

Kreisstadt Euskirchen

Ortsteil Kuchenheim

Bebauungsplan Nr. 20 "Am Rheinbacher Weg"

(Bereiche zwischen dem Baugebiet "Mühlengarten" und der Landesstraße 210 und östlich der Landesstraße 210)

Begründung mit Umweltbericht



INHALT

Teil I: Begründung

- 1. Planungsanlass**
- 2. Ziele und Zwecke der Planung, Planungsabwägung**
- 3. Räumlicher Geltungsbereich und Topografie**
- 4. Verfahrensablauf**
- 5. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**
 - 5.1 Regionalplan
 - 5.2 Flächennutzungsplan
 - 5.3 Landschaftsplan
 - 5.4 Bestehendes Planungsrecht
 - 5.5 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten
 - 5.6 Verkehrliche Situation / Verkehrsuntersuchung
 - 5.7 Immissionen / Schalltechnisches Prognosegutachten
 - 5.8 Hydrogeologische Erkundungen
- 6. Städtebauliches Konzept**
 - 6.1 Erschließungsvarianten
 - 6.2 Bebauung
 - 6.3 Grün- und Freiflächen
 - 6.4 Ver- und Entsorgung
- 7. Erläuterung zu den Planfestsetzungen**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.4 Nebenanlagen
 - 7.5 Garagen und Stellplätze
 - 7.6 Beschränkung der Wohnungen je Wohngebäude
 - 7.7 Verkehrsflächen
 - 7.8 Flächen für Versorgungsanlagen
 - 7.9 Flächen für die Abwasserbeseitigung
 - 7.10 Grünflächen
 - 7.11 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 7.13 Pflanzgebot bei Vorgärten
 - 7.14 Bedingt zulässige Nutzung
 - 7.15 Höhenlage
 - 7.16 Kennzeichnung
 - 7.17 Hinweise
- 8. Auswirkungen der Planung**
 - 8.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - 8.2 Umweltauswirkungen
 - 8.3 Artenschutz
 - 8.4 Bodendenkmalpflege
 - 8.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
 - 8.6 Einwirkungsbereich Störfallanlagen
- 9. Realisierung**
 - 9.1 Ver- und Entsorgung
 - 9.2 Bodenordnung
 - 9.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - 9.4 Kosten

10. Flächenbilanz

11. Rechtsgrundlagen

Anlagen zur Begründung:

- Verkehrsuntersuchung, Planungsbüro VIA eG, Köln, Stand 16.04.2019
- Schalltechnisches Prognosegutachten, Graner+Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach, Stand 15.10.2019
- Artenschutzvorprüfung (Stufe I), Landschaftsarchitekturbüro Reepel, Düren, Stand Juli 2018
- Untersuchung der Avifauna - Artenschutzprüfung (Stufe II), Jan-Roeland Vos, Büro für avifaunistische Gutachten, Habscheid, Stand Juli 2019
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Landschaftsarchitekturbüro Reepel, Düren, Stand November 2019, **geändert am 07.05.2020**
- Abschlussbericht zur archäologische Sachverhaltsermittlung, archaeologie.de, Moers, Stand Oktober 2019
- Bericht zu den durchgeführten hydrogeologischen Erkundungen, Wessling GmbH, Köln, Stand 15.10.2019

TEIL II: UMWELTBERICHT
(erstellt durch Landschaftsarchitekturbüro Reepel, Düren)

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Teil I: Begründung

1. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Am Rheinbacher Weg" ist, dass nach Beendigung der Vermarktung des Baugebietes "Mühlengarten" im Südosten von Kuchenheim weiterhin eine Nachfrage nach Wohnraum im Bereich des Euskirchener Ortsteils Kuchenheim besteht.

Hierzu ist ein Projektentwickler mit dem Wunsch an die Stadt Euskirchen herantreten dieser Nachfrage nach Wohnraum im Einfamilienhaus- bzw. im Geschosswohnungsbereich nachzukommen und im Ortsteil Kuchenheim ein weiteres Baugebiet zwischen dem Baugebiet "Mühlengarten", der Landesstraße 210 und dem vorhandenen Siedlungsrand südlich der Bundesstraße 56 zu entwickeln.

Das beabsichtigte Baugebiet stellt die bereits in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgesehene sinnvolle Abrundung des östlichen und südlichen Ortsrandes von Kuchenheim dar und bildet somit den zukünftigen städtebaulichen Abschluss der Wohnbebauung zur freien Landschaft.

In Kuchenheim besteht neben der guten Ausstattung mit sozialen Einrichtungen auch eine gute Versorgung mit privaten Dienstleistungen. Der Ort wird von der Linie 874 des Stadtbusses der SVE bedient und besitzt zudem eine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz.

Was die gebotene Abwägung hinsichtlich möglicher Planungsalternativen gemäß § 1a (2) Satz 4 BauGB anbetrifft so ist festzustellen, dass in Kuchenheim aktuell keine verfügbaren alternativen Flächen zur Verfügung stehen.

2. Ziele und Zwecke der Planung, Planungsabwägung

Ziel der Planung ist, für die Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets ein neues Wohnquartier für eine überwiegende Einfamilienhausbebauung zu entwickeln und gleichzeitig eine städtebauliche Integration des Plangebiets in die vorhandene Siedlungsstruktur und die bestehenden, umgebenden Nutzungen sicherzustellen.

Das beabsichtigte Baugebiet grenzt unmittelbar nördlich und westlich an die vorhandene Ortslage von Kuchenheim. Das städtebauliche Konzept sieht ein Wohngebiet für eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienwohnhäusern und maximal dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten vor.

Im Bebauungsplan sind Flächen für die auf dem Euskirchener Wohnungsmarkt als notwendig erachteten Wohnungen im Geschosswohnungsbau im Einfahrtbereich zwischen Verdistraße und Humperdinckstraße vorgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 im Ortsteil Kuchenheim sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Baugebietsentwicklung geschaffen werden.

Der Projektentwickler beabsichtigt sowohl die Erschließung als auch die notwendige private Baulandumlegung durchzuführen.

Das Planvorhaben stimmt mit den Zielen der Stadtentwicklung der Stadt Euskirchen für den Ortsteil Kuchenheim überein.

Gemäß § 1 (3) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich dabei setzt, liegt in ihrem - grundsätzlich weiten - planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt also die Gemeinden, die "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht.

Seitens der Stadt Euskirchen wird hier das Erfordernis gesehen, diesen Bebauungsplan im Hinblick auf die beabsichtigte Entwicklung aufzustellen.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans Nr. 20 sind:

- Schaffung von Wohnraum im Einfamilienhausbereich,
- Schaffung von Wohnraum im Geschößwohnungsbau,
- Baugebieterschließung ausgehend von der Verdistraße über neue Erschließungsstraßen,
- Beibehaltung des für die Landwirtschaft benötigten Wirtschaftsweges (Flurstück 64), der das Plangebiet, in etwa der Mitte, von Westen nach Osten durchquert,
- Verbesserung des Nahverkehrsangebots durch Berücksichtigung eines neuen SVE-Haltepunktes an der Verdistraße, in zentraler Lage am "Eingang" zum Baugebiet "Mühlengarten".

Wesentliche Belange die Planung betreffend:

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind zu ermitteln und zu bewerten.

Die ermittelten wesentlichen Belange sind:

- Städtebauliches Ziel einer seitens der Stadt Euskirchen gewollten baulichen Entwicklung in diesem Bereich (= Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)),
- die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum unter anderem auch im öffentlichen geförderten Wohnungsbau,
- das mit der Realisierung des Bebauungsplans entstehende, zusätzliche Verkehrsaufkommen,
- der Schutz der hinzukommenden Wohnbebauung vor dem Verkehrslärm von der Landesstraße 210,
- der Schutz der hinzukommenden Wohnbebauung vor den im Norden außerhalb des Plangebietes vorhandenen Nutzungen (Schießsportanlage und Gastronomie),
- der Belange unmittelbar an das Plangebiet angrenzender, schutzwürdiger Wohnnutzungen,
- der Schutz der Umwelt.

Eine Bewertung hierzu erfolgte u.a. durch entsprechende Untersuchungen, Gutachten und im Umweltbericht.

Die Ergebnisse der Untersuchungen und Gutachten sind nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange in die Planung eingeflossen.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Topografie

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20 "Am Rheinbacher Weg" befindet sich im Ortsteil Kuchenheim der Stadt Euskirchen, Gemarkung Kuchenheim, Flur 6 mit den Flurstücken 10, 11, 12, 57, 58, 59, 60, 61, 64, 65, 66, 84 tlw., 87 tlw., 92, 93, 94, 95, 96, 97, 99, 100, 101, 104 und 111 tlw. und Flur 7 mit den Flurstücken 175, 176, 177, 178, 181, 184, 256, 279 tlw., 311 tlw., 424 und 425.

Diese befinden sich - mit Ausnahme einiger städtischer Flächen - überwiegend in privatem Eigentum.

Der Bebauungsplans Nr. 20 besteht aus zwei Teilbereichen. Der Teilbereich 1 umfasst das eigentliche Baugebiet zwischen dem Baugebiet "Mühlengarten" und der Landesstraße 210 und der Teilbereich 2 umfasst den Bereich der Regenwasser-Versickerungsmulde östlich der Landesstraße 210.

Der **Teilbereich 1** des Bebauungsplans Nr. 20 hat eine Flächengröße von rd. 8 ha und wird begrenzt:

- im Norden durch den vorhandenen Siedlungsrand im Bereich der Humperdinck- und Telemannstraße,
- im Osten durch die Landestraße 210,
- im Süden durch die Übernahme der Südgrenze des Baugebiets "Mühlengarten",
- im Westen durch das Baugebiet "Mühlengarten" und die Verdistraße.

Das Plangebiet ist ein von Südosten (rd. 179,5 m ü. NHN) nach Nordwesten (rd. 174,5 m ü. NHN) um rd. 1,4 % abfallendes Gelände.

Der **Teilbereich 2** des Bebauungsplans Nr. 20 hat eine Größe von rd. 0,5 ha und wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Süden und Westen durch vorhandene Wirtschaftwege.

Die Abgrenzung des Plangebiets ist aus der nachfolgenden Übersichtskarte Abb. 1 sowie aus der Planzeichnung zu entnehmen.

