

**Bebauungsplan Nr. 21**

**der Kreisstadt Euskirchen,  
Ortsteil Kuchenheim**

**Begründung  
mit Umweltbericht**

**(Feuerwehrgerätehaus Kuchenheim)**

Entwurf

(Stand zur Auslegung)

## Inhaltsverzeichnis

### Teil I

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>1</b>
1.1.	Planverfahren.....	1
1.2.	Geltungsbereich .....	2
1.3.	Lage und Topographie .....	2
1.4.	Bestehendes Planungsrecht.....	2
1.5.	Städtebauliche Zielsetzung.....	2
1.5.1.	Das Bebauungskonzept.....	2
1.5.2.	Entwässerung.....	3
<b>2.</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Städtebauliche Planung .....</b>	<b>5</b>
3.1.	Baustruktur .....	5
3.2.	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	5
3.2.1.	Art der baulichen Nutzung .....	5
3.2.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.2.3.	Verkehrsfläche .....	6
3.2.4.	Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO).....	6
3.2.5.	Grundstückszufahrten (§9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB .....	7
3.2.6.	Versickerung .....	7
3.2.7.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB).....	7
3.2.8.	C HINWEISE .....	9
<b>4.</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>10</b>
6.1.	Immissionen.....	10
6.2.	Auswirkungen auf das Planrecht.....	10
6.3.	Flächenbilanz.....	11
<b>7.</b>	<b>Bodenordnung und Kosten .....</b>	<b>11</b>

### Teil II Umweltbericht

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Brandschutzbedarfsplan sieht den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in Kuchenheim vor, mit der optionalen Erweiterung um einen hauptamtlichen Nebenstandort der Feuerwehr für die Stadt Euskirchen. Aus diesem Grunde und der Tatsache, dass eine Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgerätehauses im Ortskern von Kuchenheim nicht möglich ist, soll nun am Ortsrand von Kuchenheim ein größeres Feuerwehrgerätehaus errichtet werden. Das gegenwärtige Feuerwehrgerätehaus im Ortskern bietet nur Stellplätze für zwei Einsatzfahrzeuge. Insbesondere die Unterbringung eines weiteren Hubwagens/Drehleiterfahrzeuges lässt sich innerorts nicht mehr realisieren. Das Planrecht soll auch Vorsorge für einen möglichen Ausbau in den nächsten Jahrzehnten treffen, um sich an das Wachstum der Ortsteile im südöstlichen Stadtgebiet anpassen zu können.

Es soll dort die Option geschaffen werden, bei Bedarf in Zukunft einen hauptamtlichen Nebenstandort der Feuerwehr und gegebenenfalls zwei Rettungsfahrzeuge unterzubringen.

Der Stadt Euskirchen bot sich der Erwerb der geeigneten Fläche an der Kuchenheimer Straße, Ecke Heinrich-Ruster-Straße im Rahmen der Planung des Wohngebietes „Am Rheinbacher Weg“ an. Der Standort soll neben dem Ortsteil Kuchenheim ebenfalls der Versorgung der Ortsteile im Südosten dienen. Die Lage bietet einerseits eine schnelle überörtliche Verkehrsanbindung und führt andererseits nur zu geringen Störungen für umliegende Anwohner, im Verhältnis zu einem Standort im Ortskern.

Für die Errichtung und den Betrieb des Feuerwehrgerätehauses und einer möglichen Rettungswache besteht ein Planungserfordernis.

### 1.1. Planverfahren

In seiner Sitzung am 03.03.2020 hat der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21, Ortsteil Kuchenheim „Feuerwehrgerätehaus Kuchenheim“ gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde in Form einer zweiwöchigen Einsichtnahme in der Zeit vom 31.08.2020 bis einschließlich 11.09.2020 durchgeführt.

