliches Potential zur Entwicklung eines qualitätsvollen, Nutzungsdurchmischten neuen Stadtquartiers. Zur Zeit werden große Bereiche des Areals beparkt. Durch die geplante Errichtung eines komplexen, mehrgeschossigen Parkhauses kann das derzeit flächenintensive ebenerdige Parken gebündelt werden, so dass wertvolle Flächen für neue Nutzungen frei werden.

### 1.3. Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 gem. § 2 (1) BauGB ist am 26.02.2013 gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB vom Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen beschlossen worden.

Da die Entwicklung dieser Fläche in sehr zentraler Lage eine besondere Bedeutung für die Bürger der Stadt Euskirchen hat, wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 12.06.2013 die Öffentlichkeit über die Planung informiert.

Die zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorliegende Planung hat sich durch eine Umplanung des geplanten Parkhauses in Teilbereichen, jedoch grundlegend, verändert. Die geänderte Planung wurde unter Bildung von Teilabschnitten am 05.12.2013 erneut beschlossen. Die geänderte Planung wurde der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung am 18.03.2014 vorgestellt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.05.2014.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.01.2015 bis 05.02.2015 einschließlich.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.01.2015.

Am 05.03.2015 hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 131 A, Ortsteil Euskirchen als Satzung beschlossen.

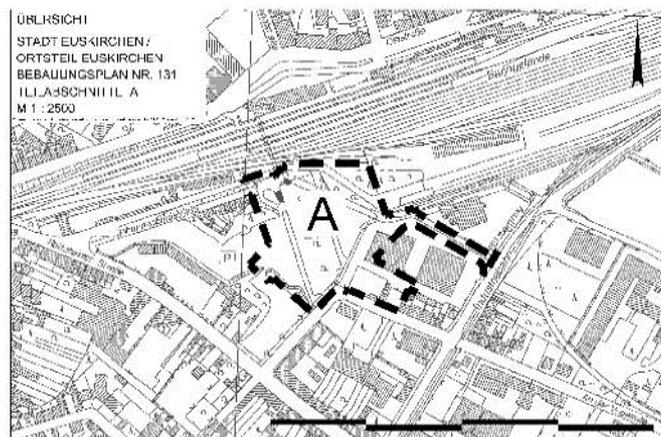
Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird gem. § 8 (3) BauGB die 17. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

## 2. Rahmenbedingungen zum Bebauungsplan Nr. 131

### A 2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zwischen der Gleistrasse der Bahnanlage, der Straße An der Vogelrute, der vorhandenen Bebauung an der Johannesbergstraße und dem Güterbahnhofgelände. Südöstlich umfasst das Plangebiet darüber hinaus noch einen Teilbereich des ehem. Bänder-Geländes für die Ausweisung einer Baufläche sowie für die neue Anbindung an den Pützbergring.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2 ha.



## **2.2. Ziele der Raumordnung**

Der Gebietsentwicklungsplan stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Der Bebauungsplan Nr. 131 A setzt mit der Entwicklung von zentralen untergenutzten Flächen zu innerstädtischen Nutzungen die Ziele der Raumordnung um.

## **2.3. Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen aus dem Jahre 2004 stellt die vom Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 131 A erfassten Flächen weitgehend als Mischgebiet dar. Eine kleinere Fläche im Nordosten wird als Bahnanlage dargestellt.

Die geplante Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ kann nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden, weil der Bereich als Mischgebiet dargestellt ist. Um dem Gebot der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuchs gerecht zu werden, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Der Bereich soll als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ dargestellt werden.

Der Beschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 14.01.2014 im Ausschuss für Umwelt und Planung gefasst.

## **2.4. Bestehendes Planungsrecht und vorhandene Flächennutzung**

Das Plangebiet liegt überwiegend im Bereich des in Aufhebung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 70. Bis zur Rechtskraft der Aufhebung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wirksam.

Im südöstlichen Plangebiet überlappt ein Bereich der neuen Planung den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 77. Betroffen sind hier bestehende gewerbliche Ausweisungen. Für den Bereich des Bebauungsplan Nr. 77 gilt, dass der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 131 A dessen Festsetzungen ersetzt.

Der Geltungsbereich beinhaltet zum überwiegenden Teil städtisches Eigentum (Verkehrsflächen, P+R-Parkplatz sowie Park-/Brachflächen, ehem. Bündler-Gelände), eine Fläche des Wasserversorgungsverbandes (Verwaltungsgebäude mit Bauhofgelände) sowie einige Flächen im Privateigentum an der Johannesbergstraße (Wohnnutzung). Der östliche Bereich des geplanten Parkhauses sowie eine Fläche entlang der Bahnanlage ist im Eigentum der Stadtverkehr Euskirchen (SVE). Sie wird das Parkhaus errichten und betreiben.

## **2.5. Zukünftiges Planungsrecht**

Im Bebauungsplan-Entwurf sind zur Erreichung der erläuterten Planungsziele folgende grundsätzliche Festsetzungen vorgesehen:

- Sondergebiet Parkhaus (SO Parkhaus),
- Sondergebiet Gastronomie (SO Gastronomie),
- Sondergebiet Fahrradstation (SO FS),
- Mischgebiete (MI 1 bis MI 4),
- Allgemeine Wohngebiete (WA),
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (Fußgängerzone)
- öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage

## **3. Städtebauliches Konzept**

Aufgrund der hervorragenden bahnhofs- und innenstadtnahen Lage handelt es sich um städtebaulich wertvolle Flächen, die einer Neuordnung bedürfen. Die Flächen sollen daher innerstädtischen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden, d.h. es soll eine Mischung aus Dienstleistungen, Gastronomie und Einzelhandel (kleinflächig/der Versorgung des Gebietes dienend), nicht störender gewerblicher Nutzungen sowie ein hoher Anteil an Wohnflächen ent-

stehen. Für die Wohnnutzung wird ein breites Angebot an Wohnflächen sowohl für junge Familien, für Single- und Zwei-Personenhaushalte als auch für das Wohnen für Senioren bzw. Wohnen im Alter angestrebt.

Am südlichen Bahnhofsausgang beginnt ein großzügiger öffentlicher Bereich für Fußgänger, der eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen soll. Hierzu muss auch die bestehende Höhenentwicklung zwischen nördlichem und südlichem Plangebiet ansprechend gestaltet werden. Der öffentliche Bereich soll von attraktiven Gebäuden mit attraktiven Nutzungen eingefasst werden. Die Erdgeschosse sollten zur Belebung des Gebietes gastronomisch oder durch kleinflächigen Einzelhandel genutzt werden, in den Obergeschossen ist – soweit es die Immissionen zulassen - aus Gründen der sozialen Sicherheit und der Belebung des Raumes in den Abendstunden ein hoher Anteil an Wohnungen wünschenswert.

Der öffentliche Bereich mündet in eine großzügige öffentliche Grünfläche, die sich am süd-östlichen Plangebietsrand befindet.

Des Weiteren soll südlich des geplanten Parkhauses eine Kindertagesstätte errichtet und in den oberen Geschossen durch Wohnnutzung ergänzt werden.

Das Erschließungssystem soll mit möglichst wenigen Straßen auskommen, zum einen aus wirtschaftlichen Gründen, aber auch, um große, flexible Baufelder zu ermöglichen. Vorgesehen ist lediglich im westlichen Gesamtplanungsgebiet ein Erschließungsring von der Roitzheimer Straße aus. In der Durchplanung der einzelnen Baufelder sind dann Sekundärererschließungen (Fuß-/Radwege, Spielplätze) möglich, die optimal auf die Bebauung abgestimmt werden können. Das Erschließungssystem ist auf die vorhandenen Straßen und den bestehenden Gebäudebestand ausgerichtet. Hierdurch ergeben sich besser verwertbare Baufelder und weniger Probleme bei der Umsetzung der Planung.

Ein möglichst großer Anteil der Bebauung entlang der Bahn soll die Funktion eines aktiven Lärmschutzes übernehmen. Parkhäuser und Dienstleistungsgebäude sind hierfür am besten geeignet, aber auch entsprechend gestaltete Wohngebäude kommen in Betracht.

Um diese Nutzungen entwickeln zu können und den insbesondere für Pendler erforderlichen Parkplatzbedarf am Bahnhof zu decken, ist der Bau eines 5-geschossigen Parkhauses zzgl. zweier Untergeschossebenen vorgesehen.



Städtebauliches Gesamtkonzept, HJP Planer Aachen

Der Gesamtbereich beinhaltet Gebiete mit gemischter Nutzung und allgemeine Wohngebiete. Die Wohngebiete sind im Wesentlichen im inneren Plangebiet angeordnet, um von den Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr, insbesondere auf der Roitzheimer Straße, der Straße „An der Vogelrute“ und dem Pützbergring geschützt zu sein. Dadurch werden ruhigere Wohnbereiche geschaffen, die zum Teil durch die weniger empfindliche Mischgebietenutzung vom Verkehrslärm abgeschirmt werden.

Die einzelnen Teilgebiete des Allgemeinen Wohngebiets können je nach Lage unterschiedlich bebaut werden. So bietet sich das nördliche Teilgebiet, das entlang der Gleisanlagen vorgesehen ist, aufgrund der Geometrie und Lage für eine Nutzung mit Geschoßwohnungsbau an, der teilweise abschirmende Wirkung gegenüber den anliegenden Bahnflächen übernehmen kann. Daher soll diese Bebauung auch etwas höher ausfallen als die übrige Wohnbebauung.

In den übrigen Teilgebieten des WA lassen sich unterschiedliche Bebauungsarten realisieren. Aufgrund der innenstadtnahen Lage wird aus wirtschaftlichen Gründen eher diese dichtere Bebauung realisiert werden, auch wenn Einzel- und Doppelhäuser ebenfalls möglich sind. Die Zuordnung von attraktiven privaten Freibereichen ist in fast allen Lagen möglich. Ein Teilgebiet schreibt lediglich den Bestand der Bebauung an der Johannesbergstraße Nr. 3 bis Nr.11 mit seinen Nutzungen fest. Auch die zugehörigen Freibereiche sind hier mit einbezogen.

Die Mischgebiete ordnen sich weitgehend entlang der umgebenden Straßen mit einem höheren Verkehrsaufkommen an, wie der Roitzheimer Straße und dem Pützbergring. Zum einen sind die im Mischgebiet möglichen Nutzungen unempfindlicher gegenüber den Verkehrslärmemissionen, zum anderen erzeugen gewerbliche Nutzungen höhere Verkehrsmengen, die über die leistungsfähigen Straßen gut an- und abgeführt werden können. Darüber hinaus dienen die etablierten Straßennamen einer wirksamen Adressbildung für anzusiedelnde, nicht störende Gewerbenutzungen.

Zwei Mischgebiete liegen im Inneren des Plangebiets und orientieren sich mit ihren Fassaden zur zentralen fußläufigen Erschließung des Plangebiets, die den Ausgang des Fußgängertunnels zum Bahnhof mit dem vorgesehenen Parkhaus verbindet. Das westliche Teilgebiet schirmt damit die dahinter liegenden geplanten und bestehenden Wohnstandorte von dieser belebten Achse ab. In diesen beiden Teilgebieten des Mischgebiets sind attraktive Angebote für die hier als Fußgänger verkehrenden Berufspendler denkbar.

Im Mischgebiet wird die Bebauung weitgehend höher zulässig sein als im Allgemeinen Wohngebiet. Damit wird eine Bebauung mit der vorgesehenen Nutzungsmischung von gewerblichen Flächen, kleinflächigen Einzelhandel, der der Versorgung des näheren Umfeldes dient, sowie Dienstleistungen und Büronutzungen, mit einem ergänzenden Wohnungsangebot ermöglicht.

Die Bestandsbebauung „An der Vogelrute“ Nr. 7, Nr. 9, Nr. 13, Nr. 15 und Nr. 17 sowie Pützbergring Nr.1 wird in einem Teilgebiet des Mischgebiets in seinem Umfang und mit seinen Nutzungen beibehalten. Auch die zugehörigen rückwärtigen Grundstücksflächen sind hier mit einbezogen.

Im Plangebiet sind zwei Flächen für besondere verkehrliche Belange bestimmt. Zum einen das geplante Parkhaus, das die durch die Überplanung entfallenden Parkplatzflächen ersetzen soll. Zum anderen wird am Ausgang des Fußgängertunnels zum Bahnhof eine Fahrradstation vorgesehen.

Das Parkhaus wird aufgrund seiner erforderlichen Größe als markanter Baukörper wahrnehmbar sein und sollte daher mit einer attraktiven und hochwertigen Fassadengestaltung versehen werden. Im Bereich, der auf den Fußgängertunnel zum Bahnhof orientiert ist, soll u.a. ein Gastronomieangebot untergebracht werden. Die Fahrradstation soll Berufspendler

dazu animieren, auch mit dem Fahrrad zum Bahnhof zu kommen, und ihnen die Möglichkeit geben, es sicher und geschützt unterzubringen.

Im Bereich zwischen Parkhaus und südlicher Erschließungsstraße wird eine öffentliche Grünfläche angelegt. Diese schafft zum einen attraktive Verweilflächen für die Bewohner des Gebietes, zum anderen bietet sie durch ihre Lage einen interessanten und offenen Abschluss der Fußgängerachse vom Tunnel zum Bahnhof. Darüber hinaus werden die umliegenden Nutzungen etwas vom belebten Parkhaus abgerückt.

Südlich des Parkhauses wird ein Mischgebiet ausgewiesen, das eine Kindertagesstätte sowie Wohnnutzung beinhalten soll. Damit werden auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für spätere Nutzungsänderungen im Rahmen eines gemischtgenutzten Gebäudes geschaffen.

Teilabschnitt A beinhaltet von diesem Gesamtkonzept das geplante Parkhaus mit einem kleinen Gastronomiebereich, eine Fahrradstation, die gesamte Platzfläche, die sich unmittelbar an die bestehende Bahnunterführung anschließen und bis zur südöstlich gelegenen öffentlichen Grünfläche erstrecken soll, die bauliche Einfassung auf der westlichen Seite, die östlich gelegene Zufahrtsstraße mit neuer Anbindung an den Pützbergring sowie südlich des geplanten Parkhauses ein Mischgebiet.



Teil A, Städtebauliches Gesamtkonzept, HJP Planer Aachen

Um das Planungsrecht für das geplante Parkhaus abzusichern und um entsprechendes Planungsrecht für kommende Entwicklungen im Bereich des ersten Teilabschnittes zu schaffen, soll der Bebauungsplan Nr. 131 A aufgestellt werden.

Im Bebauungsplan sollen ausreichende Festsetzungen getroffen werden, die die städtebaulichen Ziele absichern, aber gleichzeitig den potentiellen Investoren mehrere Möglichkeiten zur Verwirklichung dieser Ziele bieten. Dabei muss berücksichtigt werden, dass neben dem Bebauungsplan auch in Verträgen zwischen der Stadt als Grundstückseigentümerin und den Erwerbern weitere Einzelheiten festgelegt werden können.

Aus diesem Grund beschränken sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Art und Maß der baulichen Nutzung sowie öffentliche Verkehrs- und Grünflächen.

Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG legt für die mit dem Bebauungsplan anzustrebende städtebauliche Ordnung die räumliche Trennung miteinander nicht verträglicher Nutzungen nahe. Richtwertgemäße Abstände zwischen störenden bzw. gefährdenden Einrichtungen und schutzbedürftigen Nutzungen insbesondere bei Planungen im Bestand können

jedoch nicht immer eingehalten werden, so dass potenzielle Konflikte auch durch andere Vorkehrungen ausgeschlossen oder zumindest gemindert werden müssen.

Im Plangebiet treffen schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Wohnen) auf umgebende gewerbliche Flächen sowie verkehrstechnische Einrichtungen (Schienenverkehr, umgebende Straßen, Parkhaus), die Emissionen hervorrufen. Aus städtebaulichen Gründen ist es jedoch wünschenswert, gerade in Bahnhofsnähe ein durchmischtes Wohnquartier zu schaffen sowie ein Parkhaus zu errichten, das insbesondere Pendlern zu Gute kommt.

Mit Hilfe der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen soll ein verträgliches Miteinander der verschiedenen Nutzungen erreicht werden.

#### Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Gesamtgebietes erfolgt im Wesentlichen von den bestehenden leistungsfähigen Straßen - Roitzheimer Straße und Pützbergring - aus. Es werden keine Durchgangsverkehre entstehen. Das vorgesehene Parkhaus wird über eine neue Anbindung vom Pützbergring angefahren sowie über die östliche Verlängerung des nördlichen Abschnittes der Straße „An der Vogelrute“.

Um den Verkehr in den wesentlichen Bereichen des Wohngebietes auf den Anliegerverkehr zu begrenzen, wird eine Verkehrsschleife von der Roitzheimer Straße durch das Gebiet gelegt. Von dieser zweigt nach Nordosten hin eine Sackgassenerschließung für die anliegenden Teilgebiete ab.

Ein zentraler Punkt für den Fußgängerverkehr wird der Ausgang des Fußgängertunnels zum Bahnhof sein. Daher wird in seiner geraden Verlängerung der Fußgängerverkehr bevorzugt und die Verbindung bis zur Straße „An der Vogelrute“ attraktiv für Fußgänger und auch Radfahrer gestaltet. Ein Teil des Fußgängeraufkommens wird von den Berufspendlern gestellt, die das Parkhaus nutzen.

Aufgrund der besonderen Höhenentwicklung von der Vogelrute zum Fußgängertunnel mit einem Höhenunterschied von fast acht Metern, ist eine Längsneigung von bis zu 6% notwendig, die aber im Wechsel mit Podestbereichen barrierefrei ausgestaltet werden soll. So entsteht ein Fußgängerbereich, der in den anliegenden Teilgebieten des Mischgebiets attraktive Angebote der Nahversorgung, der Dienstleistungen und der Gastronomie anbieten kann.

Um das Gebiet insgesamt durchlässig für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zu halten, werden einzelne nur für diese Zielgruppe zu nutzenden Wege angeboten, teilweise barrierefrei, teilweise mit Treppenanlagen.

Das fast quadratische Parkhaus soll eine Größe von 68,5m x 63,5m erhalten. Die breiten Abstandsflächen zu den Bahnflächen können für eine optimierte Verkehrsführung genutzt werden, d.h. als Ausfahrten aus dem Parkhaus. Es sind bis zu 7 Parkebenen vorgesehenen, zwei unter dem Niveau der Straße „An der Vogelrute“, eine auf dem Niveau und vier Ebenen darüber. Dadurch kann eine Anzahl von rund 930 Stellplätzen geschaffen werden. Die beiden unteren Ebenen mit 239 Stellplätzen sollen bewirtschaftet werden, die Erdgeschosebene (Null-Ebene) sowie die bis zu vier oberen Ebenen mit 691 Stellplätzen werden gefördert und stehen den P&R-Nutzern des öffentlichen Nahverkehrs zur Verfügung.

Die Zufahrten für die beiden unterschiedlich bewirtschafteten Teile liegen an der südöstlichen Ecke des Parkhauses an einer noch zu errichtenden Straße in östlicher Verlängerung der Straße „An der Vogelrute“. Die Ausfahrten sollen getrennt nach bewirtschafteten und unbewirtschafteten Teil an die Nordwest- oder Nordostseite gelegt werden. Alle Zu- und Ausfahrten werden beschränkt.

Der Haupteingang befindet sich fast in der Mitte der Südwestseite des Parkhauses am geplanten Platz, der sich an die Bahnunterführung anschließen soll.