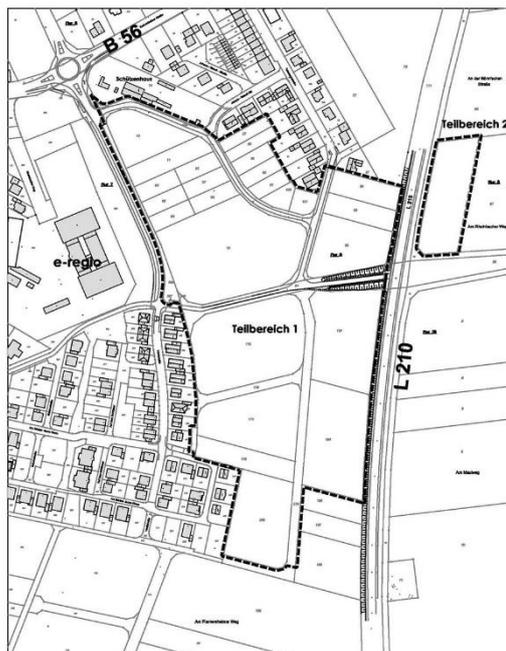


Abb. 1: Abgrenzung Plangebiet (genordet, ohne Maßstab)

4. Verfahrensablauf

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen wurde am 27.09.2018 die städtebauliche Konzeption für das Plangebiet mit zwei Erschließungsvarianten vorgestellt. Der Ausschuss hat den städtebaulichen Konzepten in der Sitzung grundsätzlich zugestimmt.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat zudem in seiner Sitzung am 27.09.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Am Rheinbacher Weg" gemäß § 2 (1) BauGB gefasst und gleichzeitig beschlossen, die frühzeitigen Beteiligungen sowohl der Öffentlichkeit als auch der Behörden und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 27.11.2018 im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt. Hierbei wurde das Bebauungskonzepte A und B mit den beiden Erschließungsvarianten (siehe unter Pkt. 6.1.1 und 6.1.2) vorgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 05.08.2019 durchgeführt. Dieser Beteiligung lag eine überarbeitete Erschließungslösung mit neuem Versickerungsstandort zugrunde (siehe unter Pkt. 6.1.3).

Die während dieser Beteiligungen vorgebrachten wesentlichen Stellungnahmen beinhalten folgende Anregungen:

a) Bürgerinnen / Bürger

Von Bürgerinnen und Bürgern wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

b) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- PLEdoc GmbH, Essen zum Verlauf von Ferngasleitungen, den Teilbereich 1 und 2 betreffend,
- LVR – Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn zur Abhängigkeit zwischen baulicher Nutzung und vorheriger wissenschaftlicher Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde,
- Westnetz GmbH, Euskirchen zur Erforderlichkeit eines Trafo-Standortes im Plangebiet.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.02.2020 bis 05.03.2020 einschließlich.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.02.2020.

Am hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 20 "Am Rheinbacher Weg" als Satzung beschlossen.

5. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

5.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, aus dem Jahre 2003 ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

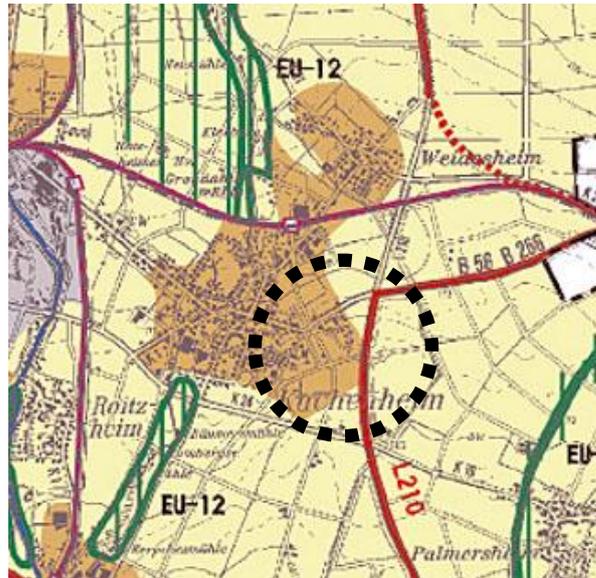


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan (genordet, ohne Maßstab)

5.2 Flächennutzungsplan

In dem seit 10.12.2003 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist der Teilbereich 1 des Bebauungsplangebiets überwiegend als Wohnbaufläche (W) und im nördlichen Plangebietsbereich in geringem Umfang als Gemischte Baufläche dargestellt.

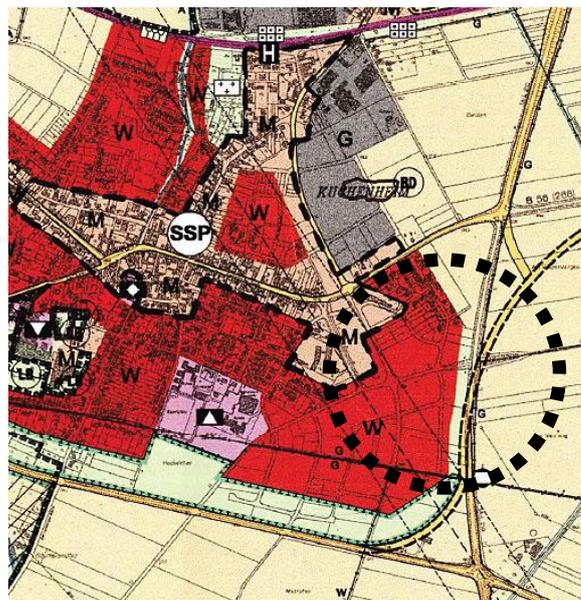


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (genordet, ohne Maßstab)

Im Teilbereich 2 des Bebauungsplangebiets, östlich der L 210, ist eine Regenwasser-Versickerungsmulde für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser geplant. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Planungsrechtlich handelt es sich um eine Außenbereichsfläche gem. § 35 BauGB. Nach rechtlicher Einschätzung handelt es sich bei dem Vorhaben um ein privilegiertes Vorhaben, dem die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht entgegen gehalten werden kann. Aus nachvollziehbaren Gründen kann auf § 35 (1) Nr. 3 BauGB abgestellt werden.

Danach ist ein Außenbereichsvorhaben zulässig, wenn es der "Abwasserwirtschaft" dient. Dazu zählen nicht nur Abwasserleitungen, sondern z. B. auch "Kläreteiche".¹

Der Bebauungsplan ist daher gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen entwickelt.

5.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für das Stadtgebiet von Euskirchen (Landschaftsplan 16), der vom Kreis Euskirchen aufgestellt wurde, ist seit dem 23. Mai 2007 rechtskräftig.

Die Entwicklungskarte beinhaltet für das Plangebiet im Teilbereich 1 eine temporäre Erhaltung bis zur Rechtsverbindlichkeit eines nachfolgenden Bebauungsplanes und für den Teilbereich 2 das Ziel 1.2-1 Agrarlandschaft.

Die Festsetzungskarte enthält für die Plangebiet (Teilbereiche 1 und 2) keine Festsetzungen.

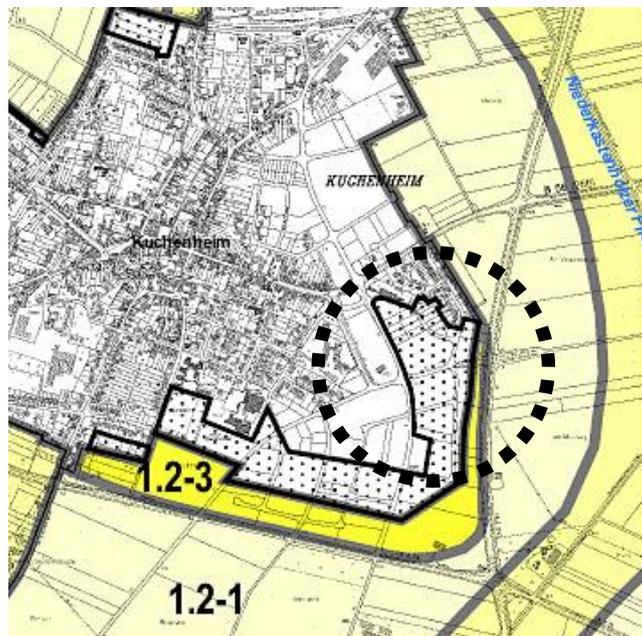


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Euskirchen, Entwicklungskarte (genordet, ohne Maßstab)

5.4 Bestehendes Planungsrecht

Westlich und südwestlich unmittelbar angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 13a "Mühlengarten". In diesem Bebauungsplan ist für den Bereich westlich des Plangebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und für den Bereich südwestlich des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

¹ vg. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar, 13.Aufl. § 35 Rn.29

Das Plangebiet des BP Nr. 20 "Am Rheinbacher Weg" liegt in geringem Umfang im Bereich des rechtverbindlichen Bebauungsplans Nr. 13a "Mühlengarten". Dies betrifft eine festgesetzte ~~öffentliche~~ **private** Grünfläche östlich entlang der Verdistraße auf dem Flurstück 425, Flur 7, Gemarkung Kuchenheim, mit der überwiegend überlagernden Festsetzung Maßnahmenfläche A5 "Extensivrasen" und einer im Umfang geringen Fläche im südlichen Bereich mit der ~~einer~~ Zweckbestimmung "Parkanlage".

Hinweis:

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 20 "Am Rheinbacher Weg" treten Teile des Bebauungsplanes Nr. 13a "Mühlengarten", betreffend den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20, außer Kraft.

5.5 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten

In den 70-iger Jahren wurde im Bereich des vorgesehenen Plangebiets (Teilbereich 1) bereits eine Flurbereinigung durchgeführt, bei der u. a. auch Flächen für eine öffentliche Erschließung parzelliert wurden.

Bebauung

Im Plangebiet ist derzeit keine Bebauung vorhanden.

Nutzung/Freiflächen

Die Flächen im Plangebiet werden zurzeit neben zum Teil ausgebauten Straßen und Wirtschaftswegen ausschließlich als landwirtschaftliche Flächen (Acker) genutzt.

Infrastruktur

Nördlich des Plangebiets befindet sich an der Kuchenheimer Straße (B 56) eine Haltestelle der SVE-Linie 874. Die Entfernung vom südlichen Plangebietsbereich bis zu dieser Haltestelle beträgt rd. 620 m. Eine verkehrsinfrastrukturelle Versorgung ist insofern zwar gewährleistet, jedoch ist die Fußwegestrecke zu lang.

Anmerkung:

Die trifft auch für das Baugebiet "Mühlengarten" zu. Insofern wird seitens der SVE (Stadtverkehr Euskirchen) überlegt, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans einen neuen Haltepunkt in einem zentralen Bereich (Schnittpunkt Baugebiet "Mühlengarten" mit dem Baugebiet des BP 20) vorzusehen.

Der Ortsteil Kuchenheim verfügt über eine Nahversorgungseinrichtung (CAP-Markt) an der Kuchenheimer Straße 77, so dass die Versorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs gesichert ist.

Der Ortsteil Kuchenheim verfügt über eine Grundschule und Kindertagesstätten. Nordwestlich des Baugebiets "Mühlengarten" befindet sich eine weitere Kindertagesstätte in der Realisierung.

Im angrenzenden Baugebiet "Mühlengarten" ist ein öffentlicher Spielplatz vorhanden. Trotzdem besteht ein weiterer Bedarf für einen Spielplatz im jetzigen Plangebiet des BP 20 "Am Rheinbacher Weg".

5.6 Verkehrliche Situation / Verkehrsuntersuchung²

Das neue Baugebiet wird an die vorhandene Verdistraße angebunden, die wiederum über den Kreisverkehrsplatz in die Bundesstraße 56 mündet.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden ermittelt:

² Verkehrsuntersuchung, Planungsbüro VIA eG, Köln, Stand 16.04.2019

- die Verkehrserzeugung durch die Bewohner, Besucher und Kunden,
- eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens im Motorisierten Individualverkehr (MIV) und dessen Verteilung auf das umliegende Straßennetz und
- eine Berechnung der Leistungsfähigkeit bzw. der Qualität des Verkehrsablaufs am Knotenpunkt Kuchenheimer Straße (B 56) / Heinrich-Ruster-Straße / Verdistraße.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Untersuchung auszugsweise wiedergegeben. Die vollständige Verkehrsuntersuchung kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Euskirchen eingesehen werden.

