

Kreisstadt Euskirchen

Ortsteil Euskirchen

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 152**

-Bereich zwischen Keltenring, Nordstraße und Veybach-

Entwurf

Verfahren gem. § 13a BauGB

Verfahrensstand: Wiederholung der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stand: Mai 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
1.1 Rechtsgrundlagen	4
1.2 Ablauf des Verfahrens	4
1.3 Planerfordernis	5
1.4 Abgrenzung des Geltungsbereiches und Nutzung	5
1.5 Planverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.....	6
2. Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen der Planung	7
2.1 Ziele der Raumordnung	7
2.2 Flächennutzungsplan	7
2.3 Landschaftsplan	8
2.4 Landschaftsbildanalyse	8
2.5 Bestehendes Planungsrecht.....	9
2.6 Prüfung von Planungsalternativen	9
3. Städtebauliches Konzept.....	9
4. Ver- und Entsorgung	11
5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte.....	13
5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) sowie Bedingung für die Aufnahme der Wohnnutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	13
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	14
5.2.1 Grundflächenzahl	14
5.2.2 Geschossflächenzahl, zulässige Geschossfläche.....	14
5.2.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhenfestsetzungen	14
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	15
5.4 Stellplätze, Garagen sowie deren Höhenlage, Zufahrten, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§12 (6) und 14 BauNVO).....	16
5.5 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	16
5.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie Lage der Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	16
5.7 Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	17
5.8 Hochwasserschutz (§ 9 (1) Nr. 16c BauGB)	17
5.9 Errichten von Solaranlagen (§ 9 (1) Nr. 23 b) BauGB).....	17
5.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).....	17
5.11 Grünordnerische Festsetzungen § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB	20
5.12 Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	21
6. Örtliche Bauvorschriften zur Baugestaltung (§ 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)	22
6.1 Dachaufbauten	23
6.2 Einfriedungen	23
6.3 Standorte für Müllbehälter	23
6.4 Werbeanlagen	23
7. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	24
7.1 Nachrichtliche Übernahmen	24
7.2 Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB).....	24
7.3 Hinweise.....	24
8. Flächenbilanz.....	26
9. Auswirkungen der Planung	26
9.1 Verkehr.....	26
9.2 Umweltschutzgüter.....	27
9.2.1 Artenschutz, Tiere.....	27

9.2.2 Pflanzen und biologische Vielfalt	28
9.2.3 Boden und Altlasten.....	28
9.2.4 Fläche	29
9.2.5 Wasser	29
9.2.6 Luft	30
9.2.7 Klima	31
9.2.8 Landschaft und Erholung.....	31
9.2.9 Mensch.....	31
9.2.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	32
9.2.11 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und europäische Vogelschutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete	31

1. Rechtsgrundlagen und Verfahren

1.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490),

1.2 Ablauf des Verfahrens

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung am 21.09.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 152, Ortsteil Euskirchen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 02.11.2021 bis einschließlich 30.11.2021 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.11.2021. Im Anschluss wurde am 11.05.2022 eine weitere Bürgerveranstaltung im Plangebiet durchgeführt, die Planung den anwesenden Bürgern umfassend erläutert und Anmerkungen und Kritik aus der Öffentlichkeit angehört.

In seiner Sitzung am 29.08.2023 hat der Ausschuss für Umwelt und Planung die Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. 152, Ortsteil Euskirchen beschlossen.

Die Veröffentlichung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte erstmalig in der Zeit vom 02.10. bis 06.11.2023 einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 02.10.2023 an der Planung durchgeführt.

Aufgrund des Hackerangriffs vom 30.10.2023 auf die Internetseiten der Stadt Euskirchen und zahlreicher weiterer Kommunen waren die veröffentlichten Planunterlagen und Gutachten nicht für die Dauer eines Monats im Internet abrufbar. Die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB musste daher wiederholt werden.

In diesem ergänzenden Verfahren sind auch einzelne, klarstellende Ergänzungen des Bebauungsplans erfolgt. Dies betrifft die Ergänzung der textlichen Festsetzungen um die Nr. 1a. Diese sieht entsprechend den Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor, dass innerhalb der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, die Aufnahme der Wohnnutzung erst

zulässig wird nachdem nachgewiesen wurde, dass die Prüfwerte der BBodSchV nutzungsbezogen (hier: für das Wohngebiet bzw. für Kinderspielplätze) eingehalten sind. Zudem wird die Bedingung festgesetzt, dass die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen die Fläche für die Wohnnutzung freigegeben haben muss, bevor die Nutzung erfolgen kann. Ferner wurden redaktionelle Fehler in den textlichen Festsetzungen bereinigt.

In der Planzeichnung wurden einzelne Maßangaben sowie Koordinatenangaben der Vermaßung ergänzt.

Die Veröffentlichung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom bis einschließlich wiederholt.

Am hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 152, Ortsteil Euskirchen als Satzung beschlossen.

1.3 Planerfordernis

Die Firma Schulte Grundbesitz GmbH & Co. KG verfügt in einem ca. 1,7 ha großen Bereich nördlich des Keltensrings, zwischen Nordstraße und Veybach über mehrere, derzeit noch gewerblich genutzte Grundstücke.

Dieser Grundstücksbereich ist an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben, auf der Ostseite grenzt der Veybach an. Weiter in östliche Richtung erstrecken sich die Grünanlagen der Erftaue.

Eine Weiterentwicklung der Gewerbenutzung ist an diesem Standort aufgrund der oben geschilderten Rahmenbedingungen nur sehr begrenzt denkbar. Hingegen bestehen gute Bedingungen für eine Wohnbebauung. Die Eigentümer streben daher eine Wohnbauentwicklung an.

