

**Kreisstadt Euskirchen,  
Ortsteil Euskirchen**

**Bebauungsplan Nr. 110  
Baugebiet nördlich der Unitasstraße**

**Begründung mit Umweltbericht**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Teil 1: Begründung des Bebauungsplans</b>	<b>1</b>
<b>1.1.</b>	<b>Der Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
1.1.1.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
1.1.2.	Lage und Topographie	1
1.1.3.	Bisherige Nutzung	1
<b>1.2.</b>	<b>Planerfordernis und Zielsetzung der Planung</b>	<b>1</b>
1.2.1.	Planerfordernis	1
1.2.2.	Städtebauliche Zielsetzung	2
1.2.3.	Begründung der Verfahrenswahl	2
<b>1.3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>2</b>
1.3.1.	Ziele der Raumordnung	2
1.3.2.	Flächennutzungsplan	3
1.3.3.	Landschaftsplan	3
1.3.4.	Bestehendes Planungsrecht	3
1.3.5.	Überschwemmungsgebiet	3
<b>1.4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>3</b>
1.4.1.	Das Baukonzept	3
1.4.2.	Das Erschließungskonzept	4
1.4.3.	Klima	7
1.4.4.	Grünstruktur	8
1.4.5.	Ver- und Entsorgung	8
<b>1.5.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte</b>	<b>9</b>

---

1.5.1.	Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB).....	9
1.5.2.	Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 2 BauGB) .....	9
1.5.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§9 (1) Nr.4 BauGB).....	10
1.5.4.	Garagen und Carports .....	11
1.5.5.	Nebenanlagen .....	12
1.5.6.	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden .....	12
1.5.7.	Versickerung von Niederschlagswasser .....	12
1.5.8.	Leistungsrecht .....	12
1.5.9.	Schallschutz .....	12
1.5.10.	Grünordnerische Festsetzungen.....	15
1.5.11.	Verkehrsflächen.....	16
1.5.12.	Kennzeichnung.....	16
1.5.13.	Hinweise .....	17
<b>1.6.</b>	<b>Städtebauliche Auswirkungen .....</b>	<b>17</b>
<b>1.7.</b>	<b>Umweltauswirkungen .....</b>	<b>18</b>
<b>1.8.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>20</b>
<b>1.9.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>20</b>
<b>1.10.</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>20</b>
<b>1.11.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>20</b>
<b>Teil 2: Umweltbericht zum Bebauungsplan.....</b>		<b>22</b>
<b>1.12.</b>	<b>Siehe Dokument Umweltbericht .....</b>	<b>22</b>

# 1. Teil 1: Begründung des Bebauungsplans

## 1.1. Der Geltungsbereich

### 1.1.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird begrenzt im Süden von der bestehenden Wohnbebauung, im Westen von der Kessenicher Straße, im Norden von dem Gertrudisweg und im Osten von der Nordstraße. Die verbindliche Abgrenzung ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

### 1.1.2. Lage und Topographie

Das rd. 4,3 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand der Stadt Euskirchen an Kessenicher Straße in der Gemarkung Euskirchen, Flur 20 (Flurstücke 250, 251, 256-259, 577, 603, 608, 609, 692, 911-913, 955-961, 965, 1020, 1120, 1121) und Flur 23 (Flurstücke 48, 52 - 54, 56, 64, 313 und 314) und schließt sich der vorhandenen Siedlungsstruktur lückenlos an. Das Plangebiet ist eben, ohne nennenswerte Höhenunterschiede und fällt nach Nordosten zur Erft geringfügig ab.

### 1.1.3. Bisherige Nutzung

In unmittelbarer Nähe östlich des Plangebiets befindet sich die Erft mit ihrem Auenbereich. Im weiteren Umfeld befindet sich die weitere Siedlungsstruktur, deren Wohnformen von eingeschossigen Einzelhäusern bis zu mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern reicht. Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine Kindertagesstätte. Die zu überplanenden Flächen stellen sich derzeit größtenteils als landwirtschaftlich genutzte Flächen dar.

## 1.2. Planerfordernis und Zielsetzung der Planung

### 1.2.1. Planerfordernis

Für Teile des Plangebietes, südwestlich der Unitasstraße besteht durch den Bebauungsplan Nr. 38 Nord Baurecht. Der Bebauungsplan weist die Flächen als Allgemeine Wohngebiete aus. Diese Flächen stellen sich in der Örtlichkeit als Brachfläche dar. Die weiteren Flächen des Plangebietes sind landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der größte Teil des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „nördlich Unitasstraße“ erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Standortes zu schaffen.

### **1.2.2. Städtebauliche Zielsetzung**

Die Terra Development GmbH entwickelt in Abstimmung mit der Stadt Euskirchen für das Plangebiet ein hochwertiges Wohnraumkonzept.

Dabei stehen ein familienfreundliches Wohnumfeld, die Ortsrandarrondierung als auch die Einbindung der Freiraumstrukturen in das städtebauliche Konzept im Mittelpunkt der Entwicklung.

Dabei bieten die bereits vorhandene Infrastruktur und die gute Verkehrsanbindung hervorragende Potenziale für die Entwicklung als Wohngebiet. Das Plangebiet liegt zudem in direkter Anbindung an die Grün- und Freiflächen der Erftauen.

### **1.2.3. Begründung der Verfahrenswahl**

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4.5 ha. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Euskirchen am 18.09.2003 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nummer 110 gemäß § 2 (1) BauGB für diesen Bereich gefasst. Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

## **1.3. Übergeordnete Planungen**

### **1.3.1. Ziele der Raumordnung**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln vom 10.06.2003 stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Der sachliche Teilplan Vorbeugender Hochwasserschutz, Teil 1 vom 07.07.2006 stellt im äußersten Osten des Plangebietes einen schmalen Bereich als Überschwemmungsbereiche dar.

Gemäß Ziel 3 sind die Überschwemmungsbereiche der Fließgewässer „Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz und als solche für den Abfluss und die Retention von Hochwasser zu erhalten und zu entwickeln.

Überschwemmungsbereiche sind – soweit sie bei 100jährlichem Hochwasser überschwemmt werden – von entgegenstehenden Nutzungen, insbesondere von zusätzlichen Baugebieten in Bauleitplänen freizuhalten. [...] Die in Überschwemmungsbereichen liegenden Bauflächen von Flächennutzungsplänen, die noch nicht in Anspruch genommen sind, insbesondere durch rechtskräftige verbindliche Bebauungspläne, Satzungen oder im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 3 BauGB, sollen nicht für Siedlungszwecke in Anspruch genommen, sondern statt dessen wieder dem Retentionsraum zugeführt werden.“

### **1.3.2. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist das Plangebiet als "Wohnbaufläche" dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **1.3.3. Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Stadt Euskirchen. Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes 16 beginnt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet. An das Plangebiet gliedert sich östlich das Landschaftsschutzgebiet 2.2-13, nördlich das Landschaftsschutzgebiet 2.2-2 an. Die Festsetzung der Landschaftsschutzgebiete erfolgt gemäß § 21 LG NW, Buchstabe a bis c.