Verkehrserzeugung

Für die Verkehrserzeugung des Baugebiets werden zwei unterschiedliche Wege besprochen:

- a) Berechnung anhand von Literaturwerten, insbesondere anhand der Haushaltsbefragung für die Stadt Euskirchen
- b) Analogieschluss anhand des vorhandenen Baugebiets "Mühlengarten" (BP 13a).

zu a)

Es wurden folgende Annahmen getroffen:

Anzahl Wohneinheiten (WE)	=	210 WE mit 3,0 EW je WE
Einwohner (EW)	=	630
Mobilitätsrate	=	3,3 Wege je EW/Tag
Modal-Split (MIV)	=	MIV-Anteil 58 %
Wege der Einwohner	=	2079 Wege/Tag
Modal Split Kfz (Fahrer)	=	58 %
Kfz-Fahrten je Werktag	=	1206
Besucher- und Kundenverkehr	=	208 Wege/Tag
Modal Split Kfz (Fahrer)	=	70 %
Kfz-Fahrten je Werktag	=	146
Pkw/Krad-Fahrten gesamt	=	1352 Kfz-F./Tag
Lkw-Verkehr	=	0,05 Kfz-F./(EW x Tag)
Lkw-Fahrten je Werktag	=	32 Kfz-F./Tag
Kfz-Fahrten gesamt	=	1384 Kfz-F./Tag

zu b)

Das Verkehrsaufkommen des unmittelbar benachbarten Baugebiets "Mühlengarten" (BP13a) kann zum Vergleich heran gezogen werden. Das Kfz-Verkehrsaufkommen dieses Baugebiets fließt gänzlich über die Verdistraße zum Knotenpunkt Kuchenheimer Straße (B 56) / Heinrich-Ruster-Straße / Verdistraße. Die Verkehrszählung vom 06.12.2017 ergab für die Zufahrt Verdistraße eine Belastung von 838 Kfz/Tag im Querschnitt, die sich ausschließlich aus dem Baugebiet des BP 13a und aus der Siedlung Telemannstraße speist. Am 12.10.2017 hatte das Baugebiet des BP 13a 258 Einwohner. In der Siedlung Telemannstraße lebten 101 Einwohner. Insgesamt ergibt sich daraus eine Verkehrserzeugung von:

$$\frac{238 \text{ Kfz-F.}}{(258+101) \text{ EW}} = 2,33 \text{ Kfz-F. je EW}$$

Für das Baugebiet des BP 20 ergibt sich hiermit bei 630 Einwohnern ein Verkehrsaufkommen von **1468 Kfz-Fahrten**.

Dieser Wert liegt um 6 % höher als der in **a)** errechnete Wert von 1.384 Kfz-Fahrten. Zur Sicherheit wird für die weitere Berechnung der höhere Wert von **1468 Kfz-Fahrten** angenommen.

Ergebnis der Zählung vom 06.12.2017 am Knotenpunkt Kuchenheimer Straße (B 56) / Heinrich-Ruster-Straße / Verdistraße

Deutlich wird, dass die Ost-West bzw. West-Ost-Verkehrsströme auf der Kuchenheimer Straße dominieren. Mit 7186 Kfz/Tag machen sie 78 % des Gesamtverkehrs am Knoten aus. Die Belastung der Kuchenheimer Straße (B 56) liegt westlich und östlich des Kreisverkehrs bei etwa 8100 Kfz/Tag.

Verkehrsverteilung

Für die Verkehrsverteilung kann die Zählung am Knotenpunkt Kuchenheimer Straße (B 56) / Heinrich-Ruster-Straße / Verdistraße als Grundlage dienen. Etwas mehr als die Hälfte der Kfz fährt in Richtung Kuchenheim Mitte (- Euskirchen) bzw. kommt dort her, etwa ein Drittel fährt in Richtung Rheinbach bzw. zur L 210 oder kommt dort her, während die übrigen Fahrzeuge in Richtung Norden (Bahnhof Kuchenheim, Gewerbepark Grondahlmühle, Weidesheim) orientiert sind.

Künftige Verkehrsbelastung – Prognose-Nullvariante

Die Prognose –Nullvariante beschreibt die künftige Verkehrsbelastung auf dem umliegenden Straßennetz ohne Realisierung des Baugebiets. Sie stellt eine Trendentwicklung mit Zeithorizont 2015 auf Grundlage des heutigen Straßennetzes dar. Hierbei wurden folgende Entwicklungen berücksichtigt:

- Strukturentwicklung im Kreis Euskirchen
- Ergebnisse des IGVP 2012 des Kreis Euskirchen
- LEP-VI-Fläche (BP 14a)
- Baugebiet im Norden von Stotzheim (Sonnenstraße)
- Neuer Verbrauchermarkt in Kleinbüllesheim
- Vollaufsiedlung des Baugebiets "Mühlengarten"

Ergebnis: Die Belastungszunahme auf dem umgebenden Straßennetz bewegt sich im Rahmen von wenigen hundert Fahrzeuge je Werktag.

Prognosevariante mit Baugebiet

Zu den Tageswerten der Prognose-Nullvariante werden die Stromdaten des Verkehrs aus dem Baugebiet addiert und anschließend mit den Spitzenstundenanteilen, die sich aus der Zählung vom 06.12.2017 ergeben, auf die Spitzenstunden (Morgenspitzen- und Nachmittagsspitzenstunde) umgerechnet.

Ergebnis: In der Ortsdurchfahrt der B 56 ist mit ca. 800 zusätzlichen Kfz-Fahrten am Werktag zu rechnen.

Ermittlung der Leistungsfähigkeit am Knoten (Qualität des Verkehrsablaufs)

Die Ergebnisse für die Prognose-Nullvariante und die Prognosevariante mit dem Baugebiet BP 20 zeigen, dass beide Prognosevarianten für alle Zufahrten des Knotenpunkts (Kreisverkehr) Kuchenheimer Straße (B 56) / Heinrich-Ruster-Straße / Verdistraße eine sehr gute Verkehrsqualität (A) in beiden Spitzenstunden aufweisen, so dass der Knoten jeweils mit der Qualitätsstufe A bewertet wird.

Fazit:

Das Baugebiet "Am Rheinbacher Weg" am südöstlichen Rand der Ortslage Kuchenheim erzeugt etwa 1400 bis 1500 Kfz-Fahrten je Werktag. Das zusätzliche Kfz-Verkehrsaufkommen verursacht keine Einschränkung der Qualität des Verkehrsablaufs am Kreisverkehr Kuchenheimer Straße (B 56) / Heinrich-Ruster-Straße / Verdistraße, über den das Baugebiet an das Hauptstraßennetz angeschlossen wird. IN der Ortsdurchfahrt Kuchenheim der B 56 ist mit ca. 800 zusätzlichen Kfz-Fahrten am Werktag zu rechnen.

5.7 Immissionen / Schalltechnisches Prognosegutachten³

Das Schalltechnische Prognosegutachten wurde durchgeführt, um die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen durch Verkehrslärm von der Landesstraße 210 und möglicher Geräuscheinwirkungen durch eine nördlich an das Plangebiet angrenzende gastronomische-/Schießsporteinrichtung zu ermitteln und Vorgaben für die textlichen Festsetzungen zu formulieren. Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte des Prognosegutachtens wiedergegeben. Das vollständige Schalltechnische Prognosegutachten kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Euskirchen eingesehen werden.

Anforderungen an den Schallschutz im Rahmen der Bauleitplanung

Im § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz wird gefordert, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, d. h. dass die Belange des Umweltschutzes zu beachten sind. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, den Schallschutz soweit wie möglich zu berücksichtigen. Sie räumen ihm gegenüber anderen Belangen einen hohen Rang, jedoch keinen Vorrang ein.

Dies gilt insbesondere bei Neuplanungen dann, wenn (wie im vorliegenden Falle) schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft bereits bestehender Verkehrswege geschaffen werden ("heranrückende Bebauung").

Orientierungswerte nach DIN 18005

Die Orientierungswerte entsprechen dem äquivalenten Dauerschallpegel nach DIN 45641 und sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte jedoch keine Grenzwerte. Sie sind in ein Beiblatt (Beiblatt 1 zu DIN 18005 – Teil 1 = Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) aufgenommen worden und deshalb nicht Bestandteil der Norm.

Die gebietsabhängigen Orientierungswerte sind in Abhängigkeit der jeweils zu betrachtenden Gebietseinstufung für Verkehrsgeräusche wie folgt gestaffelt:

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit tags (06.00-22.00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22.00-06.00 Uhr) 45 dB(A),

Mischgebiet (MI) mit tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A).

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

Allgemeines/reines Wohngebiet mit tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A).

Mischgebiet mit tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A).

Im vorliegenden Fall sind zur Bewertung der Geräuscheinwirkungen durch die umliegenden Straßen (B 56 (Kuchenheimer Straße) / L 210) innerhalb des Plangebietes die Bestimmungen der 16. BImSchV nicht unmittelbar anwendbar, da diese baulich nicht verändert werden. Die Immissionsgrenzwerte werden an dieser Stelle jedoch ergänzend informativ aufgeführt, da sie oftmals im Rahmen von Bauleitplanverfahren als Hilfswerte zur Bewertung von Geräuschimmissionen herangezogen werden.

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist relativ eben und enthält keine besonderen topografischen Gegebenheiten, in der Plangebietsmitte verläuft ein Feldweg in Ost-West Richtung unter der L 210 durch.

Die Planung eines Erdwalls westlich der L 210 wird bei der Berechnung der Schallausbreitung berücksichtigt, im Bereich der Unterführung wird eine vertikale Schallschutzwand, die in den Erdwall einbindet und an der Brückenkante vorbeiläuft, berücksichtigt. Die Oberkante des Erdwalls bzw. der Schallschutzwand wird bei den Prognoseberechnungen mit h = 3,0 m über OK L 210 angenommen.

³ Schalltechnisches Prognosegutachten, Graner+Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, Stand 15.10.2019

Berechnung der Geräuschimmissionen

Die Berechnung von Straßenverkehrslärm-Immissionen wird nach den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (RLS 90) durchgeführt. Die Stärke der Schallemission von einer Straße oder einem Fahrstreifen wird nach RLS 90 aus der Verkehrsstärke, dem Lkw-Anteil, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, der Art der Straßenoberfläche und der Gradienten berechnet. Der Beurteilungspegel von Verkehrsgeräuschen wird getrennt für den Tag und die Nacht berechnet.

Annahmen zum Verkehrsaufkommen der Straßen

Die bei den Berechnungen angesetzte Verkehrsbelastung wurde dabei aus den zur Verfügung gestellten Zählergebnissen des Verkehrsplanungsbüros VIA eG, Köln entnommen und für die L 210 ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) von 11.400 Kfz/24 h und für die B 56 DTV = 9.300 Kfz/24 h angesetzt.

Hieraus ergeben sich folgende Emissionspegel:

bei der L 210 = tags 68,4 dB(A) und nachts 57,7 dB(A)

bei der B 56 = tags 60,3 dB(A) und nachts 53,3 dB(A).

