

Begründung und Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 22 Ortsteil Stotzheim

**Bereich zwischen
Jupiterstraße und Sonnenstraße**

der Kreisstadt Euskirchen

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Städtebauliche Begründung

1.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	2
1.1	Rechtsgrundlagen	2
1.2	Ablauf des Verfahrens.....	2
1.3	Planerfordernis	2
1.4	Abgrenzung des Geltungsbereiches und Nutzung	3
2.	Übergeordnete Planungen	3
2.1	Ziele der Raumordnung.....	3
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Landschaftsplan	4
2.4	Verbindliche Bauleitplanung.....	4
3.	Städtebauliches Konzept	5
4.	Ver- und Entsorgung	5
5.	Begründung der geplanten Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	6
5.1	Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB).....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB).....	6
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) 7	7
5.4	Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)..	7
5.5	Beschränkung der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	8
5.6	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	8
5.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	8
5.8	Grünordnerische Festsetzungen § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB.....	8
5.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	10
5.10	Gestalterische Festsetzungen	11
5.11	Bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) BauGB	12
6.	Kennzeichnungen/Hinweise (§ 9 (5) BauGB)	12
6.1	Kennzeichnung.....	12
6.2	Hinweise	13
7.	Auswirkungen der Planung	14
7.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	14
7.2	Umweltbelange	14
8.	Flächenbilanz.....	14
9.	Gutachten.....	16

Teil 2 : Umweltbericht

Teil 1: Städtebauliche Begründung

1. Rechtsgrundlagen und Verfahren

1.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

1.2 Ablauf des Verfahrens

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung am 18.05.2017 und erneut am 19.04.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 22, Ortsteil Stotzheim gem. § 2 (1) BauGB gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 12.06.2018 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.06.2018.

In seiner Sitzung am 27.09.2018 hat der Ausschuss für Umwelt und Planung die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 22, Ortsteil Stotzheim beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.10.2018 bis 20.11.2018 einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 19.10.2018 durchgeführt.

Eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB, aufgrund von erforderlichen Änderungen, erfolgte in der Zeit vom 13.02.2019 bis einschließlich 15.03.2019.

Am 28.03.2019 hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 22, Ortsteil Stotzheim als Satzung beschlossen.

1.3 Planerfordernis

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Norden des Stadtteiles Stotzheim im Bereich Sonnenstraße und Jupiterstraße.

Der Bebauungsplan soll der weiterhin bestehenden Nachfrage nach Wohngrundstücken für den Familienhausbau sowie auch für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nachkommen. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Haupteigentümer in diesem Gebiet beabsichtigen ihre Grundstücke an eine ortsansässige Projektentwicklungsgesellschaft zu veräußern, die diese Flächen im Wesentlichen für eine Eigenheimbebauung entwickeln möchte.

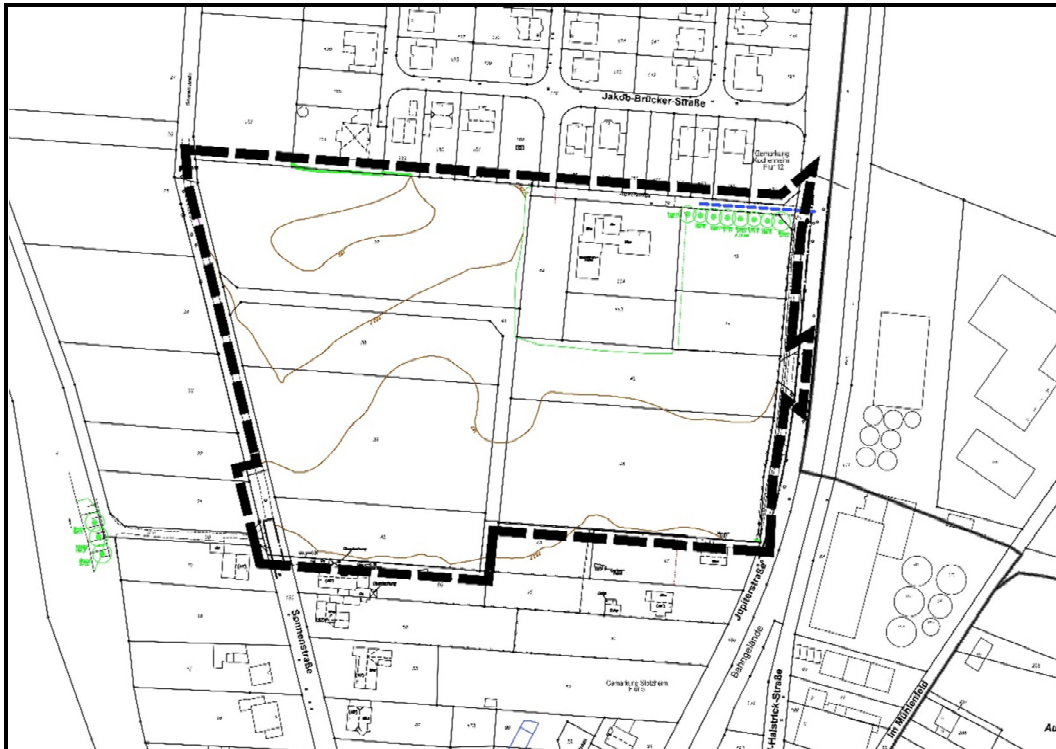
1.4 Abgrenzung des Geltungsbereiches und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22, Ortsteil Stotzheim wird begrenzt von der Sonnenstraße im Westen, der Jupiterstraße im Osten und von dem Baugebiet „Jakob-Brücker-Straße“ im Norden.