### **1.3.4. Bestehendes Planungsrecht**

Die Flurstücke 250, 251, 256, 257, 258, 259, 577, 911, 912, 913, 961, 965, 1020, 1120, 1121 der Flur 20 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38. Dieser weist die Flächen als allgemeines Wohngebiet aus. Das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 110 nördlich Unitasstraße soll die genannten Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 38 ersetzen, dessen städtebauliche Ziele nicht mehr als zeitgemäß betrachtet werden.

### **1.3.5. Überschwemmungsgebiet**

Am 19.12.2013 trat die vorläufige Sicherung der Überschwemmungsgebiete der Erft - Bereich der Städte Bedburg, Bergheim, Kerpen, Erftstadt, Euskirchen, Bad Münstereifel und den Gemeinden Weilerswist, und Nettersheim – in Kraft. Der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes liegt das Gebiet eines 100jährigen Hochwasserereignisses zugrunde.

Das Plangebiet ist im östlichen Bereich betroffen. Handlungen, die sich negativ auf den Hochwasserabfluss auswirken können, sind verboten. Die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten.

## **1.4. Städtebauliches Konzept**

### **1.4.1. Das Baukonzept**

Die Gebietsausweisung erfolgt entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt Euskirchen in Anpassung an die vorhandenen Baustrukturen. Durch gezielte Festsetzungen sollen zudem auch neue Bauformen und moderne Architektur ermöglicht werden.

Die vorhandene Bebauung im Süden des Plangebietes sowie im Süden und Osten angrenzend an das Plangebiet besteht überwiegend aus 1- und 2-geschossigen Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen. Die vorgesehene neue Bebauung

im Plangebiet soll sich harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügen und in ihrer Kubatur aus dem angrenzenden Bestand entwickelt werden. In Richtung der östlich angrenzenden Freiflächen soll der Bebauungsplan die Entstehung einer aufgelockerten Bebauung unterstützen. Das städtebauliche Konzept sieht östlich angrenzend an die Kessenicher Straße (WA 3) zweigeschossige Einfamilienhäuser vor. Diese können beispielsweise in Form von Reihenhäusern entstehen. Nach Norden und Osten lockert die Bebauung auf. Hier sind freistehende Einzelhäuser vorgesehen. Am östlichen Siedlungsrand, im Anschluss an die Erftaue sollen Einzelhäuser im Übergang zum freien Landschaftsraum entstehen. Im südlichen Bereich des Plangebietes soll im Übergang zur angrenzenden aufgelockerten Bebauung eine Bebauung mit Einzelhäusern entstehen. Zur Erzielung eines harmonischen städtebaulichen Konzeptes im Übergang zur freien Landschaft, sieht das städtebauliche Konzept somit eine Staffelung der Baustrukturen hin zu aufgelockerten Strukturen im Übergang zum Landschaftsraum und zur südlich angrenzenden Bebauung vor. Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen individuelles Bauen und moderne Architektur zulässig sein. Im Südosten des Plangebietes wird die bestehende Kindertagesstätte Planungsrechtlich gesichert. Die absolute Gebäudehöhe wird im gesamten Plangebiet auf 10 m begrenzt, sodass sich die neue Bebauung an die Höhenentwicklung der umliegenden Baukörper anfügt.

#### **1.4.2. Das Erschließungskonzept**

Das Plangebiet wird über die Kessenicher Straße erschlossen. Die Haupteerschließung des nördlichen Bereiches des Plangebietes bildet eine 10 m breite Straße, die die Kessenicher Straße und die Nordstraße verbindet. Diese Erschließungsstraße ist im Trennprinzip geplant. Die Gehwege sind mit jeweils 2 m breite und die Fahrbahn in einer Breite von 6 m vorgesehen. Die weiteren Erschließungsstraßen im nördlichen Bereich sind als Mischverkehrsflächen mit einer Breite von 6 m geplant. Eine Durchfahrt zur Nordstraße ist jedoch nicht möglich. Hier wird die Nordstraße mit Rücksichtnahme auf die Bestandsbebauung abgebunden. Der Verkehr hat die Möglichkeit innerhalb des Wendehammers umzukehren. Die Müllabfuhr kann über einen geplanten mit Pollern abgebundenen Durchstich von der Wendeanlage die Nordstraße erreichen. Ebenso wird die Unitasstraße abgebunden. Eine Wendeanlage ist hier nicht erforderlich. Beide Straßen, Unitasstraße und Nordstraße, können jedoch fußläufig als auch mit dem Fahrrad erreicht werden.

Der südliche Teil des Plangebietes wird über die Fortführung der Unitasstraße erschlossen. Diese ist in einer Breite von rund 10 m und als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die östlich angrenzenden Grundstücke werden über einen rund 30 m langen und 6 m breiten Erschließungstich erschlossen. Die westlich angrenzenden Grundstücke können über eine abgewinkelte Erschließungsstraße, die in einer Wendeanlage mündet, erschlossen werden. Die Wendeanlage ist gem. Richtlinie für

die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) so dimensioniert, dass sie auch von Müllfahrzeugen befahren werden kann.

Der südliche und nördliche Teil des Plangebietes werden über einen rund 3 m breiten Fuß- und Radweg verbunden. Dieser wird durch rechts- und linksseitig begleitende rund 3 m breite Grünstreifen betont. Durch diese Abbindung des motorisierten Individualverkehrs soll eine Bildung von Schleichverkehren und eine damit einhergehende mögliche Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung unterbunden werden.

Im Norden wird das Plangebiet über einen Fuß - und Radweg an den Gertrudisweg angeschlossen. Im Osten gewährleistet ein geplanter Fuß- und Radweg die Zuwegung der an das Baugebiet anschließenden Grünflächen und den vorgesehenen Spielplatz.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Die öffentlichen Parkplätze innerhalb der Planstraßen werden überwiegend als Längsparker im Straßenraum angeordnet. In den als Mischverkehrsfläche geplanten Erschließungsstraßen werden die Parkplätze alternierend so angeordnet, dass sie zur Verkehrsberuhigung beitragen. Im Norden und Südosten des Plangebietes werden zusätzlich öffentliche Parkplätze als Senkrechtparker verwirklicht.