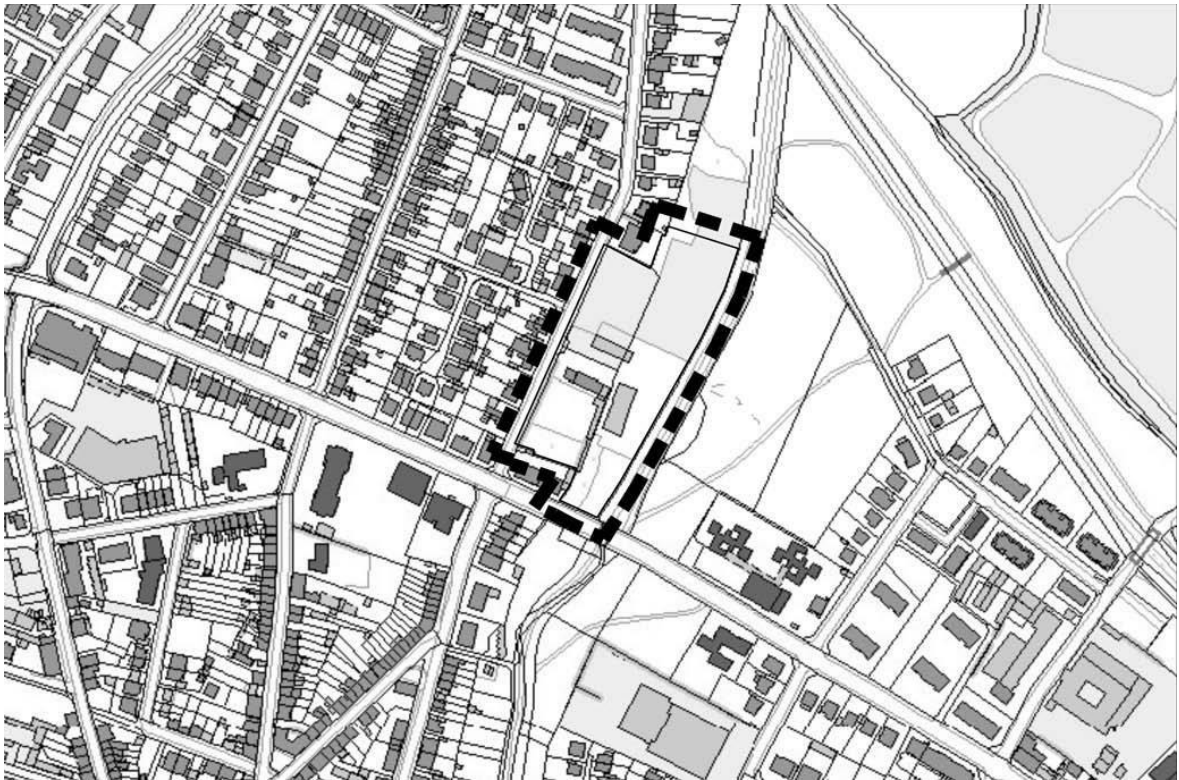
Das Plangebiet ist aufgrund der durch das Wohnen geprägten Umgebung, den nahen Grünanlagen der Erftaue, der Nähe zur Innenstadt und wegen seiner vorhandenen Erschließung für eine zügige Wohnbauentwicklung prädestiniert. Diese kann dazu beitragen, den deutlich gestiegenen Wohnbaulandbedarf zu decken.

Der Bebauungsplan Nr. 152 wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

1.4 Abgrenzung des Geltungsbereiches und Nutzung

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha im Ortsteil Euskirchen. Der Bereich liegt nordöstlich der Innenstadt und wird durch den Keltensring im Süden, die Nordstraße im Westen und den Veybach im Osten begrenzt.

Im Planbereich liegen die Grundstücke Gemarkung Euskirchen, Flur 20, Nr. 1079 und 1080, sowie Teilflächen des Flurstücks Flur 24, Nr. 771.



Übersichtsplan © Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation, 2020, genordet, ohne Maßstab

Im Plangebiet befinden sich 2 kleinere Gewerbehallen sowie ein Wohn-/ Bürogebäude. Insgesamt ca. 5.000 m² Fläche sind als Stellplätze/ Lagerflächen mit Beton/ Asphaltdecken befestigt.

Im Süden des Plangebietes sind private Grünflächen, teils mit Baumbestand vorhanden. In der Umgebung grenzt direkt am Kelttenring ein Grundstück an, das mit zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut ist. Die Nachbarbebauung an der Nordstraße besteht aus ein- bis zweigeschossigen Doppelhäusern, sowie nördlich des Plangebiets aus einzelnen Mehrfamilienhäusern.

Östlich des Veybachs liegen die öffentlichen Grünbereiche der Erftaue in der Nähe des Plangebietes.

1.5 Planverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die in § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen sind erfüllt:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Flächen.
- Es wird sowohl einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.
- Die Obergrenze nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht.
- Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich sogenannter Störfallbetriebe im Sinne des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete) bestehen nicht.

2. Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen der Planung

2.1 Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Unmittelbar angrenzend ist der Veybach als Oberflächengewässer dargestellt. Die daran wiederum östlich angrenzenden Freiflächen sind als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche im Regionalplan ausgewiesen.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet kann in dem Allgemeinen Siedlungsbereich zulässigerweise entwickelt werden.

Abstände und Pufferzonen zum Veybach werden durch die Planung beachtet bzw. teilweise auch erst neu geschaffen.

2.2 Flächennutzungsplan

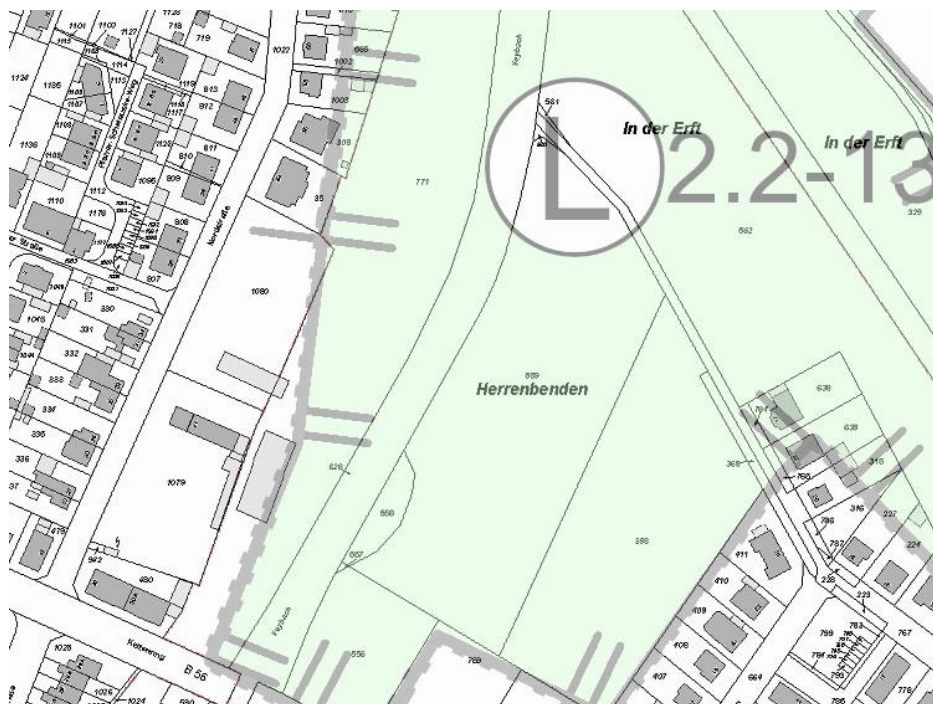
Der Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche (W) dar. Im Ostteil am Veybach sind Grünflächen dargestellt. Die Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet mit den östlich angrenzenden Grünflächen am Veybach sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der FNP enthält zudem die nachrichtliche Übernahme einer Altlastenfläche (Umgrenzung der Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen).



