

Euskirchen, 28.09.2023

## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.: 85/2023

öffentlich

### Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 3/Ortsteil Frauenberg, Teilbereich zwischen Tannenau und Nideggener Straße**

- a) Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Behördenbeteiligung und der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**
- b) Auslegungsbeschluss**
- c) Beteiligung der Öffentlichkeit**
- d) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum:	Einst.:	Ja:	Nein:	Enth.:	Beschlussvorschlag	abweichender Beschluss
UmPlanA	24.10.2023						

### **Beschlussvorschlag:**

- a) Die im Rahmen der Behördenbeteiligung und Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.
- b) Der Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3 der Kreisstadt Euskirchen/Ortsteil Frauenberg wird gem. § 3 (2) BauGB gefasst. Die Begründung ist Bestandteil des Beschlusses. Der Begründung ist ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB beigelegt.
- c) Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen.
- d) Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:		
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Produkt/Konto:		
	<input type="checkbox"/> investiv	<input type="checkbox"/> konsumtiv
Kosten der Maßnahme		€
Im Haushalt veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	€
Im Wirtschaftsplan veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	€
Ggfs. Deckungsvorschlag	•	
Erträge der Maßnahme		€
Jährlicher Folgeaufwand/-ertrag		€
Weiterer Folgeaufwand/-ertrag		€

<b>Zustimmung der Revision</b> liegt vor <input type="checkbox"/>
---

Auswirkungen auf den Stellenplan:	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

Gleichstellungsrelevant:	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

Klimaschutzrelevante Auswirkungen des Beschlusses:			
Einschätzung der Klimarelevanz			
<b>Auswirkungen auf den Klimaschutz:</b>	klimaschützend	klimaneutral	klimagefährdend
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fördermittel:		
Name des Förderprogramms:		
Eine Fördermöglichkeit wird noch geprüft	<input type="checkbox"/>	
Fördermittel können beantragt werden	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Fördersatz:
Für die Maßnahme sind Fördermittel beantragt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Fördersatz:
Für die Maßnahme sind Fördermittel bewilligt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Fördersatz:

## **Sachdarstellung:**

Die Stadt Euskirchen beabsichtigt die Entwicklung eines Wohngebietes in südwestlicher Randlage des Ortsteils Frauenberg. Ziel ist die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes durch die Schaffung neuen Baulandes.

Das Plangebiet umfasst einen Bereich südlich und östlich der Straße Tannenau mit einer Größe von ca. 2,6 ha.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat am 23.02.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst (Drucksachennr. 55/2022).

### Bebauung

Es soll ein Wohngebiet für eine Bebauung mit maximal zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Die Baugrundstücke weisen dabei eine Mindestgröße von 400 qm für Einzelhäuser und 250 qm für Doppelhaushälften auf. Das Plangebiet umfasst ein Nettobauland von ca. 16.615 m<sup>2</sup> mit ca. 33 Bauplätzen.

Im Südwesten ist eine landschaftspflegerische Kompensationsfläche mit ca. 4.220 m<sup>2</sup> vorgesehen, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beiträgt. Eine Teilfläche hiervon soll in Form eines Regenrückhaltebeckens dem Ausgleich der Wasserführung dienen. Zudem wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ auf einer Fläche von rund 450 m<sup>2</sup> zeichnerisch festgesetzt.

### FNP

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich im Südwesten von Frauenberg derzeit „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie „Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB“ dar.

Um den Zielen der Raumordnung und Landesplanung einer flächensparenden und bedarfsgerechten Entwicklung gerecht zu werden, muss die geplante Neuausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen eines Flächentausches erfolgen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung erfolgt daher die 44. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren.

Die landesplanerische Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde mit Schreiben vom 16.11.2022 bei der Bezirksregierung Köln gestellt und am 01.12.2022 positiv beschieden.

### Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt einseitig von der Nideggener Straße südlich vom Ortseingang von Frauenberg aus.

Für die innere Erschließung sieht die Plankonzeption eine Haupterschließungsstraße vor, an die sich eine untergeordnete Nebenstraße im Nordosten des Plangebiets anschließt. Durch den Anknüpfungspunkt im Osten an die Nideggener Straße kann eine Anbindung an das örtliche sowie überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet werden, weshalb die beiden Erschließungsstraßen im Norden in einer T-förmigen Wendeanlage enden.

### Entwässerung

Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet erfolgt im qualifizierten Trennsystem. Es erfolgt somit eine getrennte Sammlung und Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser. Das anfallende Schmutzwasser wird leitungsgebunden in den Erschließungsstraßen gesammelt und am bestehenden Kanal in der Gemeindestraße Annostraße – mit dem bestehenden Gefälle des natürlichen Geländes – eingeleitet.