Schützenhaus St. Sebastianus Schützenbruderschaft

Nördlich des Bebauungsplangebiets befindet sich das Schützenhaus der St. Sebastianus Schützenbruderschaft mit einem vorgelagerten Imbissgebäude.

Die Konstellation der Gebäude Imbiss/Schützenhaus mit abschirmender Wirkung Richtung Bebauungsplangebiet stellt sicher, dass die für "seltene Ereignisse" (an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres) geltenden Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung erfüllt werden, so dass angesichts des hier vorhandenen Abstands zu den nächstliegenden Wohnhäusern im Bebauungsplangebiet unzulässige Geräuscheinwirkungen aus dem Bereich des Schützenhauses/Imbiss auszuschließen sind.

e-regio

Westlich der Verdistraße, außerhalb des Bebauungsplangebiets, befindet sich in größerem Abstand das Betriebsgebäude der e-regio, ein gasversorgendes Unternehmen mit Verwaltungs- und Büroräumen sowie Werkstattbereichen. Parkplätze sind im Wesentlichen nördlich des Verwaltungsgebäudes der e-regio angeordnet.

Angesichts der hier vorhandenen örtlichen Gegebenheiten und Abständen zu den Wohnhäusern im Bebauungsplangebiet Nr. 20 muss davon ausgegangen werden, dass unzulässige Geräuscheinwirkungen ausgeschlossen werden können, zumal der Betrieb der e-regio GmbH & Co KG auf bereits vorhandene Wohnhäuser im Bereich Verdistraße/Auf dem Schloßer (südlich) Rücksicht nehmen muss.

Berechnungsergebnisse mit 3 m Erdwall und Bewertung

Vergleich mit den Orientierungswerten der DIN 18005 mit einem Erdwall h = 3 m über OK L 210

Die gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte werden im Bebauungsplangebiet in weiten Bereichen tags/nachts überschritten, so dass trotz des geplanten 3 m Erdwalls in Kombination mit einer Lärmschutzwand passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Unter passiven Schallschutzmaßnahmen versteht man bauliche Maßnahmen am Gebäude, mit denen die anzustrebenden Innenpegel zur Sicherung von ausreichenden akustischen Qualitäten in schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden.

Als Grundlage für die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a ermittelt, die gemäß DIN 4109:2018-01 als Grundlage für die Vorgabe der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile herangezogen werden.

Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01

In der DIN 4109-2:2018-01 Ziffer 4.4.5 werden die Festlegungen zur rechnerischen Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels aufgeführt. Danach ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01. Punkt 7:

- für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (6 - 22 Uhr)
- für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (22- 6 Uhr) plus Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (größeres Schutzbedürfnis in der Nacht); dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können.

Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt

Zusammenfassung:

Im schalltechnischen Prognosegutachten wurden die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen untersucht, die durch den Straßenverkehr auf der östlich vom Plangebiet verlaufenden Landesstraße L 210 und der nördlich vorbeiführenden Bundesstraße B 56/B 266 innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 20 "Am Rheinbacher Weg" in Euskirchen einwirken.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sowohl tagsüber als auch nachts in Teilbereichen überschritten werden, so dass aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer 3 m hohen Erdwandschüttung unmittelbar westlich der Landesstraße L 210 und passive Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Wohnhäusern erforderlich werden.

5.8 Hydrogeologische Erkundungen⁴

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte des Berichts wiedergegeben. Der vollständige Bericht zu den durchgeführten hydrogeologischen Erkundungen kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Euskirchen eingesehen werden.

Durchgeführte Untersuchungen

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden insgesamt sieben Rammkernsondierungen durchgeführt, davon im Teilbereich 1 (Baugebiet) drei – und im Teilbereich 2 (Versickerungsmulde) vier Rammkernsondierungen. Die Aufschlusstiefen in den Rammkernsondierungen betragen zwischen ca. 2,3 m und ca. 5,6 m. Größere Sondiertiefen waren aufgrund des hohen Bohrwiderstands nicht zu erzielen.

⁴ Bericht zu den durchgeführten hydrogeologischen Erkundungen, Wessling GmbH, Köln, Stand 15.10.2019

Bewertung der Untersuchungsergebnisse

Versickerungsbecken östlich der L 210

Die hier von ca. 0,7 – 1,3 m unter GOK anstehenden "Eifelschotter" sind insgesamt grundsätzlich zu Einleitung von Niederschlagswasser geeignet. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Wasserdurchlässigkeit der fluviatilen Böden durch einen meist deutlich erhöhten Feinkornanteil, örtlich auch eingeschaltete, lehmige Lagen in Verbindung mit der hohen Lagerungsdichte über weite Bereiche verringert ist bzw. erheblich variieren kann. Zudem besteht aufgrund des erhöhten Tonanteils auf Dauer die Gefahr einer erheblichen Verschlammung der Sickersebene, was zu einer deutlichen Verringerung der Wasserdurchlässigkeit der Böden bzw. der Versickerungsrate führt. Erfahrungsgemäß beträgt die Wasserdurchlässigkeit der hangenden Abschnitte der Eifelschotter zwischen $k_f = 5 \times 10^{-6}$ m/s und $k_f = 5 \times 10^{-5}$ m/s. Bei einer Lage der Versickerungsebene in einer Tiefe von $> 4,0$ m unter Geländeoberkante kann im Rahmen einer Vorbemessung eine Wasserdurchlässigkeit von $k_f = 5 \times 10^{-5}$ m/s angesetzt werden. Hierbei ist jedoch unbedingt die bereits erwähnte Gefahr der Verschlammung der Sickersebene zu berücksichtigen. Es wird daher empfohlen, die Versickerungsleistung durch zusätzliche, mit Grobkies gefüllte, engständig angeordnete "Sickerschlitze" zu vergrößern. Die Bodenaustauschkörper sollen bis mindestens ca. 1 m unterhalb der Beckensohle reichen. Die Wandungen der Sickerschlitze sind mit einem Vlies auszukleiden, um einen Eintrag von Feinkorn aus den Wandungen zu verhindern.

Bauflächen westlich der L 210

In den Bauflächen wurde die Oberkante der Eifelschotter in den ausgeführten Rammkernsondierungen in Tiefen zwischen ca. 1,7 m und ca. 2,3 m unter Geländeoberkante angetroffen. Aufgrund der bereits zuvor beschriebenen hydrogeologischen Eigenschaften der Böden wird von der Errichtung dezentraler Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken aus gutachterlicher Sicht abgeraten. Im nordwestlichen Abschnitt des Bebauungsplangebietes könnten zudem negative Wechselwirkungen mit dem parallel zu Verdistraße bereits vorhandenen Versickerungsbecken durch horizontale Sickerwege nicht ausgeschlossen werden.

In der hydrologischen Karte, Blatt 5307 Rheinbach, wird für den Grundwasserspiegel im Plangebiet eine Höhenlage von ca. 165 mNN angegeben. Dies entspricht einem Flurabstand von ca. 9-10 m.

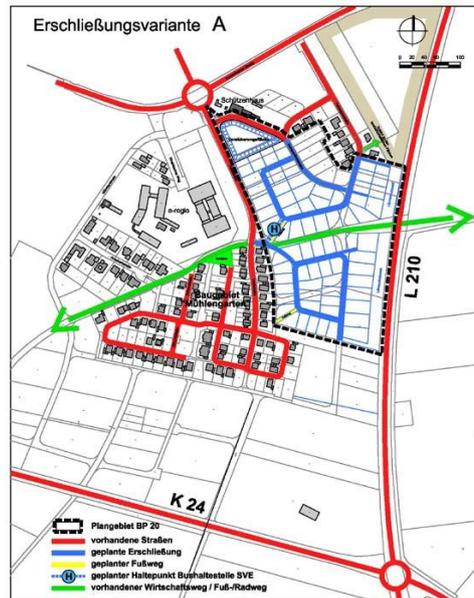
6. Städtebauliches Konzept

6.1 Erschließungsvarianten

Das Plangebiet, d. h. der nördliche bzw. der südliche Teilbereich des Plangebiets, können von der Verdistrasse aus erschlossen werden. Hierzu wurden zwei Erschließungsvarianten erarbeitet, die in der Bürgerversammlung vorgestellt wurden:

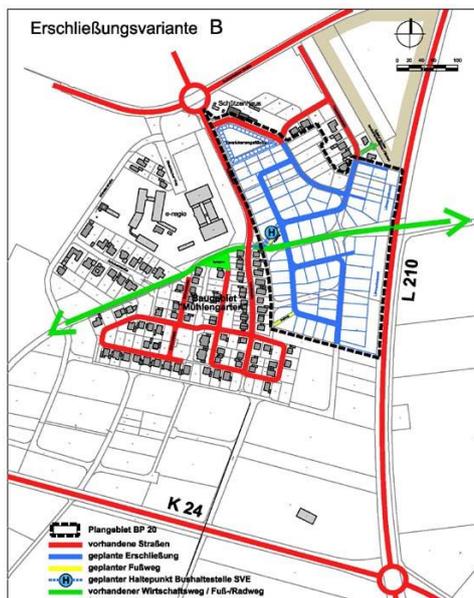
6.1.1 Variante A

Mit zwei Anbindungen an die Verdistrasse, d. h. sowohl über die Humperdinckstraße als auch über ein Teilstück des Wirtschaftsweges der nördlich des Baugebiets "Mühlengarten" verläuft.



6.1.2 Variante B

Mit ausschließlich einer Anbindung an die Verdistrasse und weiter über die Humperdinckstraße. Bei dieser Variante ist aus dem südlichen Teilbereich eine Notaus-/zufahrt an eine öffentliche Straße im Baugebiet "Mühlengarten" zu gewährleisten.



6.1.3 Aktuelle Erschließungslösung

Bedingt durch die notwendige Verlegung der Regenwasser-Versickerungsmulde vom Bereich Ecke Humperdinck-/Verdistraße auf die Ostseite der Landesstraße 210 und einer Erweiterung des Plangebiets nach Süden wurde eine neue Erschließungslösung erarbeitet.



Hier ist ausschließlich eine Anbindung von der Verdistraße und weiter über die Humperdinckstraße vorgesehen. Die Lage der Haupterschließungsstraße ist unter entwässerungstechnischen Aspekten parallel zur Landesstraße 210 verschoben geplant. Im südwestlichen Plangebietsbereich ist eine öffentliche Straße als "Notausfahrt" berücksichtigt, die eine Verbindung zur Straße "Am Bäcker Janns Kreuz" herstellt.

Die innere Erschließung ist wie folgt geplant:

- 8,25 m breite Straßen als Haupterschließung mit beiderseitigen 1,5 m breiten Gehwegen,
- 6,0 m breite nachgeordnete Straßen als Mischflächen und
- 3,5 m breite Stichwege zu den Baugrundstücken in zweiter Baureihe bzw. bei der Notausfahrt.

Zudem sind aus dem Baugebiet heraus zwei fußläufige Anbindungen über den vorhandenen Wirtschaftsweg an die beabsichtigte neue SVE-Haltestelle der Linie 874 an der Verdistraße geplant.