Auszug aus dem FNP © Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation, 2020, genordet, ohne Maßstab

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Nr. 16 „Euskirchen“ des Kreises Euskirchen setzt im Ostteil des Plangebietes entlang des Veybachs das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2-2-13, „Erholungsgebiete Großbüllesheim sowie Erftaue bei Euskirchen“ fest. Das Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich dabei über rund 2.800 m² befestigte Flächen, die im Osten bis zum Veybach reichen und derzeit als Stellplätze genutzt werden. Die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet erfolgt insbesondere zur Erhaltung und Optimierung der Freiraumfunktionen eines zusammenhängenden Grünzuges zwischen Siedlungs- und Gewerbeflächen, wegen der besonderen Bedeutung für die Naherholung und zur Verbesserung des lokalen Biotopverbundes. Durch die weitestgehende Entsiegelung der im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Flächen und die Verfügbarmachung für eine Renaturierung und landschaftsgerechte Gestaltung entspricht der Bebauungsplan den Zielen der Landschaftsplanung. Dabei wird aus städtebaulichen Gründen, um großzügige Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden zu ermöglichen, eines der beiden zum Veybach hin gelegenen Häuser geringfügig über die vorhandene Grenze des Landschaftsschutzgebietes hinausgezogen. Dies geschieht in einem Bereich, der heute als Parkplatz/ Lagerplatz genutzt ist und keine Vegetation aufweist. Die Abweichung wird dadurch kompensiert, dass die festgesetzte Grünfläche an anderer Stelle in einer gleichen Größe über die Grenze des LSG hinaus reicht.



Geltungsbereich Landschaftsplan des Kreis Euskirchen © Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation, 2020, geordnet, ohne Maßstab

2.4 Landschaftsbildanalyse

Ziel der Landschaftsbildanalyse im Kreis Euskirchen aus dem Jahr 2015 ist die verträgliche Abstimmung der Belange von Klimaschutz, Landschaftsschutz und Tourismus vor dem Hintergrund der zu erwartenden Veränderungen in der Landschaft durch Infrastrukturmaßnahmen, v.a. im Rahmen der Energiewende. Damit soll im Aufgaben- und Zuständigkeitsbereich der Kreisverwaltung Euskirchen für den Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz im Rahmen der Landschaftsplanung die Berücksichtigung von § 1 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz sichergestellt werden.

Aus dem Wortlaut des Gesetzes: „... Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe

der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass ... (3.) die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind ...". Das Konzept dient als Hilfestellung für den Kreis Euskirchen und die kreisangehörigen Kommunen, mögliche Auswirkungen von Landschaftsveränderungen auf die Kulturlandschaft frühzeitig und qualifiziert auf Grundlage der Landschaftsbildanalyse zu bewerten. Aufgrund der Betrachtungsebene der vorliegenden Landschaftsbildanalyse (im Maßstab 1:25.000) auf Gemeindeebene bleibt die konkrete, vorhabenbezogene Bewertung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen der Einzelfallbetrachtung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorbehalten und kann nicht durch die hier vorliegende übergeordnete Betrachtungsebene ersetzt werden.

Das Plangebiet umfasst gewerblich genutzte/gewerblich untergenutzte Bereiche. Es ist auf drei Seiten von Wohnbebauung und auf einer Seite durch den Veybach begrenzt. Mögliche planbedingte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sollen durch die vorgesehenen Entsiegelungs- und Renaturierungsmaßnahmen im Auebereich vermieden werden.

2.5 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Kessenicher Straße/ Ostseite, I. Teil“. Dieser Bebauungsplan wurde am 21.08.1965 rechtswirksam. Er setzt im Norden des Plangebietes Industriegebiet (GI) etwa bis zur dessen Mitte fest, im Süden für das noch vorhandene Wohn- und Bürogebäude Allgemeines Wohngebiet (WA), sowie ansonsten Gewerbegebiet (GE).

Nördlich angrenzend sind Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Südlich des Keltenrings ist durch den Bebauungsplan Nr. 38, 1. Änderung ebenfalls Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Östlich des Veybachs setzt der übergeleitete Durchführungsplan Nr. 32 öffentliche Grünflächen fest. Westlich setzt der Bebauungsplan Nr. 111 wiederum Allgemeine Wohngebiete (WA) fest.

2.6 Prüfung von Planungsalternativen

Nach der bereits erfolgten teilweisen Aufgabe der ursprünglichen, gewerblichen und industriellen Nutzungen im Plangebiet stehen Teilflächen leer.

Da umgebend ausschließlich Wohnnutzung vorhanden ist, wäre die Neuansiedlung gewerblicher Nutzungen nur sehr eingeschränkt möglich und scheidet daher als Planungsalternative aus.

Eine Aufgabe der baulichen Nutzung zugunsten einer reinen Grünflächenentwicklung kommt ebenfalls nicht in Betracht, da es sich bei dem Plangebiet überwiegend um vorhandenes, erschlossenes und bisher auch bereits überwiegend bebautes/ versiegeltes Bauland handelt.

Die Wohnbauentwicklung im Plangebiet erweist sich daher als einzige sinnvolle Alternative zur bisherigen Nutzung und Bebauung.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Bauungskonzept

Im Süden des Plangebiets werden die vorhandenen Mehrfamilienhäuser durch 3 Gebäude ergänzt, die einen teilweise geöffneten Baublock ausbilden. Diese Form ermöglicht in der Nähe des Keltenrings für die Wohnungen eine Orientierung zu einem vom Verkehrslärm abgeschirmten Innenhof. Die Bebauung hat hier 2 bis 3 Vollgeschosse mit je einem zusätzlichen Staffelgeschoss. Als Dachform sind Flachdächer vorgesehen.

Nördlich davon bilden insgesamt 3 Stadtvillen an der Nordstraße mit 2 Stadtvillen am Rand der Veybachaue innerhalb einer gemeinsamen Freianlage ein Quartier in offener Bauweise aus. Die Häuser an der Nordstraße sind hier dreigeschossig mit Staffelgeschoss vorgesehen, die beiden zum Veybach hin orientierten Häuser sind ein Geschoss niedriger. Die städtebauliche Figur öffnet sich zur angrenzenden Bachaue und stellt einen räumlichen Bezug zu den angrenzenden Grünräumen her.

Um möglichst großzügige Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden zu ermöglichen, werden die zum Veybach hin gelegenen zwei Häuser geringfügig über die vorhandene Grenze des Landschaftsschutzgebietes hinausgezogen. Dies geschieht in einem Bereich, der heute als Parkplatz/ Lagerplatz genutzt ist und keine Vegetation aufweist.

Das städtebauliche Konzept ermöglicht ca. 110 Mietwohnungen, die auf insgesamt 8 Wohnhäuser verteilt sind. Wohnungstypologien werden im weiteren Planungsprozess noch festgelegt. Der Grundstückseigentümer erklärt sich dazu bereit, geförderten Wohnungsbau zu errichten, wenn vorab auf gesamtstädtischer Ebene die Notwendigkeit geprüft und eine Quote zur Errichtung von förderfähigen Wohnungen festgelegt wird. Auf Grundlage des ermittelten Bedarfs wird im städtebaulichen Vertrag eine entsprechende Regelung aufgenommen.