Das Erschließungskonzept wurde durch das Büro Brilon Bondzio Weiser (BBW) im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung geprüft. Dabei wurde die Verkehrssituation im Bestand untersucht (Verkehrszählung am 20.01.2015 07:00 bis 10:00 und 16:00 bis 19:00 Uhr) und die Leistungsfähigkeit relevanter Knotenpunkte unter Berücksichtigung der zukünftigen Verkehre in drei unterschiedlichen Netzfällen überprüft. Im Vorfeld haben bereits Untersuchungen zu unterschiedlichen Erschließungsmöglichkeiten stattgefunden. Die nachfolgend genannten Netzfälle stellten sich dabei als realistische Möglichkeiten dar und wurden daher näher untersucht.

Netzfall 1: Im Netzfall 1 wird davon ausgegangen, dass der Verkehr des Plangebietes über die Straßen Unitasstraße und Nordstraße abgewickelt wird. Zudem ist eine neue Anbindung auf der Kessenicher Straße (L 182) vorgesehen.

Netzfall 2: Im Netzfall 2 wird davon ausgegangen, dass der Neuverkehr des Plangebietes über die Straßen Nordstraße und Kessenicher Straße (L 182) abgewickelt wird. Die Unitasstraße wird im nördlichen Bereich für den MIV geschlossen.

Netzfall 3: Im Netzfall 3 wird davon ausgegangen, dass der Neuverkehr des Plangebietes zum weitaus größten Teil über die Kessenicher Straße (L 182) abgewickelt



wird. Die Unitasstraße und die Nordstraße werden an den in Abbildung 10 gekennzeichneten Stellen für den MIV geschlossen.

Nach Angaben der Stadt Euskirchen ist mit einer allgemeinen Verkehrszunahme von 5,0 % („Prognose-Nullfall“) zu rechnen. Der Verkehrsgutachter hat diese Zunahme den erhobenen Belastungen pauschal zugerechnet. Der Gutachter geht von einer „worst-case-Schätzung“ der zukünftigen Einwohner innerhalb des Plangebietes aus. Dabei ergeben sich maximal 480 Einwohner. Hierbei ist anzumerken, dass sich diese Zahl aus der Annahme ergibt, dass eine zweite Wohnung pro Wohngebäude realisiert werden kann (80 Wohneinheiten geplant). Es ist also auch durchaus davon auszugehen, dass es sich um weniger Einwohner handeln wird. Das Gutachten betrachtet insgesamt neun Knotenpunkte (KP).

#### Die Knotenpunkte

- KP 5 Unitasstraße / Friedrichsruh,
- KP 6 Nordstraße / Friedrichsruh,
- KP 8 Unitasstraße / Am Marienpütz / geplante Anbindung und
- KP 9 Nordstraße / Am Marienpütz / geplante Anbindung

werden aufgrund einer Verkehrsbelastung von unter 500 Kfz/h in den Spitzenstunden jeder Zeit als Leistungsfähig beurteilt. Eine verkehrstechnische Berechnung ist daher nicht erforderlich.

#### Der Knotenpunkt

- KP 1 Kessenicher Straße / Jülicher Ring

weist in allen drei überprüften Netzfällen mit dem heutigen Signalzeitenplan in der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde nur eine Verkehrsqualität der Stufe E aus.

Der Gutachter hat daher untersucht, wie sich die Verkehrsqualität im Bestand darstellt. Dabei wurde für die morgendliche Spitzenstunde eine Verkehrsqualität der Stufe D und innerhalb der nachmittäglichen Spitzenstunde der Stufe E nachgewiesen. Die prognostizierte Verkehrsqualität (Stufe E) kann durch einen optimierten Signalzeitenplan im Analysefall für alle Netzfälle zu einer Verbesserung der Verkehrsqualität auf die Stufe D in der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde führen. Weiter gibt der Gutachter an, dass die Hauptrichtung sowohl heute als auch in den Netzfällen noch über ausreichende Kapazitäten verfügt und daher davon ausgegangen werden kann, dass sich die vorgeschlagene Optimierung des Signalzeitenplans nicht negativ auf die im Zuge des Jülicher Rings vorhandene Koordination der Signalanlagen auswirken wird.

#### Die Knotenpunkte

- KP 2 Unitasstraße / Jülicher Ring,
- KP 3 Nordstraße Jülicher Ring

- KP 4 Kessenicher Straße / Friedrichsruh und
- KP 7 Kessenicher Straße/geplante Anbindung

sind jederzeit leistungsfähig und weisen mindestens eine Verkehrsqualität der Stufe C oder besser auf.

Im Ergebnis können damit mit Ausnahme des Knotenpunktes KP 1 Kessenicher Straße/ Jülicher Ring alle Knotenpunkte das prognostizierte Verkehrsaufkommen mit einer mindestens befriedigenden Verkehrsqualität abwickeln.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung zeigt sich zudem, dass an der geplanten vorfahrtgeregelten Einmündung zur Anbindung des Wohngebietes an die Kessenicher Straße die Anlage eines Linksabbiegers oder eines Aufstellbereichs für die Linksabbieger nicht erforderlich ist. Es wird jedoch empfohlen, bei der weiteren Planung aufgrund des voraussichtlichen höheren Querungsbedarfs der Kessenicher Straße und der bereits vorhandenen Bushaltestelle, die Einrichtung einer Querungsmöglichkeit sowie begleitender Maßnahmen zur Geschwindigkeitsdämpfung zu prüfen. Dabei sollte auch die zukünftige Gestaltung der Bushaltestelle berücksichtigt werden.

Zusammenfassen ist festzuhalten, dass im Hinblick auf die Verkehrsuntersuchung, dass Verkehrsaufkommen an allen Knotenpunkten auch nach der Realisierung der Wohnbebauung leistungsfähig und verkehrssicher abgewickelt werden können.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der Bürgerschaft und der vorliegenden Ergebnisse des Verkehrsgutachtens, wird in Anlehnung an den Netzfall 3 (Unitasstraße und die Nordstraße werden für den MIV geschlossen) ein Erschließungssystem gewählt, das die Unitasstraße komplett abbindet (Verbindung zur Haupterschließung nur über einen Fuß- und Radweg). Die Nordstraße bleibt in ihrem Querschnitt unverändert und wird durch Poller abgebunden. Damit kommt man den Wünschen der Bürgerschaft nach, zusätzliche Durchfahrtsverkehre aus den bestehenden Wohngebieten rauszuhalten.