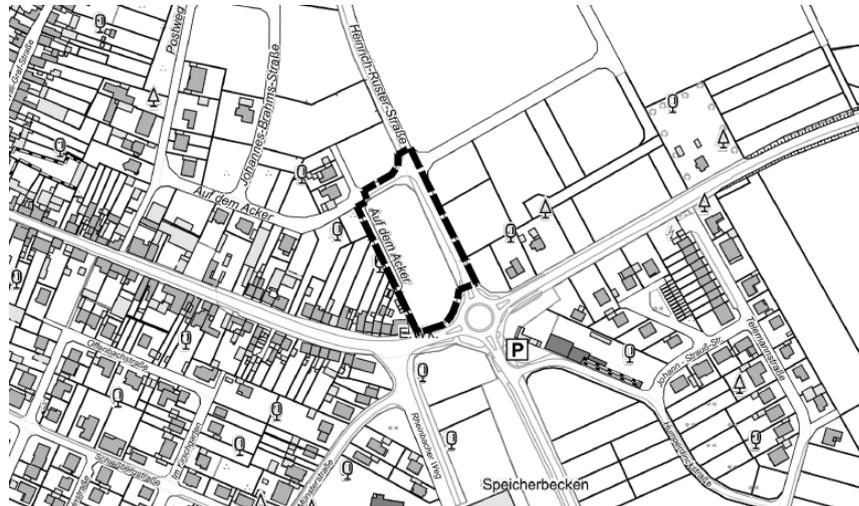
In seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ hat der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 21, Ortsteil Kuchenheim beschlossen.

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

Am \_\_\_\_\_ hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplanes Nr. 21, Ortsteil Kuchenheim, beschlossen.

## 1.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,76 ha. Der Bereich befindet sich zwischen der Kuchenheimer Straße, der Straße „Auf dem Acker“ sowie der Heinrich-Ruster-Straße. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.



Übersicht ©Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation 2019; ohne Maßstab, genordet

## 1.3. Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet am östlichen Ortsrand von Kuchenheim. Die Fläche soll als Standort des neuen Feuerwehrgerätehauses in Kuchenheim dienen.

Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche sowie als Verkehrsfläche genutzt.

Das Gelände fällt nach Norden hin topographisch ab.

## 1.4. Bestehendes Planungsrecht

Zurzeit liegt für diesen Bereich kein Bebauungsplan vor. Der Geltungsbereich liegt an der Kuchenheimer Straße und ist nach § 35 BauGB zu bewerten. Der Flächennutzungsplan die Fläche als Mischbaufläche dar.

## 1.5. Städtebauliche Zielsetzung

### 1.5.1. Das Baukonzept

Das Grundstück wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Geplant ist derzeit ein Feuerwehrgerätehaus, bestehend aus Fahrzeughalle und Sozial-/Büroräumen, umliegenden Stellplätzen (ca. 40 Stellplätze) sowie ein Niederschlagsversickerungsbecken im Norden des Grundstückes. Die Nutzbarkeit der Fläche soll dabei möglichst groß gehalten werden. Die Fahrzeughalle des Feuerwehrgerätehauses soll vier Stellplätze für Einsatzfahrzeuge beinhalten. Der Standort ist für ca. 50-60 Einsatzkräfte geplant. Zum Gebäude und den Stellplätzen ist eine notwendige Rangierfläche für die Einsatzfahrzeuge erforderlich.

Neben dem Feuerwehrgerätehaus soll die Möglichkeit gegeben sein, das Gebäude ggf. in Zukunft für 3-4 hauptberufliche Einsatzkräfte zu erweitern.

Zusätzlich zur Feuerwehr soll das Planrecht am Standort den Bau einer Rettungswache mit zwei RTW-Stellplätzen ermöglichen. Die Räumlichkeiten von Feuerwehr und Rettungswache müssen gem. Kreisrettungsplan separiert sein.

Zur Verringerung der Flächenversiegelung ist ein II-III geschossiger Bau geplant.

Die Einfahrtstore für die Einsatzfahrzeuge sind Richtung Heinrich-Ruster-Straße vorgesehen. Dies verringert die Immissionen bei Feuerwehreinsätzen für die angrenzende Wohnbebauung im Westen und Norden.

Aufgrund der anbaufreien Heinrich-Ruster-Straße muss die Haupteinfahrt von der Westseite des Gebäudes erfolgen. Die erforderlichen notwendigen Stellplätze für die privaten PKW werden auf dem Stichweg der Straße „Auf dem Acker“ vorgesehen.