Die Bebauung ist nach derzeitiger Kenntnis in Gänze durch einen Entwickler geplant und entsprechend bezieht sich die Objektplanung einschließlich der Stellplätze auf die Gesamtfläche.

3.2 Erschließungskonzept

Der Stadtkern ist vom Plangebiet aus in ca. 700 m Fußwegentfernung erreichbar.

Die Erschließung wird wie für die derzeitige Gewerbenutzung von der Nordstraße aus vorgesehen. Alle notwendigen Stellplätze werden in zwei halb in das Gelände abgesenkten Garagenebenen geplant. Dazu kommen oberirdische Fahrradstellplätze und Fahrradgaragen.

An der Nordstraße wird eine Verbreiterung des Straßenquerschnitts vorgeschlagen, durch die die Errichtung eines Stellplatzes für Dienstleistungsfahrzeuge (bspw. Lieferdienst/ Post) und ca. 37 öffentlichen Stellplätzen ermöglicht. Das Innere des Quartiers wird vom Autoverkehr freigehalten.

Das Konzept sieht eine Entsiegelung am Veybach in einer Größenordnung von ca. 2.800 m² vor. Diese Flächen sollen anschließend für eine naturnahe Gestaltung als Auebereich, angrenzend an die Bebauung zur Verfügung stehen. Zusätzlich hat der Grundstückseigentümer angeboten, auch weitere Flächen in seinem Eigentum, die sich nördlich des Plangebiets und südlich des Keltenrings am Veybach befinden, in eine Renaturierungsmaßnahme einzubinden. Zur Renaturierung werden die erforderlichen Planungen durch den Erftverband außerhalb des Bebauungsplanverfahrens entwickelt. Der Bebauungsplan sichert in seinem Geltungsbereich mit der Festsetzung einer entsprechenden Grünfläche die Fläche für eine Renaturierung.

Eine Zufahrt für spätere bauliche Maßnahmen des Erftverbandes und für die Gewässerunterhaltung kann westlich der Brücke über den Keltenring im Gewässerrandstreifen angelegt werden. Der Höhenunterschied zur Straßenoberkante beträgt hier ca. 80 cm. Eine Anrampung lässt sich daher bei der ohnehin erforderlichen Modellierung des Geländes herstellen.

Im Nachgang an das im Juli 2021 stattfindende extreme Hochwasserereignis wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Schutzkonzept für die Gebäude im Plangebiet

und in der unmittelbaren Umgebung erarbeitet. Die Planung wurde dementsprechend angepasst und sieht nun vor, dass eine Garagenebene errichtet wird, die 1,0 bis 1,5 m gegenüber der Straßenebene abgesenkt wird. Die geplanten Gebäude werden darüber aufgeständert, sodass keine tragenden Seitenwände erforderlich werden. Die Garage kann somit im Extremfall geflutet, aber dennoch gefahrlos verlassen werden. Die EGFH liegt ca. 1,50 m über Straßenniveau. Der Höhenunterschied wird straßenseitig aus Gründen des Sicht- und Schallschutzes durch ca. 80 cm hohe Stützwände mit dahinter liegender, bepflanzter Vorgartenebene und geschlossenem Sockel gestaltet.

Die Parkebene ist zwischen den Gebäuden überdacht (intensiv begrüntes Garagendach) und zur Rückseite durch eine Geländeanschüttung mit Durchlässen für den Überflutungsfall abgeschlossen. Somit ist ein barrierefreies Abfließen des Wassers vorgesehen. Das Retentionsvolumen im bebauten Teil des Plangebiets wird insgesamt vergrößert. Die Bebauung verfügt über Freiflächen, die dem neuen Quartier einen parkartigen Charakter verleihen sollen. Durch den Erhalt vorhandener Bäume und Neupflanzungen sowie Laubhecken wird das Innere des Gebietes strukturiert. Mietergärten mit Zuordnung zu den Wohnungen sind möglich. Die Grünbereiche befinden sich teilweise über den Garagen, die eine entsprechende Erdüberdeckung erhalten.

Vor Bauantragstellung wird eine entsprechende Freiraumplanung erarbeitet.

Eine Dachbegrünung der Gebäude (teilweise in Verbindung mit Photovoltaik) ist vorgesehen.

Bezüglich der aktiven und passiven Solarenergienutzung weist das städtebauliche Konzept eine gute Eignung auf. Für die aktive Nutzung ist die Montage der PV-Module oder Solarthermiekollektoren auf den nahezu unverschatteten Dachflächen vorgesehen. Die Dachflächen sind in einem Winkel von 24 Grad nach Südwesten gerichtet. Eine dementsprechend ausgerichtete Montage der Anlagen lässt gute Erträge erwarten.

Eine passive Nutzung der Solarenergie ist an den Südwestfassaden der Stadtvillen gut umsetzbar. Bei dem südlichen, geöffneten Block war in der Konzeption die Schaffung eines vor Verkehrslärm geschützten Innenhofs wichtiger als die Ausrichtung der Bebauung nach Süden/ Südwesten, die eine schalltechnisch ungünstige Zeilenstruktur erfordert hätte.

4. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende Versorgungsnetz.

Entwässerung

Das Plangebiet ist bereits für Schmutz- und Niederschlagswasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Da die Grundstücke im Plangebiet vor dem 01.01.1996 erstmalig an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurden, besteht gemäß § 44 Abs. 1 des Landeswassergesetzes keine Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers.

Die Möglichkeit einer Versickerungslösung wurde gemäß dem Klimaschutzkonzept der Stadt Euskirchen dennoch geprüft. Eine Versickerung ist gemäß den vorliegenden Angaben der Bodenkarte BK 50 sowie nach den Bohrprofilen des Bodengutachtens nicht möglich. Unterhalb einer ca. 2,0 – 2,5 m starken Auffüllung stehen Tone, teils in Verbindung mit Feinsand, als gewachsener Boden an. Diese Schichten sind für eine Versickerung nicht hinreichend durchlässig. Zudem muss mit wenige Dezimeter unter der Oberfläche anstehendem Grundwasser gerechnet werden, was der Schaffung eines hinreichenden Grundwasserflurabstands von Rigolen entgegensteht.

Für den Starkregenfall wird durch das geplante Schutzkonzept und die vorgesehene Geländemodellierung sichergestellt, dass es nicht zu Überflutungen kommt. Das Wasser wird in den Veybach abgeleitet.

Aus der Starkregenhinweiskarte gehen keine bedeutsamen Risiken für eine Bebauung hervor.

Bei der Flut im Juli 2021 war die Nordstraße von der Überflutung betroffen. Im Bereich des Plangebietes fiel dies im geringen Maße aus. Stärker betroffen war die Nordstraße im weiteren Verlauf nach Norden hin, da die Bebauung dort topografisch tiefer liegt. Entsprechend wurden die Hochwassergefahrenkarte und das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet dargestellt.