### **1.4.3. Klima**

Grundsätzlich ist im Rahmen der hier festgesetzten Höhen die Errichtung kompakter Baukörper, im Sinne einer klimagerechten Baulandentwicklung, möglich. Durch ein möglichst kleines Verhältnis zwischen äußerer Wärme übertragender Gebäudehülle bezogen auf das Volumen der Gebäude kann eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie unterstützt werden. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der Höhe der Baukörper und die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandflächen eine übermäßige Verschattung benachbarter Gebäude weitestgehend vermieden, so dass verschattungsfreie Einträge solarer Einstrahlung durch die bauliche Anordnung der Gebäude möglich sind. Weiter wird im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete

durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Gebäuden mit Ost- Westausrichtung als auch Nord-Südausrichtung und somit mit Orientierung zur Sonne begünstigt. Damit wird ein Beitrag zur Entstehung von Gebäuden mit einer besonderen Eignung für die Nutzung von Sonnenenergie geleistet.

#### **1.4.4. Grünstruktur**

Es ist geplant, das Plangebiet im Norden und Westen durch Pflanzungen einzugrünen. Weiter ist eine öffentliche Grünfläche im östlichen Teil des Plangebietes zum freien Landschaftsraum der Erftaue geplant. Hier sind weitere Baum- und Heckenpflanzungen zur Eingrünung bzw. Einbindung des Plangebietes hin zur Erftaue vorgesehen. Weitere gestalterische oder städtebauliche grünordnerische Maßnahmen auf den Baugrundstücken sind auf Grund der teilweise geringen stadtypischen Grundstücksgrößen nicht erforderlich. Der öffentliche Straßenraum wird ebenfalls durch Baumpflanzungen gestaltet.

#### **1.4.5. Ver- und Entsorgung**

Die Wasser-, Strom-, Gas- und Telekommunikationsversorgung des Plangebietes erfolgt voraussichtlich durch die Erweiterung der vorhandenen Netze der Versorgungsträger. Alle Versorgungsträger werden rechtzeitig in die Ausbauplanung der Verkehrsflächen durch den Investor einbezogen. Besondere Maßnahmen werden zum jetzigen Zeitpunkt nicht erwartet. Eventuelle Änderungen vorhandener Leitungen erfolgen auf Kosten des Investors.

Das Schmutzwasser der im Eigentum der katholischen Kirche befindlichen Grundstücke wird über einen neu angelegten Mischwasserkanal in den vorhandenen Mischwasserkanal der Nordstraße eingeleitet. Das Dachflächenwasser dieser Flächen wird auf den privaten Grundstücksflächen versickert. Der Bebauungsplan setzt die noch unbebauten Flächen dementsprechend fest. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser sowie das anfallende Dachflächenwasser der übrigen Flächen werden über einen neuen Mischwasserkanal innerhalb der Planstraßen dem örtlichen Kanalnetz in der Nordstraße zugeführt. Die Stadt Euskirchen hat die Funktionalität des geplanten Entwässerungskonzepts mittels einer hydraulischen Prüfung positiv bestätigen können.

Aufgrund der Dimensionierung dieses Netzes und der vorliegenden Bodenqualität wird auf den Flächen der katholischen Kirchengemeinde die Versickerung der Dachflächenwässer angestrebt. Über ein entsprechendes Bodengutachten wurde die hydraulische Leitfähigkeit der vorhandenen Bodenschichten untersucht. Daraus resultiert, dass im Bereich der Grundstücke der katholischen Kirchengemeinde das entnommene Material der Schicht 03 (Kies-Sand) zur Versickerung geeignet ist. Weiter empfiehlt der Gutachter dass die Sickersohle bis auf die Schicht 03 zu führen sind und die geplanten Versickerungsanlagen entsprechend zu bemessen sind.

Das Plangebiet ist im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Euskirchen enthalten und gehört zum Einzugsbereich der Kläranlage Kessenich.

Durch das Plangebiet verläuft die Abschlagsleitung des Erftverbandes des RÜB Dr. Schweigeltstraße DN 1.000 mm von der Kessenicher Straße in die Erft, die durch eine nicht überbaubare Leitungstrasse gesichert wird. Die Leitungstrasse wird durch Grunddienstbarkeit auf den Flächen des Investors und der katholischen Kirchengemeinde abgesichert.

## **1.5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte**

### **1.5.1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Die Art der baulichen Nutzung wird aus den im angrenzenden Bestand vorhandenen Nutzungen abgeleitet. Die Planung ist eine Erweiterung der angrenzenden Wohngebiete mit den gemäß § 4 (2) und (3) Nr. 1 - 3 BauNVO zulässigen Nutzungen. Deshalb werden im Bebauungsplan im Wesentlichen allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen), die aufgrund ihres potenziell hohen Verkehrsaufkommens störend auf die vorgesehenen Nutzungsstrukturen wirken können, werden ausgeschlossen.

Im Südosten des Plangebietes wird die bestehende Kindertagesstätte planungsrechtlich gesichert. Der Bereich wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „der Bildung dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen.

### **1.5.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Bebauung im Plangebiet soll sich gemäß dem städtebaulichen Konzept in der vorliegenden Ortsrandlage harmonisch in den Übergang zwischen bestehender Bebauung und Landschaftsraum einfügen.

Für das gesamte Plangebiet werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen damit den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. und einer für Einfamilienhaus typischen Größenordnung. Auch für die als Gemeinbedarf ausgewiesene Fläche wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 ausgewiesen und damit der vorhandene Bestand gesichert und in Zusammenhang mit der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche Möglichkeiten zur Erweiterung planungsrechtlich angeboten.

Im Bebauungsplan wird eine ergänzende Festsetzung zur Überschreitung der GRZ für an Gebäude angrenzende Terrassen aufgenommen, um eine angemessene Flexibilität im Hinblick auf die Gestaltung von Gebäuden und ihren Übergangsbereichen zum Garten sicherzustellen. An Gebäude angrenzende Terrassen werden nach der derzeit herrschenden Auffassung nach § 19 Abs. 2 BauNVO eingestuft

und sind folglich Bestandteil der Hauptanlage. Diese daraus zu schließende Konsequenz schränkt jedoch die Ausnutzbarkeit im Plangebiet deutlich ein, was dem Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht gerecht wird. Daher ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ für an Gebäude angrenzende Terrassen zulässig, sofern die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen nicht mehr als 50 % der festgesetzten Grundflächenzahl beträgt. Es wird somit durch die Festsetzung nach wie vor die Kappungsgrenze von 0,6 eingehalten. Es kann folglich sichergestellt werden, dass durch die Überschreitung und Begrenzung auf insgesamt 0,6 nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die im Bereich der allgemeinen Wohngebiete festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse wird aus der II-Geschossigkeit der angrenzenden Bestandsbebauung abgeleitet und für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Im Übergang zu den angrenzenden kompakteren Bestandsstrukturen an der Kessenicher Straße wird die Zahl der Vollgeschosse dabei als zwingend festgesetzt, sodass entsprechend kompaktere Strukturen im Rahmen der Einfamilienhausbebauung entstehen.