Im Süden grenzen noch Freiflächen zur bestehenden Bebauung an, die derzeit nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Für diese Flächen wurde jedoch ein Bebauungsvorschlag erarbeitet.

Konkret umfasst der Plangeltungsbereich die Grundstücke Gemarkung Stotzheim, Flur 5, Nr. 37, 82, 114, 113, 43, 44, 45, 46, 40, 41 (Wegeparzelle teilweise), 37 und 38 mit einer Größe von rd. 3,5 ha.

Abb.: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 22



Der überwiegende Teil der Vorhabenfläche wird landwirtschaftlich, als Wiese, genutzt. An der Jupiterstraße befindet sich ein Holzlagerplatz auf einer Brache.

Östlich des Plangebietes bzw. der Jupiterstraße verläuft die Bahnlinie Euskirchen-Bad Münstereifel. Daran angrenzend die Adolf-Halstrick-Straße, hier sind gewerbliche Bauflächen (Papierfabrik mit rd. 300 Mitarbeitern und ein Raiffeisen-Markt) vorhanden.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Ziele der Raumordnung

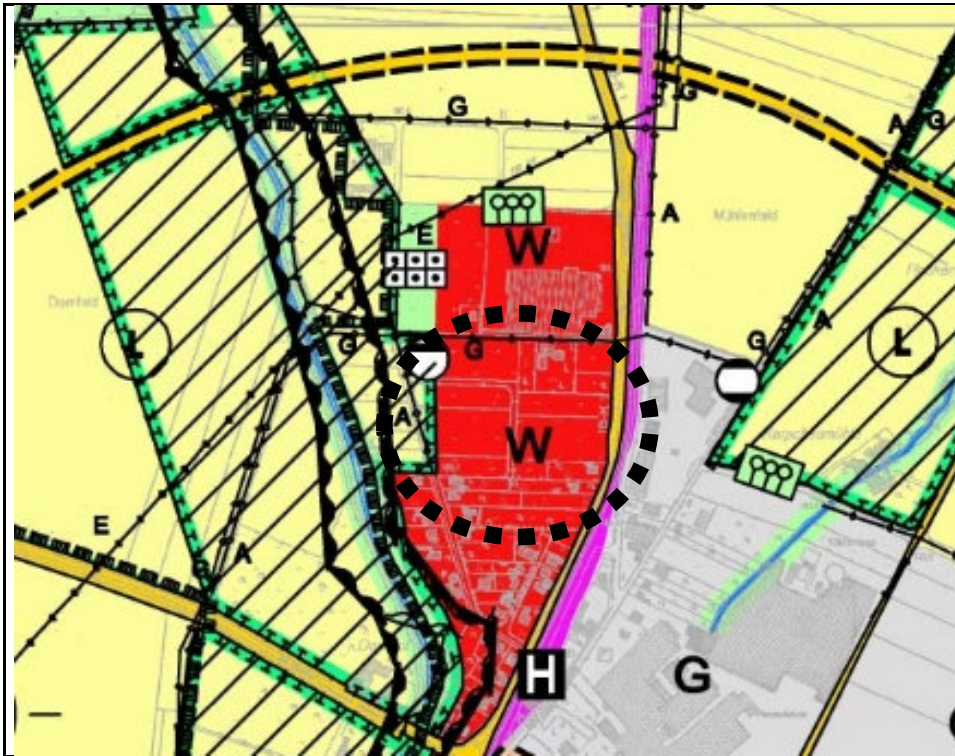
Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003. Im Regionalplan ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Die geplante Wohnbauentwicklung entspricht damit den Vorgaben der Landesplanung.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen von 2004 stellt für das Plangebiet im Wesentlichen „W – Wohnbaufläche“ dar. In Richtung Westen zur Erft ist ein Grünzug (Ausgleichsflächen) als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Im Westen verläuft die Bahnlinie Euskirchen-Bad Münstereifel und daran angrenzend sind gewerbliche Bauflächen vorhanden.