In der künftigen WA-Fläche ist keine Darstellung einer Hochwassergefahr zu finden. Im Falle einer Überschwemmung ist hier wesentlich die künftige Grünfläche am Veybach betroffen. Aufgrund der Erfahrungen mit der Flut und der Bedeutung von Stauvolumen für die Gewässerausbreitung im Überflutungsfall, erfolgt die hochwasserangepasste Planung mit der flutbaren Parkebene.



Auszug Starkregenhinweiskarte NRW mit Darstellung der Hochwassergefahrenkarte und des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes © Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation, 2020, © Geobasis NRW 2022 genodet, ohne Maßstab

Gemäß dem Klimaschutzkonzept und Beschluss der klimagerechten Bauleitplanung der Stadt Euskirchen wurde der Bau von Regenwasserzisternen im Plangebiet geprüft. Hier besteht jedoch ein Zielkonflikt mit dem vorgesehenen hochwassersicheren Bauen. Im Plangebiet steht das Grundwasser wenige Dezimeter unterhalb der Geländeoberfläche an. Zisternen unter der Oberfläche der halb abgesenkten Tiefgaragenebene würden bereits in den oberen Grundwasserhorizont eingreifen. Von einer wasserrechtlichen Genehmigungsfähigkeit wird nicht ausgegangen. Zudem könnten nicht vollständig befüllte Zisternen auf dieser Höhenebene, die auch die Gründungsebene der Gebäude ist, bei Überschwemmungen auftreiben und damit die Standsicherheit der Gebäude gefährden. Die Zisternen müssten

daher in die Tiefgaragenebene integriert werden. Hier besteht aber bei Überschwemmungen die Notwendigkeit, diesen Bereich planmäßig zu fluten. Daher ist der Einbau von Behältern, die sich lösen und fortgeschwemmt werden können, zu vermeiden.

Strom

Für die Versorgung des Gebietes werden Anschlüsse an das vorhandene Niederspannungsnetz vorgesehen. Mit Photovoltaikanlagen wird zudem eine anteilige Eigenstromversorgung des Gebietes vorgesehen.

Energiekonzept

Für die energieeffiziente Planung wird im weiteren Planungsfortschritt ein Energiekonzept erstellt. Die Bebauung wird sich mindestens an den ab 2024 geltenden gesetzlichen Vorgaben orientieren. Eine darüber hinaus gehende Wärmeversorgung kann erreicht werden, wenn Wärmepumpen in Kombination mit Erdwärmesonden zum Einsatz kommen. Das Plangebiet weist gemäß den Angaben des Geothermieportals NRW grundsätzlich eine gute Eignung für Erdwärmesonden geringer bis mittlerer Tiefe auf.

ÖPNV

Die Bushaltestelle Klevische Straße im Kelttenring ist vom Plangebiet in ca. 350 m Fußwegentfernung erreichbar. Hier verkehren die Stadtbuslinien 860 und 872.

5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) sowie Bedingung für die Aufnahme der Wohnnutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Das Plangebiet eignet sich nach den vorliegenden Erkenntnissen zur Immissionssituation grundsätzlich für eine Ausweisung als Wohngebiet. Es ist eine Vorbelastung durch Verkehrslärm am Kelttenring gegeben, der mit geeigneten Schutzmaßnahmen begegnet wird.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht dem planerischen Ziel der Stadt Euskirchen, in der Innenstadt zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Gemäß § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Außerdem sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Eine gewisse Durchmischung der Wohnnutzung mit nicht störenden anderen Nutzungen soll in Verbindung mit dem Wohnen ermöglicht werden. Auch für die Nutzung durch freie Berufe nach § 13 BauNVO, wie zum Beispiel eine Arztpraxis, ist eine verträgliche Nutzungsmischung mit dem Wohnen möglich. Die Zulässigkeit wird im Hinblick auf die vorstehend genannten Anlagen durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt, da diese Nutzungsarten auch nachträglich in der Regel problemlos in eine Wohnnutzung eingefügt werden können.

Um dieses Ziel zusätzlich zu stützen, werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen. Durch diese Festsetzung werden potenziell flächen- und verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen, die dem vorrangigen Planungsziel, der Schaffung einer hochwertigen Wohnsituation, entgegenstehen. Die grundlegende Zweckbestimmung der Allgemeinen Wohngebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen, bleibt mit dieser Festsetzung gewahrt.

In einer Teilfläche des Allgemeinen Wohngebiets an der Nordstraße liegen gemäß dem Bodengutachten [Wittler Ingenieurbüro; Dezember 2015] Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) vor, die vor der Aufnahme der Wohnnutzung beseitigt sein müssen. Die Fläche ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Ergänzend zu den ohnehin geltenden bodenrechtlichen Regelungen wird daher festgesetzt, dass die Aufnahme der Wohnnutzung innerhalb der gekennzeichneten Fläche erst zulässig wird, nachdem nachgewiesen wurde, dass die Prüfwerte der BBodSchV nutzungsbezogen (hier: für das Wohngebiet bzw. für Kinderspielplätze) eingehalten sind und die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen die Fläche für die Wohnnutzung freigegeben hat.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Geschosse und die Gebäudehöhe bestimmt. Mit max. drei bzw. max. zwei Vollgeschossen sind unterschiedliche Geschossezahlen im vorderen, straßenseitigen Teil des Baugebietes und im rückwärtigen Teil am Veybach festgesetzt. Daher wird das Baugebiet in die zwei dementsprechenden Teilgebiete WA1 und WA2 gegliedert.

5.2.1 Grundflächenzahl

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese entspricht dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete des § 17 BauNVO und ermöglicht eine Bebauung mit den im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Gebäudetypologien.

Die festgesetzte GRZ kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Flächen von Garagen, die deren Dächer begrünt sind, bis zu einer GRZ von insgesamt 0,7 überschritten werden. Damit wird die Errichtung von halb abgesenkten Garagen, wie sie der städtebauliche Entwurf vorsieht und aufgrund seiner Nutzungsdichte auch erfordert, planungsrechtlich ermöglicht. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben dabei gewahrt, weil der Anteil der Garagen-Grundfläche, der über die jeweilige Orientierungswert des § 17 BauNVO hinaus geht, begrünt sein muss. Dadurch geht von den unterbauten Flächen eine näherungsweise gleiche Wirkung aus wie von unversiegelten Flächen.

Im Plangebiet wird zudem mit der Festsetzung und Herstellung der Grünflächen am Veybach eine Entsiegelung erreicht.

5.2.2 Geschossflächenzahl, zulässige Geschossfläche

Ergänzend zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung über die Festsetzung der Grundflächenzahl ist im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Diese entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO und ist mit den vorgesehenen Gebäudetypologien des städtebaulichen Entwurfs vereinbar.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhenfestsetzungen

Zur planungsrechtlichen Steuerung der Höhenentwicklung im Sinne des städtebaulichen Entwurfs werden die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaße festgesetzt.

Die Bebauung im Teilgebiet WA1 zur Nordstraße und am Kelttenring wird mit drei zulässigen Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 14,5 m (einschl. Staffelgeschoss) festgesetzt.