Im gesamten Plangebiet wird die maximale Gebäudehöhe auf 10,0 m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt wird für geneigte Dächer die Oberkante First und für Flachdächer die Oberkante der Attika des obersten Geschosses festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe der Straßengradiente der direkt angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche. Diese wird zur eindeutigen Bestimmung in m über NHN festgesetzt. Durch die Beschränkung der baulichen Höhe auf 10,0 m sollen individuelles Bauen und moderne Architektur ermöglicht werden und gleichzeitig ein harmonisches Einfügen der Bebauung im Übergang zwischen Bestandsbebauung und angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet werden.

### **1.5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§9 (1) Nr.4 BauGB)**

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird entlang der Kessenicher Straße und im westlichen Zugangsbereich zum Baugebiet (WA 3) eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht unter anderem die Entstehung kompakter Strukturen im Rahmen der Einfamilienhausbebauung, so zum Beispiel Reihen- und Doppelhäuser. Gleichzeitig sollen aber auch Einzelhäuser zulässig sein. Die Festsetzung dient zum einen der Bestandssicherung des vorhandenen Wohngebäudes an der Kessenicher Straße (Hausnummer 182) und zum anderen der möglichst flexiblen Umsetzung einer zukünftigen Bebauung. Die Festsetzung der zwingend zu errichtenden zwei Vollgeschosse, unterstützt in diesem Zuge die Entstehung kompakter Gebäudekörper auch bei Umsetzung einer Einzelhausbebauung. Um eine Auflockerung zu den südlich angrenzenden Bestandsstrukturen und im Übergang

zum Landschaftsraum zu unterstützen, wird für das WA 2 eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern und für das WA 1 eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten werden die Baugrenzen entsprechend der Entwurfsintention parallel zu den Erschließungsstraßen festgesetzt. So kann die Entstehung klarer Raumkanten entlang der Erschließungsstraßen und die rückwärtige Anordnung von Gartenbereichen unterstützt werden. Die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht in Bezug auf die Tiefe (12,0 m bis 15,0 m) den üblicherweise im Wohnungsbau auftretenden Bautiefen. Die Festsetzung ist so gewählt, dass ein verträglicher Spielraum bei der Grundstücksgestaltung möglich ist, gleichzeitig aber eine aufgelockerte Bebauung, insbesondere im Zusammenspiel mit der festgesetzten Bauweise, sichergestellt werden kann. Im Bereich der Bestandsgebäude sind die überbaubaren Grundstücksflächen so angelegt, dass die vorhandenen Hauptbaukörper planungsrechtlich gesichert werden.

Um einen verträglichen Spielraum bei der Ausnutzung des Grundstücks zu erzielen, sind in den allgemeinen Wohngebieten Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m zulässig. Weiter wird festgesetzt, dass die Baugrenzen zu den rückwertigen Gartenseiten (Bereiche die nicht an der erschließenden Verkehrsfläche liegen) durch Balkone um bis zu 1,5m überschritten werden dürfen. Dabei sind die Grundstücksbereiche von der Festsetzung ausgenommen, in denen ein Leitungsrecht festgesetzt ist. Diese Festsetzung wird getroffen, um Bauherren einen verträglichen Spielraum für künftige Entwicklungsmaßnahmen einzuräumen und dabei gleichzeitig ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild zu wahren.

#### **1.5.4. Garagen und Carports**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im Bauwich zulässig sind. Um einen zweiten Stellplatz vor der errichteten Garage bzw. dem Carport zu gewährleisten, ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten. Im Bebauungsplan wird zudem festgesetzt, dass der seitliche Grenzabstand von Garagen zu einer öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 1 m betragen muss. Dadurch soll sichergestellt werden, dass entlang der öffentlichen Verkehrsflächen keine geschlossenen Garagenwände oder Carports entstehen, sondern eine Eingrünung der baulichen Anlagen vorgenommen wird. Die Eingrünung wird über die Gestaltungsatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes geregelt.

Die Festsetzung gewährleistet insgesamt eine geordnete Anordnung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücksflächen.

### **1.5.5. Nebenanlagen**

Um die Entstehung eines ansprechenden Ortsbildes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu unterstützen, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO im Bereich der Vorgärten mit Ausnahme von Abstellplätzen für Müllbehälter und Fahrrädern nicht zulässig. Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 (A) BauNVO bis maximal 30 m<sup>3</sup> zulässig. Die Festsetzung ermöglicht Bauherren und Bewohnern die Errichtung von z. B. erforderlichen Gartenhäusern, gewährleistet aber gleichzeitig ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild und ist erforderlich, da auch die rückwärtigen Grundstücksflächen einsehbar sein können.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig. Um ein ansprechendes Ortsbild insbesondere angrenzend an den öffentlichen Straßenraum zu unterstützen, ist die Errichtung von Luft-Wärmetauschern im Bereich zwischen Gebäudefront und erschließender Verkehrsfläche nicht zulässig.

### **1.5.6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Vermeidung einer unerwünschten Entwicklung der geplanten städtebaulichen Struktur wird im Plangebiet die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt.

### **1.5.7. Versickerung von Niederschlagswasser**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Gutachten zur Versickerung durch das Büro Althoff & Lang erarbeitet. Aus den Gutachten geht hervor, dass im Südwesten des Plangebietes eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Im Bebauungsplan werden betreffende Flächen, die nicht mit Bestandsgebäuden bebaut sind, festgesetzt. Das Niederschlagswasser ist auf diesen Grundstücken im Sinne des § 51a Landeswassergesetz zu versickern. Bei der Versickerung ist darauf zu achten, dass grundsätzlich ausreichende Abstände der Versickerungsanlagen zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen eingehalten werden müssen, um Nässeschaden zu vermeiden. Die Vorschriften des Landeswassergesetzes § 51 a sind zu beachten.

### **1.5.8. Leitungsrecht**

Durch das Plangebiet verläuft die Abschlagsleitung des RÜB Dr. Schweigelstraße DN 1.000 mm von der Kessenicher Straße in die Erft. Die Flächen sind im Bereich der privaten Grundstücke mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers belastet. Eine Überbauung der Leitung ist nicht möglich. Die Leitungstrasse wird durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten im Grundbuch gesichert.

### **1.5.9. Schallschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden die einwirkenden Lärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr berechnet und bewertet. Hierbei wurde die freie Schal-

lausbreitung, d.h., ohne aktive Schallschutzmaßnahmen und ohne die Berücksichtigung der geplanten Bebauung, betrachtet.