Aufgrund der Position der offiziellen OD (Ortsdurchfahrt), muss im Bereich des Feuerwehrgerätehauses eine Anbauverbotszone von 20,0m an zur B56 / Kuchenheimer Straße eingehalten werden. Das Baufenster wird entsprechend festgesetzt. In der Anbauverbotszone soll daher ein Teil der Ausgleichspflanzungen erfolgen.

### **1.5.2. Entwässerung**

Vorgesehen ist ein Niederschlagsversickerungsbecken von ca.600 m<sup>2</sup> im nördlichen Bereich des Grundstücks.

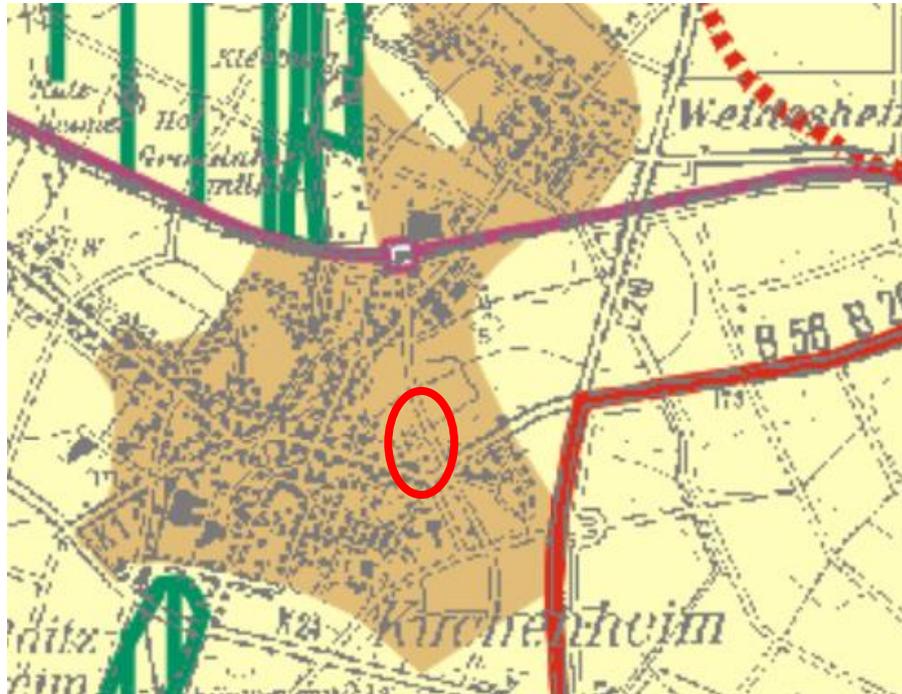
Das im Rahmen des Verfahrens erstellte hydrogeologische Gutachten, welches im Verfahren durch das Erft-Labor GmbH (2020) erstellt wurde, kam zu dem Ergebnis, dass der Boden grundsätzlich für eine Versickerung im Regenrückhaltebecken ausreichend ist. Das Regenrückhaltebecken muss aus Sicherheitsgründen eingefriedet werden. Nach Norden hin erfolgt die in einer offenen Einfriedung, auf der Südseite des Beckens, zu den geplanten Stellplätzen, wird eine geschlossene Einfriedung, als aktiver Lärmschutz errichtet.

Das anfallende Schmutzwasser kann in den Mischwasserkanal in der Kuchenheimer Straße eingeleitet werden. Es wird ein verlängerter Hausanschluss von der Kuchenheimer Straße ins Baufenster gelegt.

Der Kanal in der Kuchenheimer Straße ist ausreichend dimensioniert, um das Schmutzwasser aus dem Plangebiet aufzunehmen, damit jedoch auch voll ausgelastet. Weitere Bauvorhaben im Bereich der Straße Auf dem Acker müssen nach Norden entwässert werden.