Damit ist auch hier höchstens ein Nicht- Vollgeschoss zusätzlich möglich. Die dreigeschossige Bebauung entspricht an den beiden Straßen dem Maßstab, der durch das dreigeschossige Mehrfamilienhaus Keltenring 30/ 30a bereits vorhanden ist.

Zum Veybach hin wird im Teilgebiet WA2 die Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss bei einer Gebäudehöhe von 11,5 festgesetzt. Durch die Höhenfestsetzung wird größtenteils Rücksicht auf die angrenzenden Gebäudehöhen genommen jedoch wird trotzdem die halb abgesenkte Garagenebene berücksichtigt, oberhalb der die geplanten Gebäude aufgeständert werden.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen bezieht sich vorwiegend auf die vorhandene Höhe der Straßengradiente im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge bezogenen Mittelachse des Gebäudes. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang hin orientiert ist. Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen sowie Aufschüttungen des Geländes heranzuziehen. Die Höhenangaben sind der anhand der Vermesserunterlage mit Stand Juni 2022 ermittelt.

Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante (Attika). Bei der Berechnung der Gebäudehöhe bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige untergeordnete Bauteile unberücksichtigt.

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

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß dem städtebaulichen Entwurf die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß dem städtebaulichen Konzept mit Baugrenzen für die einzelnen geplanten Gebäude, sowie für den Baublock am Keltenring festgesetzt. Um ein zu massives Erscheinungsbild der Neubauten zu vermeiden, soll die oberste Geschossebene jeweils um mindestens 1,5 m von der vorderen Bauflucht zurücktreten. Der Rücksprung für die Staffelgeschosse an der Nordstraße wird mit einer zweiten straßenseitigen Baugrenze bestimmt, die um 1,5 m hinter die erste Bauflucht zurücktritt.

Es sind Vorgärten zur Straße vorgesehen, der straßenseitige Abstand zwischen der vorderen Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie beträgt am Keltenring 4 m sowie an der Nordstraße im Bereich des nördlichen Baufeldes 4,5 m und zu den weiteren überbaubaren Grundstücksflächen ca. 3 m.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen wird, mit Ausnahme der beiden Stadtvillen im Nordosten des Plangebietes, auf 18 m festgesetzt. Für die genannten Stadtvillen ist im Bebauungsplan eine Tiefe von 21 m vorgesehen. Diese Festsetzungen ermöglichen eine Vielzahl unterschiedlicher Grundrisse. Die Innenhöfe werden mit der Festsetzung als nicht überbaubare Grundstücksflächen von Bebauung freigehalten. Für die Vorgärten wird eine Begrenzung des Versiegelungsgrades vorgegeben.

Um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht zu stark einzuschränken, ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch städtebaulich untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen sowie durch Vorbauten wie zum Beispiel Erker oder Balkone bis zu einem Maß von 1,6 m zulässig.

Da Terrassen in den Erdgeschosszonen nicht generell als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen, wird ihre Errichtung bis zu 2,0

m außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Dies gilt jedoch nicht für die straßenseitigen Baugrenzen, da Terrassen in den Vorgärten städtebaulich nicht beabsichtigt sind.

Die aufgeführten Möglichkeiten zur Überschreitung der Baugrenzen gelten nicht in den Bereichen, wo angrenzend Flächen festgesetzt sind, in denen versiegelte Flächen nicht zulässig sind (siehe TF Nr. 7.1).

Um eine Erschließung von der Straßenseite zu ermöglichen, kann es erforderlich werden, die Treppenhäuser vor die vordere, straßenseitige Bauflucht vortreten zu lassen. Deshalb wird festgesetzt, dass gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO Treppenhäuser im Bereich der zur Straße orientierten Baugrenzen, diese um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen. Die Länge der Überschreitung kann maximal 4,0 m betragen. Da die Grundrisse noch nicht feststehen, wird anstelle einer Ausweitung der Baugrenzen die textliche Festsetzung als geeignete Regelungsform vorgesehen.

5.4 Stellplätze, Garagen sowie deren Höhenlage, Zufahrten, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§12 (6) und 14 BauNVO)

Entsprechend der Landesbauordnung sind die privaten Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken gemäß § 12 BauNVO nachzuweisen.

Die Unterbringung der Stellplätze soll in einer halb in das Gelände abgesenkten Garagenebene erfolgen. Der städtebauliche Grund hierfür liegt in dem angestrebten Charakter eines einerseits angemessen dicht bebauten Quartiers mit einem vielfältigen und möglichst großen Wohnungsangebot, das andererseits möglichst gut durchgrünt sein soll. Damit ist eine Unterbringung der Stellplätze in einer Parkebene verbunden. Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird von der Errichtung einer vollständigen Tiefgarage abgesehen (s. Kap. 3). Die zulässige Höhe der Garagen über dem entsprechenden Bezugspunkt der Gebäudehöhe wird auf 1,5 m begrenzt.

Oberirdische Stellplätze werden als Ausnahmen zugelassen, da nicht völlig ausgeschlossen werden kann, dass diese, zum Beispiel aus Gründen der Barrierefreiheit, in Einzelfällen dennoch erforderlich sind.

Die Zulässigkeit der Fahrradstellplätze wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Der nicht durch die Hauptgebäude genutzte Grundstücksbereich soll von Gebäuden überwiegend freigehalten werden, eine gärtnerische Gestaltung ist hier Ziel des Bebauungsplanes. Nebengebäude werden daher nur mit einem auf 30 m³ begrenzten Bruttorauminhalt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Diese Größenordnung entspricht üblichen Gartengerätehäusern.

5.5 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die geplante Verbreiterung der Nordstraße zur Herstellung eines Längsparkstreifens (im Bereich des nördlichen Baufensters) sowie eines Senkrechtparkstreifens wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. In dem Parkstreifen sind öffentliche Parkplätze vorgesehen.

5.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie Lage der Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Der Keltensring wurde als örtlicher Hauptverkehrszug ausgebaut, sodass Grundstückszufahrten hier nicht hergestellt werden dürfen. Die Anlage einzelner Zufahrten würde auch die bestehende verkehrliche Leistungsfähigkeit dieses Straßenzuges vermindern.

Die Lage der Garagenzufahrten wird verbindlich festgesetzt, da diese nicht unmittelbar neben den seitlich angrenzenden Grundstücken und auch in beliebiger Zuordnung zu den Gebäuden errichtet werden sollen.

5.7 Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Flächen am Veybach werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung: „Entwicklung einer naturnahen Aue“ festgesetzt. Da diese Flächen unter Landschaftsschutz stehen und für eine naturnahe Gestaltung genutzt werden sollen, ist eine Festsetzung als Grünfläche mit der vorgesehenen Zweckbestimmung städtebaulich begründet.