Es wurden Lärmkarten für den Zustand ohne Lärminderungsmaßnahmen tagsüber und nachts (Anhang D1 / D2 des Gutachtens) bis zu einer Höhe von 4 m für den gesamten Planbereich bei freier Schallausbreitung erstellt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass entlang der Kessenicher Straße sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Während der Tagzeit liegen die Werte zwischen 46 dB(A) und 65 dB(A), nachts zwischen 37 dB(A) und 55 dB(A).

Auch in den Außenwohnbereichen (wie Terrassen, Loggien und Balkone) treten Überschreitungen des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber auf. Der Gutachter schlägt zum Schutz vor den Geräuschen aus dem öffentlichen Straßenverkehr passive Schallschutzmaßnahmen vor. Bei Außenpegeln > 50 dB(A) nachts müssen gemäß VDI 2719 [12] die Fenster grundsätzlich geschlossen bleiben, um die Einhaltung der in der Richtlinie empfohlenen Innenpegel zu gewährleisten. In diesem Fall wird eine fensterunabhängige Lüftung über geeignete schallgedämmte Lüftungselemente empfohlen. Da im vorliegenden Fall für das westliche Plangebiet Beurteilungspegel nachts von > 45 dB(A) auftreten, wird seitens des Gutachters empfohlen, für alle eventuellen Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungselemente einzubauen. Alternativ wären auch (teil)verglaste Vorbauten möglich.

Aufgrund der erhöhten Lärmbelastung im westlichen Teil des Plangebietes, angrenzend zur Kessenicher Straße ist für Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Loggien oder Balkone, durch ergänzende bauliche Maßnahmen (z. B. durch Teil- oder Vollverglasungen oder über Abschirmwände) sicherzustellen, dass auf diesen Flächen der Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005-1 von 55 dB(A) nicht wesentlich überschritten wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei sind grundsätzlich aktive Maßnahmen passiven Maßnahmen am Gebäude vorzuziehen. Im Bebauungsplan wird nördlich der Einmündung zur Kessenicher Straße entlang der Kessenicher Straße ein rund 2,5 m hoher Wall und südlich zur Einmündung Kessenicher Straße eine 2,5 m hohe Schallschutzwand festgesetzt. Mit der Errichtung des Walls und der Wand kann die Wohnruhe im Außenbereich (Terrassen) der rückwärtigen Bebauung tagsüber sichergestellt werden. Durch die festgesetzte Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist nicht von Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen. Vielmehr wird durch die Errichtung der Schallschutzwand sichergestellt, dass die Wohnruhe auch im Außenbereich (Terrassen)



der rückwärtigen Bebauung tagsüber sichergestellt ist. Sowohl für das Teilgrundstück des Flurstücks Nr. 64 als auch für die benachbarte Nutzung des Flurstücks 957 sind durch die geplante Wand keine zusätzlichen großflächigen negativen Auswirkungen durch eine mögliche Verschattung zu erwarten. Für das Flurstück Nr. 957 begründet sich dies daher, dass die überbaubare Grundstücksfläche einen Grenzabstand von 6,0 m aufweist. Die geplante Bebauung auf dem Teilgrundstück des Flurstücks 64 ist mit einer Nord-Südausrichtung geplant. Daher sind keine negativen Auswirkungen auf geplante Wohn- und Aufenthaltsräume durch die Schallschutzwand zu erwarten. Es ist somit davon auszugehen, dass sowohl die Belichtung, Besonnung und Belüftung eines möglichen Neubaus als auch des Bestandsgebäudes sichergestellt ist. Weiter ist auch die Ausnutzung des Teilgrundstücks des Flurstücks Nr. 64 nach Art und Maß der baulichen Nutzung nicht eingeschränkt. Das Flurstück Nr. 957 zeichnet sich durch ca. 73 % nicht überbaubarer Grundstücksfläche aus, daher ist hier von keinerlei Beeinträchtigung der Ausnutzbarkeit auszugehen. Zudem ist die Zugänglichkeit der Grundstücke bzw. Flurstücke weiterhin uneingeschränkt möglich.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 in den oberen Geschossen der an die Kessenicher Straße angrenzenden Bebauung wäre die Errichtung eines noch höheren Walls erforderlich. Dieser soll jedoch aus städtebaulichen Gründen, zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, nicht umgesetzt werden. So soll sich die neue Bebauung an den vorhandenen Ortsrand anfügen und nicht durch einen hohen Wall abgegrenzt werden.

Im Bebauungsplan werden daher zum Schutz der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmpegelbereiche, entsprechend der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, festgesetzt. Als Mindestanforderung wird Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt. Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen gem. DIN 4109, genügen. Zudem setzt der Bebauungsplan fest, dass bei Schlafräumen die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung gleich Lärmpegelbereich IV besitzen, ein ausreichender Luftwechsel während der Nachtzeit sicherzustellen und nachzuweisen ist.

Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um entsprechende Zielwerte zu erreichen. Diese Festsetzung wird aufgenommen, da an den Fassaden in den jeweiligen Geschossen unterschiedliche Beurteilungspegel zu verzeichnen sind. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche berücksichtigen den jeweils höchsten anzunehmenden Beurteilungspegel in dem lärm-

intensivsten Geschoss. Die Anforderungen für die weiteren Geschosse sind in der Regel geringer.

***Es wird darauf hingewiesen, dass für Wohngebiete an der unmittelbaren Grenze zum Außenbereich ein verminderter Schutzanspruch bzw. ein höheres Rücksichtnahmegebot gegenüber Immissionen (Gerüche, Lärm) im Hinblick auf die im Außenbereich privilegierten Nutzungen wie z.B. Landwirtschaft besteht.***

### **1.5.10. Grünordnerische Festsetzungen**

#### Öffentliche Grünflächen

Im Westen und Osten des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die im Westen festgesetzte öffentliche Grünfläche liegt im Bereich des zu errichtenden Lärmschutzwalls und dient der Eingrünung des Baugebietes entlang der Kes-senicher Straße.

Die im Osten des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen einem schonenden Übergang des neuen Ortsrandes in den angrenzenden Landschaftsraum. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind zur Begrünung des Ortsrandes im Übergang zum Landschaftsraum mindestens 18 Baumpflanzungen vorzunehmen. Um eine flexible Umsetzung des Bebauungsplanes zu gewährleisten, werden die genauen Standorte nicht festgesetzt. Die Bäume sollten jedoch so angeordnet werden, dass sie den ausgewiesenen Fuß- und Radweg begleiten.