Aufgrund der Teilung des Gesamtkonzeptes „City-Süd“ in 3 Teilabschnitte, kommt es im vorliegenden Teilabschnitt A zu einer Zerschneidung der westlich gelegenen Baufelder. Bis zur Rechtskraft des Teilabschnittes B sind die MI-Gebiete nur über die Verkehrsfläche besonde-

rer Zweckbestimmung aus erschlossen. Aus diesem Grunde sollte mit dem Bau der im südlichen Platzbereich vorgesehenen Treppe erst begonnen werden, wenn die vollständige Erschließung auch rechtlich sichergestellt ist.

#### Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Planungen zum Bau des Parkhauses hat eine Besprechung mit verschiedenen Versorgungsträgern stattgefunden, so dass folgende Erkenntnisse vorliegen:

##### -Stromversorgung

Eine RWE 10-kV-Trasse kreuzt das gesamte Plangebiet und insbesondere auch die Lage des Parkhauses. Diese Leitung kann nicht entfallen. Die Kabeltrasse wird zunächst provisorisch umverlegt, um das Baufeld für das Parkhaus frei zu räumen. Die zu planende Trasse soll möglichst über die Flächen der zukünftigen Erschließungsanlagen führen.

Die Fläche für eine neue Trafostation, als Ersatz für die derzeitige Station auf dem Grundstück des Wasserversorgungsverbandes, soll im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. Hierfür muss noch eine Fläche im weiteren Bebauungsplanverfahren benannt werden.

Eine zweite unter den Bahngleisen hindurch laufende Stromleitung ist außer Betrieb und kann entfallen.

##### -Telekom

Das Plangebiet ist bislang weitgehend nicht erschlossen. Für die weitere Auslegung der Kabelanlagen wird die Anzahl der geplanten Wohneinheiten im gesamten Plangebiet zugrunde gelegt. Diese werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgeschätzt und der Telekom zur Verfügung gestellt.

##### -Wasserversorgung

Durch den Bau des Parkhauses muss eine Wasserleitung teilweise zurückgebaut werden. Es handelt sich hierbei um eine Stichleitung, so dass dies problemlos möglich ist.

Seitens der Wasserversorgung wird vorgesehen, im Rahmen der gesamten geplanten Erschließungsmaßnahmen zwischen Vogelrute und Johannesbergstraße über den geplanten Platz westlich des Parkhauses eine Ringversorgung mit einem Durchmesser von 100 mm zu verlegen und die neue Erschließungsstraße in Richtung Eifelring ebenfalls in diese Ringversorgung einzubeziehen.

##### -Gasversorgung

Neue Gasleitungen werden gemeinsam mit der Trinkwasserleitung trassiert.

Eine Bedarfsermittlung erfolgt auf Basis des Bebauungsplanes durch die Regionalgas vor Ausführung der Versorgungsleitungen.

Nachrichtlich übernommen wird die Trasse einer Ferngasleitung.

##### -Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Mischwassersystem erfolgen.

Um eine Entwässerungsplanung für den Bebauungsplan Nr. 131 A aufstellen zu können, müssen die Teilabschnitte A und B im Zusammenhang betrachtet werden (C+K Gotthard + Knipper Ingenieurgesellschaft mbH).

Vorhandene Mischwasserkanäle befinden sich in der Münstereifeler Straße, Roitzheimer Straße, in der Straße An der Vogelrute, im Pützbergring, in der Johannesbergstraße und im Bereich des bestehenden P+R-Parkplatzes.

Für alle Teilabschnitte ist zu berücksichtigen, dass die vorhandene städtische Kanalisation die anfallenden Niederschlagswässer nicht ohne weitergehende Maßnahmen aufnehmen kann, da das Kanalnetz in diesem Bereich bereits stark ausgelastet ist.

Aus diesem Grund sieht die Planung im Teilabschnitt A die Integration eines Regenrückhaltebeckens (Pufferbecken) nördlich des Parkhauses für die Entwässerungsanlagen des Parkhauses und der Anbindestraße vor, damit die Weiterleitungswassermenge an den bereits

ausgelasteten städtischen Entwässerungskanal in der Münstereifeler Straße angeschlossen werden kann.

Dies müsste für den anschließenden Teilabschnitt B ebenfalls erfolgen.

#### **4. Inhalte des Bebauungsplanes**

Im Bebauungsplan sollen ausreichende Festsetzungen getroffen werden, die die städtebaulichen Ziele absichern, aber gleichzeitig den potentiellen Investoren mehrere Möglichkeiten zur Verwirklichung dieser Ziele bieten. Dabei muss berücksichtigt werden, dass neben dem Bebauungsplan auch in Verträgen zwischen der Stadt und den Erwerbern weitere Einzelheiten festgelegt werden können.

Aus diesem Grund beschränken sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Art und Maß der baulichen Nutzung sowie öffentliche Verkehrs- und Grünflächen.

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet sind als Baugebiete ein Allgemeines Wohngebiet, vier Mischgebiete und zwei Sondergebiete mit Nutzungen für den ruhenden Verkehr festgesetzt.

Für alle bebaubaren Flächen des Bebauungsplanes Nr. 131 Teilabschnitt A sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Zum einen stehen die hierfür notwendigen Flächen in diesem innerstädtischen Bereich nicht zur Verfügung und zum anderen entsprechen diese Nutzungen nicht dem städtebaulichen Ziel zur Schaffung eines attraktiven Wohn- und Geschäftsgebietes in zentraler Lage.

Darüber hinaus würden insbesondere Tankstellen in besonderem Maße gebietsfremden Verkehr anziehen, der hier nicht verträglich wäre. Die Bewirtschaftung einer Tankstelle mit den heute üblichen Öffnungszeiten würde die Nachtruhe in der Wohnumgebung beeinträchtigen.

Vergnügungsstätten und Bordelle oder bordellähnliche Einrichtungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig, um einen Trading-Down-Effekt zu verhindern.

Beide Nutzungen können mit der Zielsetzung einer hochwertigen Gebietsstruktur nicht in Einklang gebracht werden können.

##### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Im WA sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

##### **Mischgebiete (MI 1, MI 2)**

Im MI 1 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe < 800 m<sup>2</sup>, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Im Erdgeschossbereich in der zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandten Bebauungsseite ist eine Wohnnutzung nicht zulässig und wird ausgeschlossen. Entlang des öffentlichen Platzbereiches ist im Bereich des Erdgeschosses aufgrund der zu erwartenden Belebung insbesondere durch Pendler ein Angebot an kleinflächigen Verkaufsläden vorgesehen. Die Läden dienen lediglich der Nahversorgung des Gebietes ohne nachteilige Auswirkungen auf die Innenstadt.

Im MI 2 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe < 800 m<sup>2</sup>, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Die Regelung zum Wohnnutzungsausschluss im Erdgeschossbereich betrifft nicht Mischgebiet MI 2. Hier ist aufgrund der vom Platzbereich abgewandten Lage in allen Geschossebenen eine Wohnnutzung zulässig.

### **Mischgebiete (MI 3, MI 4)**

Im MI 3 und 4 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe < 800 m<sup>2</sup>, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Für das gesamte Baufeld liegt bereits eine konkrete Planung einer Wohnungsbaugesellschaft für die Errichtung einer Kindertagesstätte und Wohnnutzung in den oberen Geschossen vor.

### **Sondergebiete (SO)**

#### Sondergebiet Parkhaus (SO Parkhaus)

Im Sondergebiet Parkhaus ist die Errichtung eines Parkhauses vorgesehen und zulässig. Die dort anzulegenden Stellplätze sollen im Wesentlichen der Park and Ride-Nutzung dienen, d.h. den Nutzern von öffentlichen Verkehrsmitteln, die hier ihr privates Kraftfahrzeug zum Umstieg auf Bahn oder Bus abstellen. Damit soll ausgeschlossen werden, dass andere Nutzungen im Umfeld hier ihre bauordnungsrechtlich anzulegenden Stellplätze nachweisen können.

Zusätzlich soll ein Teilbereich des Parkhauses bewirtschaftet werden, d.h., hier besteht die Möglichkeit unabhängig vom ÖPNV zu parken.

#### Sondergebiet Gastronomie (SO Gastronomie)

Als weitere untergeordnete Nutzung ist die Ansiedlung eines Gastronomiebetriebes zulässig, der zur Attraktivierung des angrenzenden Platzbereiches und zur Unterstützung der P+R-Funktion des Parkhauses dient.

Die hierfür vorgesehene Fläche hat eine Größe von ca. 250 m<sup>2</sup>.

#### Sondergebiet Fahrradstation (SO FS)

Im Sondergebiet Fahrradstation soll eine Dienstleistungseinrichtung für Pendler, die mit dem Rad zum Bahnhof kommen, geschaffen werden. Damit soll zur Entlastung des motorisierten Verkehrs die Nutzung von Fahrrädern als Verkehrsmittel gefördert werden.

Das Angebot an Dienstleistung soll zunächst die sichere und geschützte Unterbringung der Fahrräder umfassen. Ergänzend sollen auch Wartungs- und Reparaturdienstleistungen erhältlich sein, sowie insbesondere für anreisende Besucher ein Leihangebot für Fahrräder und notwendiges Zubehör wie Helme, Anhänger, Kindersitze u.ä.

Aufgrund der zunehmenden Beliebtheit von elektrisch betriebenen oder unterstützten Zweirädern, sollen auch diese von dem Dienstleistungsangebot Gebrauch machen können.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den Teilgebieten des WA lassen sich unterschiedliche Bauformen, wie Stadthäuser, Geschäftshäuser oder Mehrgeschosswohnungsbau, realisieren. Aufgrund der innenstadtnahen Lage wird aus wirtschaftlichen Gründen wahrscheinlich diese dichtere Bebauung realisiert, auch wenn Einzel- und Doppelhäuser ebenfalls möglich sind. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4, die sich an der Baunutzungsverordnung orientiert, ist eine Zuordnung von privaten Freibereichen in allen Lagen möglich.

### Mischgebiete (MI1, MI2)

Um die wirtschaftliche Bebauung mit der vorgesehenen Nutzungsmischung von gewerblichen Flächen, kleinflächigem Einzelhandel (Nahversorgung) und einem ergänzenden Wohnungsangebot (ab dem 1. OG) zu ermöglichen, wird die GRZ mit 0,6 festgesetzt. Dieses Maß orientiert sich an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und unterstützt die für diese Nutzungsmischung angemessene bauliche Dichte.

### Mischgebiete (MI3, MI4)

Um die wirtschaftliche Bebauung mit der vorgesehenen o.g. Nutzungsmischung und einem ergänzenden Wohnungsangebot zu ermöglichen, wird die GRZ mit 0,6 festgesetzt. Dieses Maß orientiert sich an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und unterstützt die für diese Nutzungsmischung angemessene bauliche Dichte.

## **Anzahl der Vollgeschosse**

### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im WA wird die Anzahl der Vollgeschosse für die Bebauung mit maximal drei festgesetzt. Damit wird für diese Innenstadtlage eine angemessene Höhe bestimmt, wie sie auch in weiten Teilen der Stadt Euskirchen im Bestand bereits vorliegt. Es wird damit, trotz der moderaten GRZ, eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Flächen für Wohnnutzung bei gleichzeitiger Möglichkeit von attraktiven privaten Frei- und Gartenflächen gegeben.

### Mischgebiete (MI 1 bis MI 4)

#### MI 1

Im Mischgebiet MI 1 ist eine zwingende Anzahl von 4 Vollgeschossen vorgesehen. Diese Festsetzung erfolgt, um ein städtebaulich adäquates bauliches Gegenüber zum 5-geschossigen Parkhaus zu schaffen. So ergibt sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4. Die Überschreitung der Obergrenze der BauNVO ist in dieser zentralen Lage städtebaulich vertretbar.

#### MI 2

Im Mischgebiet MI 2 ist eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen vorgesehen. Diese Festsetzung erfolgt, um einen moderaten Übergang von vorhandener Bebauung an der Johannesbergstraße (überwiegend 2-geschossig) und geplanter 4-geschossiger Bebauung des Platzbereichs zu erhalten. Da die vorhandene Bebauung auch über rückwärtige Gärten verfügt bzw. großzügigere Freibereiche im Rahmen der neuen Planung vorgesehen werden, soll dieser durch die höhenmäßig gestaffelte Bebauung geschützt werden. So ergibt sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8. Die Überschreitung der Obergrenze der BauNVO ist in dieser zentralen Lage städtebaulich vertretbar.

#### MI 3

Im Mischgebiet MI 3 ist eine zwingende Anzahl von 4 Vollgeschossen sowie ein Staffelgeschoss vorgesehen. Diese Festsetzung erfolgt, um ein städtebaulich adäquates bauliches Gegenüber zum 5-geschossigen Parkhaus zu schaffen. So ergibt sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4. Die Überschreitung der Obergrenze der BauNVO ist in dieser zentralen Lage städtebaulich vertretbar.

#### MI 4

Im Mischgebiet MI 4 ist eine Anzahl von 2 bis 3 Vollgeschossen vorgesehen. Dies erfolgt in Anlehnung an die umgebende vorhandene Bebauungsstruktur. So ergibt sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8.

## **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen ist in den meisten Teilbereichen des städtebaulichen Gesamtkonzepts über die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

Aufgrund eines starken Höhenunterschiedes von bis zu 8 m zwischen Ausgang Bahnhoftunterführung und Roitzheimer Straße werden in Teilbereichen zudem maximale Gebäudehöhen festgesetzt (Bezug: Kataster- und Höhenaufnahme ÖBVI Kluß, 22.01.2013).

Das im Sondergebiet SO Parkhaus vorgesehene Parkhaus bemisst sich nach den verkehrlichen Erfordernissen als Ersatz für die wegfallenden ebenerdigen Stellplatzflächen. Daraus resultiert eine Höhe von bis zu fünf oberirdischen Geschossen (ca. 16-20m über jeweils angrenzendem Gelände), um incl. der 2 Untergeschosse 930 Stellplätze unterzubringen. Die Lage im Gefälle des Geländes macht die Bestimmung der Vollgeschosse nicht ganz eindeutig. Daher wird in diesem Bereich auf die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen verzichtet. Die Höhe wird hier über die max. Gebäudehöhe bestimmt und beträgt 185,0 m NHN.

Das Sondergebiet SO Gastronomie soll maximal 2-geschossig errichtet werden. Als Höhenbegrenzung wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Sie beträgt 174,0 m NHN.

Im Sondergebiet SO FS für die vorgesehene Fahrradstation liegt ebenfalls ein deutlicher Höhenversprung vor, der direkt am Gebäude etwa 4,50 m betragen wird. Das Gebäude der Fahrradstation soll sowohl vom unteren Niveau am Tunneleingang zum Bahnhof als auch vom oberen Niveau der Johannisbergstraße aus erschlossen werden. Auch hier können sich Definitionsschwierigkeiten für die Vollgeschosse ergeben. Daher wird auch hier die Höhenbegrenzung für die Bebauung über eine maximale Gebäudehöhe definiert und beträgt 171,0 m NHN.

#### **4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Bebauungsplan sollen ausreichende Festsetzungen getroffen werden, die die städtebaulichen Ziele absichern, aber gleichzeitig den potentiellen Investoren mehrere Möglichkeiten zur Verwirklichung dieser Ziele bieten. Dabei muss berücksichtigt werden, dass neben dem Bebauungsplan auch in Verträgen zwischen der Stadt und den Erwerbern weitere Einzelheiten festgelegt werden können.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist daher in allen Baugebieten großzügig bemessen und umfasst meist das gesamte Grundstück. Durch die Begrenzung der baulichen Dichte über die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl, die sich meist an den Werten der Baunutzungsverordnung orientieren, ist eine unverträgliche Dichte ausgeschlossen. Es können so Freiräume eingeplant werden, die in Verbindung mit den bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandflächen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

Die überbaubaren Flächen sind in allen Baugebieten mithilfe von Baugrenzen und Baulinien definiert.

In Bereichen, die eine Fassung als städtebaulich wirksamen Straßenraum erhalten oder behalten sollen, wird die Fläche zur Bebauung mit einer Baulinie begrenzt.

Da die Achse vom Bahnhofstunnel bis zur Straße „An der Vogelrute“ eine wichtige Sichtachse und Fußgänger/Radfahrer-Strecke ist und als solche betont werden soll, wird durch die Begrenzung mithilfe einer Baulinie eine städtebaulich wirksame Raumkante entwickelt. Dies betrifft das Mischgebiet MI 1, die Sondergebiete SO Parkhaus und SO Gastronomie sowie das Allgemeine Wohngebiet WA.

Im Mischgebiet 1 (MI 1) wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dieses Baufeld bildet im westlichen Bereich die bauliche Einfassung des öffentlichen Platzes. Dies soll sowohl durch eine geschlossene Bauweise als auch durch die Festsetzung einer Baulinie erreicht werden.

Für Mischgebiet 2 (MI 2) wird keine Festsetzung der Bauweise getroffen. Aufgrund der rückwärtigen Lage kommt dieser Fläche keine gleichartige städtebauliche Bedeutung zu wie Mischgebiet 1.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hier ist im Zusammenspiel mit der gegenüberliegenden öffentlichen Grünfläche eine offenere Gestaltung gewünscht.

Für die Mischgebiete 3 und 4 (MI 1, MI 2) werden keine Aussagen zur Bauweise getroffen. Aufgrund ihrer Lage kommt diesen Bereichen keine gleichwertige städtebauliche Bedeutung zu, wie z.B. Mischgebiet MI 1.

In den Bereich der geplanten Verkehrsfläche zwischen Parkhaus und Mischgebiet 3 (MI 3) wird eine Auskragung der Baugrenze festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche kann der Baukörper - entsprechend der bereits vorliegenden Hochbauplanung zur Kindertagesstätte mit Wohnnutzung - ab dem 1. Obergeschoss (lichte Höhe 3,0 m) auskragen, um einen architektonischen Akzent zu setzen.

#### **4.4 Verkehrsflächen**

Als Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan Nr. 131 A festgesetzt:

- die neue Anbindungsstraße für das Parkhaus, beginnend an der Straße An der Vogelrute, am geplanten Parkhaus und entlang der Grenze des Grundstückes des östlich gelegenen Gewerbebetriebes verlaufend und mündend in den Pützbergring,
- der Bereich zwischen bestehender Johannesbergstraße und SO Fahrradstation,
- der Bereich zwischen MI 1 und WA.

Die gesamte Fläche zwischen dem Ausgang des Fußgängertunnels bis zur Straße An der Vogelrute ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Fuß- und Radwegbereich - festgesetzt.

Aufgrund der besonderen Höhenentwicklung von der Vogelrute zum Fußgängertunnel mit einem Höhenunterschied von fast acht Metern ist eine Längsneigung von bis zu 6 % notwendig, die aber im Wechsel mit Podestbereichen barrierefrei ausgestaltet werden soll.

Im Plangebiet ist durch ein entsprechendes Planzeichen der Bereich gekennzeichnet, über den die Erschließung des Parkhauses erfolgen soll (Bereich für Ein- und Ausfahrt).

Aufgrund der Teilung des Gesamtkonzeptes „City-Süd“ in 3 Teilabschnitte, kommt es im vorliegenden Teilabschnitt zu einer Zerschneidung der westlich gelegenen Baufelder. Bis zur Rechtskraft des Teilabschnittes B sind die MI-Gebiete nur über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung aus erschlossen. Aus diesem Grunde sollte mit dem Bau der im südlichen Platzbereich vorgesehenen Treppe erst begonnen werden, wenn die vollständige Erschließung auch rechtlich sichergestellt ist.