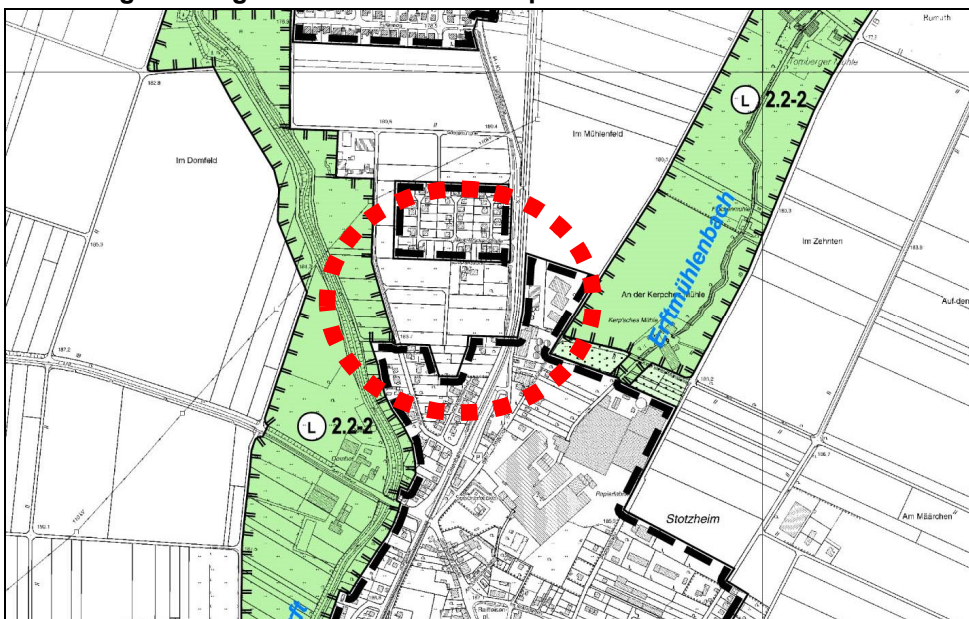
Abbildung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist vom Landschaftsplan Euskirchen erfasst. Festsetzungen werden jedoch nicht getroffen. Im Osten grenzt Landschaftsschutzgebiet an.

Abbildung: Auszug aus dem Landschaftsplan



2.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des Plangebietes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

3. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Haupterschließung von der Jupiterstraße und eine untergeordnete Anbindung zur Sonnenstraße vor. Eine weitere Anbindung erfolgt zum Bau- gebiet Jakob-Brücker-Straße.

Die Straßen- bzw. Wegeführung setzt das bereits vorhandene System der Jakob-Brücker- Straße fort. Inwieweit die Anbindung zur Jacob-Brücker-Straße für den Pkw-Verkehr geöff- net wird, wird ordnungsbehördlich geregelt. Die Möglichkeit soll planungsrechtlich vorgese- hen werden.

Das Bebauungskonzept sieht eine Mischung aus Einzel- / Doppel- und Reihenhäusern vor. Zudem sind im Südosten des Gebietes an der Hauptzufahrt dreigeschossige Mehrfamilien- häuser geplant. Zur Bebauung Jakob-Brücker-Straße und im übrigen Bereich staffelt sich die Bebauung auf zwei Geschosse ab. Durch die verschiedenen Bauformen kann Wohn- raum für alle Bevölkerungsgruppen angeboten werden.

Das Gebiet soll in Gänze von einer Immobiliengesellschaft (Bauträger) entwickelt werden, d.h. dass eine einheitliche bzw. in sich abgestimmte Architektur entstehen wird.

Geplant sind insgesamt rd. 20 Einzelhäuser, 13 Doppelhäuser, 6 Reihenhäuser und 4 Mehrfamilienhäuser. Insbesondere mit den relativ kleinen Reihenhäusern soll auch Fami- lien - mit geringerem Einkommen - ermöglicht werden, Eigentum zu erwerben.

Insgesamt entsteht eine höhere bauliche Dichte als in den angrenzenden Wohngebieten, was jedoch den Zielen eines möglichst flächensparenden Bauens gerecht wird und das Angebot bezahlbarer macht.

Der bestehende Spielplatz an der Jakob-Brücker-Straße soll in das neue Plangebiet erwei- tert werden, so dass der durch das Wohngebiet entstehende erweiterte Bedarf berücksich- tigt werden kann.

Zur Sonnenstraße ergibt sich eine Dreiecksfläche, die als Teil des landschaftspflegerischen Ausgleichs dient und im Flächennutzungsplan bereits als Ausgleichsfläche dargestellt ist.

4. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem geplant. Das anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandenen Kanäle in der Sonnenstraße bzw. der Jupiterstraße eingeleitet. Das Niederschlagswasser wird getrennt in die Erft eingeleitet.

Strom

Für die Versorgung des Gebietes wird Strom über den Anschluss an das vorhandene Ver- sorgungsnetz sichergestellt.

ÖPNV

Der Bahnhofpunkt von Stotzheim ist von der Adolf-Halstrick-Straße in ca. 500 m erreich- bar.

Unmittelbar angrenzend an das Gebiet an der Jupiterstraße befindet sich eine Bushalte- stelle (Linie 873 Stadtverkehr Euskirchen).