Notwendige öffentliche Besucherstellplätze sind im Bereich der vorgenannten 8,25 m und 6,0 m breiten Straßen vorgesehen.

ÖPNV

Beabsichtigt ist eine kürzere fußläufige Erreichbarkeit der SVE-Haltestellen. Derzeit befindet sich ein Haltepunkt an der B 56 im Bereich Telemannstraße. Beabsichtigt ist den Streckenverlauf der Linie 874 zu ändern und diese Linie von der Kuchenheimer Straße aus über die Verdistraße durch das Baugebiet "Mühlengarten" bis zur K 24 zu führen. Ein Haltepunkt ist an der Verdistraße im Bereich mit der Querung des Wirtschaftsweges vorgesehen.

Damit würde in zentraler Lage sowohl für das vorhandene Baugebiet "Mühlengarten" als auch das neue Baugebiet "Am Rheinbacher Weg" ein gut erreichbarer SVE-Haltepunkt der Linie 874 entstehen.

6.2 Bebauung

Es soll ein Wohngebiet für eine Bebauung mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einfamilienwohnhäusern entstehen.

Zudem sind im nördlichen Plangebiet, im "Eingangsbereich" zum Baugebiet, dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geplant.

Zur Betonung der stadträumlichen Gliederung folgen die vorgesehenen Geschößbauten der Verdi- und Humperdinckstraße. Eine dreigeschossige Bebauung ist dort das planerische Ziel.

Das aktuelle Baukonzept sieht vor:

- rd. 85 ein- und zweigeschossige, freistehende Einzelhäuser
- rd. 18 zweigeschossige Doppelhäuser
- rd. 45 Geschößwohnungen in fünf dreigeschossigen Gebäuden.

Geplant ist bei den ein- bis zweigeschossigen Einfamilienwohnhäusern eine maximale Gebäudehöhe von 9 m und bei der dreigeschossigen Bebauung eine maximale Gebäudehöhe von 11 m.

Ein aktueller Trend bei Einfamilienwohnhäusern sind Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und Flachdach, flach geneigtem Pultdach oder auch Zeltdach, die bei der vorgesehenen maximalen Gebäudehöhe von 9 m realisierbar sind.

Im Übergang zur freien Landschaft im Süden und zum Teil im Übergang zum Baugebiet "Mühlengarten" ist die Festsetzung einer maximal eingeschossigen Einzelhausbebauung vorgesehen.

6.3 Grün- und Freiflächen

Der Lärmschutzwall entlang der L 210 ist als begrünte und bepflanzte Fläche geplant. Die Erreichbarkeit dieser Fläche ist über zwei Zuwegungen vorgesehen.

Innerhalb der Erschließungsstraßen und Baumpflanzungen und entlang des querenden Wirtschaftsweges ergänzende Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Die Grundstücksgrenzen im Süden, im Übergang zur freien Landschaft, sind von besonderer Bedeutung im Hinblick auf den dortigen Ortsrand und das Landschaftsbild. Aus diesen Überlegungen heraus ist dort eine Eingrünung vorgesehen.

Östlich der L 210 ist eine Regenwasser-Versickerungsmulde auf einer Fläche von rd. 4.800 m² geplant, die begrünt werden soll. Im Teilbereich 1 soll zudem eine Spielplatzfläche angeordnet werden.

Alle genannten öffentlichen Grünflächen sind als Ausgleichmaßnahmen für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikationslinien erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen in der Verdi- und der Humperdinckstraße.

Schmutzwasser

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal mit einem Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Humperdinckstraße.

Niederschlagswasser

Die vorhandenen Bodenverhältnisse (Wasserdurchlässigkeit zwischen ca. $k_f = 5 \times 10^{-6}$ m/s und $k_f = 5 \times 10^{-5}$) sind für eine dezentrale Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken nicht geeignet.

Mangels fehlender Aufnahmekapazität der vorhandenen Mischwasserkanalisation in der Verdi- und der Humperdinckstraße erfolgt die Beseitigung des Niederschlagswassers über eine Regenwasser-Versickerungsmulde, die östlich der Landesstraße 210 geplant ist.

7. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Bauflächen im Plangebiet sind auf Grund der unter Punkt 4. genannten städtebaulichen Ziele sowie unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden alle laut § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungswesens
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgte insbesondere um zu verhindern, dass sich hier flächen- und verkehrsintensive Einrichtungen, in diesem mehr für den Eigenheimwohnungsbau bestimmten Gebiet, ansiedeln.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe bestimmt. In Bezug auf die Ortsrandlage sowie den angestrebten schonenden Umgang mit Grund und Boden wurden daher festgesetzt:

Für das WA 1 - und WA 2 - Gebiet:

- GRZ mit 0,35. Eine Überschreitung dieser zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird nicht ausgeschlossen, so dass insgesamt eine maximale Versiegelung von 0,525 erreicht werden kann.
- maximal ein- bzw. zwei Vollgeschosse,
- maximal 9,0 m Gebäudehöhe, bezogen auf die Oberkante Straßenniveau (Bezugshöhe). Die Bezugshöhen sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

Für das WA 3 - Gebiet:

- GRZ mit 0,4, Eine Überschreitung dieser zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird nicht ausgeschlossen, so dass insgesamt eine maximale Versiegelung von 0,6 erreicht werden kann.
- maximal zwei Vollgeschosse,
- maximal 9,0 m Gebäudehöhe, bezogen auf die Oberkante Straßenniveau (Bezugshöhe). Die Bezugshöhen sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

Für das WA 4 – Gebiet:

- GRZ mit 0,4, Eine Überschreitung dieser zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird nicht ausgeschlossen, so dass insgesamt eine maximale Versiegelung von 0,6 erreicht werden kann.
- maximal drei Vollgeschosse,

- maximal 11,0 m Gebäudehöhe, bezogen auf die Oberkante Straßenniveau (Bezugshöhe). Die Bezugshöhen sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Werte zum Maß der baulichen Nutzung zielen darauf ab, eine harmonische Ergänzung der Neubebauung in Bezug auf die außerhalb des Plangebiets vorhandene Bebauung (Baumasse, Höhenentwicklung und Ausnutzung) zu erreichen.

Entsprechende Festsetzungen enthält der Textteil zum Bebauungsplan Nr. 20.

Ergänzend dazu wird zum Bebauungsplan Nr. 20 eine gesonderte Gestaltungssatzung nach § 89 (1) BauO NRW 2018 erlassen, in der u. a. Dachformen, -neigungen und -aufbauten geregelt werden.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Diese sind überwiegend als 14 m tiefe Baufenster parallel zu den öffentlichen Erschließungsflächen festgesetzt.

Insgesamt ist im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Im WA 1 - und WA 2 - Gebiet mit ausschließlich freistehenden Einzelhäusern und im WA 3 - Gebiet mit Einzel- und Doppelhäusern.

Im WA 4 - Gebiet sind aufgrund der dort beabsichtigten Geschossbebauung Gebäude bis maximal 50 m zulässig.

Gemäß § 23 (3) BauNVO wurde eine Überschreitung für Baugrenzen für Dachvorsprünge, Vordächer, Pergolen und ähnliches im Ausmaß von 1 m als ausnahmsweise für zulässig festgesetzt. Für ebenerdige Terrassen und Terrassenüberdachungen wurde eine Überschreitung bis maximal 3 m als zulässig festgesetzt.

Hinweis: Aus Gründen des Arten- und Klimaschutzes sowie der Niederschlagsversickerung sind die Vorgärten unversiegelt anzulegen und zu begrünen.

Der Textteil zum Bebauungsplan Nr. 20 enthält hierzu eine entsprechende Festsetzung.

7.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die in § 14 (1) BauNVO genannten zulässigen Nebenanlagen sind bei Überschreitung von 30 cbm umbautem Raum nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit soll der Freiraum des Plangebietes von großvolumigen baulichen Anlagen freigehalten werden.

Die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

7.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen, Stellplätze überdachte Stellplätze (Carports) sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten generell nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren gradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze als zulässig festgesetzt.

Im Bereich der Garagenzufahrt muss der Abstand zwischen der Garage und der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,0 m betragen, um dort die Möglichkeit für eine Pkw-Aufstellfläche zu erhalten.

Stellplätze sollen im Vorgartenbereich ausnahmsweise zulässig sein. Sie unterliegen jedoch der Einschränkung, dass ein bestimmter Versiegelungsgrad nicht überschritten werden darf. Hierzu enthält der Textteil zum BP Nr. 20 unter A 9. eine entsprechende Festsetzung..

Unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Garagenlängsseiten, die bis zu einer Länge von 9 m möglich sind, sind im Straßenbild unerwünscht. Hieraus folgt die Festsetzung im Bebauungsplan, dass Garagen dort einen Abstand von mind. 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben müssen und diese Abstandsfläche insgesamt zu begrünen ist.

Im WA 4 – Gebiet ist der ruhende Verkehr ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gesondert festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) und Stellplätze (St) zulässig. Hinsichtlich der Tiefgaragendecken wurde festgesetzt, dass diese mit mindestens 40 cm Erdschicht zu überdecken und zu begrünen sind. Damit werden neben einer positiven optischen Gestaltung der Geländeoberfläche auch den ökologischen Erfordernissen Rechnung getragen.

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

Zur Verhinderung einer unerwünschten Entwicklung der geplanten städtebaulichen Strukturen des Baugebietes durch eine untypische Verdichtung und eine damit verbundene zusätzliche Belastung der Straßen ist in den Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 3) die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

7.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Straßenplanung erfolgte auf der Grundlage der von der Stadt Euskirchen vorgegebenen Standard-Querschnitten und –wendeanlagen (in Anlehnung an die RSt 06).

Die innere Erschließung ist wie folgt geplant:

- 8,25 m breite Straßen als Haupteerschließung mit beiderseitigen 1,5 m breiten Gehwegen,
- 6,0 m breite nachgeordnete Straßen als Mischflächen und
- 3,5 m breite Stichwege zu den Baugrundstücken in zweiter Baureihe.

Am südlichen Ende der Erschließung befindet sich eine Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge, mit einem Wenderadius von 6 m und entsprechender umlaufender Freihaltezone.

Im südwestlichen Plangebietsbereich ist eine 3,5 m breite "Notausfahrt" auf die Straße "Am Bäcker Janns Kreuz" vorgesehen.

Im Kreuzungsbereich von Verdistraße und Wirtschaftsweg wurde für den beabsichtigten neuen Haltpunkt der SVE-Linie 874 eine öffentliche Fläche festgesetzt. Ein auf der anderen Straßenseite angedachter Haltpunkt befindet sich innerhalb der öffentlichen Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 13a "Mühlengarten" festgesetzt wurde.

Grundsätzlich sind von der Verdistraße aus keine Zufahrten zu den Baugrundstücken im Plangebiet zulässig. Demzufolge wurde für den überwiegenden Teil der Verdistraße ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Für einen begrenzten Bereich erfolgte jedoch eine Ausnahme, d. h. für den im WA 4 – Gebiet vorgesehenen Geschößwohnungsbau soll dort eine Zufahrt zur Tiefgarage ermöglicht werden. Hierzu enthält der Bebauungsplan einen entsprechend festgesetzten Einfahrtsbereich.