Die im Kataster quer durch die geplante Parkhausfläche verlaufende Wegefläche (Beginn Bahnhofsausgang, Ende Pützbergring), wurde zwischenzeitlich eingezogen.

#### **4.5 Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen**

Das Gesamtkonzept „City-Süd“ sieht ein insgesamt durchgrüntes neues Stadtquartier vor, das neben dem ökologischen Gewinn gestalterische Werte schaffen soll.

Die Freiflächen zwischen den Bauflächen sollen weitgehend begrünt werden. Aus diesem Grund und aus gestalterischen Gründen sollen flächenintensive Stellplatz-/Garagenbedarfe in Tiefgaragen verlegt werden.

Des Weiteren sollen Bäume im Straßenraum integriert werden, die zu einer städtebaulich ansprechenden Gestaltung beitragen.

Südlich des geplanten Parkhauses befindet sich eine ca. 0,1 ha große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Innerhalb dieses Bereiches soll eine anspruchsvolle Freiraumplanung die ökologischen und gestalterischen Aspekte mit den Bedürfnissen ver-

schiedener Nutzer- und Altersgruppen verbinden (Erholung, Erlebnis/Spiel etc.). Darüber hinaus werden die umliegenden Nutzungen etwas vom belebten Parkhaus abgerückt.

Für den Bebauungsplan Nr. 131 A sind die Bestimmungen des § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a (3) Satz 6 BauGB).

Es wurde dennoch eine entsprechende Eingriffsbilanzierung erstellt (Landschaftsarchitekten Smeets, Erfstadt), um die Auswirkungen der Planung bzgl. des geplanten Eingriffs aufzuzeigen. Die Bilanzierung erfolgte auf der Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 70 und 77.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich nur unwesentliche Änderungen im Vergleich zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 70 und 77. Die eingriffsrelevanten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind auf die zusätzliche Versiegelung von Flächen und durch die Änderung der grünordnerischen Festsetzungen zurückzuführen. Vorgesehen ist u.a. die Ausweisung einer 1.166 m<sup>2</sup> großen Grünfläche (Parkanlage), die sich in der Eingriffsbilanzierung positiv niederschlägt. Mit der Änderung ergibt sich ein rechnerischer Überschuss von 2.702 ökologischen Wertpunkten.

#### **4.6 Stellplätze, Carports und Garagen**

Zur Förderung der Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen werden oberirdische Stellplätze und Garagen, ausgenommen Stellplätze für behinderte Personen, gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmsweise können oberirdische Garagen zugelassen werden, wenn sie an ein Hauptgebäude angeschlossen sind. Diese Regelung erfolgt aus gestalterischen Gründen. Eine Vielzahl von oberirdischen Stellplätzen würde das städtebauliche Bild in dieser zentralen Lage stark beeinträchtigen und begrünbare Freiflächen zu sehr eingrenzen.

Für den Bereich der Mischgebiete 3 und 4 (MI 3, MI 4) werden keine Festsetzungen bzgl. Stellplätze, Carports und Garagen getroffen, da hier keine gleichwertige städtebauliche Bedeutung anzunehmen ist.

#### **4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Im Plangebiet verläuft in einem Teilbereich eine Ferngasleitung inkl. beidseitigem Schutzstreifen.

Die in den Bereich der Baufläche fallende Leitungstrasse mit Schutzstreifen wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehen, um den besonderen Schutz der Anlagen zu gewährleisten. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt zugunsten der Versorgungsträger.

#### **4.8 Festsetzungen zum Schallschutz**

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der nördlich angrenzenden Bahnstrecke sowie durch den Verkehrslärm auf den öffentlichen Straßen vorbelastet. Im Bereich der Mischgebiete 3 und 4 (MI 3, MI 4) ist zudem die eventuelle gewerbliche Vorbelastung durch bestehende Betriebe zu berücksichtigen. Des Weiteren werden durch die Nutzung des geplanten Parkhauses weitere Geräuschmissionen auf das Plangebiet einwirken.

Im Rahmen eines Schallschutzgutachtens (ACCON Köln GmbH) wurden die zu erwartenden Geräuschmissionen auf der Grundlage von Angaben zu den Zugverkehren auf den Schienenstrecken, den Angaben eines vorliegenden Verkehrsgutachtens (BSV, Aachen) zu den Verkehrsmengen auf den Straßen und der Frequentierung des Parkhauses sowie vor-Ort-Begutachtung bestehender Gewerbebetriebe ermittelt.

Innerhalb des Plangebietes ist durch die Summe der Verkehrsgeräusche mit Beurteilungspegeln von bis zu 63 dB(A) tags und bis zu 56 dB(A) nachts an dem geplanten Baufenster des Allgemeinen Wohngebietes (WA) zu rechnen. Im Bereich der geplanten Mischgebietsausweisung (MI 1 und MI 2) werden tags und nachts Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) erreicht.

Die Untersuchung potentiellen Gewerbelärmes, insbesondere der durch den nordöstlich gelegenen Baustoffhandel hätte verursacht werden können, hat aufgezeigt, dass keine gewerbliche Vorbelastung besteht.

Unter Berücksichtigung der hohen Schienenverkehrsgeräusche nachts ist jedoch die Ausweisung bis hinauf zum Lärmpegelbereiches IV erforderlich.

Da innerhalb des gesamten Plangebietes nachts Beurteilungspegel oberhalb von 40 dB(A) ermittelt wurden, sollten in Schlaf- und Kinderzimmern Fenster mit integrierten schalldämpften Lüftungen vorgesehen werden oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946/13/ anzustrebende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Im Bebauungsplan werden die Lärmpegelbereiche zeichnerisch festgesetzt. Darüber hinaus erhalten die textlichen Festsetzungen einen Textbaustein hinsichtlich der passiven Maßnahmen an den Außenbauteilen als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Zudem resultierend aus den Ergebnissen des Schallschutzgutachtens wird festgesetzt, dass in der jeweils dem geplanten Parkhaus zugewandten Fassade der Baufelder WA, MI 1 und MI 3 keine Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauONRW vorgesehen werden dürfen. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung die Erfüllung der Anforderungen an einen niedrigeren Lärmpegelbereich ausreichend ist.

#### **4.9 Kennzeichnung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „T“ (Übergang zwischen Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete mit relativ flachgründiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Im Altlastenkataster des Kreises Euskirchen befindet sich die eingetragene Altlast „Ehemaliges Bündler-Gelände 5306/263“. Bei Beibehaltung der derzeitigen Versiegelung besteht z.Zt. kein Handlungsbedarf.

#### **4.10 Nachrichtliche Übernahmen**

Die genannte Ferngasleitung wird im Bebauungsplan Nr. 131 A nachrichtlich dargestellt. Die derzeit dargestellte Baugrenze wird unter Berücksichtigung des nicht zu überbauenden Schutzstreifens entsprechend verschoben.

Der Hinweis zur Mindest- und Maximalüberdeckung wird ebenfalls übernommen.

Die Leitung verläuft im Plangebiet in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungssachse).

Eine Versiegelung/Pflasterung des Schutzstreifens (8 m breit) der Ferngasleitung für Stellplätze und Verkehrsflächen ist grundsätzlich möglich. Verkehrswege und PKW-Stellflächen innerhalb des Schutzstreifenbereiches sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer Leistungsüberdeckung von  $\geq 1$  m auszulegen. Andererseits sollte eine Überdeckung von 2,0 m nicht überschritten werden. Dies gilt auch für eine evtl. Geländemodellierung.

#### **4.11 Hinweise**

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor, so dass seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen wird. Ein Teilbereich entlang der Bahnanlage wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt ausgewertet.

Bis die gesamte Fläche untersucht wurde, erhalten die textlichen Festsetzungen sicherheits- halber einen entsprechenden Textbaustein.

Darüber hinaus ergeht der Hinweis, dass im Plangebiet flurnahe Grundwasserstände auftreten können.

#### 4.12 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz für das Bebauungsplangebiet Nr. 131 A stellt sich wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.161 m <sup>2</sup>
Mischgebiete (MI) gesamt	4.668 m <sup>2</sup>
Sondergebiet SO Parkhaus SO Fahrradstation (FS) SO Gastronomie	6.962 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	3.232 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (Fuß- und Radwegbereich)	3.524 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage	1.166 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Plangebiet	20.713 m <sup>2</sup>

Die Anzahl der Wohneinheiten beträgt überschlägig ca. 300-350 Wohneinheiten, davon etwa 100 Stadthäuser/Reihenhäuser.

#### 5.0 Städtebauliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Teilabschnittes A wird wesentliche Auswirkungen mit sich bringen. Zum einen wird es nach dem Bau des geplanten 5-geschossigen Parkhauses zu einer funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Bereiches hinter dem Bahnhof kommen. Das bisherige, zum Teil ungeordnete Parken, wird durch ein geordnetes System ersetzt. Diejenigen Autofahrer, die nicht das Parkhaus nutzen wollen, für das ein ÖPNV- oder ein Zeitticket erworben werden muss, müssen auf andere Parkhäuser und Parkplätze im Stadtgebiet ausweichen. Kostenlose Stellplätze stehen dann in diesem Bereich nicht mehr zur Verfügung. Im Gesamtbereich „City-Süd“ soll nach und nach ein städtebaulich und architektonisch ansprechendes, nutzungsdurchmischtes neues Stadtviertel entstehen. Im Teilabschnitt A erfolgt zunächst neben dem Parkhausbau der Bau eines großzügigen öffentlichen Platzbereiches, der sich bis zur Straße an der Vogelrute erstreckt und eine große Grün-/Freifläche enthält. Die bauliche Einfassung des Platzbereiches erfolgt durch eine 4-geschossige, nutzungsdurchmischte Bebauung, die jedoch im Erdgeschossbereich mit einer Nahversorgungsfunktion ausgestattet werden soll. Diese steht dann der Nahversorgung des Gebietes und dem Pendlerverkehr zur Verfügung und soll zu einer Belebung des neuen Stadtviertels beitragen. Für eine weitere Aufenthaltsqualität sorgt der geplante Gastronomiebereich, der dem Parkhaus vorgelagert ist.

Die geplanten baulichen Veränderungen im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes, einhergehend mit einer geordneten Struktur des ruhenden Verkehrs, werden sich auf die bestehende Bebauung an der Johannesbergstraße positiv auswirken. Es entsteht ein attraktives Wohnumfeld. Im rückwärtigen Bereich der Bebauung Johannesbergstraße ist eine großzügig bemessene Freifläche vorgesehen, die grundsätzlich auch zur Erweiterung der eigenen Gärten herangezogen werden könnte.

Die Johannesbergstraße wird durch einen angemessenen Ausbau aufgewertet. Ein evtl. höheres Verkehrsaufkommen durch Bringverkehr zum Bahnhof kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die verkehrlichen Auswirkungen der Gesamtplanung wurden bereits in einem Verkehrsgutachten (BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Aachen) für eine frühere Planung mit ca. 130 Stellplätzen weniger als jetzt ermittelt. Im Rahmen des Planungsprozesses rund um das Parkhaus haben sich jedoch neue Größenordnungen ergeben, die eine Überarbeitung des Verkehrsgutachtens erforderlich machte.

Für das aktualisierte Verkehrsgutachten (BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Aachen, März 2014) wurde die derzeitige Situation im Kfz-Verkehr zur morgendlichen Spitzenstunde erhoben, ausgewertet und analysiert. In dieser Zeit überlagern sich deutlich die durch das Planungsvorhaben neu erzeugten Kfz-Verkehre mit den bestehenden Verkehren der verlagerten P&R-Anlage. Zugrunde gelegt wurde darüber hinaus für die einzelnen Baufelder ein entsprechender struktureller Ansatz zur Berechnung des entstehenden Verkehrsaufkommens.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass alle untersuchten verkehrszeichengeregelten und lichtsinalgeregelten Knotenpunkte in Bezug auf die Verkehrsqualität ausreichend dimensioniert sind. Sämtliche Kfz-Verkehrsströme bzw. Signalgruppen weisen die QSV A oder B auf. Lediglich der Kfz-Verkehrsstrom aus der Zufahrt Gottlieb-Daimler -Straße weist die QSV C auf.

Die Ermittlung der Verkehrsqualität an den Knotenpunkten ergab kein wesentlich verändertes Bild gegenüber der ersten Analyse. Sämtliche Kfz-Verkehrsströme bzw. Signalgruppen weisen für die morgendliche Spitzenstunde die QSV A oder B auf. Lediglich die Kfz-Verkehrsströme aus der Zufahrt Gottlieb-Daimler-Straße lassen im Planfall die QSV C erwarten.

## **6.0 Umweltauswirkungen**

Die Umsetzung der Bebauungsplanung wirkt sich auf verschiedenste Weise auf die Umwelt aus. Dies wird zum Teil im Rahmen von Gutachterbeiträgen untersucht. Umfassende Erläuterungen zu allen betroffenen Schutzgütern sind im Umweltbericht enthalten (Smeets Landschaftsarchitekten, Erftstadt).

Die Auswirkungen auf Flora und Fauna wurden im Rahmen eines Artenschutzgutachtens sowie eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags untersucht (Smeets Landschaftsarchitekten, Erftstadt).

Die Auswirkungen auf das Plangebiet durch die Nähe der nördlich angrenzenden Bahnanlage, der umgebenden Straßen, durch die Nutzung des geplanten Parkhauses sowie mögliche Auswirkungen der umgebenden gewerblichen Nutzungen auf das Plangebiet wurden im Rahmen eines Schallschutzgutachtens untersucht (ACCON Köln GmbH) und entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen.

Im Plangebiet, insbesondere auf den Flächen des Wasserversorgungsverbandes (Teil B) und im Bereich des bestehenden Parkplatzes, befinden sich belastete Flächen aufgrund früherer industrieller Nutzungen (ehem. Gaswerk, ehem. Düngemittelfabrik, ehem. Maschinenwerk Fa. Stolle). Es wurden bereits verschiedenste Untersuchungen im gesamten Plangebiet vorgenommen (Kühn Geoconsulting GmbH, Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH). Dies betrifft sowohl die ehemaligen Flächen verschiedener Gesellschaften des Konzerns Deutsche Bahn, die zwischenzeitlich durch die Stadtverkehr Euskirchen (SVE) erworben wurden als auch die städtischen und privaten Flächen.

Für den Bereich des Wasserversorgungsverbandes wird in Kooperation zwischen Kreis Euskirchen, Kreisstadt Euskirchen, Wasserversorgungsverband/Regionalgas und AAV NRW (Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung) durch eine Fachfirma (HYDR.O., Aachen) in 2014 im Vorgriff auf die geplante spätere Sanierung der Altlast als erste Maß-

nahmen eine ergänzende Sanierungsuntersuchung durchgeführt und ein Sanierungsplan erstellt. Da sich die Abgrenzung der belasteten Fläche noch nicht klar darstellen lässt, werden sich die Untersuchungen in gewissem Umfang auch auf die nordöstlich anschließende städtische Fläche, die derzeit als Parkplatzfläche genutzt wird, erstrecken.

Bei der Fläche des ehemaligen Baustoffhandels Bündler handelt es sich laut Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde um einen Altstandort, der im Altlastenkataster geführt wird. Eine KW-Belastung wurde nachgewiesen. Bei Beibehaltung der derzeitigen Versiegelung besteht z. Zt. kein Handlungsbedarf.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen ist bei allen Vorhaben im Gesamtplangebiet City-Süd frühzeitig einzubinden.

Des Weiteren befinden sich Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg im Plangebiet. Eine entsprechende Anfrage bei der Bezirksregierung Düsseldorf/Kampfmittelräumdienst wurde bereits im Jahre 2012 gestellt. Da ein Kampfmittelverdacht vorliegt, wird eine geophysikalische Untersuchung der Flächen empfohlen.

## **7.0 Bodenordnung**

Im Plangebiet wird eine freiwillige Neuordnung der Grundstücke vorgenommen.

Ein großer Teil der Flächen befindet sich im Eigentum der Kreisstadt Euskirchen.

Die Stadtverkehr Euskirchen (SVE), die das geplante Parkhaus baut und betreibt, hat bereits Flächen im Plangebiet von verschiedenen Gesellschaften des Konzerns Deutsche Bahn erworben und muss zur Realisierung des Vorhabens auch von der Kreisstadt Euskirchen noch Flächen erwerben.

Weitere Flächen (entlang der Johannesbergstraße und südlich der neuen Anbindung an den Pützbergring befinden sich im Privateigentum. Es sind in diesem Bereich keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

## **8.0 Kosten**

Im Bebauungsplangebiet fallen Kosten an, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden können.

Folgende kostenträchtige Maßnahmen müssen durchgeführt werden:

Die Stadtverkehr Euskirchen (SVE) übernimmt als Investor und Betreiber des geplanten Parkhauses einen Teil der Erschließungskosten. Der darüber hinausgehende Anteil wird zunächst von der Stadt Euskirchen übernommen.

Zu den Erschließungsanlagen zählen Straßen- und Kanalbau sowie die Straßenbeleuchtung.

Für eine ggfs. temporäre Stellplatzlösung während des Parkhausbaus entstehen Kosten für die Bereitstellung und Herrichtung von angrenzenden Flächen.

Im Bereich des Wasserversorgungsverbandes, der südwestlich des Plangebietes Teil A liegt, befindet sich eine Trafostation, die im Zusammenhang mit den Gesamtplanungen zu City-Süd verlegt werden muss. Ein entsprechender neuer Standort muss gefunden und bereitgestellt sowie Leitungen verlegt werden.

Darüber hinaus verläuft - ausgehend von der Trafostation - ein Mittelspannungskabel der RWE in nordöstlicher Richtung durch das vorliegende Bebauungsplangebiet. Diese Leitung muss ebenfalls verlegt werden.

Im Plangebiet befinden sich Altlasten, die zum einen noch genauer untersucht und zu gegebenem Zeitpunkt entsprechend der im Gutachten dann genannten Empfehlungen behandelt werden müssen.

Die auf den Eigentumsflächen der SVE anfallenden Altlasten werden von ihr und auf ihre Kosten beseitigt.

Die auf städtischen Flächen anfallenden Kosten für die Behandlung/Beseitigung von Altlasten müssen von der Stadt Euskirchen getragen werden.

Vor Beginn von Baumaßnahmen muss der Kampfmittelräumdienst das Plangebiet absuchen. Zu diesem Zweck muss der angeschüttete Boden auf das Geländeniveau von 1945 gebracht werden. Hierfür fallen Kosten auch auf städtischen Flächen an.

**Kreisstadt Euskirchen**

**Bebauungsplan 131A  
„City – Süd“**

**TEIL II**

**UMWELTBERICHT  
ALS ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG**

---

Aufgestellt: November 2014

696-UB-BP131a-V4.doc

**SMEETS  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Planungsgesellschaft mbH Zehntwall 5-7  
50374 Erftstadt-Lechenich**

### **Impressum**

Auftraggeber: Kreisstadt Euskirchen  
Fachbereich 9: Stadtentwicklung u. Bauordnung  
Abteilung Planung  
Kölner Str. 75  
53879 Euskirchen

Auftragnehmer: SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Planungsgesellschaft mbH  
Zehntwall 5-7  
50374 Erftstadt

Bearbeitung: Landschaftsarchitekt Dipl. Ing. Peter Smeets  
Dipl. Geogr. Bettina Molly  
Dipl. Ing. Mechthild Lux

#### Hinweis zum Urheberschutz:

Dieser Fachbeitrag ist zu Planungszwecken erstellt. Er unterliegt insgesamt wie auch einzelne als Planungsgrundlage verwendete Inhalte und Darstellungen dem Urheberschutz. Eine Vervielfältigung und Veröffentlichung, insbesondere im Internet, ist nur mit Zustimmung der Inhaber der einzelnen Urheberrechte zulässig.