5. Begründung der geplanten Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Auch das Plangebiet soll dem Wohnen dienen. Daher werden die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im Bebauungsplan nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Ausschluss erfolgt aufgrund des regelmäßig verursachten erhöhten Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Immissionsbelastungen für das Wohngebiet und die angrenzenden Wohngebiete. Darüber hinaus würde insbesondere der Flächenbedarf von Tankstellen und Gartenbaubetrieben dem zukünftig gewünschten Gebietscharakter mit einer kompakten Wohnbebauung zuwiderlaufen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Geschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Mit den Regelungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhe der baulichen Anlagen soll die Höhenentwicklung im Gebiet und zur Umgebungsbebauung gesteuert werden.

Für die neue bauliche Nutzung wird im Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete werden damit ausgeschöpft.

Gemäß den Bestimmungen der BauNVO (§ 19 Abs. 4 BauNVO) kann die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Tiefgaragen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Bei einer GRZ von 0,4 kann die Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 reichen.

An Gebäude angrenzende Terrassen werden nach der derzeit herrschenden Auffassung nach § 19 Abs. 2 BauNVO eingestuft und sind folglich Bestandteil der Hauptanlage (sogenannte GRZ 1). Diese daraus zu schließende Konsequenz schränkt jedoch die Ausnutzbarkeit im Plangebiet deutlich ein und wird den heutigen Wohnbedürfnissen nicht gerecht. Daher wird eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen und auch der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für an Gebäude angrenzende Terrassen zugelassen, sofern die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO einschließlich der angrenzenden Terrassen maximal 0,6 GRZ erreicht. Diese umfasst somit in der Summe die maximal zulässige GRZ für Allgemeine Wohngebiete.

Für die Mehrfamilienhäuser wird eine Überschreitung der Baugrenzen mit Balkonen und Altanen bis zu 2,0 m zugelassen, um für alle Wohnungen eine qualitätvolle Nutzung der Außenbereiche zu ermöglichen. Für das gesamte Gebiet wird die Überschreitungsmöglichkeit von 1,5 m für Balkone/Altane oder Hauseingangsüberdachungen von 1,5 m gemäß § 6 BauO NRW zugelassen.

Erfahrungsgemäß kann durch eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung in Baugebieten im Hinblick auf eine städtebauliche Harmonisierung nicht hinreichend gesteuert werden. Selbst wenn eine einheitliche Geschossigkeit festgesetzt ist, können durch Kellergeschosse, die über das Erdreich hinausgebaut werden und durch die je-

weiligen Drempelausbildungen im Dachgeschoss sehr unterschiedlich hohe Gebäude entstehen. Dies kann insgesamt zu einem unmaßstäblichen städtebaulichen Erscheinungsbild führen. Daher werden zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Soweit es sich um Einfamilienhäuser handelt, wird die maximale Gebäudehöhe (Fh/Gh) auf 9,0 m über Bezugspunkt und für die Mehrfamilienhausbebauung mit 12,0 m über Bezugspunkt begrenzt.

Ein zusätzliches Staffelgeschoss, das baurechtlich kein Vollgeschoss ist, wäre bei der zulässigen innerhalb dieses Rahmens möglich.

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge bezogenen Mittelachse des Gebäudes. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang hin orientiert ist.

Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen sowie Aufschüttungen des Geländes heranzuziehen.

Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante (Attika).

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend dem geplanten Mix mit Einzel-, Doppel-, Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau werden zusätzlich Bereiche festgesetzt, in denen nur Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser zulässig sind. Für die Mehrfamilienhäuser gilt die offene Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig bemessen und durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen wird zugelassen.

5.4 Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Entsprechend der Bauordnung sind die privaten Abstellplätze in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken gemäß § 12 BauNVO nachzuweisen.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren seitlichen Grenzabstand zugelassen.

Garagen stellen einen geschlossenen Kubus dar und sind aus Gründen des Straßenbildes nicht vor der straßenseitigen Baugrenze zulässig. Im Bereich der Garagenzufahrt muss der Abstand zwischen der Garage und der Straßenbegrenzungslinie mindestens fünf Meter betragen, um dort eine entsprechende Pkw-Aufstellfläche zu erhalten.

Im Bereich mit den geplanten Mehrfamilienhäusern sind auch Tiefgaragen zulässig.

Ausnahmsweise sind notwendige Stellplätze im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig.

Bei Eckgrundstücken ist bei der Errichtung von geschlossenen Garagen ein seitlicher Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten und als Grünfläche zu gestalten.

Parkmöglichkeiten für Besucher werden in ausreichender Zahl im öffentlichen Straßenraum hergestellt werden.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sollen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von maximal 30 cbm umbauter Raum zugelassen werden.

Durch diese Begrenzung soll ein weitgehender Erhalt des nicht überbauten Freiraumes erreicht werden.