Hinweis:

Bei den innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Unterteilungen (z.B. Fahrbahn, Gehweg, Parkplätze, Bäume) handelt es sich um eine nachrichtliche Wiedergabe des Entwurfs der Straßenplanung⁵. Diese Unterteilungen sind somit unverbindlich und nicht als Festsetzungen zu betrachten.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)

Aus dem Plangebiet heraus sind zwei 3 m breite Anbindungen an den vorhandenen Wirtschaftsweg vorgesehen, um sowohl die beabsichtigten Haltestellen der SVE Linie 874 als auch den öffentlichen Spielplatz an der Verdistraße auf kurzem Weg aus dem Baugebiet heraus erreichen zu können. Diese beiden Wege wurden dementsprechend als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg)

Das Plangebiet wird durch einen vorhandenen Wirtschaftsweg durchquert. Dieser Weg ist für die örtliche Landwirtschaft zur Erreichbarkeit von landwirtschaftlichen Flächen östlich der Landesstraße L 210 von Bedeutung. Insofern wurde dieser Weg dementsprechend als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" festgesetzt.

7.8 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TöB wurde vom Versorgungsträger Westnetz auf die Erforderlichkeit einer Trafostation im Baugebiet hingewiesen. Dementsprechend wurde ein vom Versorgungsträger vorgeschlagener Standort in der notwendigen Größenordnung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität", im südwestlichen Bereich unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche gelegen, festgesetzt.

7.9 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

In der Hydrogeologischen Erkundung⁶ wurden die Baugrundverhältnisse im Plangebiet untersucht, um die Möglichkeiten hinsichtlich der Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers zu klären.

Aufgrund der insgesamt im Plangebiet (Teilbereiche 1 und 2) überwiegend nur geringen Durchlässigkeit (Wert = zwischen ca. $k_f = 5 \times 10^{-6}$ m/s und $k_f = 5 \times 10^{-5}$) der anstehenden Bodenschichten ist eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet (Teilbereich 1) über dezentrale Versickerungseinrichtungen nur sehr eingeschränkt möglich.

Im Rahmen einer Entwässerungsplanung wurde daher vorgesehen, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswassers aus den WA 1 - bis WA 3 - Gebieten in eine Versickerungsmulde östlich der Landesstraße 210 einzuleiten. Im Bebauungsplan wurde hierzu eine entsprechend dimensionierte Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Regenwasser-Versickerung" festgesetzt.

Für das WA 4 – Gebiet ist die Einleitung des Niederschlagswassers (NW) in den in der Humperdinck- bzw. Verdistraße vorhandenen Mischwasserkanal vorgesehen. Inwieweit hier eine Versickerung möglich bzw. eine Rückhaltung des NW auf dem Baugrundstück ggfls. erforderlich ist, wird im Bauantragsverfahren für diesen Bereich gesondert ermittelt.

⁵ Entwurf zur Straßenplanung des Baugebietes BP 20, C+K Gotthard + Knipper, Ingenieurgesellschaft mbH, Schleiden, Stand September 2019

⁶ Bericht zu den durchgeführten hydrogeologischen Erkundungen, Büro Wessling GmbH, Köln, Stand 15.10.2019

7.10 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan wurden verschiedene Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Mit Ausnahme eines 0,75 m breiten Grünstreifens, der östlich an die Verdistraße anschließt, sind alle anderen öffentlichen Grünflächen überlagernd mit der Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Siehe hierzu nachfolgend unter Pkt. 7.11.

Bei der öffentlichen Grünfläche entlang der Verdistraße handelt es sich um eine bereits im Bebauungsplan Nr. 13a festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage", die dort aber noch, bedingt durch eine vorhandene Parzellierung, als breiterer Grünstreifen festgesetzt ist.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 wird dieser Grünstreifen auf die Breite von 0,75 m reduziert und die verbleibende Restgrünfläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

7.11 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB)

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag⁷ sind Flächen im Plangebiet als Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft benannt und wurden dementsprechend im Bebauungsplan als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt (siehe hierzu im Textteil zum Bebauungsplan unter Pkt. A 7.).

Die festgelegten Maßnahmen (M 1 bis M 6) auf den Maßnahmenflächen sind:

- M 1: Straßenbäume
- M 2: Böschungen am vorhandenen Wirtschaftsweg
- M 3: Ortsrandeingrünung
- M 4: Lärmschutzwall
- M 5: Regenwasser-Versickerungsmulde
- M 6: Spielplatz

Diese erfolgten in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Euskirchen. Die Maßnahmen werden zudem im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Euskirchen und dem Investor festgelegt und vom Investor gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag durchgeführt.

Da durch diese Maßnahmen die Eingriffe im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden können, sind externe Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang von 25.252 Ökologischen Einheiten (öE) außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag sind als externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- 20.000 öE auf 1 ha Artenschutzacker (rotierend) im näheren Umfeld des Eingriffs.
- 5.252 öE (auf 1.751 m²) werden innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 12 "Wohngebiet am Sportplatz" in Euskirchen-Flamersheim im Bereich des Flurstücks 571, in der Gemarkung Flamersheim, Flur 6, kompensiert.

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

Zum Schutz der zukünftigen Bewohner der Wohngebäude im Plangebiet vor schädlichen Umwelteinwirkungen von der im Osten unmittelbar vorbeiführenden Landstraße 210 sind als Ergebnis des Schalltechnischen Prognosegutachtens⁸ zum Bebauungsplan Nr. 20 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan festgesetzt:

⁷ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum BP Nr. 20, Landschaftsarchitekturbüro Reepel, Düren, Stand November 2019, geändert am 07.05.2020

⁸ Schalltechnisches Prognosegutachten zum BP Nr. 20, Graner+Partner Ingenieure, 51465 Bergisch-Gladbach, Stand 15.10.2019

Bebauungsplan Nr. 20 "Am Rheinbacher Weg"

- Als aktive Schallschutzmaßnahme ein mindestens 3,0 m hoher Lärmschutzwall / Lärmschutzwand über Oberkante Fahrbahn der Landesstraße 210, entlang der L 210.
- Als passive Schallschutzmaßnahme Mindest-Schalldämm-Maße der Außenbauteile (Außenwände, Dächer und Fenster) eines Gebäudes.

An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, wird für Schlafräume die Anordnung von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen empfohlen.

Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Verkehrs-Geräuscheinwirkungen von der B 56 sind im Plangebiet nicht erforderlich.

Gleiches gilt für die vorhandene Einrichtung (Imbiss/Schützenhaus) nördlich des Plangebietes, die aufgrund der Konstellation der Gebäude eine abschirmende Wirkung Richtung Plangebiet hat und damit sicherstellt, dass für die "seltenen Ereignisse" (bis zu 18 Mal im Jahr) geltenden Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung eingehalten werden.

7.13 Pflanzgebot bei Vorgärten (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Um die nachteiligen Auswirkungen weitgehend befestigter Vorgartenflächen entgegen zu wirken, die in den letzten Jahren zu beobachten sind, wird die Befestigungsrate begrenzt und die Gestaltung gesteuert. Versiegelte Gestaltungen würden durch schnell abfließendes Wasser das Überflutungsrisiko steigern, das Schutzgut Boden hinsichtlich Durchfeuchtung und Durchlüftung beeinträchtigen und eine Aufheizung von Gebieten bewirken. Um ein positives und grünes Erscheinungsbild der Vorgartenflächen im Baugebiet zu erreichen, sind die Vorgärten grundsätzlich unversiegelt anzulegen und zu begrünen, d. h. vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, wobei maximal 15 % dieser Fläche mit Kies, Schotter, Pflaster, Platten oder vergleichbaren Materialien überdeckt sein dürfen.

Ausgenommen davon sind die notwendigen zu befestigenden Flächen wie Zuwegungen und Zufahrten und nur in Ausnahmefällen zulässige Stellplätze.

Um eine Begrünung der Vorgartenflächen zu erreichen wurde festgesetzt, dass die befestigten und damit versiegelten Vorgartenflächen bei den freistehenden Einzelhäusern 40 % und bei den Doppelhäusern 70 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten dürfen.

Bei der Festlegung dieser maximalen Versiegelungsgrade von 40 % bzw. 70 % wurden folgende Überlegungen berücksichtigt:

- häufig anzutreffende schmale Grundstücksbreiten bei freistehenden Einfamilienhäusern und bei Doppelhäusern,
- die übliche Anzahl von mindestens zwei Pkw je Grundstück, d. h. neben der Garagenzufahrt ist gemäß textlicher Festsetzung ausnahmsweise ein Stellplatz in der Vorgartenfläche zulässig,
- Notwendige Hauszuwegung.

Als Ergebnis einer Überprüfung ist festzustellen, dass eine unversiegelte Vorgartenfläche von mindestens 60 % beim freistehenden Einfamilienhaus und mindestens 30 % beim Doppelhaus möglich ist.

7.14 Bedingt zulässige Nutzung (§ 9 (2) BauGB)

Lärmschutzwall / -wand

Zur Sicherstellung von lärmgeschützten Wohnbereichen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4), enthält der Textteil zum Bebauungsplan Nr. 20 eine dementsprechende Festsetzung für die dort zukünftig möglichen Wohngebäude die besagt, dass im WA 1 - bis WA 4 - Gebiet schutzwürdige Raumarten erst dann genutzt werden können, wenn der festgesetzte Lärmschutzwall einschließlich der festgesetzten Lärmschutzwand auf der gesamten festgesetzten Länge und der festgesetzten Mindesthöhe lückenlos hergestellt ist.

Versickerungsmulde

Zur Sicherstellung einer geordneten Entwässerung des Niederschlagswasser aus dem Plangebiet enthält der Textteil zum Bebauungsplan Nr. 20 eine dementsprechende Festsetzung die besagt, dass die Gebäude erst dann genutzt werden können, wenn die Niederschlagswasserkanalisation und die festgesetzte Versickerungsmulde betriebsfertig hergestellt sind.

Bodendenkmale

Im Plangebiet wurde aufgrund von Suchschnitten ein vorgeschichtlicher Siedlungsplatz angetroffen. Auf Basis des Untersuchungsergebnisses bleibt festzustellen, dass in einem festgelegten archäologischen Konfliktbereich, der in den Bebauungsplan übernommen wurde, ein umfassendes Bodenarchiv zur Geschichte der Menschen zu erwarten ist, welches als bedeutend i.S. des § 2 DSchG NRW einzustufen ist.

Zur Sicherstellung weiterer archäologischer Untersuchungen im Zuge von Bodeneingriffe enthält der Textteil zum Bebauungsplan Nr. 20 eine dementsprechende Festsetzung die besagt, dass die bauliche Nutzung im festgelegten Konfliktbereich nur dann zulässig ist, wenn die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist.

7.15 Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Um möglichen Problemen im Zusammenhang mit Starkregenereignissen vorzubeugen, wurde die Höhenlage der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden der Gebäude auf mindestens 0,20 m über den Bezugshöhen (H 1 bis H 72 auf der Straßengradiente) festgesetzt.

Zudem wurde die Höhenbegrenzung in Bezug auf die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden der Gebäude auf maximal 0,50 m über den Bezugshöhen (H 1 bis H 72 auf der Straßengradiente) festgesetzt, um sowohl aus gestalterischen Gründen eine zu hohe Sockelzone der Gebäude zu verhindern als auch im Zusammenhang mit der Möglichkeit eines Drempels insgesamt eine harmonische Fassadenproportion zu erreichen.