5.8 Hochwasserschutz (§ 9 (1) Nr. 16c BauGB)

Für das Hochwasserrisikogebiet des Veybachs werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB Festsetzungen zur Höhenlage der Erdgeschosse, sowie zur hochwassersicheren Ausführung von halb abgesenkten Garagen getroffen. Dadurch soll planungsrechtlich gesichert werden, dass die Neubebauung hochwasserangepasst errichtet wird und dadurch erhebliche Schäden im Hochwasserfall vermieden oder zumindest im Rahmen des baulich und technisch Möglichen minimiert werden.

5.9 Errichten von Solaranlagen (§ 9 (1) Nr. 23 b) BauGB)

Die nahezu unverschattet geplanten Flachdachflächen bieten ein hohes Potenzial zum Einsatz von Solaranlagen für die Strom- oder Wärmeerzeugung und lösen dabei im Gegensatz zu Freiflächenanlagen keinen zusätzlichen Flächenbedarf aus.

Gemäß § 1 (5) Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch bei der Stadtentwicklung zu fördern. Dies geschieht in dem Bebauungsplan Nr. 152 insbesondere auch mit der Festsetzung des Mindestflächenanteils von 50% der Dachflächen für Solaranlagen. Die Nutzung der Solarenergie wird zudem ein integraler Bestandteil des Energiekonzepts für die Bebauung sein. Klarstellend werden die Dachflächen der Tiefgaragen, die intensiv begrünt werden und als Freianlagen für die Wohnnutzung dienen sollen, von der Pflicht zur Errichtung von Solaranlagen ausgenommen.

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

Nach den Erkenntnissen aus dem Schallimmissionsgutachten wird es aufgrund der Vorbelastungen durch Verkehrslärm erforderlich, Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Im Plangebiet liegen Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehrslärm von bis zu 71 dB(A) im Tageszeitraum vor. Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, von 55 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) tags wird um maximal 16 dB(A) überschritten.

Im Nachtzeitraum liegen bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 62 dB(A) vor. Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, von 45 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nachts wird hier um bis zu 17 dB(A) überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte wurde die Umsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen geprüft. Zur Einhaltung der Orientierungswerte in allen Bauhöhen sind aktive Maßnahmen in Form einer Wand bzw. eines Walls aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Entfernung zur Schallquelle) sowie wegen ihrer negativen städtebaulichen Wirkungen nicht sinnvoll umsetzbar. Es müssten Lärmschutzwände in einer Höhe von bis zu ca. 12 m errichtet werden, die sich als Fremdkörper im Ortsbild darstellen

und die Wohnungen im Plangebiet in unzumutbarer Weise von ihrem Umfeld abschotten würden.

Die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs führt nicht zu einer so weit gehenden Erhöhung der Beurteilungspegel an den Fassaden der Bestandsbebauung, dass die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten wird. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird ab einem Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts gesehen. An den Fassaden, wo derzeit bereits hohe Geräuschbelastungen durch den Straßenverkehr auftreten, werden lediglich geringe Erhöhungen der bestehenden Pegel ermittelt.

Durch eine schallabschirmende Randbebauung können die Beurteilungspegel im Norden des Plangebietes und an den rückwärtig gelegenen Fassaden um mindestens 10 dB(A) reduziert werden. Ab Beurteilungspegeln von 45 dB(A) nachts eine natürliche Belüftung der Schlafräume bei gleichzeitiger Gewährleistung gesundheitlich unbedenklicher Innenraumpegel nicht mehr möglich.

Aufgrund der vorgenannten Beurteilungspegel sind passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (2018) werden im Bebauungsplan-Entwurf als Grundlage für die Bemessung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile gemäß den Ergebnissen des Gutachtens eingetragen.

Mit der Einführung der DIN 4109 vom Januar 2018 sind die Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile insbesondere für den Nachtzeitraum wesentlich erhöht worden. Gegenüber der früher geltenden Regelung der DIN 4109 ist ein um bis 10 dB(A) höheres resultierendes Schalldämmmaß zu gewährleisten. Es ist daher nach dem heutigen Stand der Technik auch dann von Innenraumpegeln auszugehen, die einen ungestörten Schlaf gewährleisten, wenn der sogenannte Sanierungsschwellenwert der Lärmbelastung von 60 dB(A) nachts, wie hier vorliegend, überschritten ist, denn diese Überschreitung wird durch das höhere anzusetzende Schalldämmmaß aufgewogen. Daher können Schlafräume in Neubauten nach dem heutigen Stand der Technik auch in Bereichen angeordnet werden, die nach dem früheren Regelwerk ab einem Nachtwert von 60 dB(A) als nicht mehr geeignet anzusehen waren. Hierbei ist ein ausreichender Luftwechsel durch schalldämmte Lüftungsanlagen zu gewährleisten. Es ist nach dem heutigen Stand der Technik nicht mehr erforderlich, die Orientierung von Schlafräumen zur schallbelasteten Gebäudeseite bereits ab einem Beurteilungspegel von 60 dB(A) vollständig zu untersagen.

Weitere Lärmquellen aus Schienenverkehr, Gewerbe und Luftverkehr haben für das Plangebiet keine Auswirkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit und der Verträglichkeit einer Wohnnutzung.

Die private Nutzung der Garagen führt bei der an den Garagenzufahrten benachbarten Wohnbebauung zu Beurteilungspegeln am Tag von bis zu 41 dB(A) und in der Nacht von bis zu 36 dB(A). Diese Wohnbebauung liegt in einem Allgemeinen Wohngebiet, so dass die Richtwerte der TA Lärm, die hierzu hilfsweise als Immissionsrichtwerte herangezogen werden, eingehalten werden. An der Wohnbebauung im Plangebiet, neben den Garagenzufahrten, treten am Tag Beurteilungspegel von bis zu 49 dB(A) und in der Nacht von bis zu 43 dB(A) auf. Die hilfsweise herangezogenen Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet werden nachts überschritten, jedoch liegen die Beurteilungspegel noch unter den Richtwerten für Mischgebiete, welche ebenfalls dem Schutzanspruch für Wohnbebauung genügen.

a) Lärmpegelbereiche/ Allgemeine Anforderungen an Außenbauteile gem. DIN 4109

Zur Gewährleistung günstiger Schall-Innenraumpegel sind die Außenbauteile der Gebäude mit schützenswerten Aufenthaltsräumen, insbesondere in Büros und Wohnungen, schalltechnisch nach der DIN 4109, Ausgabe 2018 zu bemessen.

Die Lärmpegelbereiche werden für den Planentwurf gemäß den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose im Plan eingetragen. Die Schallabschirmung für die Innenräume ist gemäß der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan zu gewährleisten.