5.5 Beschränkung der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im Bebauungsplan geregelt, um mit Ausnahme der zur Haupterschließung orientierten Mehrfamilienhäuser eine zu hohe Dichte und damit Verkehrserzeugung zu vermeiden. Somit werden in den Gebieten WA 1 maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und Doppelhaus zugelassen.

5.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die im Gebiet geplanten Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Eine fußläufige Anbindung zur Sonnenstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufen verschiedene Leitungstrassen. Es handelt sich um

- eine Kabeltrasse mit einem Mittelspannungs- und einem Niederspannungskabel der Westnetz GmbH,
- eine Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal (WES),
- eine Gashochdruckleitung der e-regio,
- eine Ablaufleitung Kanal DN 900 der Stadt Euskirchen.

Zudem ist grundbuchlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgehend von der Jupiterstraße zum Haus Nr. 47 gesichert.

Das Bündel an Leitungstrassen wird im Bebauungsplan durch ein Leitungsrecht gesichert. Für das Flurstück Nr. 114, Gemarkung Stotzheim, Flur 5 wird ausgehend von der öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Jakob-Brücker-Straße führt, ein Privatweg (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) festgesetzt.

5.8 Grünordnerische Festsetzungen § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Innerhalb des Plangebietes wird am westlichen Rand eine Dreiecksfläche - entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes - als Ausgleichsfläche festgesetzt. Als Zielbiotop für diese Fläche wird „Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50 %“ definiert.

Um eine positive Wirkung für den Natur- und Landschaftshaushalt zu erzielen, sind innerhalb der späteren Zier- und Nutzgärten heimische Gehölzarten zu verwenden.

An dem Stichweg „Jupiterstraße“ zum Haus Nr. 47 stehen einseitig neun Linden. Die Bäume sind vital mit einem Brusthöhendurchmesser von 15- 20 cm und sollen erhalten werden. Eine entsprechende Sicherung erfolgt in der Planzeichnung durch die Festsetzung einer Fläche zum Erhalt.

Gleiches gilt für die Gehölzfläche auf dem Grundstück Gemarkung Stotzheim, Flur 12, Nr. 113.

Die als zum Erhalt festgesetzten Linden an der Jupiterstraße sind vor Beeinträchtigungen, die durch die Realisierung der Planung entstehen ausreichend zu schützen. Die DIN 18920/RAS – LP 4 sind zu berücksichtigen. Sollte es dennoch zu Ausfällen kommen, sind die Baumverluste an Ort und Stelle zu ersetzen. Wenn dies nicht möglich ist, ist ein Ersatz im Plangebiet zu schaffen.

Externe Maßnahmen

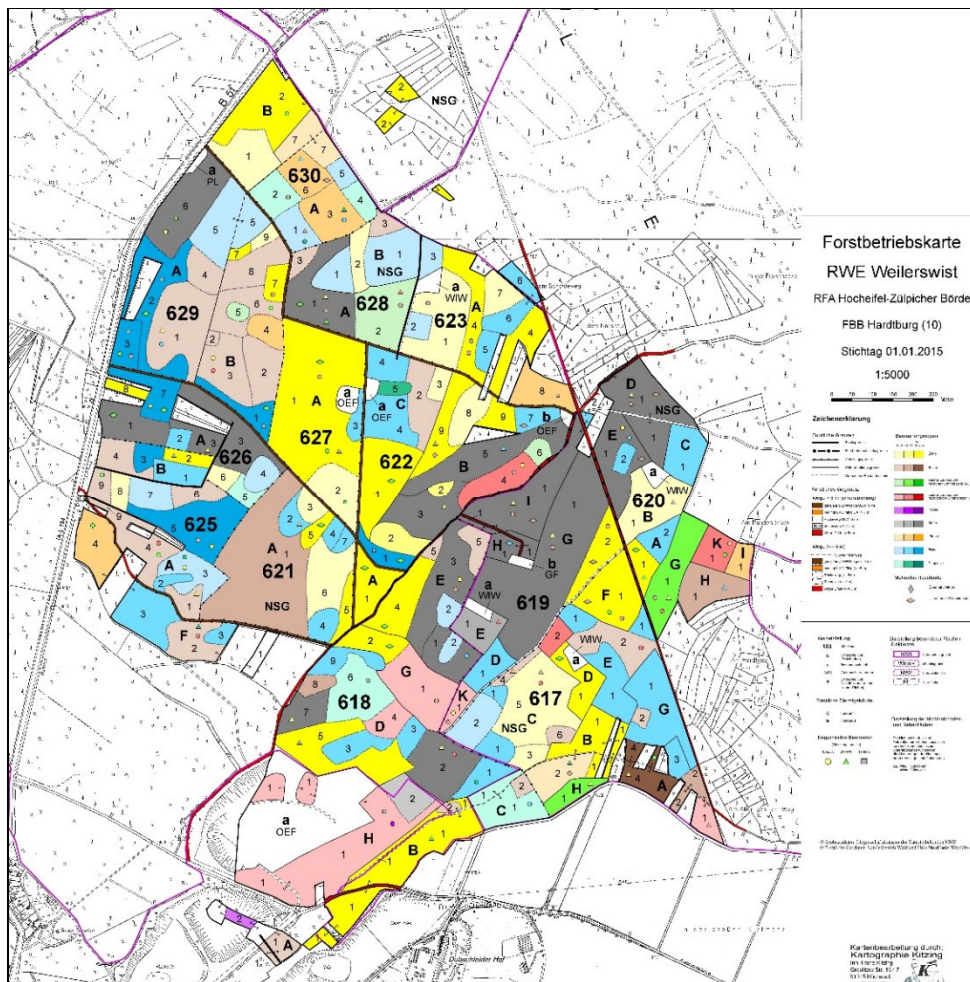
Der weitergehende Ausgleich (verbleibendes Restdefizit) wird über eine Ökokontoregelung ausgeglichen. Flächen aus einem anerkannten Ökokonto können durch die RWE Power AG, Rekultivierung, Goldenbergstrasse 2, 50354 Hürth zur Verfügung gestellt werden. Mit der RWE Power AG erfolgt eine entsprechende vertragliche Regelung zur Sicherung der Ausgleichsflächen.