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser z.B. in Zisternen mit Überlauf an die öffentliche Entwässerung zurückzuhalten. Die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung wird im Rahmen eines Erdbeckens – aufgrund der Topographie wird dieses kaskadenförmig ausfallen – auf der öffentlichen Grünfläche im Südwesten festgesetzt. Das Bodengutachten hat ergeben, dass die oberflächennahen Lehme für eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser nicht geeignet sind. Die Kiessande, die in allen Bohrungen in vergleichbaren Tiefen festgestellt wurden, sind grundsätzlich für eine Versickerung geeignet. Da jedoch im Bereich des geplanten Versickerungsbeckens oberflächennah Auenlehme bis in ca. 2,8 m Tiefe unter GOK anstehen, ist ein Bodenaustausch mit Anschluss an die Kiessande erforderlich.

Als Austauschmaterial geeignet ist z.B. ein feinkornarmer, sandiger Kies (z.B. Frostschutzmaterial).

### Bodenbelastung

Im Erschließungsbereich liegt als oberste Schicht ein ca. 0,3 - 0,5 m mächtiger Oberboden vor. Darunter folgen Auen- bzw. Hochflutlehme in Mächtigkeiten von 2,5 - 3,1 m, die von Kiessanden als Terrassensedimente des Rheins sowie seiner Nebenflüsse und -bäche unterlagert werden.

Die Bleigehalte sind zwar in allen Proben geringfügig erhöht, unterschreiten jedoch sowohl die Prüfwerte für Wohngebiete als auch die für Kinderspielflächen. Die Gesamtergebnisse zeigen somit, dass weder in laterale Richtung, in Abhängigkeit der Entfernung zum Bleibach, noch tiefenabhängig Konzentrationsgradienten zu verzeichnen sind.

Aus umwelttechnischer Sicht bestehen für das Plangebiet keine Einschränkungen für die geplante Nutzung als Wohngebiet.

### Hochwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des „Bleibaches“ und ist 2021 nicht von der Hochwasserkatastrophe betroffen gewesen. Gemäß Hochwassergefahrenkarte sind die überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich nicht von den Auswirkungen in Folge von Starkregenereignissen bedroht.

### Artenschutz

Es liegt ein Artenschutzgutachten der Stufe 2 vor.

Negative Auswirkungen auf örtliche Lebensgemeinschaften gesetzlich geschützter Tiere sind bei Verwirklichung des Bebauungsplanes nur im Hinblick auf wenige faunistische Schutzgüter erkennbar. Aufzuführen sind hauptsächlich Nahrungshabitatsverluste von Greif- und Eulenvögeln, Star und Bluthänfling sowie verschiedenen Fledermausarten. Eine geringe Störungszunahme auf Baum-, Gebüsch- und Nischenbrüter ist zudem in größerem Abstand zum Bauvorhaben nicht gänzlich auszuschließen. Es sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorzunehmen, für die eine hierarchische Abfolge einzuhalten ist: 1. Vermeidung, 2. Minderung/Sicherung, 3. Ausgleich und Ersatz.

*Vermeidung:* Eingriffe in den Boden und die Vegetation sind nach Möglichkeit im Zeitraum Mitte April bis Mitte Mai oder im September durchzuführen.

*Sicherung:* Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen ist die Straßenbeleuchtung insektenfreundlich zu gestalten.

*Ausgleich:* Bei der Pflanzgestaltung neu angelegter Gärten wird die Verwendung heimischer standortgerechter Laubgehölze empfohlen. Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts können Ersatzkästen für Vögel, Fledermäuse und Bilche dienen. Es wird empfohlen, 1 Kasten pro Baugrundstück, je zur Hälfte Vogel- und Fledermauskästen (verschiedene Bautypen), zu installieren. Ideal ist eine Umsetzung auf jedem Grundstück, um möglichst eine Gleichverteilung im Gelände zu erreichen.

### Ökologischer Ausgleich

Das Plangebiet stellt im Bestand derzeit eine intensiv genutzte Ackerfläche dar. Sie entspricht einem Flächenwert von 51.700 Biotopwertpunkten.

Das Gebiet hat nach der Planung lediglich einen Gesamtflächenwert von 45.053 Biotopwertpunkten. Daraus ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 6.647 Biotopwertpunkten.

Für den Ausgleich des ermittelten Restdefizits ist der Erwerb von 6.647 Ökopunkten aus dem Ökoko-Konto „Zül-03-Ülpenich-Kninnberg“ vorgesehen. Ein entsprechender Vertrag zwischen der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft und dem Investor wurde bereits aufgesetzt.

### Emissionen

Südöstlich an das Plangebiet grenzt eine landwirtschaftliche Gerätehalle an. Die Halle dient als Stellplatz für maximal drei Lkw. Die Zu- und Abfahrten finden allerdings nur am Tage statt, sodass keine schalltechnischen Konflikte ermittelt wurden.