Der Auftraggeber hat unter Beachtung des Urheberschutzes vertraglich das Recht zur Veröffentlichung, Nutzung und Änderung dieses Fachbeitrages.

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung .....	4
1.1	Darstellung des Inhaltes und der Ziele der Bebauungsplanes .....	6
1.2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne .....	7
1.3	Bedarf an Grund und Boden .....	9
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	10
2.1	Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	10
2.2	Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	13
2.3	Boden.....	15
2.4	Wasser.....	16
2.5	Luft / Klima .....	17
2.6	Landschaft .....	18
2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	19
2.8	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern .....	19
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	20
3.1	Auswirkungen (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt .....	20
3.1.1	Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	20
3.1.2	Boden.....	21
3.1.3	Wasser.....	21
3.1.4	Luft / Klima .....	22
3.1.5	Landschaft .....	22
3.1.6	Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung .....	23
3.1.7	Artenschutzrechtlich relevante Arten.....	26
3.2	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB) .....	27
3.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) .....	27
3.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB).....	28
3.5	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB).....	28
3.6	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).....	28

3.7	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB) .....	28
3.8	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB).....	29
3.9	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) und d) (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB).....	29
4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	29
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	30
6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	31
7	Zusätzliche Angaben.....	32
7.1	Verfahren der Umweltprüfung – Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	32
7.2	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen .....	32
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	33
9	Literatur .....	34
10	Anhang.....	36

## TABELLEN

Tabelle 1:	Baugebietskategorien im BP- Nr. 131A .....	9
Tabelle 2:	Nutzungstypen im Plangebiet .....	11
Tabelle 3:	Bilanzierung – Ausgangszustand des Plangebietes .....	25
Tabelle 4:	Bilanzierung – Zustand des Plangebietes gem. Festsetzungen des B-Plans.....	25

## ABBILDUNGEN

Abbildung 1:	Übersicht zur Lage des B-Planes Nr. 131A.....	4
Abbildung 3:	Übersicht Geltungsbereich mit Lage des Plangebietes .....	5
Abbildung 2:	Luftbild mit Lage des Plangebietes .....	6

## PLÄNE

Plan 1:	Bestands- und Konfliktplan	
Plan 2:	Grünordnerische Maßnahmenplan / Landschaftspflegerischer Begleitplan	

## 1 Einleitung

Die Kreisstadt Euskirchen plant die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131A „City Süd - Teilbereich A. Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für u.a. den Bau eines Parkhauses, eines allgemeinen Wohngebietes und von Mischgebietsflächen geschaffen werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 131A liegt südlich des Bahnhofgeländes von Euskirchen, zwischen der Gleistrasse der Bahnanlage, der Straße *An der Vogelrute*, der vorhandenen Bebauung an der Johannesbergstraße und dem Güterbahnhofgelände. Südöstlich umfasst das Plangebiet darüber hinaus einen Teilbereich des ehem. Bündler-Geländes für die Ausweisung einer Baufläche sowie für die neue Anbindung an den Pützberggring.

Die Größe des Plangebietes umfasst ca. 2 ha

Das Plangebiet überlagert den Geltungsbereich der derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Euskirchen Nr. 70 und 77.

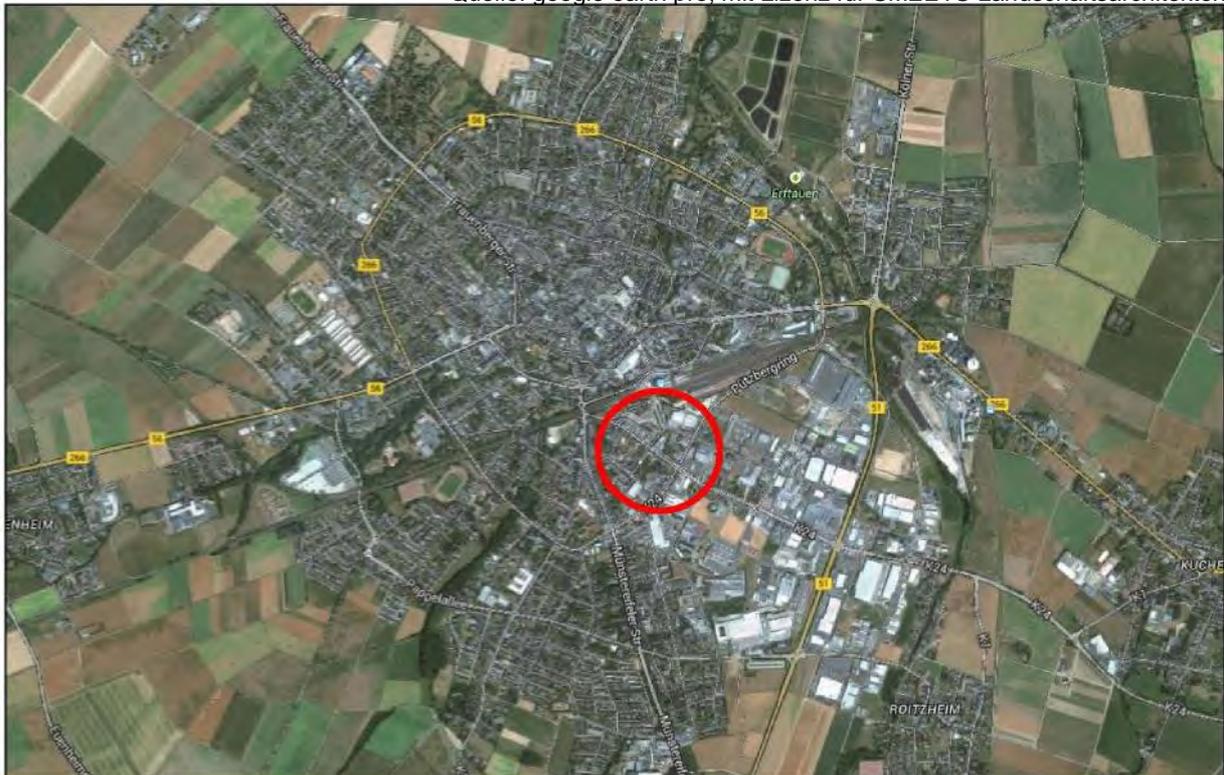
Der Geltungsbereich beinhaltet zum überwiegenden Teil städtisches Eigentum (Verkehrsflächen, P+R-Parkplatz sowie Park-/Brachflächen, ehem. Bündler-Gelände), eine Fläche des Wasserversorgungsverbandes (Verwaltungsgebäude mit Bauhofgelände) sowie einige Flächen im Privateigentum an der Johannesbergstraße (Wohnnutzung). Der östliche Bereich des geplanten Parkhauses sowie eine Fläche entlang der Bahnanlage ist im Eigentum der Stadtverkehr Euskirchen (SVE). Sie wird das Parkhaus errichten und betreiben.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (im Folgenden „Plangebiet“ genannt) werden derzeit überwiegend durch versiegelte und teilversiegelte Flächen sowie Parkplatzbegrünung mit randlich stehenden Gehölzstreifen geprägt.

Die Lage des Plangebietes in der Stadt Euskirchen ist in der Abbildung 1 dargestellt.

### Abbildung 1: Übersicht zur Lage des B-Planes Nr. 131A

Quelle: google earth pro, mit Lizenz für SMEETS Landschaftsarchitekten

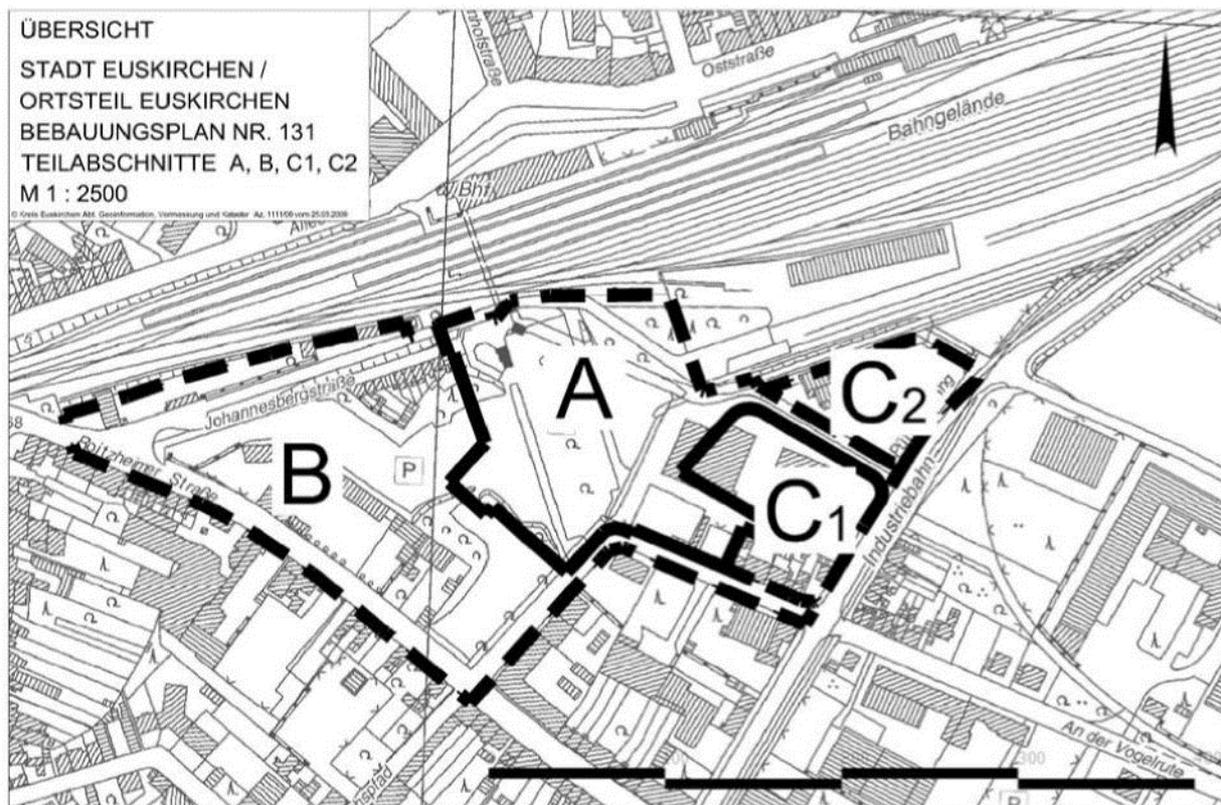




Durch den B-Plan 131A soll Planrecht für den Bau von Wohnbauflächen, zwei Mischgebieten und Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkhaus“, „Gastronomie“ und „Fahrradstation“ geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend auf dem Geltungsbereich des seit dem 18.02.1983 rechtskräftigen Bebauungsplans 70 – Bereich Roitzheimer Straße, Alleestraße. Ein Teilbereich im Osten des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 77 - Bereich Roitzheimer Straße, Eifelring, Industriestraße, welcher seit dem 14.06.1986 rechtskräftig ist.

**Abbildung 2: Übersicht Geltungsbereich mit Lage des Plangebietes**



Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Entsprechend § 2 sind die in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Im Umweltbericht sind zudem die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen darzustellen.

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung und berücksichtigt die in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB benannten Inhalte.

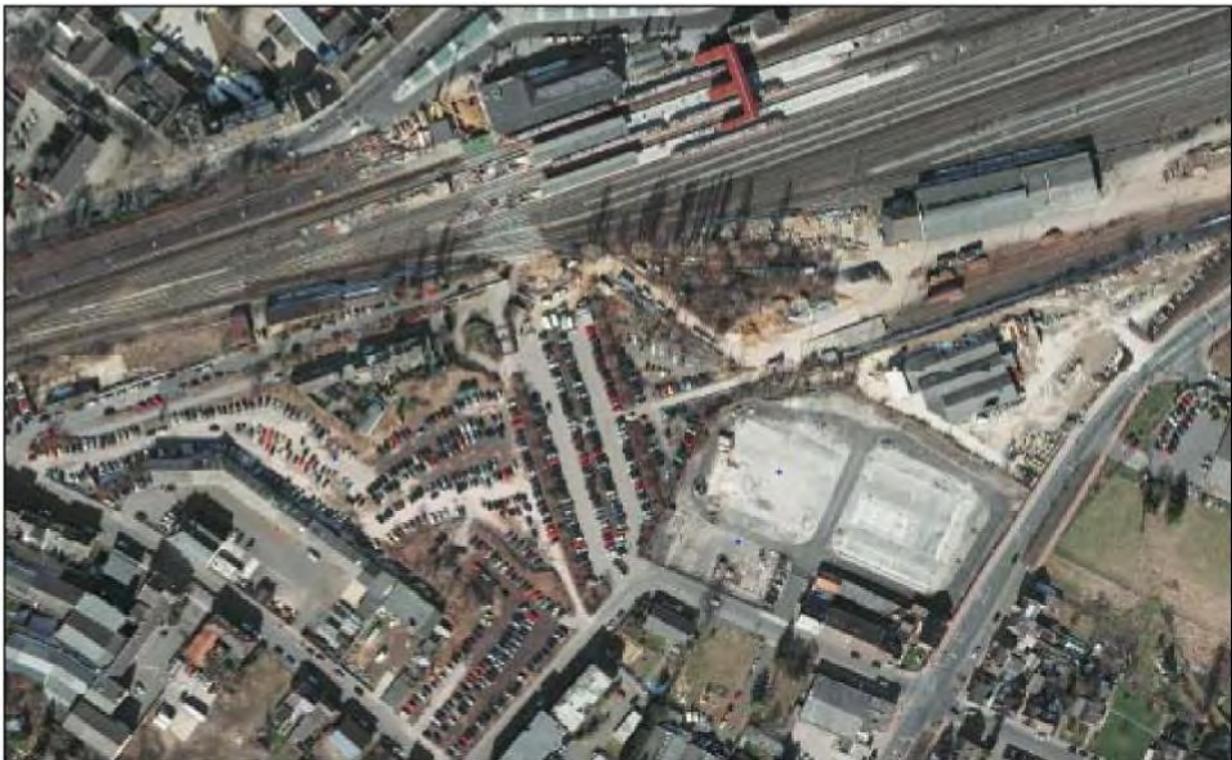
Er beinhaltet im vorliegenden Fall die notwendigen Angaben bzw. Darstellungen zur Umweltprüfung und Abhandlung der Eingriffsregelung entsprechend §§ 14-16 BNatSchG, die für eine gerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB erforderlich sind. Aufgrund der in Teilen gleichen Betrachtungsobjekte erfolgt die Erfassung des Bestandes der Umwelt und von Natur und Landschaft in einer Form, die den Anforderungen des BauGB und des BNatSchG gerecht wird.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind die Bestimmungen des § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a (3) BauGB).

Berücksichtigt werden des Weiteren sowohl die Belange des Europäischen Netzes „Natura 2000“ als auch die Maßgaben des nicht gebietsbezogenen Artenschutzes.

### **Abbildung 3: Luftbild mit Lage des Plangebietes**



Quelle: google earth pro, mit Lizenz für SMEETS Landschaftsarchitekten

## **1.1 Darstellung des Inhaltes und der Ziele der Bebauungsplanes**

Im Bereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 131A besteht auf der Fläche des Bebauungsplans Nr. 70 bislang eine Ausweisung als Mischgebiet (MI), Parkplätze bzw. Parkpalette und / oder ggf. Omnibusbahnhof. Ein Teilbereich ist als Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen. Die Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 77 beinhalten Festsetzungen als Gewerbegebiet.

Insgesamt sind für den Bebauungsplan 131A Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA), Sondergebietsflächen (SO) zur Errichtung eines Parkhauses, einer Gastronomie sowie einer Fahrradstation (FS), von Mischgebietsflächen (MI) und eine öffentliche Grünfläche (Ö) mit der Zweckbestimmung Parkanlage vorgesehen. Die Straßen zur Erschließung werden als Verkehrsflächen, die Fußgängerbereiche als Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Fußgängerzone festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Mischgebiete mit 0,6; für das allgemeine Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt als Höchstbegrenzung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes drei Vollgeschosse. Im Bereich der Mischgebiete 1 und 4 sind vier, im Mischgebiet 2 drei und im Mischgebiet 4 zwei bis drei Vollgeschosse zulässig.

Die verkehrliche Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über eine neu zu errichtende Verkehrsspanne, beginnend an *An der Vogelrute*, am geplanten Parkhaus und entlang der Grenze des Grundstückes des östlich gelegenen Gewerbebetriebes verlaufend und mündend in den *Pützbergring*.

## 1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes sind folgende Fachgesetze und -pläne von Bedeutung:

- **Baugesetzbuch (BauGB), neugefasst durch Bek. v. 23.09.2004, zuletzt geändert am 15.07.2014**  
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bek. v. 24.02.2010, zuletzt geändert am 25.07.2013** Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 29.7.2009, zuletzt geändert am 7.8.2013**  
Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen
- **Landschaftsgesetz (LG), neugefasst durch Bek. v. 21.07.2000 zuletzt geändert am 16.10.2014**  
Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung landschaftlicher Strukturen; sparsame, schonende und nachhaltige Nutzung der Naturgüter; Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der natürlichen oder naturnahen Gewässer; Geringhalten von schädlichen Umwelteinwirkungen; Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Erhaltung und Entwicklung von Naturbeständen im besiedelten Bereich; Erhaltung un bebauter Bereiche und Entsigelung nicht mehr benötigter versiegelter Flächen; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 24.2.2012**  
Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG), vom 31.07.2009, zuletzt geändert am 7.8.2013** Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung
- **Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) vom 25.06.1995, zuletzt geändert am 16.10.2014**  
Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung

des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), neugefasst durch Bek. v. 17.05.2013, zuletzt geändert am 2.07.2013**

Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen

**Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert am 16.10.2014**

Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmalen und Denkmalbereichen

Als planerische Vorgaben werden die Inhalte des Regionalplanes, des Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes betrachtet. Ferner werden bestehende Schutzgebiete bzw. -objekte berücksichtigt.

**Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (Stand 11/2014) stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

**Flächennutzungsplan (FNP) Stadt Euskirchen**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen aus dem Jahr 2004, stellt für das Plangebiet des BP Nr. 131 A überwiegend Flächen als „Mischgebiet“ dar. Eine kleinere Fläche im Nordosten des Plangebietes sind als „Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege, Zweckbestimmung: Bahnanlagen“ dargestellt.

Die geplante Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ kann nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden, weil der Bereich als Mischgebiet dargestellt ist. Um dem Gebot der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuchs gerecht zu werden, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Der Bereich soll als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ dargestellt werden.

Der Beschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 14.01.2014 im Ausschuss für Umwelt und Planung gefasst.

**Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Kreis Euskirchen (Blatt 1, Stand 2007).

**Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche**

Eine Datenabfrage des Landschaftsinformationssystems (LINFOS) der LANUV (Stand: 11/2014) ergab, dass es innerhalb des Plangebiets oder angrenzend, keine geschützten oder schützenswerten Bereiche (NSG, LSG, GSN, § 62-Biotop, Biotopkatasterflächen) gibt.

### 1.3 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Plangebietes umfasst eine Fläche von rund 2,07 ha. Es liegt südlich des Stadtzentrums von Euskirchen.