Das Defizit von insgesamt 66.724 ökologischen Wertpunkten wird über den Forstbetrieb RWE-Weilerswist ausgeglichen.

Im Forstbetriebsbezirk „Hardtburg (10)“ stehen drei Windwurfflächen, Forstbetriebsabteilung (FBA) 625 A1, 621 A6 sowie 618 E6 zur Verfügung. Der Vollaussgleich beansprucht die FBA 621 A6 mit insgesamt 1,6936 ha sowie 0,5305 ha der insgesamt 0,5461 ha großen FBA 618 E6.

Das Zielbiotop der Fichten Altholz Windwurffläche FBA 621 A6 lautet Stieleichen-Hainbuchenwald, das der FBA 618 E6 Buchenwald.

Abbildung: Auszug aus der Forstbetriebskarte RWE Weilerswist



© Kartographie Kitzig, 91315 H \ddot{o} chstadt

Abbildung: Auszug aus der Forstbetriebskarte RWE Weilerswist, Windwurfflächen 618 E6 und 621 A6

Bestand: 618 E6	Fläche: 0,5461 ha
Ausgangszustand vor der Maßnahme: Kiefern-Altholz	
Maßnahme: Anlage Buchenenkultur 2016 (Vorranbau)	
Bestandesdaten: Reinbestand: Kiefer 90 jährig, mittleres Baumholz, im Unterstandstand Buchenkultur 3 jährig	
Zielbiotop: Buche; LRT ¹ 90-100 %	
Planung gemäß Forsteinrichtung: Pfigemaßnahmen, Entnahme Kiefer in den nächsten 10 Jahren	
Ökologische Bewertung der Maßnahme:	
	Biotopwert
<u>Istzustand:</u> LRT ¹ 0 < 30 %, Strukturen mittel bis schlecht ausgeprägt	3
<u>Ziel:</u> LRT ¹ 90 – 100 %, Strukturen mittel bis schlecht ausgeprägt	6
Aufwertung Biotopwert	3
Flächenwert	16.383



Bestand: 621 A6 (vormals 621 C2)	Fläche: 1,6936 ha
Ausgangszustand vor der Maßnahme: Fichten-Altholz, Windwurffläche (Kyrill), Ausweisung beim Ortstermin am 22.2.2007	
Maßnahme: Anlage Stieleichenkultur 2007	
Bestandesdaten: Reinbestand: Stieleiche 10 jährig, Gartenholz	
Zielbiotop: Stieleichen-Hainbuchenwald; LRT ¹ 90-100 %	
Planung gemäß Forsteinrichtung: Pfigemaßnahmen	
Ökologische Bewertung der Maßnahme:	
	Biotopwert
<u>Istzustand:</u> LRT ¹ 0 < 30 %, Strukturen mittel bis schlecht ausgeprägt	3
<u>Ziel:</u> LRT ¹ 90 – 100 %, Strukturen mittel bis schlecht ausgeprägt	6
Aufwertung Biotopwert	3
Flächenwert	50.808



© Kartographie Kitzig, 91315 Höchstadt

5.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurden die zu erwartenden Lärmemissionen und Lärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßen- und Schienenverkehr sowie aus dem Gewerbelärm im Hinblick auf die Einwirkungen auf das Planungsgebiet untersucht.

Auf das Plangebiet wirken Geräusche aus dem öffentlichen Straßenverkehr umliegender Straßen ein.

Der einwirkende Schienenverkehrslärm resultiert aus der Regionalstrecke 23 - Strecke der vareo Voreifelbahn „Bonn-Bad Münstereifel“.