7.16 Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich insgesamt in einer festgelegten Erdbebenzone. Diese Kennzeichnung der Erdbebenzone gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB wurde in den Textteil zum Bebauungsplan unter Pkt. B 1. aufgenommen. Damit soll auf die Notwendigkeit hingewiesen werden, bei den Bauvorhaben entsprechende bautechnische Maßnahmen zu berücksichtigen.

7.16 Hinweise

Im Bebauungsplan werden Hinweise aufgenommen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren durch die entsprechenden Träger öffentlicher Belange mitgeteilt oder im Zuge von Gutachtenerstellung und Recherchen ermittelt wurden.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet erfolgt, mit Ausnahme für eine Teilfläche im nördlichen Plangebiet (WA 4 - Gebiet) im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen und wird in eine Versickerungsmulde östlich der Landesstraße 210 eingeleitet.

Die Teilfläche im geplanten Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird zukünftig, anders als das übrige Plangebiet, im Mischsystem entwässert. Um die hydraulische Situation in der Humperdinckstraße nicht zu verschlechtern, müssen die anfallenden Niederschlagswässer auf dem privaten Grundstück entweder zur Versickerung gebracht (wasserrechtliche Erlaubnis) oder gedrosselt dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt werden. Die Drosselwassermenge je geplantem Gebäude beträgt 5 l/s bzw. 15 l/s für das gesamte Grundstück. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Des Weiteren wird empfohlen, Zisternen zur Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser mit Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal vorzusehen.

Archäologische Funde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Euskirchen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Die Weisung des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Artenschutz

- **Baufeldfreimachung**

Die Baufeldfreimachung darf nicht zwischen dem 15. Februar und dem 31. August liegen.

Die Entfernung von Gehölzen im Bebauungsplangebiet muss vorsorglich außerhalb der Brutperiode europäischer Brutvogelarten erfolgen. Der Zeitrahmen hierfür liegt zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar.

Hierzu wird auf die DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" verwiesen.

- **Ersatzhabitat für Rebhuhn, Feldlerche und Grauammer**

Für die Arten Rebhuhn, Feldlerche und Grauammer sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen.

Diese werden in der Gemarkung Kuchenheim, Flur 6, Flurstücke 76 -78; Flur 12, Flurstück 96; Flur 13, Flurstücke 21 - 23, 39, 86 und 87; Flur 14, Flurstücke 73 – 77 umgesetzt.

Es handelt sich dabei um 1 ha Ausgleichsfläche zu je 2.500 m² Flächen mit doppeltem Saatreihenabstand, 2.500 m² Schwarzbrache, 2.500 m² Dauerbrache und 2.500 m² mehrjähriger Einsaat-Blühstreifen aus Regiosaatgut. Die Flächen können rotieren.

Bauliche Anlagen entlang der Landesstraße 210

Aufgrund § 25 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) bestehen entlang der Landesstraßen Einschränkungen hinsichtlich baulicher Anlagen.

- Außerhalb der Ortsdurchfahrten bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen gemäß § 25 Abs. 2 StrWG NRW der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art:
 - a) längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden soll,
 - b) über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen oder bei bereits bestehendem Anschluss erheblich geändert oder genutzt werden sollen.
- Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbaubehörde an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 210 beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die Schutzzone hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der L 210 beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbaubehörde zugestimmt hat.
- Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Stadt.

Bodenschutz

Der im Plangebiet vorhandene humose belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18 915 von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.

Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18 915 zu minimieren. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern.

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.

Erneuerbare Energien

Im Hinblick auf eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung wird der Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen. In diesem Zusammenhang wird u.a. auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) verwiesen.

Ferngasleitung mit Schutzstreifen

In den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Schutzstreifen der Ferngasleitung Nr. 3/23/9 und 79/8 ist das Anpflanzen von Bäumen, Hecken und tiefwurzelnde Sträuchern unzulässig. Der Trassenverlauf der Ferngasleitung muss sichtbar und begehbar bleiben.

Grundwasserverhältnisse

Im Plangebiet können flurnahe Grundwasserstände auftreten. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Kampfmittelfunde

Bei Kampfmittelfunden und/oder Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen beim Aushub während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland bei der Bez.Reg. Düsseldorf, Außenstelle Köln, Tel. 0221-2292595, zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblich mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Verkehrslärm

Grundstückseigentümer sowie Bauherren bzw. Bauträger haben bei der Errichtung von Wohnungen grundsätzlich für ausreichende passive Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm von der Landesstraße 210 her Sorge zu tragen.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Entwicklung der Grundstücksflächen und der damit verbundenen Schaffung von Wohnraum sind grundsätzlich Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur verbunden. Insbesondere der durch den Bevölkerungszuwachs entstehende Mehrbedarf an Infrastruktureinrichtungen für Kinder (öffentliche Spielplätze, Kindertages-, Kindergarten- und Grundschulplätze) ist hierbei zu beachten.

Eine Überprüfung durch den zuständigen Fachbereich der Stadt Euskirchen hat ergeben, dass diese vgl. Einrichtungen im näheren Umfeld des Baugebietes bzw. in Kuchenheim in ausreichendem Umfang vorhanden sind. Als einzige Ausnahme wurde die zusätzliche Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes im Baugebiet (rd. 700 m²) für erforderlich gesehen.

8.2 Umweltauswirkungen

Gemäß § 2 (4) Satz 1 BauGB ist für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht⁹ ist ein gesonderter Bestandteil der Begründung.

⁹ Umweltbericht zum BP Nr. 20, Landschaftsarchitekturbüro Reepel, Düren, Stand November 2019, geändert am 07.05.2020

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zum Ergebnis:

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima, Landschaft und "Risiken eines schweren Unfalls" sind nur gering.

Für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung haben der Verlust einer Produktionsstätte für Lebensmittel, sowie die auftretenden Schallimmissionen eine mittlere Bedeutung. Im letzteren Fall sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Auch die Beanspruchung eines Feldvogellebensraumes, die Vermeidung- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nötig macht, stellen für das Schutzgut Tiere einen mittleren Konflikt dar.

Für die Schutzgüter Boden und Fläche haben die Auswirkungen ebenfalls eine mittlere Wertigkeit, da großflächig und dauerhaft Boden versiegelt und damit seiner Funktion beraubt wird, sowie eine nicht vermehrbare, landwirtschaftliche Produktionsfläche verloren geht.

Die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter, in diesem Fall ein Bodendenkmal, haben ein mittleres Ausmaß, da die Bebauung im Konflikt zu dem oberflächennahen Denkmal steht.

8.3 Artenschutz

Durch die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 20.07.2009 wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren beachtet werden.

Unter besonderer Berücksichtigung der Verwaltungsvorschrift (VV) Artenschutz (MUNLV 2010) wurde eine Artenschutzvorprüfung (Stufe 1)¹⁰ durchgeführt.

Zusammenfassendes Ergebnis:

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass im Rahmen der Untersuchungen keine Betroffenheit planungsrelevanter Arten festgestellt wurde.

Ausnahme:

Für die planungsrelevanten Feldvogelarten Rebhuhn und Grauammer konnte die Betroffenheit aufgrund des Untersuchungszeitraumes nicht vollständig ausgeschlossen werden. Deshalb sind laut Unterer Naturschutzbehörde die Kartiertermine für frühbrütende Arten, wie das Rebhuhn, ab Anfang März zu ergänzen oder der worst-case Fall mit einem Revier anzunehmen. Für Rebhuhn und Grauammer kann derzeit eine Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.

Somit wurde eine Artenschutzprüfung (Stufe II)¹¹ erforderlich.

Zusammenfassendes Ergebnis:

Der Untersuchungsraum erstreckt sich im Süden bis zur K 24 und einige hundert Meter Richtung Osten, um das Beeinträchtigungspotential der Sickermulde für das hier lokalisierte planungsrelevante Feldvogel-Schwerpunktvorkommen abschätzen zu können. Die für das Schwerpunkt vorkommen festgelegten Leitarten sind Bluthänfling, Feldlerche, Grauammer, Kiebitz, Kornweihe, Rebhuhn und Wiesenschafstelze. Im Rahmen von 7 Untersuchungsterminen wurden insgesamt 8 Vogelarten, die vorgenannten und der Mäusebussard festgestellt. Davon sind die Arten Feldlerche, Grauammer, Kiebitz, Kornweihe, Mäusebussard und Rebhuhn planungsrelevant.

Für Feldlerche, Grauammer und Wiesenschafstelze besteht ein Brutverdacht innerhalb des Untersuchungsraumes, für das Rebhuhn sogar innerhalb des Plangebietes.

Eine Beeinträchtigung der planungsrelevanten Arten durch das geplante Vorhaben kann nicht ausgeschlossen werden. Damit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten, sind

¹⁰ Artenschutzvorprüfung Stufe 1, Landschaftsarchitekturbüro Reepel, Düren, Stand Juli 2018

¹¹ Untersuchung der Avifauna – Artenschutzprüfung (Stufe II), Jan-Roeland Vos, Büro für avifaunistische Gutachten, Habscheid, Stand Juli 2019

Vermeidungsmaßnahmen und Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag enthält hierzu die nachfolgend mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Euskirchen abgestimmte CEF-Maßnahme:

1 ha Ausgleichsflächen bereitstellen zu je 2.500 m² Flächen mit doppeltem Saatreihenabstand, 2.500 m² Schwarzbrache, 2.500 m² Dauerbrache und 2.500 m² mehrjähriger Einsaat-Blühstreifen aus Regiosaatgut. Die Flächen können rotieren. **Es erfolgt die Absicherung durch eine Grunddienstbarkeit auf dem Flurstück 96, Flur 12, Gemarkung Kuchenheim.**

(Anmerkung: Diese Flächen sind identisch mit den Ausgleichsflächen in der Gemarkung Kuchenheim - siehe hierzu unter Pkt. 9.3).

Eine für die Feldlerche und die Grauammer angestrebte Ausgleichsfläche östlich der Landesstraße 210 steht nicht zur Verfügung. Deshalb wird insgesamt 1 ha südlich des künftigen Baugebietes in weniger als 1,5 km zur Verfügung gestellt.

8.4 Bodendenkmalpflege

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege (ABR), Bonn wurde frühzeitig beteiligt und hatte mitgeteilt, dass aufgrund der insgesamt fassbaren, hohen Funddichte in dem betreffenden Areal und den zahlreichen bereits definierten Fundplatzindikatoren seitens des ABR bei Bodeneingriffen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit Befunden und Funden zu rechnen ist. Insofern ergab sich die Notwendigkeit einer archäologischen Sachverhaltsermittlung.¹²

Zusammenfassendes Ergebnis:

Im Bebauungsplangebiet wurde eine vorgeschichtliche Siedlung erfasst. Nach den Ergebnissen der Sachverhaltsermittlung und dem ersten Zwischenbericht dazu wurden die innerhalb des Plangebietes aufgedeckten Befunde vom LVR-ABR als bedeutendes Bodendenkmal eingestuft.