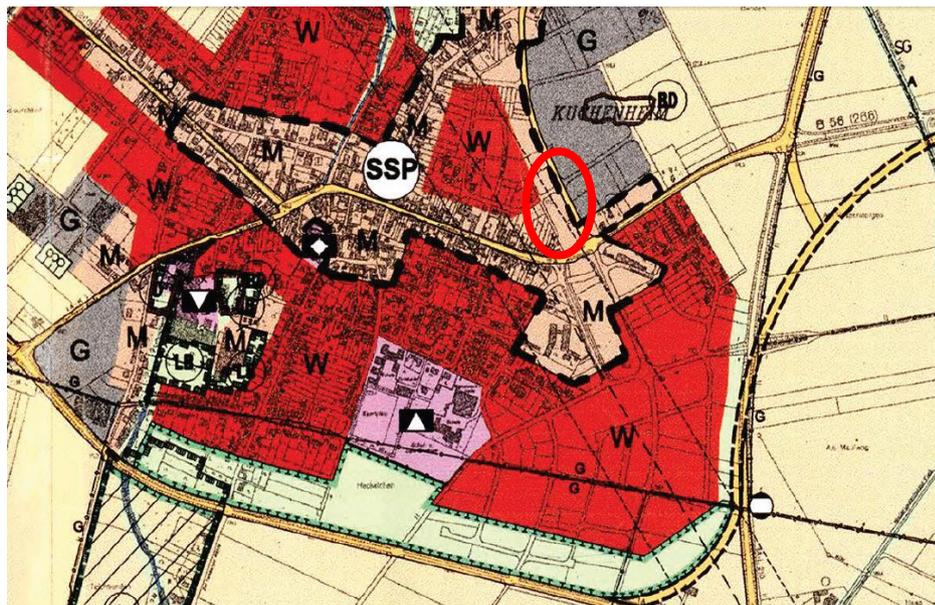
## 2. Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist die Bebauungsfläche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.



Auszug aus dem Regionalplan Köln; ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt im Bereich des Plangebiets gemischte Baufläche dar. In Mischgebieten sind Feuerwehrgerätehäuser planungsrechtlich zulässig. Der Bebauungsplan ist somit aus der Darstellung des FNP entwickelt. Das Entwicklungsgebot wird damit eingehalten.



FNP Stadt Euskirchen ©Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation 2019; ohne Maßstab, genordet

Die Plangebietsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Euskirchen (Stand: Februar 2010). Entwicklungsziele aus dem Landschaftsplan liegen daher für den Planbereich nicht vor.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht als Bauland erschlossen.

### **3. Städtebauliche Planung**

#### **3.1. Baustruktur**

Auf dem Grundstück sind ein Feuerwehrgerätehaus (optional ein hauptamtlicher Nebenstandort der Feuerwehr) sowie eine Rettungswache (jeweils bestehend aus Fahrzeughalle und Sozialräumen) mit Zufahrten und Stellplätzen sowie ein Niederschlagsversickerungsbecken vorgesehen. Die Gebäude sollen baulich möglichst eine Einheit bilden, sind untereinander jedoch klar funktional getrennt.

#### **3.2. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

##### **3.2.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Andere Nutzungen im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

##### **3.2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plan durch Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse verbunden mit der Firsthöhe bestimmt.

###### **3.2.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)**

Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ ergibt sich aus dem Flächenbedarf der Feuerwehr und Rettungswache. In der GRZ-Berechnung eingerechnet wird das gesamte Grundstück, einschließlich der festgesetzten Grünflächen und des RRB. Die Nutzung erfordert ausreichende Flächen. Die Flächen in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche werden absehbar in Gänze versiegelt, da bei anfallenden Übungen oder Fahrzeugreinigungen kein Versickern möglich ist, bzw. dies über die Kanalisation erfolgt. Das Gewicht der Einsatzfahrzeuge erfordert zudem eine tragfähige Stellfläche. Wassergebundene oder unversiegelte Flächen sind dafür nicht geeignet.

### 3.2.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhen im Plangebiet sind als maximale Gebäudehöhen (GH max.) in Meter (m) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe ist auf max. 10,0 m festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Außenkante Dachdeckung bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante.

Bezugspunkt: Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente der Erschließungsstraße.

Die maximale Gebäudehöhe soll 10,0m nicht überschreiten und dadurch die umliegende Bebauung nicht überschreiten, bzw. sich der Bestandsbebauung anpassen. Gleichzeitig ermöglicht eine Höhenbeschränkung von 10,0m eine bis zu III-geschossige Bauweise mit Flachdach.