Alle immissionsrelevanten Gewerbebetriebe im Umfeld sowie deren potenzielle Erweiterungsflächen wurden betrachtet. Das Schallgutachten setzt als Emissionsquelle flächenhaft den gesamten Bereich an, der im Flächennutzungsplan östlich der Jupiterstraße als Gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Damit sind sowohl alle bestehenden Betriebe und Anlagen als auch die möglichen Erweiterungsflächen im Umfeld summarisch als Emissionsquellen in der Ermittlung der gewerblichen Vorbelastung, die auf das geplante Wohngebiet einwirkt betrachtet. Die Erweiterung von Betrieben in die Bereiche, die dafür in der vorbereitenden Bauleitplanung vorgesehen sind, wurden in die Betrachtung mit eingestellt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die durch den Straßenverkehrslärm verursachten Geräusche für alle betrachteten Geschosse im Plangebiet tags innerhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts liegen. Im Nachtzeitraum wurden die Grenzwerte teilweise überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden ebenfalls teilweise überschritten.

Es zeigt sich, dass die Geräusche durch den Schienenverkehr die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete 59 dB (A) tags in allen betrachteten Geschossen im Plangebiet einhält, die Orientierungswerte der DIN 18005 werden teilweise überschritten.

Hinsichtlich des Gewerbelärms zeigt sich, dass die bestehenden und plangegebenen gewerblichen Immissionen zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum führen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (hier: Lärmpegelbereiche IV und III gemäß DIN 4109 - 2018 nachts zum Schutz des Nachtschlafes) zu treffen.

An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) Lüfter mit geeignetem Schallschutz oder kontrollierte Wohnraumlüftung notwendig, damit die Fenster geschlossen gehalten werden können, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass für die dem Wohngebäude zugeordneten und während der Tageszeit schutzwürdigen Freiflächen (wie z.B. Balkone, Loggien und Freisitze), durch entsprechende Gebäudeanordnung sowie Grundrissanordnung oder sonstige Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) (WA) während der Tageszeit nicht überschritten wird.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 (Beuth-Verlag, Januar 2018) zu reduzieren.

5.10 Gestalterische Festsetzungen

Wesentlich für die Qualität des Baugebietes ist die Abstimmung der äußeren Gestalt baulicher Anlagen. Entsprechend wird ergänzend zum vorliegenden Bebauungsplan eine ge-

sonderte Gestaltungssatzung nach § 86 BauO NW erlassen, in der u. a. Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten sowie Einfriedungen geregelt werden.

5.11 Bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) BauGB

Innerhalb des Plangebietes wurden 2013 dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege römische Funde gemeldet, die hier eine römische Siedlung vermuten lassen.

Eine archäologische Sachverhaltsermittlung wurde daher im Dezember 2018 veranlasst. Im Rahmen dieser Sachverhaltsermittlung wurde Sondageschnitte angelegt, welche archäologische Befunde aufdeckten, darunter römische Baubefunde (Zwischenbericht zur Archäologischen Sachverhaltsermittlung im Bebauungsplan Nr. 22 zwischen Jupiterstraße und Sonnenstraße, Archäologie Team Troll, Februar 2019).

Seitens des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wird aufgrund der Befundlage kein Erhaltungsvorbehalt ausgesprochen.

Um den Belangen der Bodendenkmalpflege Rechnung zu tragen, sollen weitere Untersuchungen bauvorbereitend erfolgen.

Im Bereich der Erschließungstrassen wird eine archäologische Untersuchung jeweils spätestens 14 Tage vor Baubeginn vorgesehen.

Nach der Dokumentation der Funde können diese geräumt werden.

Eine bauvorbereitende archäologische Untersuchung wird ebenso für den Hochbau erforderlich, soweit nicht aufgrund der Erkenntnisse aus den Untersuchungen innerhalb der Erschließungstrassen das Vorhandensein von Bodendenkmalen sicher ausgeschlossen werden kann.

In den Bebauungsplan wird daher nachstehende bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) BauGB aufgenommen:

Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist gemäß § 9 (2) BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DSchG NRW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Euskirchen und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

6. Kennzeichnungen/Hinweise (§9 (5) BauGB)

6.1 Kennzeichnung

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „R“ (Gebiete mit festartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

6.2 Hinweise

Kampfmittelbeseitigung

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Artenschutz

Eine Betroffenheit nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG für die europäischen Vogelarten kann vermieden werden, wenn die Baufeldvorbereitung außerhalb des Brutgeschäftes liegt. Das Brutgeschäft beginnt 01.März und endet 30. September. Abseits dieser Zeitspanne kann die Baufeldräumung und -vorbereitung durchgeführt werden, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres.

Da die Vogelarten durch die fortschreitende Inanspruchnahme und Überformung der angestammten Lebensräume beeinträchtigt werden, wird empfohlen den Verlust potentieller Nistmöglichkeiten und Nahrungshabitaten durch Ersatz innerhalb des Plangebiets zu schaffen.