#### Private Grünflächen

Im Osten des Plangebietes werden zwischen öffentlicher Grünfläche und Baugebiet private Grünflächen festgesetzt. Die privaten Grünflächen befinden sich im Bereich der zukünftigen Hausgärten der angrenzenden Bebauung und liegen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Da die Ausweisung von neuen Baugebieten in Überschwemmungsgebieten gemäß Wasserhaushaltsgesetz unzulässig ist, werden hier private Grünflächen ausgewiesen. Die Nutzung als private Gartenfläche sowie für Stellplätze ohne Aufbauten ist zulässig.

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

Im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes werden im Übergang zum Landschaftsraum Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Maßnahmenflächen M1 liegen nahezu vollständig im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und sind als Extensivrasenflächen auszubilden. Mit der Festsetzung wird der Hochwasserschutz im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes gewährleistet.

Die Maßnahmenflächen M2 liegen ebenfalls teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Für die Flächen wird festgesetzt, dass sie zu 56 % mit Heckenpflanzungen und zu 44 % mit Extensivrasenflächen auszubilden sind. Die Heckenpflanzungen dienen der Eingrünung des Baugebietes im Übergang zum Landschaftsraum. Um den Wasserabfluss bei einem 100jährigen Hochwasserereignis nicht maßgeblich zu beeinträchtigen, sollen die Heckenpflanzungen überwiegend entlang des angrenzenden Baugebietes entstehen und liegen somit weitgehend außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

#### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Im Bereich der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze sind im Übergang zum Landschaftsraum bzw. auf dem zu errichtenden Lärmschutzwall Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern (P1) festgesetzt. Durch das Anpflanzen von mehrreihigen Hecken, kann eine Eingrünung des Plangebietes und die Entstehung eines durchgrünten Ortsbildes unterstützt werden.

Im Osten des Plangebietes ist im Übergang zwischen dem geplanten Spielplatz und der angrenzenden Wohnbebauung eine zweireihige Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (P2). Die Hecke dient dem Sichtschutz des bestehenden Wohngebäudes.

#### Straßenbäume

Um den Charakter eines durchgrünten Wohnquartiers zu unterstützen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 15 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Um eine flexible Umsetzung des Bebauungsplanes zu ermöglichen, können die genauen Standorte im Zuge der Ausbauplanung der Straßenverkehrsflächen bestimmt werden.

#### **1.5.11. Verkehrsflächen**

Die geplanten Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Im Nordwesten und Südosten des Plangebietes werden die gem. städtebaulichem Konzept vorgesehenen öffentlichen Senkrechtstellplätze als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken“ festgesetzt. Die geplanten Fuß und Radwege werden planungsrechtlich vorbereitet und im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Des Weiteren werden im Bereich der vor den geplanten Erschließungstischen ohne Wendeanlage Müllstandorte in der öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesen.

#### **1.5.12. Kennzeichnung**

Die unter Kennzeichnung aufgeführten Hinweise zu Grundwasser, Baugrundverhältnissen und Erdbebenzone dienen der Information von Bauherren und Baugenehmigungsbehörde und sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen.

### **1.5.13. Hinweise**

Der Bebauungsplan stellt im östlichen Bereich des Plangebietes das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 (3) Wasserhaushaltsgesetz dar. Der Vermerk dient der Information von Bauherren und der Baugenehmigungsbehörde. Die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche wird der durch das Plangebiet verlaufende Abschlagsleitung des RÜB Dr. Schweigel-Straße zur Information von Erschließungsplanern und Bauordnungsbehörde nachrichtlich dargestellt.

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise zu Bodendenkmalpflege, Kampfmittelräumung, Abschlagskanal RÜB Dr. Schweigel-Straße und Artenschutz dienen der Information von Bauherren und der Baugenehmigungsbehörde.

Zur harmonischen Integration der Neubebauung in das Ortsbild und zur Realisierung einer ansprechenden Architektur, soll eine Gestaltungssatzung nach § 86 BauO NW erlassen werden.

## **1.6. Städtebauliche Auswirkungen**

Durch die Neuplanung verändert sich das städtebauliche Bild der Ortseingangssituation. Ursprünglich wurde dieses geprägt durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen, während sich durch die Neuplanung eine städtebauliche Ortsrandarrondierung darstellt.

Durch die Planung wird sich das Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes und im Bestand erhöhen. Hierzu wurde durch das Büro Brilon Bondzio Weiser ein Verkehrsgutachten angefertigt. Dabei wurde die Verkehrssituation im Bestand untersucht (Verkehrszählung am 20.01.2015 07:00 bis 10:00 und 16:00 bis 19:00 Uhr) und die Leistungsfähigkeit relevanter Knotenpunkte unter Berücksichtigung der zukünftigen Verkehre überprüft. Nach Angaben der Stadt Euskirchen ist mit einer allgemeinen Verkehrszunahme von 5,0 % („Prognose-Nullfall“) zu rechnen. Diese Zunahme wurde durch den Verkehrsgutachter den erhobenen Belastungen pauschal zugerechnet. Weiter geht der Gutachter von einer „worst-case-Schätzung“ der zukünftigen Einwohner innerhalb des Plangebietes aus. Dabei ergeben sich maximal 480 Einwohner. Hierbei ist anzumerken, dass sich diese Zahl aus der Annahme ergibt, dass eine zweite Wohnung pro Wohngebäude realisiert werden kann. Es ist also auch durchaus davon auszugehen, dass es sich um weniger Einwohner handeln wird. Das Gutachten betrachtet insgesamt neun Knotenpunkte (KP) von denen 4 Knotenpunkte aufgrund einer Verkehrsbelastung von unter 500 Kfz/h in den Spitzenstunden jeder Zeit als leistungsfähig beurteilt werden. Eine verkehrstechnische Berechnung ist daher nicht erforderlich. Im Ergebnis können damit mit Ausnahme des Knotenpunktes KP 1 Kessenicher Straße/ Jülicher Ring alle Knotenpunkte das

prognostizierte Verkehrsaufkommen mit einer guten bis befriedigenden Verkehrsqualität abwickeln (siehe Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Gertrudisgärten Euskirchen Stand Mai 2015).

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung zeigt sich zudem, dass an der geplanten vorfahrtgeregelten Einmündung zur Anbindung des Wohngebietes an die Kessenicher Straße die Anlage eines Linksabbiegers oder eines Aufstellbereichs für die Linksabbieger nicht erforderlich ist. Es wird jedoch empfohlen, bei der weiteren Planung aufgrund des voraussichtlichen höheren Querungsbedarfs der Kessenicher Straße und der bereits vorhandenen Bushaltestelle, die Einrichtung einer Quermöglichkeit sowie begleitender Maßnahmen zur Geschwindigkeitsdämpfung zu prüfen. Dabei sollte auch die zukünftige Gestaltung der Bushaltestelle berücksichtigt werden.