Durch die Neuordnung der Flächen im BP Nr. 131A „City-Süd“ der Stadt Euskirchen, ergibt sich folgender Bedarf an Grund und Boden:

**Tabelle 1: Baugebietskategorien im BP- Nr. 131A**

<b>Baugebietskategorie</b>	<b>Flächengröße</b>
Allgemeines Wohnbaugebiet (WA)	1.161 m <sup>2</sup>
Mischgebiet (MI)	4.668 m <sup>2</sup>
Sondergebiet (SO): Parkhaus, Fahrradstation, Gastronomie	6.962 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.232 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radwegbereich)	3.524 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche: Parkanlage	1.166 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gesamt</b>	<b>20.713 m<sup>2</sup></b>

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile ist Voraussetzung zur Beurteilung der Umweltauswirkungen im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB und zur Abhandlung der Eingriffsregelung im Sinne der §§ 14-16 BNatSchG.

Im vorliegenden Fall sind die baulichen und sonstigen Nutzungen, die mit den satzungsgemäßen Beschlüssen der Bebauungspläne Nr. 70 und 77 innerhalb des geplanten Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 131A festgesetzt worden sind, planungsrechtlich für die Eingriffsdarstellung als Ist-Zustand zugrunde zu legen (s. Plan 1).

Grundlage für die Ausarbeitung sind neben der Erfassung des Zustandes von Natur und Landschaft, die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 70 und 77 sowie der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 131A der Stadt Euskirchen (HEINZ, JAHNEN, PFLÜGER: 2013).

Das Plangebiet umfasst lt. rechtskräftigen Bebauungsplänen Misch- und Gewerbegebiete, welche durch Verkehrsflächen erschlossen werden.

Der Ist-Zustand wird in den folgenden Kap. 2.1 bis 2.8 zunächst entsprechend der rechtskräftigen Bebauungspläne sowie anschließend zusätzlich entsprechend des realen Zustandes vor Ort beschrieben. Die örtlichen Gegebenheiten wurden im Rahmen einer flächendeckenden Kartierung im Sommer / Herbst 2013 erfasst und bewertet.

### **2.1 Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit**

Hinsichtlich des „Schutzgut Menschen“ stehen vor allem Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen im Vordergrund. Unter dem Aspekt der Sicherung der Lebensbedingungen werden die Grunddaseinsfunktionen des Menschen (wie Wohnen, Arbeiten, Erholen) im Hinblick auf die Möglichkeit der Beeinträchtigung durch das Vorhaben erfasst und bewertet. Die Grunddaseinsfunktionen haben ihren direkten räumlichen Bezug in den Gebieten, in denen sich Menschen bevorzugt aufhalten.

#### **Beschreibung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen südöstlich des Euskirchener Bahnhofs liegenden Bereich, der durch einen großflächigen Parkplatz, Verkehrsflächen und Teile der Bahnanlagen geprägt ist.

#### Wohnen

##### **Rechtsgültige Bebauungspläne:**

Die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 70 und 77 setzen Misch- und Gewerbegebiete, Park- und Verkehrsflächen sowie Flächen für Bahnanlagen fest. Die flächigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 70 und 77 sind, da sie Grundlage für die Eingriffsbewertung sind, im Plan 1: Bestands und Konfliktplan, dargestellt. Die Bezeichnung der Nutzungstypen richtet sich nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ des LANUV

Folgende Nutzungstypen ergeben sich aus den Bebauungsplänen Nr. 70 und 77.

**Tabelle 2: Nutzungstypen im Plangebiet**

Nutzungstyp-Code	Beschreibung der Biotoptypen
<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70</b>	
<b>1.1</b>	Straßenverkehrsfläche / versiegelte Flächen / Parkflächen (ggf. Omnibusbahnhof)
<b>1.1 MI 1,0</b>	Mischgebiet – Gebäudefläche ohne nachgeschaltete Versickerung, GRZ = 1,0
<b>1.1 MI 0,4</b>	Mischgebiet – Gebäudefläche ohne nachgeschaltete Versickerung, GRZ = 0,4
<b>1.2</b>	Flächen für Bahnanlagen – Gleisbereiche ohne Vegetation
<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77</b>	
<b>1.1 GE</b>	Gewerbegebiet – Gebäudefläche ohne nachgeschaltete Versickerung, GRZ = 0,8

**Realnutzung:**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine reinen Wohngebiete. Gewachsene Siedlungsstrukturen fehlen.

Westlich angrenzend an das Plangebiet stehen entlang der Johannesbergstraße einige mehrgeschossige Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung. In der weiteren Umgebung befinden sich entlang der *Roitzheimer Straße*, der *Straße An der Vogelrute* und des *Pützberger Ringes* Gebäude, die u.a. zum Wohnen genutzt werden.

Der Parkplatzbereich, die dazugehörigen Zufahrten und Fußwege zum Euskirchener Bahnhof prägen die Kernbereiche des Plangebietes. Teile der Parkplatzfläche sind befestigt und randlich mit strukturierenden Pflanzstreifen gegliedert. Überwiegend handelt es sich jedoch um unbefestigte Parkbereiche mit Brachflächencharakter. In nicht genutzten Seitenbereichen sind Gehölzflächen ausgebildet, welche überwiegend durch Spontanvegetation entstanden sind.

Im Nordosten des Plangebiets befinden sich (ehemalige) Flächen für Bahnanlagen, die derzeit als Lagerflächen, Wege und als Grünstreifen genutzt werden. Diese Flächen grenzen an das hier endende Güter-Bahngleis. Der Bereich der geplanten Erschließungsspanne, der an den Pützberger Ring anschließt, wird derzeit gewerblich als Lagerfläche und Verkehrsfläche genutzt. Der südöstliche Bereich des Plangebietes überlagert in einem Teilbereich das Gelände eines (ehemaligen) Baustoffhandels, dessen Gebäude in der Vergangenheit beseitigt wurden.

Der Planbereich kann als Übergang zwischen dem nördlich angrenzenden Stadtkern und den Mischgebieten im Südwesten und Südosten gesehen werden.

Erholung

**Rechtsgültige Bebauungspläne**

Das gesamte Gebiet stellt keinen Erholungsbereich dar.

**Realer Zustand**

Die unterirdische Fußwegeverbindung erschließt das südliche gelegene Plangebiet mit den Flächen nördlich des Bahnhofes.

## Lärm

### **Rechtsgültige Bebauungspläne**

Durch die Nähe des Plangebietes zur Straße *An der Vogelrute*, zum *Pützberggring*, zur *Roitzheimer Straße* und zu den Bahnanlagen liegt das Plangebiet bereits im Einflussbereich von Lärmemissionen aus Straßen- und Bahnverkehr und ist daher vorbelastet.

### **Realer Zustand**

Im Lärmaktionsplan der Stadt Euskirchen (STADT Euskirchen (2012)) ist das Plangebiet nicht für eine Maßnahmenplanung aufgeführt.

Das Plangebiet des BP Nr. 131 A ist durch den Verkehrslärm der nördlich angrenzenden Bahnstrecke sowie durch den Verkehrslärm auf den öffentlichen Straßen vorbelastet.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (ACCON:2014) wurden die zu erwartenden Geräuschemissionen auf der Grundlage von Angaben zu den Zugverkehren auf den Schienenstrecken, den Angaben des vorliegenden Verkehrsgutachtens zu den Verkehrsmengen auf den Straßen und der Frequentierung des Parkhauses sowie der Gewerbelärmimmissionen ermittelt.

### **Bewertung**

Aufgrund der Innenstadt- und Bahnhofsnähe besitzt das Plangebiet eine mittlere bis hohe Bedeutung für die (zukünftige) Wohnfunktion. Das Wohnen einschränkende Lärmimmissionen liegen nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht vor.

Der Park-and-Ride-Parkplatz besitzt eine hohe Bedeutung für den Menschen unter dem Gesichtspunkt der zentrumsnahen Umsetzung des Öffentlichen Personennahverkehrs, welche durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Euskirchen gegeben ist. Die Bedeutung macht sich an dem werktäglichen Berufsverkehr und der Freizeitnutzung fest und lässt sich aus der hohen Nutzungsdichte und -frequentierung der Parkplätze ablesen. Die, teilweise unterirdisch liegende, Fußwegeverbindung der südlichen Flächen mit den nördlich liegenden Bereichen des Bahnhofs hat als Erschließungszwangspunkt eine hohe Bedeutung.

Das Plangebiet und die daran angrenzenden Bereiche sind durch die Parkplatznutzung, den Bahnbetrieb und die Straßenbenutzung einer Emissionsbelastung ausgesetzt, die eines Innenstadtbereiches einer Kreisstadt entspricht. Im weiteren Umfeld des Plangebiets sind ebenfalls überwiegend Mischgebiete mit vergleichbarer Belastung im Hinblick auf Lärm, Gerüche etc. vorhanden.

Das Plangebiet durch Verkehrslärm vorbelastet und besitzt unter dem Gesichtspunkt der Erholung nur eine geringe Bedeutung für den Menschen.

## 2.2 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

### Beschreibung

#### Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation würde sich ein artenreicher Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald ausbilden.

#### Biotoptypen

### Rechtsgültige Bebauungspläne

Das gesamte Plangebiet ist durch Mischgebiets-, Gewerbe und Parkflächen überbaut. **Realer Zustand**

Im Sommer 2013 wurde eine Begehung und detaillierte Biotoptypenkartierung im Plangebiet durchgeführt. Das Plangebiet beinhaltet die nachfolgend beschriebenen Biotoptypen. Da Grundlage für die Eingriffsbilanzierung die rechtskräftigen Nutzungstypen der Bebauungspläne Nr. 70 und 77 sind, wird auf eine zeichnerische Darstellung der aktuellen Biotoptypen verzichtet.

Das Plangebiet wird großräumig durch die Nutzung als Parkplatz / Verkehrsflächen bestimmt. Diese stellen sich als versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen dar. Die versiegelten Parkplatzflächen werden randlich durch Straßenbegleitgrün gegliedert. Das Straßenbegleitgrün besteht aus Bodendeckern und hochstämmigen Einzelbäumen.

Auf den teilversiegelten Flächen hat sich in den weniger genutzten Teilflächen mittels Sukzession eine z.T. schütterere Krautvegetation entwickelt. Stellenweise ist das Sukzessionsstadium weiter fortgeschritten, hier sind Sträucher aufgewachsen. In den Seitenbereichen der Parkplätze haben sich stellenweise dichte Gehölzbestände entwickelt, in denen zum Teil große Bäume, meist alte Pappeln, enthalten sind.

In den Randbereichen der gewerblich genutzten Bahnflächen haben sich gehölzreiche Sukzessionsflächen mit u.a. Brombeere, Holunder und Pappelaufwuchs entwickelt.

Im Bereich der Fußgängerverbindung bestehen innerhalb von gärtnerisch angelegten Pflanzbeeten eine Grünfläche aus Zierpflanzen (u.a. Zwergmispel) und eine begrünte Böschung.

#### Natura 2000

Der Untersuchungsraum liegt weder in einem Schutzgebiet des Europäischen Netzes „Natura 2000“ noch in einem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Waldville (DE-5307-301)“ liegt ca. 9 km östlich des Plangebietes. Da eine Beeinträchtigung aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden kann, ist weder eine FFH-Vorprüfung, noch eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.

#### Artenschutzrechtlich relevante Arten

Im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung sind die artenschutzrechtlichen Belange dahingehend zu prüfen, ob nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein Verbotstatbestand bei Umsetzung der Planung vorliegen könnte. Bei dem nach BauGB zulässigen Vorhaben dürfen die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bei den FFH Anhang IV-Arten und der europäischen Vogelarten gemäß § 44 (5) BNatSchG nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Gemäß dem „Fundortkataster“ (FIS) wurden auf dem Gelände des östlich gelegenen Steinzeugwerks in über 500 m Entfernung das Vorkommen der Zwergfledermaus (FT-5306-6011-1988) dokumentiert.

Aufgrund vorliegender Daten des LANUV - ausgewählt wurde das Messtischblatt 5306 Euskirchen - ist nicht auszuschließen, dass besonders und streng geschützte Arten vorkommen. Aufgrund dessen wurde eine Artenschutzprüfung durch das Büro SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (2013) durchgeführt, um die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu klären.

Bei einer Untersuchung der im Zuge des Gesamtbebauungsplanes Nr. 131 zum Abriss anstehenden Gebäude wurden keine Anhaltspunkte auf eine vorangegangene oder aktuelle Nutzung durch Fledermäuse, Vögel (Schwalben, Mauersegler, Hausperling, Hausrotschwanz, Turm, Schleiereule oder Dohle), Schläfer, Insekten (Hornissen) oder sonstiger Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie oder weitere europäische Vögel festgestellt (SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (2012)).

Weitere Erkenntnisse über Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet oder Umfeld liegen nicht vor.

### Vorbelastung

Bodenverdichtungen, Versiegelungen sowie intensive Nutzung und Pflege, insbesondere im Bereich der Parkflächen, schränken die Lebensraumeignung der Flächen ein. Darüber hinaus haben Aufschüttungen z.B. im Bereich der Bahnanlagen zu einem Verlust der ursprünglichen Standortverhältnisse geführt. Insgesamt ist das gesamte Plangebiet anthropogen überprägt, natürliche Standortverhältnisse liegen in keinem Bereich mehr vor.

Das Plangebiet ist im direkten Umfeld von Straßen bzw. einer Bahnanlage umgeben und weist keine ungestörte Verbindung mehr zu strukturverwandten Biotopen außerhalb des Raumes auf.

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens im weiteren Umfeld des Untersuchungsraumes herrscht darüber hinaus im gesamten Raum eine gewisse Lärmbelastung vor. Diese führt zu einer weiteren Einschränkung der Lebensraumeignung des Gebietes für eine Reihe von Arten.

### **Bewertung**

Von höherer Wertigkeit sind, im Hinblick auf die Lebensraumfunktion die bestehenden Einzelbäume und Gehölzstreifen in den Randbereichen der Bahnflächen und innerhalb der Parkplatzbegrünung. Diesen Gehölzen ist aufgrund der Altersstruktur und der vorkommenden Arten eine mittlere Bedeutung zuzuweisen. Die Kleingehölzbestände im Bereich der Fußgängerunterführung besitzen wegen der nicht heimischen Arten und der Kleinflächigkeit eine geringe Wertigkeit.

Die versiegelten und teilversiegelten Bereiche der Verkehrs- und Parkplatzflächen, die gewerblich genutzten Flächen im Bereich der Bahnanlagen und die ehemals gewerblich genutzten Flächen des Baustoffhandels weisen aufgrund der anthropogenen Nutzung eine Biotopstruktur von geringer Bedeutung auf.

Durch die intensive Nutzung des ruhenden und fließenden Verkehrs ist das Aufkommen wild wachsender Pflanzen und Pflanzengesellschaften im Bereich der nicht versiegelten Flächen nicht zugelassen worden. Nur in den durch Trittbelastung weniger frequentierten Randbereichen, konnten sich kleinflächig Saumgesellschaften mit geringer bis mittlerer Wertigkeit entwickeln.

## 2.3 Boden

Boden ist ein wesentlicher Bestandteil des Naturhaushaltes. Er bildet die Grundlage für Pflanzen und Tiere und steht in enger Wechselbeziehung zu den übrigen Landschaftsfaktoren. Die Bedeutung des Bodens ergibt sich aus dem Wert als Naturgut an sich (belebtes Substrat und Bodentyp), aus seiner Rolle im gesamten Naturhaushalt sowie aus dem Wert als Träger für bodenabhängige Nutzungen (z.B. Landwirtschaft) und Funktionen (z.B. Retention).

Das Plangebiet wird laut Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen (Blatt 5306 Euskirchen) im großflächig durch Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden ((s)L32) geprägt.

Bei den Parabraunerden bzw. Pseudogley-Parabraunerden handelt es sich um schluffige Lehmböden, die z.T. schwach kiesig, z.T. sandig sind. Sie haben eine mittlere Ertragsfähigkeit, eine mittlere, z.T. geringe Sorptionsfähigkeit und eine mittlere bis geringe nutzbare Wasserkapazität, im Allgemeinen eine mittlere Wasserdurchlässigkeit und sind empfindlich gegen Bodendruck.

### Beschreibung

#### Rechtsgültige Bebauungspläne

Das Plangebiet ist durch ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie durch Parkflächen bebaut.

#### Realer Zustand

##### Vorbelastung

Aufgrund ehemaliger und bestehender Flächennutzungen ist davon auszugehen, dass durch Nutzungseinflüsse und Überformungen keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr im Plangebiet vorzufinden sind. Belastungen der Böden sind nutzungsbedingt.

Das ehemals von der Fa. Bündler zum Handel und zur Lagerung von Baustoffen genutzte Gelände (An der Vogelrute 5, Gem. EU, Fl. 37, Fl. Stck. 2.451.691), stellt einen Altstandort gem. Altlastenkataster des Kreises Euskirchen dar („Ehemaliges Bündler-Gelände 5306/263“ / Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde vom 30.01.2012). Vor dieser Nutzung wurde das Gelände bereits vor dem II Weltkrieg durch eine Maschinenbaufirma genutzt. Es gab Kriegsschäden an Gebäuden.

In den Jahren 2006 und 2007 wurde das Gelände auf Bodenbelastungen aus bisherigen Nutzungen hin untersucht (KÜHN Geoconsulting: 2006, 2008). Bei den Untersuchungen wurden in der durchschnittlich 1,35m mächtigen Geländeauffüllung (Erdaushub mit mineralischen Fremdbeimengungen wie Bauschutt, Ziegel, Kohle, Aschen, Glas) teilweise Schadstoffgehalte festgestellt.

In zwei Bohrungen wurden 2006 geruchliche und visuelle Auffälligkeiten festgestellt. In einer der beiden Bodenproben waren keine Schadstoffgehalte feststellbar, die über die allgemeine Belastung der Auffüllung hinausgingen. In der zweiten Bodenprobe wurde ein erhöhter PAK-Gehalt (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt, der auf das Auffüllmaterial selbst oder auf Beimengungen aus Kriegsbeschädigungen und dem nachfolgenden Rückbau der Hallen der Maschinenfabrik zurückgeführt werden kann. Der festgestellte PAK-Gehalt hält die Zuordnungswerte der LAGA-Richtlinie<sup>1</sup> ein.

---

<sup>1</sup> LAGA – Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (2003): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln. LAGA-Mitteilungen Nr. 20, Stand: 06.11.2003.

Bei der verdichtenden Untersuchung des Geländes, wurde die in den orientierenden Voruntersuchungen festgestellte Bodenqualität der Auffüllung bestätigt. Jedoch wurden Bereiche festgestellt, in denen deutlich höhere Schadstoffgehalte an PAK und in einem Teilbereich auch an Mineralölkohlenwasserstoffen angetroffen wurden, die die Zuordnungswerte der LAGA-Richtlinie überschreiten.

In der derzeitigen Geländesituation geht aus fachgutachterlicher Sicht keine Gefährdung von den festgestellten Schadstoffen aus, da die Belastungsbereiche durch Oberflächenbefestigung (Asphaltdecke oder Betonverbundsteinpflaster) weitgehend versiegelt und somit vor Zugriff und Auswaschung geschützt sind.

Bei Aushubmaßnahmen anfallendes Auffüllungsmaterial aus umgelagertem Bodenaushub, kann nach Separierung der belasteten Bereiche entsorgt oder wiedereingebaut werden. Anfallender belasteter Bodenaushub ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu separieren und entsprechend der Belastung sachgerecht zu entsorgen.

### **Bewertung**

Aufgrund der bisher zulässigen Nutzung ist das Plangebiet durch Wohn- und Gewerbenutzung und Verkehrsflächen weitgehend versiegelt. Der reale Zustand des Plangebietes weist nur in relativ geringem Maße unversiegelte Bereiche auf, vor allem im nördlichen Bereich des Plangebietes auf. Aufgrund der anthropogenen Nutzung und der bestehenden bzw. ehemaligen Bebauung sind im Plangebiet insgesamt keine natürlichen Bodenschichtungen mehr vorzufinden.