Die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms durch die A 1, die B 56N, die L 264 und die Nideggener Straße sind jedoch schalltechnisch relevant. Aufgrund der hohen Überschreitungen der Orientierungswerte sowohl am Tag als auch in der Nacht sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es wurden Maßnahmen wie bspw. die Errichtung einer Schallschutzwand und die Reduzierung der Geschwindigkeit der A 1 diskutiert. Die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen ist in diesem Fall jedoch nicht realisierbar und die Umsetzung einer Geschwindigkeitsreduzierung auf Ebene der Bauleitplanung nicht möglich. Aufgrund dessen müssen passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen. In die Textlichen Festsetzungen wurden entsprechende Maßnahmen festgesetzt: ein ausreichendes

Bauschalldämmmaß der Außenbauteile für Aufenthaltsräume sowie der Einbau von schallgedämmten Lüftern an den Fassaden der zum Schlafen genutzten Räume sowie ein Schutz von Außenwohnbereichen.

#### Klimafolgeanpassungen

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 20 ° ab einer Gesamtfläche von 100 qm sind mit einer Dachbegrünung auszustatten. Die Vorgartenfläche ist zu mindestens 40 % als Vegetationsfläche anzulegen.

#### Soziale Infrastruktur

Für die ca. 33 Bauplätze ist keine neue Kindertagesstätte erforderlich.

Auf der Ausgleichsfläche wird ein Spielplatz errichtet.

#### Geförderter Wohnungsbau

Mit den Investoren ist eine Abwendungsvereinbarung für das Flurstück 128, Flur 4, Gemarkung Frauenberg geschlossen worden. Danach werden sie verpflichtet, 2 Baugrundstücke – bzw. 4 Baugrundstücke bei einer Doppelhausbebauung – an einen Personenkreis zu veräußern, der die Einkommensgrenzen nach § 13 WFNG NRW und die sonstigen Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen erfüllt. Für die anderen Flurstücke ist dies nicht möglich, da kein gesetzliches Vorkaufsrecht besteht.

#### Einheimischenmodell

Der Investor ist grundsätzlich bereit ein Einheimischenmodell zu entwickeln und umzusetzen. Zwischen dem Entwickler und der Stadt wird demnächst eine Vereinbarung geschlossen werden, in der sich der Entwickler verpflichtet, Baugrundstücke vorzugsweise an Bürgerinnen und Bürger aus Frauenberg sowie dem übrigen Stadtgebiet zu vergeben.

Zum Satzungsbeschluss wird eine genaue Abwicklung des Einheimischenmodells ausgearbeitet und vorgelegt. So soll der Nachfrage nach Baugrundstücken aus der örtlichen Bevölkerung Rechnung getragen werden.

#### Folgekosten

Die Größe des Nettobaulandes beträgt 16.615 m<sup>2</sup> Fläche. Daraus ergibt sich ein Folgekostenbeitrag von 16.615 m<sup>2</sup> x 7 €/m<sup>2</sup> = 116.305 €.

Der Betrag soll für die Entstehung des Spielplatzes in dem Plangebiet verwendet werden.

Der Stadt Euskirchen werden keine Kosten entstehen. Die Kosten trägt der Investor.

#### Beteiligung

Die Beschlüsse zur Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie § 4 (1) BauGB wurden am 15.06.2022 im UmPlanA gefasst (DS-Nr. 192/2022).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat im Rahmen einer Bürgerversammlung am 22.08.2022 im Ratssaal der Stadt Euskirchen stattgefunden. Die Niederschrift ist als Anlage der Vorlage beigefügt. Nachträgliche Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB fand mit Schreiben vom 29.08. bis zum 29.09.2022 statt.

Die seitens der Behörden eingegangenen Stellungnahmen, die u.a. Aussagen zur Haupterschließungsstraße und der Nideggener Straße, dem Begriff der „Anfälligkeit“, zum Schallschutz und zu Kampfmitteln, zum geplanten Wasserschutzgebiet und der Entwässerung allgemein, zu Kita-Plätzen, zur Transformatorenstation sowie zu den Ausgleichsmaßnahmen machten, wurden in die Entwurfsplanung aufgenommen. Sie sind als Kennzeichnungen, Hinweise und sonstige textliche Ergänzungen in Begründung und Umweltbericht sowie in die textlichen Festsetzungen eingeflossen.

Geltungsbereich	ca. 2,6 ha
Baulandfläche	ca. 16.615 qm
Öffentliche Grünflächen	ca. 5.600 qm
Verkehrsfläche	ca. 3.600 qm
Bauplätze	ca. 33
GRZ	0.35
Geschossigkeit	II
Soziale Infrastruktur	Kita ist nicht erforderlich; Spielplatz wird gebaut
Geförderter Wohnungsbau	Abwendungsvereinbarung für das Flurstück 128, Flur 4, Gemarkung Frauenberg
Klimaresilienz	Dachbegrünung, Ausschluss von Schottergärten

gez. Sigglow  
(Fachbereichsleitung)

#### Anlagen

Übersicht

Rechtsplan (Entwurf)

Rechtsplan – Legende

Textliche Festsetzungen (Entwurf)

Begründung und Umweltbericht (Entwurf)

Protokoll zur Bürgerversammlung gem. § 3 (1) BauGB

Abwägung gem. § 4 (1) BauGB