Daher fand zur Abstimmung des weiteren Vorgehens am 09.10.2019 ein Ortstermin unter Beteiligung des LVR-Amt für Bodendenkmal statt. Dabei wurde entschieden, den Bereich des Bodendenkmals (der sogenannten "archäologische Konfliktbereich") in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. In den dortigen Baufeldern ist eine vollständige Untersuchung der archäologischen Befunde vorgesehen, um weitere Einschränkungen während der Bau- und Nutzungsphase der Flächen zu vermeiden. Siehe hierzu im Textteil zum BP unter Pkt. A 10.3.

8.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dies etwa im Hinblick auf die Artenauswahl der Bepflanzungen (berücksichtigt im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag / Festsetzungen im Bebauungsplan) oder die Niederschlagswasser-Versickerung (was hier berücksichtigt ist).

Hauptansätze des Klimaschutzes sind im Wesentlichen die Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden. Hierzu gehören z. B. Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz, mit denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht werden soll. Eine Nutzung der Dachflächen für solare Anlagen zur Energie- und Stromgewinnung ist aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen möglich.

¹² Abschlussbericht zur archäologische Sachverhaltsermittlung, archäologie.de, Moers, Stand Oktober 2019

Durch die Inanspruchnahme bislang unbebauter, in der Flächennutzungsplanung der Stadt aber vorgesehener, Flächen kann einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen entgegengewirkt werden. Der Versiegelungsgrad der Grundstücke liegt bei rd. 50 % bis max. 60 % und ermöglicht eine gute Durchgrünung des Wohngebiets.

Alle öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen sowie die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind in kurzer fußläufiger Entfernung erreichbar.

8.6 Einwirkungsbereich Störfallanlagen

Das Plangebiet befindet sich nicht im potentiellen Einwirkungsbereich von Störfallanlagen. Durch die Planung sind Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates ("Seveso-III-Richtlinie") bzw. ihrer Vorgängerrichtlinien sowie der diesbezüglichen nationalen Gesetzgebung nicht betroffen

9. Realisierung

9.1 Ver- und Entsorgung

Elektrizität

Die Stromversorgung des Plangebietes kann aus dem dort bereits vorhandenen Versorgungsnetz in der Verdi- und Humperdinckstraße sichergestellt werden.

Telekommunikation

Für das Telekommunikationsnetz wird in allen Straßen im Plangebiet eine Trasse als Leitungszone zur Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen.

Gas / Wasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas und Wasser ist durch einen Anschluss an die in der Verdi- und Humperdinckstraße vorhandenen Leitungen gesichert.

Entwässerung

Abweichend von der bisherigen Regelung für Kuchenheim (Anschluss- und Benutzungszwang bei vorhandenem Mischwasserkanal) ist nunmehr für das Baugebiet eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird in neu zu bauende Schmutzwasserkanäle eingeleitet, die über einen Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Verdistraße der Kläranlage in Euskirchen-Kessenich zugeleitet werden.

Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischen mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet wird von einer Versickerung im Plangebiet abgesehen und das Niederschlagswasser, mit einer Ausnahme, in

eine Regenwasser-Versickerungsmulde östlich der Landesstraße L 210 eingeleitet.

Diese Ausnahme betrifft einen Bereich südwestlich der Humperdinckstraße (Teilfläche des WA 4 - Gebietes). Diese Fläche kann aufgrund der topografischen Gegebenheiten nicht an das Trennsystem des übrigen Gebietes angebunden werden. Hier ist eine Entwässerung im Mischsystem vorgesehen. Dies führt dazu, dass auch die ersten rd. 130 m der Humperdinckstraße zwischen Verdistraße und der abgehenden Johann-Strauß-Straße direkt an den Mischwasserkanal angeschlossen werden und somit der stärksten befahrende Bereich des gesamten Erschließungsgebietes nicht in die Regenwasserkanalisation gelangt. Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung wird das Niederschlagswasser als schwach belastet (= gering verschmutzt) eingestuft.

Im Hinblick auf die Anforderungen an den Überflutungsschutz werden im Zuge der weiteren Entwässerungsplanung Berechnungen durchgeführt, um das maximale Stauziel der Versickerungsmulde zu ermitteln. Das maximale Stauziel der Versickerungsmulde wird unter Berücksichtigung eines 20-jährigen Regenereignisses so festgelegt, dass es zu keinem Wasseraustritt aus dem Kanalnetz kommt. Bei einem Starkregenereignis (intensiver als der Bemessungsfall 20-jähriges Ereignis) muss mit einer Überstauung des Kanalnetzes, zuerst im Bereich Humperdinckstraße/nach Westen abgehende Straßenschleife, gerechnet werden.

Gemäß der Straßenplanung¹³ hat die Humperdinckstraße unmittelbar vor der Einmündung in die neue Haupterschließungsstraße einen Hochpunkt mit Längsgefälle zu Telemannstraße. Für den Fall, dass das Kanalnetz vollständig eingestaut sein sollte und oberflächlich Wasser abfließt, so strömt dieses in Richtung Telemannstraße. Hierzu erfolgte eine Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich der Stadt Euskirchen, dass die Straßenplanung so konzipiert wird, dass über die Haupterschließungsstraße abfließenden Wassermengen über das städtische Flurstück 68 auf landwirtschaftliche Flächen abfließen können. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den betroffenen Landwirten (Flurstücke 77 und 78) zu treffen und zudem Profilierungsarbeiten im Übergangsbereich zwischen dem Flurstück 68 und den landwirtschaftlichen Flächen vorzusehen.

Die geplante Niederschlagswasserbeseitigung wurde sowohl mit der Stadt Euskirchen als auch mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Euskirchen abgestimmt. Die notwendigen wasserrechtlichen Anträge werden beim Kreis Euskirchen gestellt.

Drainage

Eventuell notwendige Instandsetzungs- und Anschlussarbeiten hinsichtlich der verbleibenden Drainanlagen im Plangebiet erfolgen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen des Baugebiets durch den Investor, in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband.

9.2 Bodenordnung

Zur Umsetzung der beabsichtigten Planung sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

Die vorhandenen Parzellen im Plangebiet wurden vor Jahren aufgrund eines Flurbereinigungsverfahrens neu geordnet. Die in diesem Zusammenhang parzellierten Wegeflächen für Erschließungsstraßen befinden sich im Eigentum der Stadt. Diese werden dem Bauland sowie der Maßnahmenfläche zugeordnet. Auf der anderen Seite sind öffentliche Verkehrsflächen aus den privaten Grundstücken im Plangebiet zu sondern. Die notwendige

¹³ Entwurf zur Straßenplanung des Baugebietes BP 20, C+K Gotthard + Knipper, Ingenieurgesellschaft mbH, Schleiden, Stand September 2019

Bodenordnung soll als private Bodenordnung zwischen der Stadt Euskirchen und dem Investor erfolgen.

Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie das Regenwasser-Versickerungsmulde gehen nach ihrer Fertigstellung in das Eigentum der Stadt Euskirchen über. Näheres wird im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Investor geregelt.

9.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Verpflichtung zum Ausgleich tritt zwar erst mit dem Eingriff ein, im Rahmen des Bebauungsplanes sind jedoch bereits Ausgleichsüberlegungen nachzuweisen und darzustellen.

Um zu einer Bewertung der mit einer Realisierung des Baugebietes verbundenen Eingriffe in die heute noch bestehende Freifläche zu gelangen, wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)¹⁴ erarbeitet, mit folgendem Ergebnis:

Der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff kann zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans durch verschiedene Maßnahmen (siehe hierzu unter Pkt. 7.11) ausgeglichen werden. Insgesamt verbleibt ein Restdefizit von 25.252 ökologischen Einheiten (öE), das extern kompensiert werden muss.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag sind als externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- 20.000 öE auf 1 ha Artenschutzacker (rotierend) im näheren Umfeld des Eingriffs (siehe hierzu unter Pkt. 8.3).
Dies betrifft die folgenden Grundstücke in der Gemarkung Kuchenheim: Flur 6, Flurstücke 76 - 78; Flur 12, Flurstück 96; Flur 13, Flurstücke 21 - 23, 39, 86 und 87; Flur 14, Flurstücke 73 – 77. Gesichert wird die Maßnahme durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit auf dem Grundstück Gemarkung Kuchenheim, Flur 12, Flurstück 96.
- 5.252 öE (auf 1.751 m²) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 12 "Wohngebiet am Sportplatz" in Euskirchen-Flamersheim im Bereich des Flurstücks 571, in der Gemarkung Flamersheim, Flur 6.

Darüber hinaus sind als planungsrelevante Arten das Rebhuhn, die Feldlerche und die Grauammer betroffen. Damit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten, sind Vermeidungsmaßnahmen und Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag enthält hierzu die nachfolgend mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Euskirchen abgestimmte CEF-Maßnahme:

1 ha Ausgleichsflächen (Artenschutzacker) bereitstellen zu je 2.500 m² Flächen mit doppeltem Saatreihenabstand, 2.500 m² Schwarzbrache, 2.500 m² Dauerbrache und 2.500 m² mehrjähriger Einsaat-Blühstreifen aus Regiosaatgut. Die Flächen können rotieren.

Eine für die Feldlerche und die Grauammer angestrebte Ausgleichsfläche östlich der Landesstraße 210 steht nicht zur Verfügung. Deshalb wird insgesamt 1 ha südlich des künftigen Baugebietes in weniger als 1,5 km zur Verfügung gestellt.

9.4 Kosten

Alle Planungskosten sowie die Kosten für Erschließung, die Schallschutteinrichtung entlang der L 210, die Herstellung der Ver- und

¹⁴ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum BP Nr. 20, Landschaftsarchitekturbüro Reepel, Düren, Stand November 2019, geändert am 07.05.2020

Entsorgungsleitungen einschließlich der Regenwasser-Versickerungsmulde und die ökologischen Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen werden vom Investor getragen.

Der Stadt Euskirchen entstehen in diesem Zusammenhang keine Kosten. Der Veräußerungsgewinn städtischer Flächen fließt der Stadtkasse zu.

10. Flächenbilanz

Gesamtes Plangebiet (Teilbereiche 1 + 2)	85.352 m²	
Teilbereich 1	80.491 m²	100 %
Allgemeines Wohngebiet - WA 1 und WA 2 = 43.089 m ² - WA 3 = 10.098 m ² - WA 4 = 5.960 m ²	59.147 m ²	73,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen - Straßenverkehrsflächen = 9.498 m ² - Wirtschaftsweg = 822 m ² - Gehwege = 171 m ²	10.491 m ²	13,0 %
Öffentliche Grünflächen (Ausgleichsflächen) - Spielplatz = 710 m ² - Lärmschutzwall = 7.628 m ² - Böschungen Wi-Weg = 1.959 m ² - Randgrün Verdistraße = 120 m ² - Eingrünung Ortsrand = 360 m ²	10.777 m ²	13,4 %
Lärmschutzwand	65 m ²	0,09 %
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo)	11 m ²	0,01 %
Teilbereich 2	4.861 m²	
Flächen für die Regenwasser-Versickerung		

11. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplans Nr. 20 "Am Rheinbacher Weg" sind das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1075), die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018 i.d.F.d. Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) sowie die Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Euskirchen, den 16.07.2020
Der Bürgermeister

Dr. Uwe Friedl