Die aktuellen Belastungen der Böden sind nutzungsbedingt. Aufgrund der nachgewiesenen PAK-Belastung im Bereich des ehemaligen Baustoffhandels muss bei Bodenumlagerungen bzw. -entsiegelungen die gesetzlich vorgeschriebene Vorgehensweise eingehalten werden.

Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung und der bestehenden Nutzung als Parkflächen sind innerhalb des Plangebietes keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung im Sinne von Natur und Landschaft vorhanden.

## **2.4 Wasser**

Wasser wird als Grundwasser und Oberflächengewässer betrachtet. Hierbei ist die Bedeutung als Naturgut, dessen nachhaltige Nutzbarkeit, die Retentions- und Regulationsfunktion wie auch seine Lebensraum bestimmende Funktion für Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen.

### **Beschreibung**

#### **Rechtsgültige Bebauungspläne und realer Zustand**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der Untersuchungsraum liegt laut Karte der Grundwasserlandschaften in Nordrhein-Westfalen in einem Bereich mit ergiebigen Grundwasservorkommen. Die Grundwasser führenden Lockergesteine (Terrassenablagerungen der Flüsse und Bäche, fluvioglaziale Sedimente, Sand, Kies) stellen Porenwasserleiter großer Mächtigkeit mit mäßiger Durchlässigkeit oder mittlerer Mächtigkeit und guter Durchlässigkeit dar.

Der Untersuchungsraum zeichnet sich durch das Vorherrschen von Gesteinsbereichen mit guter Filterwirkung aus. Verschmutzungen können schnell eindringen, breiten sich aber langsam aus. Verschmutztes Grundwasser unterliegt deswegen weitestgehend der Selbstreinigung.

Der Untersuchungsraum zeichnet sich durch das Vorherrschen von Gesteinsbereichen mit guter Filterwirkung aus. Verschmutzungen können schnell eindringen, breiten sich aber

langsam aus. Verschmutztes Grundwasser unterliegt deswegen weitestgehend der Selbstreinigung.

### **Bewertung**

Im Untersuchungsraum bestehen für den Landschaftsraum typische und weit verbreitete Grundwasserverhältnisse.

Aufgrund der hohen Sorptionsfähigkeit des Oberbodens sowie der Gesteinsbereiche mit guter Filterwirkung ist die Verschmutzungsempfindlichkeit relativ gering.

## **2.5 Luft / Klima**

Relevant sind vor allem lokalklimatische Gegebenheiten, die das Wohlbefinden des Menschen (Bioklima) beeinflussen und durch das Vorhaben verändert werden können. Damit ist die Erfassung dieses Landschaftsfaktors Luft / Klima im Wesentlichen auf das Vorhandensein von Frisch- und Kaltluftsystemen, klimatisch ausgleichend und immissionsmindernd wirkenden Landschaftsstrukturen sowie mögliche Vorbelastungen durch Schadstoffe ausgerichtet.

### **Beschreibung**

#### **Rechtsgültige Bebauungspläne**

Das Plangebiet weist aufgrund der in den rechtskräftigen Bebauungsplänen bisher zulässigen Versiegelungsquotienten und der Festsetzungen als Verkehrsflächen ähnliche stadtklimatische Parameter wie die direkte Umgebung auf. Ein Kaltluftentstehungsgebiet ist wegen der hohen Versiegelungsrate nicht vorhanden.

Gehölzpflanzungen mit ökologischer Ausgleichsfunktion sind in den rechtskräftigen Bebauungsplänen nicht enthalten.

### **Realer Zustand**

Die derzeit vorhandene Parkplatzbegrünung bewirkt eine partielle Verschattung der großflächig versiegelten Parkplatzflächen. Lufthygienische Beeinträchtigungen sind bedingt durch die aktuelle verkehrliche Nutzung der Parkflächen und ggf. durch den Bahnverkehr gegeben.

### **Bewertung**

Das Plangebiet besitzt aufgrund der rechtskräftigen Ausweisung keine Bedeutung als Frischluftlieferant und keine Bedeutung zur Verbesserung der lufthygienischen Ausgleichsfunktion.

Bezogen auf die aktuellen Nutzungen (hier: Parken) besitzt die Parkplatzbegrünung und der randlich vorhandene Gehölzaufwuchs eine mittlere Bedeutung für eine lokalklimatische Ausgleichswirkung.

Insgesamt fällt den Wert- und Funktionselementen des Schutzgutes Klima / Luft eine mittlere Bedeutung bezüglich der lokalklimatischen Ausgleichsfunktion zu.

## **2.6 Landschaft**

### **Beschreibung**

Das Plangebiet ist kein eigentlicher Landschaftsraum sondern ein durch eine Übergangsnutzung geprägter Stadtraum.

### **Rechtsgültige Bebauungspläne**

Die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 70 und 77 bilden die Rechtsgrundlagen zur Entstehung eines verkehrlich erschlossenen Misch- bzw. Gewerbegebietes.

### **Realer Zustand**

Im aktuellen Zustand liegt das Plangebiet im innerstädtischen Kontext in Bahnhofsnähe und ist über die aktuellen Nutzungen stark in diesen eingebunden. Dadurch verfügt es über eine Gestaltqualität, die von charakteristischen Merkmalen städtischer Brachflächen im Nahbereich des Bahnhofs geprägt wird.

Gestalt prägende Merkmale sind die Parkflächen, die geregelten und unregulierten Parkierungsnutzungen sowie die gewerblichen und ehemaligen gewerblichen Nutzungen. Randlich wirken die Bahnanlagen und die Verkehrsflächen von außerhalb auf das Plangebiet ein. Eine gewisse Struktur ist durch den Gehölzbestand im Bereich der versiegelten Parkplatzflächen vorhanden.

Das weitgehend ebene Areal besitzt insgesamt den Charakter einer Übergangsnutzung mit verschiedenen, gestalterisch nicht zusammenpassenden Elementen. Einen geordneten Charakter weist dabei der befestigte und markierte Parkplatz sowie die Fußgängerunterquerung am nördlichen Ende des Plangebietes auf.

Die weiteren umrahmenden und begleitenden Gestaltungselemente wie Oberflächenbefestigungen, ruderaler Aufwuchs oder Geländeübergänge im Plangebiet besitzen einen eher ungeordneten Charakter. Dieses gilt insbesondere für die Parksituation auf den unbefestigten Flächen und für die gewerbliche Nutzungen im Bereich der Bahnanlage.

### **Bewertung**

Der ästhetische Wert des Plangebietes bei Umsetzung der rechtskräftigen Bebauungspläne hat, auch aufgrund des weit zurückliegenden Aufstellungsdatums und des damit verbundenen Bewertungsmaßstabs, eine geringe Bedeutung.

Der aktuelle ästhetische Wert des von der Planung betroffenen Raumes ist von geringer bis mittlerer Bedeutung. Verantwortlich hierfür sind die nutzungsbedingten Gegebenheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie auch die beeinträchtigenden Einflüsse von außen.

Landschaftsästhetisch höherwertige Wert- und Funktionselemente sind praktisch nicht vorhanden.

## **2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **Beschreibung und Bewertung Kulturgüter**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein in der Denkmalliste eingetragenes Denkmal. Bodenkmäler sind nicht bekannt.

Das Plangebiet weist somit keine besonderen Wert- und Funktionselemente für Kulturgüter auf.

### **Beschreibung und Bewertung Sachgüter**

Der im Norden liegende Fußgängertunnel und im Boden vorhandene Versorgungsleitungen besitzen wegen ihrer Standortgebundenheit eine sehr hohe Bedeutung als zu berücksichtigende Sachgüter.

Die vorhandenen Parkplätze besitzen eine hohe Relevanz unter Umweltgesichtspunkten, da durch diese die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs attraktiv gestaltet wird. Infolge der Standortgebundenheit besitzen die Parkplätze eine hohe Bedeutung als Sachgut.

## **2.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern**

Wechselwirkungen sind alle denkbaren und strukturellen Beziehungen zwischen den oben genannten Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Bestehende Wechselwirkungen werden im Rahmen der Erfassung der einzelnen Schutzgüter beschrieben. Dieser Vorgehensweise liegt ein Umweltbegriff zugrunde, der die Umwelt nicht als Summe der einzelnen Schutzgüter, sondern ganzheitlich versteht.

### **3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Betroffenheit insbesondere der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu untersuchen und zu bewerten.

Die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt durch die gedankliche Verknüpfung der vom Planungsvorhaben ausgehenden Wirkungen mit den Wert- und Funktionselementen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie den weiteren Schutzgütern.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind auch die Bestimmungen des § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a (3) BauGB).

Durch das geplante Vorhaben werden im Vergleich zu den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen die Flächen südlich des Euskirchener Bahnhofs durch die Anlage eines Parkhauses und Allgemeinen Wohngebiets- und Mischgebietsflächen neu geordnet. Die ebenfalls neu geordneten Verkehrsflächen bilden die Erschließung des Gebiets. Ergänzt wird das Plangebiet um eine öffentliche Grünfläche.

#### **3.1 Auswirkungen (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131A wird die städtebauliche Grundkonzeption im Vergleich zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 70 und Nr. 77 unter dem Gesichtspunkte der hier zu betrachtenden Schutzgüter nicht grundsätzlich geändert.

Die in Kapitel 1.1 beschriebenen Änderungen verbindlicher Bebauungsplaninhalte haben zwar Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaftsbild. Diese sind aber als Modifizierung der bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan einhergehenden Auswirkungen anzusehen und betreffen im Wesentlichen keine wertvollen Teile von Natur und Landschaft.

##### **3.1.1 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Bezogen auf die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne und auf die reale vorhandene Vegetation werden durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ausgelöst, da keine Biotope mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt betroffen sind. Bedeutende naturschutzfachliche Biotopfunktionen und Funktionszusammenhänge werden nicht beeinträchtigt.

Gefährdete, seltene oder geschützte Pflanzen bzw. Pflanzengesellschaften sind nicht betroffen.

Die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt in Kapitel 3.1.7.

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen zur die Anlage einer öffentlichen Grünfläche getroffen. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

wie im Straßenraum integrierte Bäume und begrünte Freiflächen zwischen den Bauflächen, dienen neben der gestalterischen und grünordnerischen Einbindung der Verkehrsflächen auch der Kompensation und Minderung von Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt und wirkt zudem auch verbessernd auf das Lokalklima. Soweit die Standortbedingungen und räumlichen Verhältnisse es zulassen, wird auf heimische bodenständige Gehölze zurückgegriffen (vgl. Gehölzliste 1 im Anhang).

### 3.1.2 Boden

Die geplante Nutzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes bedingt die Überbauung sowie die Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Böden. Die Lage und Anordnung der Baufelder des B-Planes Nr. 131A und damit die der versiegelten Flächen ändert sich gegenüber denen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen. Im Plangebiet überlagert insbesondere die Ausweisung der Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Parkhaus ehemalige Bereiche der Bahnanlagen.

Es kommt insgesamt nicht zu erheblichen Änderungen im Versiegelungsgrad. Die rechtskräftigen Bebauungspläne besitzen einen Versiegelungsgrad von insgesamt ca. 82 % bezogen auf die Gesamtfläche. Für den aufzustellenden Bebauungsplan ergibt sich ein Versiegelungsgrad von ca. 88 % (jeweils bezogen auf die maximal mögliche Versiegelung).

Schadstoffeinträge in den Boden, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodens führen, werden aufgrund der geplanten Nutzung, der bestehenden Vorbelastung und der einzuhaltenden gesetzlichen Bestimmungen zu u.a. Bauausführung nicht erwartet.

Teilbereiche des Geländes sind mit potenziell umweltgefährdeten Stoffen belastet und als Altstandort im Altlastenkataster aufgeführt. Bei Aushubmaßnahmen anfallendes Auffüllungsmaterial aus umgelagertem Bodenaushub, kann nach Separierung der belasteten Bereiche entsorgt oder wiedereingebaut werden. Anfallender belasteter Bodenaushub ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu separieren und entsprechend der Belastung sachgerecht zu entsorgen.

Für die Separation des Bodenaushubs wird bei der Durchführung des Vorhabens eine fachgutachterliche Baubegleitung empfohlen, um das gesetzlich vorgeschriebene Vorgehen im Umgang mit diesen Böden einzuhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden werden bei Durchführung dieser Maßnahmen ausgeschlossen.

### 3.1.3 Wasser

Oberflächengewässer werden bei Realisierung der Planung nicht betroffen.

Aufgrund der bestehenden Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 70 und 77, die ebenfalls eine Bebauung der Fläche beinhalten, werden Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate durch den Bebauungsplan Nr. 131A ausgeschlossen. Eine Veränderung der Grundwasserqualität ist nicht zu erwarten, da alle das Schutzgut betreffenden, relevanten gesetzlichen Bestimmungen bei der Durchführung der Baumaßnahme eingehalten werden. Unter Berücksichtigung der Veränderung des Versiegelungsgrads der rechtskräftigen Bebauungspläne von ca. 82 % zu ca. 88 % des BP-Nr. 131A wird sich die Grundwasserneubildungsrate und damit die Grundwasserquantität nicht erheblich verändern.

Erhebliche Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen des Grundwassers sind somit nicht zu erwarten.

### **3.1.4 Luft / Klima**

Funktions- und Wertelemente von hoher Bedeutung liegen im Plangebiet nicht vor. Eine erhebliche Betroffenheit dieses Schutzgutes kann somit ausgeschlossen werden.

Bezogen auf die derzeitige Biotoptypenstruktur ist eine geringfügige Veränderung der lokal-klimatischen Verhältnisse zu erwarten. Großflächige Wärmeinseln, die zu einer Aufheizung des Plangebietes führen, werden nicht entstehen. Da die Planung vorsieht, bis zu 40% der Grundstücksflächen zu begrünen und eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird, verbleiben lokalklimatisch wirksame Bereiche. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind damit ausgeschlossen.

Die grünordnerischen Festsetzungen können sogar über die lokale Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduzierung von Windgeschwindigkeiten eine Verbesserung des Lokalklimas gegenüber den aus den rechtskräftigen Festsetzungen resultierenden klimatischen Verhältnissen bewirken.

### **3.1.5 Landschaft**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine städtebauliche Neuordnung der Flächen im bebauten Innenbereich. Dadurch wird (neues) Planungsrecht zur Neugestaltung einer derzeit in Teilbereichen ungeordneten Nutzung geschaffen. Die Hauptnutzung (Parken) wird in einem Gebäude gebündelt. Das bewirkt insgesamt eine optische Beruhigung der Flächen.

Das geplante Parkhaus erhält eine moderne gestaltete, attraktive, in Teilbereichen transparente Fassade. Dadurch fügt sie sich in den neuen städtebaulichen Kontext, wirkt modern und nicht als visuell störender Zweckbau. Weitere visuelle Wirkungen könnten auch durch die Höhe der jeweiligen Gebäude hervorgerufen werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse im Mischgebiet erhöht sich bereichsweise gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen um 1 Geschoss. Die maximale Höhe des Parkhauses wird mit 185 m NHN festgesetzt. Das entspricht einer Höhe von ca. 16-20 m über bestehender Geländeoberkante.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche innerhalb des städtischen Kontextes handelt, liegt kein Landschaftsbild im eigentlichen Sinne vor. Der gesamte betroffene Raum ist, auch im weiteren Kontext betrachtet, durch die städtischen Nutzungen geprägt. Ein natürlich gewachsener, mit naturnahen Strukturen ausgestatteter Raum liegt nicht vor. Der Raum hat weder Bedeutung für die landschaftsbezogene noch für die innerstädtische Erholung.

Das geplante Parkhauses wird mit einer Höhe errichtet, die ca. ein bis zwei Geschosse höher liegt als vorhandene Gebäude im Umfeld des Plangebietes. Damit trägt es der allgemeinen städtischen Verdichtung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung. Die Platzierung des P+R-Parkhauses im Kontext des vorbelasteten Raums direkt angrenzend an die vorhandene Bahntrasse bewirkt auf Grund der Vorbelastung keine erhebliche visuelle Beeinträchtigung.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Festsetzungen des B-Planes wie im Straßenraum integrierte Bäume und begrünte Freiflächen zwischen den Bauflächen, tragen zu einer städtebaulich ansprechenden Gestaltung bei. Flächenintensive Stellplatz-/Garagenbedarfe werden in Tiefgaragen verlegt. Südlich des Parkhauses ist eine ca. 0,1 ha große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage geplant. Bei der Bepflanzung sollte möglichst auf standortgerechte bodenständige (autochthone) Laubgehölze (vgl. Gehölzliste 1 im Anhang) zurückgegriffen werden.

Innerstädtische Erholungsräume oder bedeutende Sichtachsen werden nicht beseitigt oder erheblich beeinträchtigt.

### 3.1.6 Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung

Von der Planung gehen Wirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild aus, die Veränderungen der Gestalt und somit einen Eingriff im Sinne des § 14 (1) BNatSchG verursachen oder Nutzung von Grundflächen hervorrufen.

Zum Zweck der Umweltvorsorge und aufgrund des sogenannten Vermeidungsgebotes gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder auf andere Weise zu kompensieren.

Bestandsgrundlage für die Eingriffsermittlung sind die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 70 und Nr. 77.

Die eingriffsrelevanten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind im vorliegenden Fall insbesondere auf die zusätzliche Versiegelung von Flächen durch die Änderung der grünordnerischen Festsetzungen zurückzuführen. Die visuellen Wirkungen reichen auch über das eigentliche Gebiet hinaus, betreffen aber einen bereits städtebaulich überformten bzw. vorbelasteten Raum.

Alle eingriffsrelevanten Wirkungen werden somit durch die geplanten baulichen Veränderungen hervorgerufen, sind also anlagenbedingt. Hiervon gehen die o.g. nicht erheblich wirkenden Beeinträchtigungen aus, wobei alle planerischen wie auch technischen Möglichkeiten der Vermeidung oder Minderung von einzelnen Beeinträchtigungen Berücksichtigung fanden.

Die darauf ausgerichteten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden im Kapitel 5 zusammengefasst. Zur Beurteilung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen nach § 14 (1) BNatSchG wurden die unvermeidbaren und nicht weiter zu mindernden Beeinträchtigungen dahingehend bewertet, ob sie erheblich nachteilig für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild sind.

Auf der Grundlage des betroffenen Eingriffsraumes ist festzustellen, dass im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt, die abiotischen Faktoren (Boden, Wasser, Luft / Klima) und das Landschaftsbild keine besonderen Wert- und Funktionselemente beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Fall wird daher vorausgesetzt, dass die zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt gewählten Maßnahmen auch zur landschaftsgerechten, funktionalen Aufwertung der übrigen Faktoren von Natur und Landschaft in dem gebotenen Maße beitragen können.

Die landschaftspflegerischen Maßnahmen zum Schutz, zur Gestaltung oder Kompensation zielen darauf ab, dass nach Beendigung des Eingriffs die beeinträchtigten Funktionen wiederhergestellt sind und keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben sowie das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Sie orientieren sich an den Zielen für Naturschutz und Landschaftspflege (§ 1 BNatSchG). Des Weiteren ergeben sie sich aus konkreten Notwendigkeiten (z. B. bauzeitlicher Schutz von Gehölzbeständen) wie auch der funktionalen Herleitung.

Die im Bebauungsplan festgesetzte grünordnerische Festsetzung dient der landschaftlichen Einbindung der Planung in die Landschaft und der Verbesserung des Lokalklimas. Die Planung sieht vor, dass bis zu 40% der Grundstücksflächen unversiegelt bleibt.