### 3.2.2.3. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan gemäß § 23 (3) BauNVO durch Baugrenzen definiert. Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze für Dachvorsprünge, Vordächer, Pergolen und ähnliches im Ausmaß von 1,50m ist ausnahmsweise zulässig.

Die Bebauung ist durch die festgesetzte überbaubare Fläche, bzw. Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster ist entsprechend der eingetragenen Anbauverbotszone an Bundesstraßen von 20,0m von der B56 / Kuchenheimer Straße abgerückt festgesetzt.

Die Bautiefe von 23,0m ist aus der Vorplanung des Gebäudes entstanden. Das Objekt wird zudem durch nötige Stellplatzflächen und erforderlichen Vorplatz, zum Aufstellen von Fahrzeugen begrenzt.

Zum Stichweg hin ist das Baufenster über die üblichen 3m hinaus abgerückt, um ein Aufstellen von PKW zwischen Baufenster und Straßenbegrenzung ermöglichen. Eine teilweise Überbauung ab dem 1. OG bis 1,50 m soll jedoch ermöglicht werden können.

### 3.2.3. **Verkehrsfläche**

Die Straßen Auf dem Acker und Heinrich-Ruster-Straße werden als Verkehrsfläche festgesetzt. Dies dient an der Heinrich-Ruster-Straße der Festsetzung für die auf Einsatzfahrzeuge beschränkte Ein- und Ausfahrt auf das Gelände. Die allgemeine Erschließung erfolgt über den Stichweg der Straße Auf dem Acker.

### 3.2.4. **Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Garagen und Stellplätze allgemein zulässig.

### **3.2.5. Grundstückszufahrten (§9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB**

Grundstückszufahrten zur B56 sind unzulässig. Die Heinrich-Ruster-Straße ist anbau-frei zu halten, die Ein- und Ausfahrt auf die Heinrich-Ruster-Straße ist nur für Einsatz-fahrzeuge zulässig. Die Erschließung und sonstige Zufahrten erfolgen ausschließlich über die Straße Auf dem Acker.

Die Zufahrt auf Heinrich-Ruster-Straße ist nur für Einsatzfahrzeuge zulässig, da für den Ausbau der Straße Fördermittel in Anspruch genommen werden. Die Förderbe-dingungen sind an eine Anbaufreiheit gebunden, ausgenommen sind hier in Abspra-che mit der Bezirksregierung Köln nur Einsatzfahrzeuge.

### **3.2.6. Versickerung**

Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine Versickerungsfläche im nördli-chen Teil des Plangebietes (topografisch tiefster Bereich beseitigt werden.

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

Im Bebauungsplan werden die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minde-rung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und Landschaftsbildes durch Fest-setzungen und Hinweise planungsrechtlich gesichert:

#### **3.2.7.1. Festsetzung Gehölzerhalt**

Die vorhandene Hecke im Südwesten des Plangebietes wird festgesetzt und ist zu erhalten. Im Falle des Abganges, ist eine neue Hecke zu pflanzen.

Die Hecke dient einerseits Vögeln als Schutz und hat hier zudem nachbarschützende Wirkung zum angrenzenden Wohnhaus.

#### **3.2.7.2. Maßnahmenfläche M1**

Festsetzung Grünfläche mit Baumpflanzung in der 20 m breiten Anbauverbotszone zur Kuchenheimer Straße

M1: Entwicklung und Erhalt einer Gehölzgruppe aus Bäumen und Sträuchern aus-schließlich bodenständiger Arten (z.B. Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde, Vogelkir-sche, Feldahorn, Hasel, Salweide, Gewöhnliche Traubenkirsche, Hundsrose, Roter Hartriegel, Rote Heckenkirsche, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Schlehe und Schwarzer Holunder; Pflanzqualitäten Bäume: Hochstamm 3xv, mind. 18-20; Sträucher: Heister 2xv, mind.100-125)

Auf der Maßnahmenfläche sollen unter anderem hochstämmige Bäume angepflanzt werden. Die Fläche liegt einerseits in der Anbauverbotszone und war auf Rückfrage beim Straßenbaulastträger nicht durch bauliche Anlagen oder erforderliche Stell-plätze nutzbar, zudem sollten möglichst viele Ausgleichspunkte im Geltungsbereich ausgeglichen werden. Bepflanzte Grünflächen haben zudem nachweisliche Vorteile für die Umgebung und prägen das Straßenbild der Kuchenheimer Straße positiv.