Dies kann durch das Aufhängen von geeigneten Nisthilfen und durch eine naturnahe Gartengestaltung geschehen. Um dies zu erreichen sollte bei der Gartengestaltung den heimischen, standortgerechten Gehölzen der Vorzug gegeben werden. Auf die Anlage von Steingärten, ein modischer Trend, sollte verzichtet werden, da er die Artenvielfalt nicht befördert.

Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Kanalisation durch starken Oberflächenabfluss wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in geschlossenen Behältern (Zisternen) zu sammeln, zu speichern und als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung zu nutzen. Überschüssiges Wasser ist durch einen Überlauf in die Kanalisation (Trennkanalisation) einzuleiten.

Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Grundwasserverhältnisse:

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben, (www.erftverband.de)

DIN-Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Stadt Euskirchen, Kölner Straße 75, 53879 Euskirchen, im Fachbereich 9 – Stadtentwicklung und Bauordnung während der Öffnungszeiten eingesehen und auch über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.

Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Städtebauliche Auswirkungen

Insgesamt führt die geplante Wohnbauentwicklung zu einer langfristig wirtschaftlichen Infrastrukturauslastung und einer Stärkung des gesamten Ortsteils von Stotzheim.

Durch die Bebauung der bisher unbebauten Fläche wird es zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung kommen. Insgesamt wird eine Verkehrszunahme aus den geplanten rd. 95 Wohneinheiten von rd. 580 Pkw-Fahrten pro Tag kommen. Diese werden überwiegend über die Jupiterstraße abgewickelt, so dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbevölkerung zu erwarten sind.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Lärmemissionen und Lärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßen- und Schienenverkehr sowie aus dem Gewerbelärm im Hinblick auf die Einwirkungen auf das Planungsgebiet untersucht. Hinsichtlich des Gewerbelärms sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Hinsichtlich des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms (Straße und Schiene) werden passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen getroffen.

7.2 Umweltbelange

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des gemäß § 2a BauGB erarbeiteten Umweltberichtes beschrieben und bewertet. Dieser wird gesonderter Teil der Begründung. In diesem Zusammenhang wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 und 2 und ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen auf seine Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die im Gebiet zu erwarten sind, untersucht worden. Die Liste der planungsrelevanten Arten des LANUV NRW für den 4. Quadranten des Messtischblatts Nr. 5306 „Euskirchen“, die Rote Liste für den Naturraum Eifel und das Informationssystem LINFOS 2017 wurden überprüft. Es wurden fünf Ortstermine, 08. + 20.04., 08. + 14.05. und 06.06.2018, wahrgenommen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung hat keine planungsrelevanten Arten der LANUV-Liste im Plangebiet dokumentiert.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gliedert hinsichtlich der Flächenbilanz wie folgt:

	Größe (m²)	Anteil (%)
Geltungsbereich	35.165	100
Allgemeines Wohngebiet Planung	22.695	64,5
Allgemeines Wohngebiet Bestand	1.795	5
Öffentliche Verkehrsflächen, Fuß- und Radweg, Privatweg	6.515	18,5
Öffentliche Grünfläche (Spiel- platz)	300	1
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (private Grünflä- che, Bestand)	905	2,5
Erhaltung Baumreihe (Linden)	300	1
Ausgleichsfläche	2.655	7,5

9. Gutachten

Folgende Gutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet:

- **Schalltechnische Untersuchung** zu den Lärmemissionen und -immissionen im Rahmen des Bebauungsplans Nr.22 „Bereich zwischen Sonnenstraße und Jupiterstraße“ in 53881 Euskirchen-Stotzheim (Büro für Schallschutz, Michael Mück, Scherbstraße 37, D-52134 Herzogenrath, Juni 2018)
- **Hydrologisches Gutachten** zur Versickerung von Niederschlagswasser (1. Bericht), Projekt-Nr. 2170143V_G01 (Kühn Geoconsulting GmbH, Auf der Kaiserfuhr 39, 53127 Bonn, 09.04.2018)
- **Baugrundgutachten zum Straßenbau** (1. Bericht), Projekt-Nr. 2170143BG_G01, (Kühn Geoconsulting GmbH, Auf der Kaiserfuhr 39, 53127 Bonn, 03.04.2018)
- **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag** (LFB) zum Bebauungsplan Nr. 22 (Dipl.-Geogr. Ute Lomb, Von-Sandt-Str.41, 53225 Bonn, 15.08.2018)
- **Artenschutzrechtliche Prüfung** (ASP), Stufe 2 zum Bebauungsplan Nr. 22 (Dipl.-Geogr. Ute Lomb, Von-Sandt-Str.41, 53225 Bonn, 15.08.2018)
- Zwischenbericht zur Archäologischen Sachverhaltsermittlung im Bebauungsplan Nr. 22 zwischen Jupiterstraße und Sonnenstraße, Archäologie Team Troll, Weilerswist, Februar 2019

Euskirchen, den 09.04.2019

In Vertretung

Gez.

Johannes Winckler

Erster Beigeordneter