Die Stellplätze sollten mit Einzelbäumen der Gehölzliste 2 begrünt werden, die in Baumscheiben mit mind. 6 m<sup>2</sup> Fläche angelegt werden sollten.

Für die Bilanzierung werden gemäß dem angewandten Verfahren („Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ – Landesregierung NRW mit der überarbeiteten Bewertungsgrundlage gemäß LANUV (Stand 2008) – „Numerische Bewertung von Biotopty-

pen in der Bauleitplanung) der ökologische Gesamtwert aller derzeit im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 70 und 77 - stellvertretend für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild - dem zu erwartenden Wert aufgrund der planerischen Festsetzungen gegenübergestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich nur unwesentliche Änderungen im Vergleich zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 70 und 77. Mit der Änderung ergibt sich ein Überschuss von 2.702 ökologischen Wertpunkten.

Im vorliegenden Fall sind auch die Bestimmungen des § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen. Danach ist ein Ausgleich auch deshalb nicht erforderlich, weil die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a (3) BauGB).

**Tabelle 3: Bilanzierung – Ausgangszustand des Plangebietes**

A. Ausgangszustand des Plangebietes gemäß Bebauungsplan Nr. 131 A "Euskirchen City-Süd"						
1	2	3	4	5,0	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert Bestand	Korrekturfaktor	Gesamt-wert	Flächenwert
(lt. Biotoptypenwertliste)	(lt. Biotoptypenwertliste)	(m <sup>2</sup> )	(lt. Biotoptypenwertliste)		(Sp. 4 x Sp. 5) (Sp.3xSp.6wertliste)	
<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70</b>						
1.1	Straßenverkehrsfläche / versiegelte Flächen	8.670	0	1,0	0,00	0
1.1	MI - Gebäudefläche ohne nachgeschaltete Versickerung	620	0	1,0	0,00	0
	(GRZ = 1,0)1.1 MI - Gebäudefläche ohne nachgeschaltete Versickerung (60%, einschl. maximal zulässige Überschreitung, da GRZ = 0,4)	2.276	0	1,0	0,00	0
4.3 / 4.4	MI - Gärten mit / ohne heimische Gehölze (40% = verbleibende Flächen von MI mit GRZ = 0,4)	1.518	2	1,0	2,00	3.035
1.2	Flächen für Bahnanlagen - Gleisbereiche ohne Vegetation	2.400	0,5	1,0	0,50	1.200
<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77</b>						
1.1	GE - Gebäudefläche ohne nachgeschaltete Versickerung (80% der GE-Fläche, da GRZ = 0,8)	4.184	0	1,0	0,00	0
1.1	GE - versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung (20% = verbleibende Flächen von GRZ = 0,8)	1.046	0,5	1,0	0,50	523
Gesamtfläche:		<b>20.714</b>	Gesamtflächenwert A:		<b>4.758</b>	

**Tabelle 4: Bilanzierung – Zustand des Plangebietes gem. Festsetzungen des B-Plans**

B. Zustand des Plangebietes gemäß Bebauungsplan Nr. 131 A "Euskirchen City-Süd"						
1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert Planung	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzel-flächenwert
(lt. Biotoptypenwertliste)	(lt. Biotoptypenwertliste)	(m <sup>2</sup> )	(lt. Biotoptypenwertliste)		(Sp. 4 x Sp. 5)	(Sp. 3 x Sp. 6)
1.1	Straßenverkehrsflächen / versiegelte Flächen / Fuß- / Radwegbereich	6.756	0	1,0	0,00	0
1.1	SO - Gebäudefläche ohne nachgeschaltete Versickerung (keine GRZ)	6.962	0	1,0	0,00	0
1.2	WA - Gebäudefläche ohne nachgeschaltete Versickerung (60%, einschl. maximal zulässige Überschreitung, da GRZ = 0,4)	697	0	1,0	0,00	0
12/13 4.3 / 4.4	WA - Versiegelte Flächen ohne nachgesch. Versickerung / teil-, unversiegelte Flächen / Gärten ohne und mit heimischen Gehölzen (40% = verbleibende Flächen von WA mit GRZ = 0,4)	464	2	1,0	2,00	929
1.2	MI - Gebäudefläche ohne nachgeschaltete Versickerung (80%, einschl. maximal zulässige Überschreitung, da GRZ 0,6)	3.735	0	1,0	0,00	0
12/13 4.3 / 4.4	MI - Versiegelte Flächen ohne nachgesch. Versickerung / teil-, unversiegelte Flächen / Gärten ohne und mit heimischen Gehölzen (20% = verbleibende Flächen von MI mit GRZ =0,6)	934	2	1,0	2,00	1.868
4.7	Grünanlage / Park	1.166	4	1,0	4,00	4.664
Gesamtfläche:		<b>20.714</b>	Gesamtflächenwert B:		<b>7.460</b>	

\* die Zahlen in Klammern in Spalte 2 entsprechen den Ordnungsnummern des Rechtsplans

C. Bilanz: (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)			
	Gesamt-flächen-wert B	Gesamt-flächen-wert A	Bilanz
	7.460	4.758	<b>2.702</b>

\* gemäß vereinfachtem Verfahren der Landesregierung NRW "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung" - Düsseldorf 1996; überarbeitete Bewertungsgrundlage gemäß LANUV: Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung. Recklinghausen. Stand März 2008

### **3.1.7 Artenschutzrechtlich relevante Arten**

Vor dem Hintergrund des 2009 novellierten BNatSchG, in dem das nationale Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst wurde, müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzfachliches fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen Prüfverfahren unterzogen wird. Bei der ASP handelt es sich um ein eigenständiges Verfahren.

Die Notwendigkeit zur Durchführung der ASP ergibt sich aus den Bestimmungen des § 44 BNatSchG, die auf den Vorgaben der FFH- und Vogelschutz- Richtlinie fußen.

Bei der ASP im Zusammenhang mit Bauleitverfahren beschränkt sich der Prüfumfang auf die europäisch geschützten Arten und die europäischen Vogelarten, während gem. § 44 Abs.5 Satz 5 BNatSchG die „nur“ national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsverfahren freigestellt sind. Sie werden wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

Der aufzustellende Artenschutzbeitrag (ASB), der von SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (2013) erarbeitet wird, wird gemäß der gemeinsamen Handlungsempfehlung zum „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ des MINISTERIUMS FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, BAUEN, WOHNEN, UND VERKEHR NRW und des MINISTERIUMS FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW erstellt. Er stellt die artenschutzrechtlichen Sachverhalte und die Ergebnisse der einzelnen Arbeits- bzw. Prüfschritte dar.

Die Artenschutzprüfung wurde für die Aufstellung des gesamten Bebauungsplanes 131 – City Süd erstellt. Der hier betrachtete Bebauungsplan Nr. 131A liegt vollständig innerhalb des BP 131 und betrifft einen Teilbereich der in der Artenschutzprüfung begutachteten Fläche. Die Ergebnisse dieser ASP werden somit für die hier vorliegende Umweltprüfung herangezogen.

Der ASP ergibt, dass sich aufgrund fehlender Lebensstätten bzw. geringer Habitataignung bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens das Tötungsrisiko planungsrelevanter Arten nicht signifikant erhöht, sich deren Erhaltungszustände der lokalen Populationen durch Störungen nicht erheblich verschlechtern und die ökologische Funktionen der relevanten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin sichergestellt werden können. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG können daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden.

### **3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB)**

Europäische Schutzgebiete gemäß der FFH- und Vogelschutz-Richtlinien liegen in der Umgebung des Plangebietes nicht vor. Auswirkungen auf derartige Bereiche sind auch im Zuge der Realisierung der Planänderungen nicht zu erwarten.

### **3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)**

Die verkehrlichen Auswirkungen wurden für die Gesamtplanung, basierend auf der für das Parkhaus geplanten Anzahl von ca. 930 Stellplätzen, in einem Verkehrsgutachten (BSV 2014) ermittelt. Dazu wurde die derzeitige Situation im Kfz-Verkehr zur morgendlichen Spitzenstunde erhoben, ausgewertet und analysiert. In dieser Zeit überlagern sich deutlich die durch das Planungsvorhaben neu erzeugten Kfz-Verkehre mit den bestehenden Verkehren der Park- und Ride-Anlage.

Zur Berechnung des entstehenden Verkehrsaufkommens wurde neben der Nutzungsbelegung der Stellplätze des Park- und Ride-Parkhauses ein entsprechend struktureller Ansatz für die einzelnen geplanten Baufelder als Planfall zu Grunde gelegt. Für die Prognosebelastung wurde die morgendliche Spitzenstunde angesetzt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass alle untersuchten verkehrszeichengeregelten und lichtsignalgeregelten Knotenpunkte in Bezug auf die Verkehrsqualität ausreichend dimensioniert sind. Sämtliche Kfz-Verkehrsströme bzw. Signalgruppen weisen für die morgendliche Spitzenstunde die QSV (Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs) A oder B auf. Lediglich der Kfz-Verkehrsstrom aus der Zufahrt Gottlieb-Daimler -Straße weist die QSV C auf.

Das bedeutet, dass die Wartezeiten bei QSV A bzw. B weniger als 20 sec. betragen. Für die QSV C ist die Wartezeit mit weniger als 30 Sekunden definiert.

Mit den geplanten Nutzungen sind zudem Schallemissionen verbunden, die auf das Umfeld einwirken. Diese können trotz der bestehenden Vorbelastungen z.B. durch die Bahnanlagen zu zusätzlichen Belastungen führen. Prinzipiell gilt, dass gemäß den gesetzlichen Bestimmungen unzulässige Auswirkungen auf Menschen, Bevölkerung und Gesundheit durch geeignete Maßnahmen auszuschließen sind.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (ACCON:2014) wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen auf der Grundlage von Angaben zu den Zugverkehren auf den Schienenstrecken, den Angaben des vorliegenden Verkehrsgutachtens zu den Verkehrsmengen auf den Straßen und der Frequentierung des Parkhauses sowie der Gewerbelärmimmissionen ermittelt.

Innerhalb des Plangebietes ist danach durch die Summe der Verkehrsgeräusche mit Lärmpegeln von bis zu 63 dB(A) tags und bis zu 56 dB(A) nachts an dem geplanten Baufenster des Allgemeinen Wohngebietes zu rechnen. Im Bereich der geplanten MI-Ausweisung werden tags und nachts Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) erreicht.

Da innerhalb des gesamten Plangebietes nachts Beurteilungspegel oberhalb von 40 dB(A) ermittelt werden, sollten passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass an dem Immissionspunkten, die die bestehende Bebauung im Umfeld repräsentieren, keine unzulässigen Geräuschimmissionen auftreten. An den nächstgelegenen Fassaden werden jedoch die Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit überschritten. Durch eine geeignete Festsetzung im BP wird sicher-

gestellt, dass in den betroffenen Fassadenabschnitten keine Fenster vom Räumen zum dauernden Aufenthalt liegen.

### **3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)**

In der Denkmalliste eingetragene Denkmäler bzw. Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Somit ergeben sich keine Konflikte durch die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Alle sonstigen Sachgüter wie die Fußgängerunterführung und Leitungen werden gesichert und bleiben erhalten.

### **3.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Beachtung von Regelungen und konkreter Maßgaben, die sicherstellen, dass keine Störungen aus dem Bebauungsplangebiet auf benachbarte Wohnnutzungen ausgehen.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen wird eine störungsfreie Umsetzung der jeweils festgesetzten Nutzungen gewährleistet.

Im Plangebiet sind als Baugebiete ein Allgemeines Wohngebiet, vier Mischgebiete und zwei Sondergebiete mit Nutzungen für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Unzulässig sind im gesamten Plangebiet des BP Nr. 131 A Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Bordelle oder bordellähnliche Einrichtungen. Die Arten der bauplanungsrechtlich zulässigen, unzulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan detailliert aufgelistet (STADT EUSKIRCHEN: 2014).

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischwassersystem, welches an die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Münstereifeler Straße, der Roitzheimer Straße, der Straße An der Vogelrute, im Pützbergring, in der Johannesbergstraße und im Bereich des bestehenden Park- und Ride-Parkplatzes angeschlossen wird.

Die vorhandene städtische Kanalisation kann anfallendes Niederschlagswasser nicht ohne weitergehende Maßnahmen aufnehmen, da das Kanalnetz in diesem Bereich bereits stark ausgelastet ist. Aus diesem Grund sieht die Planung Integration eines Regenrückhaltebeckens (Pufferbecken) nördlich des Parkhauses für die Entwässerungsanlagen des Parkhauses und der Anbindestraße vor, damit die Weiterleitungswassermenge an den bereits ausgelasteten städtischen Entwässerungskanal in der Münstereifeler Straße angeschlossen werden kann.

### **3.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)**

Entsprechende Maßnahmen bzgl. der Nutzung erneuerbarer Energien sind in den bauplanungsrechtlich erforderlichen Unterlagen nicht enthalten.

### **3.7 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)**

Grundsätzlich sind die Inhalte der in Kapitel 1.2 genannten Fachgesetze und -pläne zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes.

### **3.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches eines bestehenden oder zu verabschiedenden Luftreinhalteplans.

### **3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) und d) (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)**

Wechselwirkungen, die über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich nicht. Eine Verstärkung der Auswirkungen durch sich gegenseitig in negativer Weise beeinflussende Wirkungen ist nicht zu erwarten.

## **4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Planung betrifft den Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 70 und 77. Entsprechend den Festsetzungen und Zielen des Bebauungsplanes Nr. 70 finden sich im Plangebiet derzeit größere Flächen als Park- und Ride Parkplatz für Bahnpendler, sowie gewerblich genutzte Bebauung, die zum großen Teil nicht mehr genutzt wird.

Dieses Planungsrecht entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielen, die für den Bereich südlich der Bahnanlage verfolgt werden. Durch die geplante Errichtung eines komplexen, mehrgeschossigen Parkhauses kann das derzeit flächenintensive ebenerdige Parken gebündelt werden, so dass wertvolle Flächen für neue Nutzungen frei werden.

Bei Zugrundelegung der Beurteilung der bisherigen Planinhalte der rechtskräftigen Bebauungspläne und der an die Änderungen geknüpften Zielsetzungen wird deutlich, dass die Inhalte der rechtskräftigen Bebauungspläne nicht die Anforderungen an eine funktionierende Anbindung des Individualverkehrs an den ÖPNV gewährleisten können.

Eine Beibehaltung des heutigen Zustandes der Parksituation, die durch zum Teil ungeordnete Parkflächen und eine Überbelegung der vorhandenen Flächen gekennzeichnet ist, sowie die zu erwartende zukünftige Zunahme der Parknutzung würde eine zunehmende Verschlechterung der Nutzungsverhältnisse bedingen.

## 5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

In grundlegender Weise tragen die planungsrechtlich zu berücksichtigenden Umweltstandards und Regelwerke zur Umweltvorsorge bei. Neben den grundsätzlichen Aussagen in § 1a (2) BauGB (z. B. sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung von Bodenversiegelungen, Nachverdichtung) sind gemäß § 1a (3) BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung werden durch die Stadt Euskirchen überprüft.

Planerische Vermeidung konnte im vorliegenden Fall schon mit der Wahl des Standortes betrieben werden. So steht mit dem bahnhofsnahen Grundstück für das Parkhaus eine Fläche zur Verfügung, die durch die angrenzenden Bahnanlagen einer gewissen Immissionsbelastung unterliegt, es sich jedoch durch die geplante Nutzung keine Konflikte ergeben.

Im Detail tragen folgende Planungsinhalte bzw. -festsetzungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich bei:

### Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung

- Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit
  - Unterbindung unzulässiger Immissionen (z.B. Lärm) während der konkreten Umsetzung der Bebauungsplaninhalte (Baustellenverkehr o.ä.) wird empfohlen
  - Festsetzungen zu passiven / aktiven Schallschutzmaßnahmen, Berücksichtigung der DIN 4109:  
In Schlaf- und Kinderzimmern sollten Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorgesehen werden oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946/13/ anzustrebende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.  
Im Bebauungsplan werden die Lärmpegelbereiche zeichnerisch festgesetzt.  
Textliche Festsetzungen hinsichtlich passiver Maßnahmen an Außenbauteilen als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG.
  - Erhöhung der Gebietsqualität durch grünordnerische Festsetzungen
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
  - Beanspruchung von Flächen, die unter ökologischen Gesichtspunkten eher geringwertig einzuordnen sind
  - Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“
  - Baufeldräumung in der Zeit vom 1. September bis 28. Februar zum Schutz der Fauna
  - Bei größeren Glasflächen ist reflektionsarmes, nichtspiegelndes Glas mit geprüften Vogelschutzmuster (mit einem nachgewiesenen Wirkungsgrad von > 90 %, welches einen Vogelschlag weitgehend vermeidet, zu verwenden.
  - Zum Insektenschutz sollten für die Außenbeleuchtung Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LEDs mit warmweißer Lichtfarbe (2.700-3.000 Kelvin) verwendet und darauf geachtet werden, dass die Lampen einen geringen (< 0,04) Leuchtenbetriebswirkungsgrad im oberen Halbraum (geringe Abstrahlung nach oben) aufweisen. Um das Eindringen von Insekten zu vermeiden, vollständig gekapselte Lampengehäuse verwendet werden und die Oberfläche darf sich nicht über 60°C erwärmen. Die Verwendung von Lasern und Reklamescheinwerfern ist nicht zulässig.

. Boden

- o Beschränkung der Überbauung und Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- o fachgerechte Behandlung des Oberbodens nach DIN 18915 und 18300 wird empfohlen

. Landschaft

- o Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Festsetzungen des B-Planes zur Einbindung in die Landschaft.  
Im Straßenraum integrierte Bäume und begrünte Freiflächen zwischen den Bauflächen, tragen zu einer städtebaulich ansprechenden Gestaltung bei. Flächenintensive Stellplatz-/Garagenbedarfe werden in Tiefgaragen verlegt.  
Südlich des geplanten Parkhauses befindet sich eine ca. 0,1 ha große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage.

### Ausgleich

Die Bilanzierung erfolgte auf der Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 70 und 77. Für den Bebauungsplan Nr. 131 A sind die Bestimmungen des § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a (3) Satz 6 BauGB).

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich ergibt einen Überschuss an ökologischen Werteinheiten von ca. 2.700 ökologischen Werteinheiten (ÖWE).

Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben entsprechend kein naturschutzfachlicher Ausgleich notwendig.

## **6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Grundlegende Entscheidungen zum Standort, zum Umfang und Art der Planinhalte wurden bereits in der raumordnerischen Betrachtung und der vorbereitenden Bauleitplanung getroffen. Die Umsetzung des Planes in der vorliegenden Form folgt den planerischen Vorgaben.

Es ist festzuhalten, dass sich Maß und Intensität der Auswirkungen auf die Umwelt nicht prinzipiell von jenen unterscheiden, die bislang aufgrund der Planinhalte des geltenden Bebauungsplanes zu erwarten waren.

Bei dem Bereich südlich des Bahnhofes handelt es sich um städtebaulich wertvolle, aber derzeit untergenutzte Flächen, die einer Neuordnung bedürfen. Aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung sowie der Nähe zur Innenstadt hat diese Fläche ein erhebliches Potential zur Entwicklung eines qualitätsvollen, nutzungsdurchmischten neuen innerstädtischen Quartiers.