Die notwendigen privaten Stellplätze werden innerhalb der privaten Grundstücke nachgewiesen. Die öffentlichen Parkplätze können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden.

Die schalltechnische Untersuchung des Büros TAC Stand Februar 2015 kommt zu dem Schluss, dass im Ergebnis festzuhalten ist, dass entlang der Kessenicher Straße sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Während der Tagzeit liegen die Werte zwischen 46 dB(A) und 65 dB(A), nachts zwischen 37 dB(A) und 55 dB(A). Daher ist die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Bebauungsplan wird nördlich der Planstraße entlang der Kessenicher Straße ein rund 2,5 m hoher Wall und südlich der Planstraße entlang der Kessenicher Straße eine 2,5m hohe Schallschutzwand festgesetzt.

## **1.7. Umweltauswirkungen**

Gemäß § 2a BauGB wurde ein Umweltbericht erstellt, der die Belange des Umweltschutzes untersucht und die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen bewertet.

Die Umweltauswirkungen bzw. die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht als erheblich negative Beeinträchtigungen zu bewerten. Dies ist vor allem dadurch zu begründen, dass nach bestehendem Planungsrecht in Teilen des Plangebietes Eingriffe bereits durchgeführt wurden bzw. zulässig sind. Weiter unterliegen große Flächen des Plangebietes einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Kleinräumig betrachtet, kann es allerdings zu geringen Auswirkungen kommen. Vor allem den im Real-Bestand unversiegelten Bereich der landwirtschaftlichen Fläche, hier die Umweltkompartements Boden und Wasser aufgrund der Lage in potenziellen Überschwemmungsgebieten für Hochwasserereignisse (HQ<sub>100</sub>/ HQ<sub>Extrem</sub>). Eine erhebliche Belastung dieser Schutzgüter ist jedoch nicht gegeben.

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird in Teilen zu einer Veränderung der Nutzung (Fläche für die Landwirtschaft zu Wohngebiet) führen. Hierdurch werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet, noch werden wertvolle Pflanzengesellschaften, Biotope oder Schutzgebiet von der Planung beeinflusst.

Bei einer Durchführung der Planung kommt es zu Veränderungen der sich in Realität darstellenden Nutzung. Dabei wird in Teilen die Art der Nutzung (Fläche für die Landwirtschaft zu Wohngebiet) geändert. Die Festsetzung der GRZ auf 0,4 im gesamten Plangebiet führt zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme des Bodens. Dadurch werden jedoch keine hochwertigen oder schutzwürdigen Böden überformt. Diese zusätzliche Neuversiegelung führt zu einer Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird durch den hohen Abfluss über versiegelte Flächen verringert. In Teilen werden Überschwemmungsflächen für Hochwasserereignisse durch öffentliche Wegeführungen bzw. Parkflächen und Erschließungsstraßen überbaut. Hierzu sind Auswirkungen und Maßnahmen innerhalb des Umweltberichtes beschrieben.

Die Erweiterung der Wohnbauflächen nach Norden durch den Bebauungsplan Nr. 110 „nördlich Unitasstraße“ führt zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens im Plangebiet und den umliegenden Straßen. Die Zunahme des Kfz-Verkehrs führt ebenfalls zu einer Zunahme der Schadstoffbelastung in der Luft, wobei aufgrund der klimatischen Rahmenbedingungen (günstige Durchlüftung), die Auswirkungen als gering zu bewerten sind.

Erhebliche Geruchsemissionen durch die nahegelegenen Klärteiche der Zuckerfabrik wurden im Rahmen des Fachgutachtens der Firma Aneco (Stand 2006) ausgeschlossen. Der Gutachter kommt mit dem Gutachten zu Geruchsimmissionen von den Absatzbecken der Zuckerindustrie zu dem Schluss, dass die Geruchsbelastung deutlich unter den zulässigen Richtwerten liegt.

Durch die Überbauung der unversiegelten Flächen des Plangebietes kommt es zu einer Veränderung des Mikroklimas. Diese Veränderungen werden als nicht erheblich eingestuft.

Weitere Schutzgüter wie Erholungsnutzung oder Kultur- und Sachgüter werden durch die Überbauung nicht negativ beeinträchtigt.

Der Bestand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann aufgrund der aktuellen Nutzung insgesamt mit 75.180 Punkten bewertet werden. Demgegenüber stehen bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen 50.510 Punkte.

Aus der Bilanzierung zwischen Istzustand und den geplanten Maßnahmen ergibt sich somit eine Differenz also ein Defizit von 24.670 Punkten. Der interne Ausgleichsfaktor beträgt 67 %.

Der ökologische Ausgleich kann gemäß Umweltbericht nicht in Gänze innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der Ausgleich des verbleibenden Kompensati-

onsbedarf von 24.670 Punkten gem. des vereinfachten Bewertungsverfahrens für die Bauleitplanung in NRW erfolgt über Ökokonto-Flächen der Rheinischen Kulturlandschaftsstiftung. Diese Flächen liegen in den Gemarkungen Zülpich und sind somit ebenfalls dem Naturraum der Zülpicher Börde zuzuordnen. Der räumlich-funktionale Zusammenhang zwischen Eingriffsbereich und Ausgleichsfläche ist somit gegeben. Es handelt sich um Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der intensiv genutzten Kulturlandschaft.

Ein Nachweis über die Nutzung der Konten im Zuge der Ausgleichsverpflichtung durch den B-Plan 110 nördlich Unitasstraße wird im weiteren Verfahren der Unteren Landschaftsbehörde Kreis Euskirchen vorgelegt.

### **1.8. Flächenbilanz**

Geltungsbereich	ca. 44.920 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche inkl. Fuß- und Radweg, Parker und Müllstandorte	ca. 7.760 m <sup>2</sup>
Wohnbauflächen	ca. 30.635 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarf	ca. 2.020 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca. 170 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	ca. 4.340 m <sup>2</sup>
Nettobauland	ca. 18.400 m <sup>2</sup>

### **1.9. Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur in Teilbereichen erforderlich. Hier erfolgt eine private Umlegung. Die geplanten Verkehrsflächen gehen nach Fertigstellung in das Eigentum der Stadt Euskirchen über. Näheres wird im Erschließungsvertrag geregelt.

### **1.10. Kosten**

Die Kosten für die Erschließung, den ökologischen Ausgleich sowie die Planungskosten werden vom Investor getragen. Dazu wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Euskirchen geschlossen.

### **1.11. Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. 1722)

- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.Juni 2013 (BGBl. I S. 466)
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).
- d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW.S. 294)
- e) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496)



## **Teil 2: Umweltbericht zum Bebauungsplan**

### **1.12. Siehe Dokument Umweltbericht**