### 3.2.7.3. Maßnahmenfläche M2

M2: Entwicklung und Pflege einer Extensivwiese durch Einsaat und Pflege einer geeigneten regionalen Saatgutmischung für das Ursprungsgebiet 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“ (z.B. Rieger-Hoffmann Nr. 11 „Bunter Saum“ oder Nr. 16 „Wildgräserassen“).

Die Maßnahmenfläche M2 wurde aus der privaten Grünfläche gesondert herausgeteilt und durch niedrigwachsende Pflanzmaßnahmen von der Fläche M1 abgegrenzt, um das Sichtfeld auf die Heinrich Ruster Straße und den Kreisverkehr nicht einzuschränken. Dies ergab sich aus den Hinweisen des Lärmschutzgutachtens, um die Notwendigkeit der Martinshornnutzung reduzieren zu können.

### 3.2.7.4. Maßnahmenfläche M3 (Regenrückhaltebecken)

Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens M3: Vegetationsentwicklung innerhalb des RRB durch Einsaat einer geeigneten regionalen Saatgutmischung für das Ursprungsgebiet 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“ (z.B. Rieger-Hoffmann Nr. 06 „Feuchtwiese“). Pflege durch Mahd 1-2 x jährlich nicht vor dem 1.6. und Abräumen des Mähgutes.

Das Regenrückhaltebecken ist eine technische Anlage für die Entwässerung, kann jedoch teilweise dem Ausgleich dienen und wird daher mit extensiven Rasen bepflanzt um einen geringen Anteil für den Artenschutz zu bieten.

Die genannten Maßnahmen im Geltungsbereich decken nur einen Teil der erforderlichen Ausgleichspunkte ab. 7.814 werden auf einer externen Sammelausgleichsfläche hergestellt, welche als Öko-Konto mit unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wird.

## **B KENNZEICHNUNG (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)**

### **1. Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zur DIN 4149.

In der DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten, Fassung April 2005, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Diese sind zu berücksichtigen.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

### **3.2.8. C HINWEISE**

#### **3.2.8.1. Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird in das festgesetzte Regenrückhaltebecken (RRB) eingeleitet und auf dem Grundstück versickert.

#### **3.2.8.2. 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-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### **3.2.8.3. . 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 Bezirksregierung 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.

Die Fläche wurde auf Kampfmittel untersucht, Kampfmittelfreiheit wird jedoch nicht gewährleistet.

#### **3.2.8.4. Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Das im Geltungsbereich verbleibende ökologische Defizit von 7.814 ökologischen Wertpunkten ist über externe Maßnahmen zur Entwicklung eines standortgerechten Laubmischwaldes südwestlich von Billig (Gemarkung Billig, Flur 20, auf den Flurstücken 40, teilw.) vollständig zu kompensieren. Auf dieser Sammelausgleichsfläche werden für das vorliegende Projekt 1.600 m<sup>2</sup> mit einem Wald lebensraumtypischer Baumarten-Anteile 90 – 100% (geringes bis mittleres Baumholz (BHD > 14 - 49 cm)) aufgeforstet. Im Teil II der Begründung, dem Umweltbericht ist die externe Ausgleichsfläche detaillierter beschrieben.

## **4. Erschließung**

Die Erschließung soll über Auf dem Acker erfolgen. Die Heinrich-Ruster-Straße ist nach den Fördervorgaben der Bezirksregierung anbaufrei zu halten. Eine direkte Ein- und Ausfahrt auf die Heinrich-Ruster-Straße ist nur für Einsatzfahrzeuge zulässig, sonstige Fahrzeuge sowie die allgemeine Erschließung erfolgen von Westen, dem Stichweg der Straße Auf dem Acker.