Zur Zeit werden große Bereiche des Areals beparkt. Durch die geplante Errichtung eines komplexen, mehrgeschossigen Parkhauses kann das derzeit flächenintensive ebenerdige Parken gebündelt werden, so dass wertvolle Flächen für neue Nutzungen frei werden.

## **7 Zusätzliche Angaben**

### **7.1 Verfahren der Umweltprüfung – Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Berechnung des Bestands- und Ausgleichswertes in den Naturhaushalt zur Herleitung des erforderlichen landschaftspflegerischen Maßnahmenumfangs erfolgt gemäß dem angewandten Verfahren „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ – Landesregierung NRW mit der überarbeiteten Bewertungsgrundlage gemäß LANUV (Stand 2008) – „Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung“.

Der Prognosestand ist vergleichsweise gut gefestigt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Risiken hinsichtlich der Voraussagegenauigkeit auftreten werden. Alle erforderlichen Angaben zu Wirkungen oder Erkenntnissen über Wirkungsketten sind vorhanden. Wissenslücken oder besondere Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen bestehen nicht.

### **7.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen**

Die Überwachung erheblicher Auswirkungen ist Inhalt des § 4c BauGB. Ziel des sogenannten „Monitorings“ ist es, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen oder frühzeitig zu ermitteln, um unter Umständen Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Da die Umweltauswirkungen weitgehend durch die zulässige Nutzung geprägt sind, werden die Maßnahmen zur Überwachung im Wesentlichen die Überprüfung der Einhaltung der Inhalte der Bebauungsplanung und die sich daraus ergebenden Maßnahmen zur Umweltgesetzgebung umfassen. Dies betrifft insbesondere die sich aus der Art und dem Maß der geplanten Bebauung resultierenden Beeinträchtigungen bestimmter Umweltbelange. Dies erfolgt über die Kontrollinstrumente der Bauordnung.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen überprüft die Stadt Euskirchen im Rahmen des allgemeinen Verwaltungshandelns bzw. eine beauftragte Kontrollinstanz den Vollzug der festgesetzten Maßnahmen. Da über die Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme, Versiegelung und Bodenbelastung hinaus keine weiteren Auswirkungen prognostiziert werden, erscheinen zusätzliche Maßnahmen zur Überwachung nicht angezeigt.

## **8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der südlich des Euskirchener Bahnhof liegenden Flächen soll im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131A eine Anpassung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 70 und 77 vorgenommen werden. Hierzu werden Sondergebietsflächen mit den Zweckbestimmungen Parkhaus, Gastronomie und Fahrradstation, ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet ausgewiesen. Als grünordnerische Festsetzung wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 70 und 77 wurde dahingehend überarbeitet, dass mit dem geplanten Parkhaus und der geplanten Fahrradstation der zunehmenden Bedeutung des öffentlichen Personennahverkehrs und den damit zusammenhängenden Nutzungen (hier: Parken) Rechnung getragen wird. Die für das Mischgebiet / Allgemeine Wohngebiet planerisch möglichen Baukörper orientieren sich an der ursprünglichen städtebaulichen Planung der BP-Nr. 70 und 77.

Die geplanten Änderungen berücksichtigen die Vorgaben übergeordneter Planungen.

Für die Planung wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet, der ebenso die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zur Wahrung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beinhaltet wie auch die artenschutzrechtliche Relevanz der Bebauungsplanung beleuchtet.

Schutzwürdige oder rechtskräftig geschützte Landschaftsbestandteile sind von den geplanten Änderungen nicht betroffen. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die das Maß der Beeinträchtigung durch den rechtskräftigen Bebauungsplan überschreiten. Schützenswerte Belange der benachbarten Wohngebiete / Mischgebiete sind nicht betroffen.

Als Ausgangslage im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 und 77 anzusehen. Die unvermeidbaren und nicht weiter zu mindernden Auswirkungen werden, wie für Eingriffe in Natur und Landschaft gesetzlich vorgeschrieben, durch Maßnahmen zum Ausgleich kompensiert. Innerhalb des Plangebietes kommt es zu einem Überschuss, so dass keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (ACCON:2014) wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen ermittelt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass an dem Immissionspunkten, die die bestehende Bebauung im Umfeld repräsentieren, keine unzulässigen Geräuschimmissionen auftreten. An den nächstgelegenen Fassaden werden die Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit überschritten. Durch geeignete Festsetzungen im BP werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgelegt zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG.

Insgesamt werden unter Beachtung aller Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Aufwertung beitragenden landschaftspflegerischen Maßnahmen mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 131A voraussichtlich keine unzulässigen Auswirkungen auf die Umwelt verursacht.

Erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB sind nicht zu erwarten.

## 9 Literatur

- ACCON Köln GmbH (2014): Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschsituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 131 A der Stadt Euskirchen. Bericht Nr. ACB 0814-406836-1007. Stand: 08/2014 und 19.11.2014.
- BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (2009): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Teilabschnitt Region Aachen.
- BSV (2014): Aktualisierung des Verkehrsgutachtens im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren Euskirchen City-Süd, Büro für Verkehrsplanung, Aachen 2014
- BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE (Hrsg.) (1991): Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland 1:200.000 - Potentielle natürliche Vegetation - Blatt CC 5502 Köln. Schriftenreihe für Vegetationskunde. Heft 6. Bonn - Bad Godesberg 1991
- GEOLOGISCHES LANDESAMT NRW (1971): Bodenkarte von NRW, 1:50.000, Blatt L 5306 Euskirchen.
- GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN: Karte der Grundwasserlandschaften in NRW. Krefeld 1980
- GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN: Karte der Verschmutzungsgefährdung von Grundwasservorkommen in NRW. Krefeld 1979
- HEINZ, JAHNEN, PFLÜGER: Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Euskirchen City-Süd. Stand Dezember 2013
- KREIS EUSKIRCHEN (2007): Landschaftsplan Nr. 16 „ Euskirchen“. Stand: Mai 2007.
- KÜHN Geoconsulting GmbH (2008): Betriebsstandort „An der Vogelrute 5“ in Euskirchen – Stellungnahme zur verdichtenden Altlastenuntersuchung. Stand: 18.01.2008
- KÜHN Geoconsulting GmbH (2006): Betriebsstandort „An der Vogelrute 5“ in Euskirchen – Stellungnahme zur orientierenden Altlastenuntersuchung. Stand: 21.11.2006
- LAGA – Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (2003): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln. Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20, Stand: 06.11.2003.
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen.
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (LANUV): Schutzgebiete, Biotopkataster, geschützte Arten, Fachdaten aus dem Landschaftsinformationssystem (LINFOS), Abfrage [02/2012.www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de](http://02/2012.www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de)
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG UND LANDWIRTSCHAFT DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (1989): Klima-Atlas von Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.
- MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, BAUEN, WOHNEN UND VERKEHR NRW, MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.
- SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (2012): Artenschutzrechtliche Beurteilung „Euskirchen – City-Süd“. Erftstadt.
- SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (2013): Artenschutzprüfung Bebauungsplan Nr. 131 - „Euskirchen – City-Süd“. Erftstadt.
- STADT EUSKIRCHEN (2004): Flächennutzungsplan, Euskirchen. Stand 02/2004.

Stadt EUSKIRCHEN (2012): Lärmaktionsplan Stufe 1, Geräuschbelastung durch Hauptverkehrsstraßen im Stadtgebiet Euskirchen, Euskirchen. Stand 08/2012.

Stadt EUSKIRCHEN (2014): Bebauungsplan Nr. 131 A, Textliche Festsetzungen - Entwurf, Euskirchen. Stand 08/2014.

Stadt EUSKIRCHEN (2014): Bebauungsplan Nr. 131 A, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 131A- Entwurf, Euskirchen. Stand 08/2014.

## 10 Anhang - Pflanzempfehlungen

### Gehölzliste 1: Standortgerechte bodenständige / autochthone Laubgehölze

Standortgerechte bodenständige Laubgehölze	
Baumarten	
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Straucharten	
Cornus mas	Gewöhnlicher Hartriegel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Pflanzenqualität mind.: -Laubbäume: Heister, 2 x v., o. B., 125-150 cm, Pflanzabstand: 1x1m -Sträucher: 2 x v., 0. B., 60-100 cm, Pflanzabstand: 1x1m * nicht in unmittelbarer Nähe von landwirtschaftlichen Produktionsflächen verwenden	

### Gehölzliste 2: Bäume für Straßenverkehrsflächen und Stellplätze

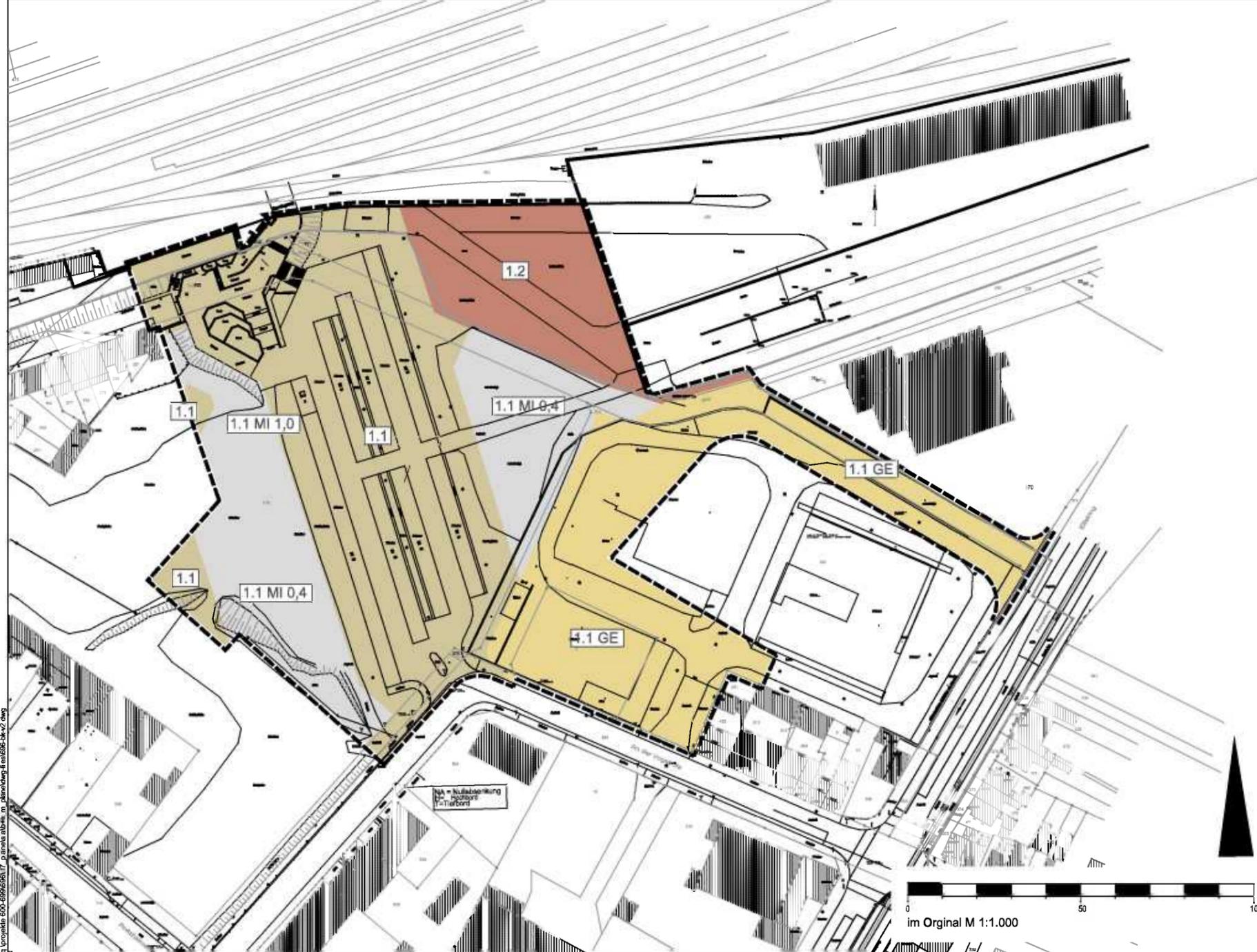
Bäume für Straßenverkehrsflächen und Stellplätze	
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Säulen-Hainbuche
Acer platanoides „Deborah“	Spitzahorn
Acer platanoides „Olmstedt“	Spitzahorn
Fraxinus excelsior „Westhof´s Glorie“	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus robur „Fastigiata“	Säuleneiche
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde
Tilia vulgaris „Pallida“	Kaiserlinde
Pflanzenqualität mind.: Hochstamm, Mindeststammumfang 18/20 cm, Mindeststammhöhe 2,20 m Baumscheiben mit mind. 6 m <sup>2</sup> Fläche.	

Euskirchen, den 16.03.2016

---

gez. Dr. Uwe  
Friedl  
Bürgermeister

# STADT EUSKIRCHEN, B-PLAN NR. 131A "City-Süd, Teilbereich A" - UMWELTBERICHT



## Bestand und Konflikte

Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 70 und 77

- 1.1 Straßenverkehrsfläche / versiegelte Flächen / Parkflächen (ggf. Omnibusbahnhof)
- 1.1 MI 1,0 Mischgebiet - Gebäudefläche ohne nachgeschaltete Versickerung, GRZ = 1,0
- 1.1 MI 0,4 Mischgebiet - Gebäudefläche ohne nachgeschaltete Versickerung, GRZ = 0,4
- 1.2 Flächen für Bahnanlagen - Gleißbereiche ohne Vegetation
- 1.1 GE Gewerbegebiet - Gebäudefläche ohne nachgeschaltete Versickerung, GRZ = 0,8
- Abgrenzung Geltungsbereich

Projekt  
**STADT EUSKIRCHEN, BP NR. 131A  
"City-Süd, Teilbereich A"**

Inhalt  
**UMWELTBERICHT**

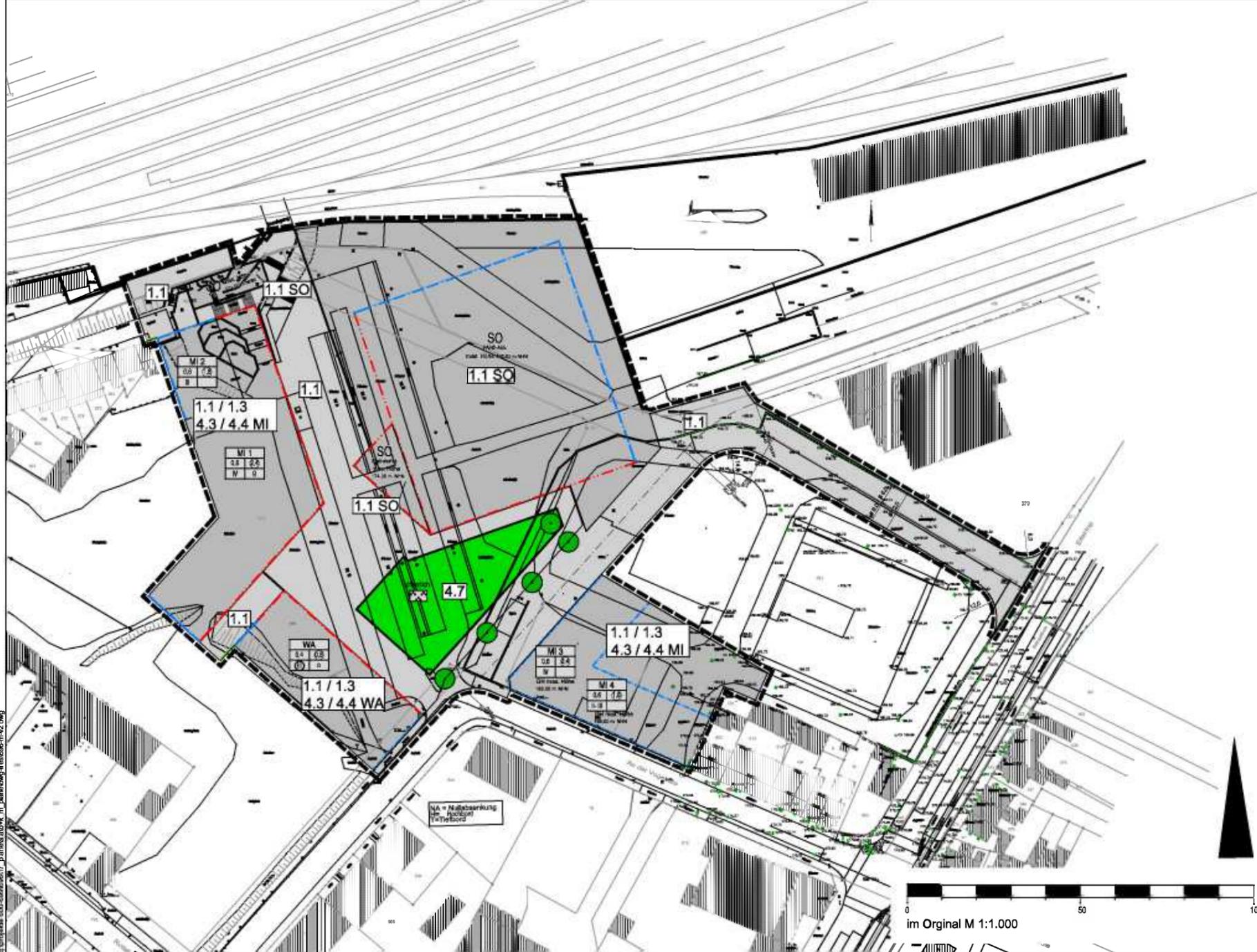
Planart  
**Bestands- und Konfliktplan** **M 1:1.000**

Datum 20.11.2014	gezeichnet mo/lx/he	Format 297x580	Plan-Nr. 696-BK-V2.dwg
---------------------	------------------------	-------------------	---------------------------

			<b>SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN</b> Planungsgesellschaft mbH 50374 Erftstadt-Lechenich Zehntwall 5-7 02235 TEL 68 53 59 0 FAX 68 53 59 29
--	--	--	--

g:\projekte\600-696\696\17\_p\anw\abw\m\_d\anw\bw\4\m\696\bk\k2.dwg

# KREISSTADT EUSKIRCHEN, B-PLAN NR. 131A "City-Süd, Teilbereich A" - LBP



## Grünordnerische Maßnahmen / LBP

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 131A

- 1.1** Straßenverkehrsflächen / versiegelte Flächen
- 1.1 SO** Sondergebiet - Gebäudefläche ohne nachgeschaltete Versickerung
- 1.1 / 1.3  
4.3 / 4.4 WA** Allgemeines Wohngebiet - versiegelte Flächen / teil-, unversiegelte Flächen / Gärten ohne und mit heimischen Gehölzen, GRZ = 0,4
- 1.1 / 1.3  
4.3 / 4.4 MI** Mischgebiet - versiegelte Flächen / teil-, unversiegelte Flächen / Gärten ohne und mit heimischen Gehölzen, GRZ = 0,6
- 4.7** Grünanlage, Park
- Baumpflanzung (ohne rechtsverbindliche Festsetzung)
- Abgrenzung Geltungsbereich
- Baugrenze
- Baulinie

Projekt  
**KREISSTADT EUSKIRCHEN, B-PLAN NR. 131A "City-Süd, Teilbereich A"**

Inhalt  
**Umweltbericht** **M 1:1.000**

Planart  
**Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)**

Datum 20.11.2014	gezeichnet mo/lx/he	Format 297x580	Plan-Nr. 696-M-V2.dwg
---------------------	------------------------	-------------------	--------------------------

			<b>SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN</b> Planungsgesellschaft mbH 50374 Erfstadt-Lechenich Zehntwall 5-7 02235 TEL 68 53 59 0 FAX 68 53 59 29
--	--	--	---