## **5. Ver- und Entsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser kann in den Mischwasserkanal der Kuchenheimer Straße eingeleitet werden. Das Kapazitätslimit des Kanals ist damit erreicht und das anfallende Niederschlagswasser muss versickert werden. Vorgesehen ist ein Niederschlagsversickerungsbecken von ca.600 m<sup>2</sup> im nördlichen Bereich des Grundstücks.

Weitere Gebäude in dem Bereich können nicht in den Kanal der Kuchenheimer Straße eingeleitet werden, sondern müssten über ein Trennkansalsystem nach Norden hin entwässert werden. Das Niederschlagswasser muss in diesem Falle in ein weiteres Versickerungsbecken eingeleitet und versickert werden.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Wie bei jeder zusätzlichen Baugebieterschließung und Bebauung sind mit der Fortführung und dem Lückenschluss der Bebauung vor allem nachteilige Umwelteinwirkungen durch Versiegelung des belebten Bodens verbunden. Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen erfolgen dagegen nicht.

Nachteilige Auswirkungen auf geschützte Arten sind laut der Artenschutzvorprüfung vom Büro RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten vom 20.07.2020 nicht zu erwarten, bzw. keine planrelevanten Arten vorhanden.

### **6.1. Immissionen**

Das beauftragte Lärmschutzgutachten ermittelte die zu erwartenden Immissionen auf die umliegende Bebauung. Dabei wurde nicht nur der Bestand betrachtet, sondern auch die Auswirkungen auf die mögliche weitere bauliche Entwicklung im Norden und Westen des Plangebietes. Da der Flächennutzungsplan im Norden Wohnbauflächen darstellte, erscheint eine reine Betrachtung des Bestandes nicht sinnvoll. Aus dem Gutachten (Muut 2021) wurde daher eine Lärmschutzwand entlang des geplanten RRB festgesetzt. In diesem Bereich werden die Stellplätze der privaten PKW angeordnet. Der Einsatzverkehr und der damit einhergehende Geräuschpegel sind hinzunehmen, die schlagenden Türen PKW würden außerhalb der Tageszeiten jedoch zu erhöhten Werten führen, was sich direkt auf eine heranrückende Wohnbebauung auswirken würde. Des Weiteren ist das Gebäude so anzuordnen, dass es einen Riegel zum Bestand im Westen bildet. Feuerwehrgerätehaus und Rettungswache sind möglichst als Einheit, ohne große Lücken in der Bebauung zu errichten, damit der Schall sich in Richtung der Heinrich-Ruster-Straße ausbreitet und nicht in Richtung der privaten Gärten im Westen.

### **6.2. Auswirkungen auf das Planrecht**

Allein durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.21, Errichtung des Feuerwehrgerätehauses und den Ausbau der Verkehrsflächen sind die angrenzenden Grundstücke nicht nach § 34 BauGB bebaubar. Die Erschließung ist hier für die umliegenden Grundstücke nicht gesichert, da eine weitere Abwasserentsorgung mit verlängerten Hausanschlüssen technisch nicht mehr möglich ist. Der Kanal in der Kuchenheimer Straße ist am Limit. Um eine weitere Wohnbebauung in der Umgebung zu ermöglichen wäre der Ausbau der Kanalisation in Richtung Norden und damit einhergehend die Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Zukunft erforderlich.

### 6.3. Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt	Ca. 8335 m <sup>2</sup>
Fläche für Gemeinbedarf	Ca. 3980 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	Ca. 3184 m <sup>2</sup>
Regenwasserrückhaltebecken	Ca. 612 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	Ca. 559 m <sup>2</sup>

### 7. Bodenordnung und Kosten

Eine Bodenordnung ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich. Die Parzellen im Geltungsbereich werden durch Kauf ins Eigentum der Stadt übergehen. Die Stadt Euskirchen trägt die Kosten für Planung und Erschließung, Grundstückserwerb sowie für den späteren Bau und Unterhalt des Feuerwehrgerätehauses.

Durch die geplante Nutzung entstehen der Stadt Kosten und Folgekosten. Diese sind aber nicht vermeidbar, weil die Feuerwehr als Pflichtaufgabe durch die Stadt vorgehalten werden muss.

Euskirchen den,

Sacha Reichelt  
Bürgermeister