Aufgrund der Schallabschirmung durch die Gebäude werden in der Praxis insbesondere an den von den Straßen abgewandten Fassaden günstigere Beurteilungspegel erreicht als bei der freien Schallausbreitung. Wenn dazu im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis geführt wird, kann der günstigere Wert berücksichtigt werden.

b) Fensterunabhängige Belüftung / Schallgedämmte Lüftungsanlagen an Schlafräumen und Kinderzimmern

Nach dem allgemein anerkannten Stand der Forschung ist ein ungestörter Schlaf oberhalb eines durch Außenlärm hervorgerufenen Innenraumpegels von 30 dB(A) nicht mehr hinreichend zu gewährleisten. Zudem muss in Schlafräumen auch ein ausreichender Luftwechsel gemäß DIN 4108 gegeben sein, um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu entsprechen. Die beiden vorgenannten Anforderungen können bis zu einem Beurteilungspegel nachts (22-6 Uhr) von 45 dB(A) dadurch erfüllt werden, dass ein Fenster im Schlafraum (zu den Schlafräumen gehören auch die Kinderzimmer) in Kippstellung geöffnet wird. Das in Kippstellung geöffnete Fenster bewirkt eine Schallpegelminderung von zumindest 15 dB(A), sodass der Innenraumpegel nicht über 30 dB(A) beträgt. Wird jedoch ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten, müssen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse zusätzliche Belüftungsmöglichkeiten geschaffen werden, um den erforderlichen Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern und Türen zu gewährleisten. Dies wird im Bebauungsplan, in dessen überwiegendem Geltungsbereich Beurteilungspegel von über 45 dB(A) nachts bei freier Schallausbreitung zu erwarten sind, entsprechend festgesetzt. Die Isophonlinie des Beurteilungspegels von 45 dB(A) nachts ist im Plan zur Abgrenzung des Anwendungsbereiches der Festsetzung eingetragen.

In der Praxis sind je nach Geschossebene und wirksamer Schallabschirmung durch die Baustruktur insbesondere an den von den Straßen abgewandten Fassaden günstigere Beurteilungspegel zu erwarten als bei der freien Schallausbreitung. Wenn dazu im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis geführt wird, kann der niedrigere Beurteilungspegel berücksichtigt werden und somit auf zusätzliche Belüftungseinrichtungen verzichtet werden.

c) Außenwohnbereiche

Für Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Balkone, Loggien und Terrassen, die einen Beurteilungspegel von 62 dB (A) oder darüber im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Dies ist hier unabhängig vom Gebietscharakter zum Schutz der Wohngesundheit zu gewährleisten, da Wohnungen in Bereichen allgemein zugelassen werden, die entsprechend hohe Beurteilungspegel durch Verkehrslärm aufweisen. Die Grenzziehung bei einem Dauerschallpegel von 62 dB (A) wird dem Erfordernis gerecht, rechtliche Folgen schon an Lärmbeeinträchtigungen zu knüpfen, die noch nicht die Schwelle der Gesundheitsgefährdung erreichen und unzumutbare Störungen auf dem Felde der Kommunikation und der Erholung nicht erwarten lassen [BVerwG, Urt. v. 16.03.2006, 4 A 1075.04]. Durch die Schutzmaßnahmen muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel innerhalb der Außenwohnbereiche nicht überschritten

wird. Dies kann durch erhöhte Brüstungen, ggf. bewegliche Elemente o.ä. gewährleistet werden.

d) Grundrissorientierung in Wohnungen

Am Keltenring liegen Beurteilungspegel von über 70 dB(A) am Tag und über 60 dB(A) in der Nacht vor. Diese Werte markieren die Schwelle der Gesundheitsgefährdung, bei der besondere Schallschutzanforderungen zu stellen sind.

Wohnungsnutzungen können in den hoch lärmbelasteten Bereichen zugelassen werden, wenn gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Die Rechtsprechung ging diesbezüglich in den 1970er Jahren nach dem damaligen Stand der Technik davon aus, dass ab dem Erreichen der o.g. Schwellenwertpegel ein gesundes Wohnen nicht mehr möglich sein werde. Schutzgegenstand ist ein den berechtigten Wohnenerwartungen und Wohngewohnheiten entsprechendes Wohnen, das die angemessene Nutzung der Wohnbereiche sowohl innerhalb als auch außerhalb der Gebäude umfasst (BVerwG, 21.05.1976 - BVerwG IV C 80.74). Nach dem heutigen Stand der Technik ist es unter zumutbarem Kostenaufwand hingegen möglich, die Außenbauteile so auszulegen, dass gesunde Innenraumpegel von 30 dB(A) gewährleistet werden. Der dabei notwendige Luftwechsel kann durch die heute verfügbaren Lüftungsanlagen mit äußerst geringem Eigengeräusch gesichert werden, die in dieser Form vor über 40 Jahren nicht zu marktüblichen Preisen verfügbar waren. Sofern zusätzlich durch eine Grundrissgliederung, die die Wohnungen auch zu einer geringer, i. d. R. höchstens mit 62 dB(A) am Tag belasteten Gebäudeseite orientiert, der Bezug zum Außenraum sowie das Anlegen von Außenwohnbereichen ermöglicht werden (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, 17.05.2017 - 10 D 2/16.NE) wird der Ausschluss der Wohnnutzung als Festsetzungsmittel unverhältnismäßig und ist gegenüber anderen, weniger beschränkenden Mitteln zurückzustellen. Der Bebauungsplan ist insoweit an das planungsrechtliche Übermaßverbot aus § 1 BauGB gebunden.

Somit kommen auch in den stark lärmvorbelasteten Bereichen passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht, die den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden in Form von Mindestanforderungen an das resultierenden Schalldämmmaß der Außenbauteile und soweit erforderlich in Form einer Grundrissorientierung zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten sicherstellen.

Alle Aufenthaltsräume in Wohnungen, die zu den mit der Signatur -//--//-- im Bebauungsplan gekennzeichneten Baugrenzen orientiert sind, müssen schallgedämmte Lüftungsanlagen erhalten und die Fenster dürfen nur für definierte Ausnahmefälle, insbesondere im Brandfall, geöffnet werden können. Alternativ werden geeignete Sonderkonstruktionen wie Fassadensysteme mit vorgelagerter Prallscheibe oder weiterentwickelte Hamburger Fenster bei natürlicher Belüftung zugelassen.

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

Um den Schutzzweck des derzeitigen Landschaftsschutzgebietes im Bebauungsplan weiterzuführen und zu entwickeln wird textlich festgesetzt, dass in dem gekennzeichneten Bereich keine Überdachungen, Nebengebäude und versiegelte Flächen wie bspw. Asphalt-, Beton- und Pflasterflächen angelegt werden. Wegeflächen dürfen nur mit gut wasserdurchlässigen Materialien wie Kies oder Naturstein-Splitt befestigt werden, der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

Zur Sicherstellung der Entwicklung einer naturnahen Aue innerhalb der privaten Grünfläche wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen wie bspw. Wege oder Spielflächen in diesem Bereich nicht hergestellt werden dürfen. Klarstellend wird dabei ein ggfs. erforderlicher Wartungsweg für die Gewässerunterhaltung vom dem Verbot ausgenommen.

In der Nordstraße wird die Anpflanzung von mindestens 11 Großbäumen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt insbesondere zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet und zur

angenehmen Gestaltung des Wohnumfeldes. Die Pflanzungen sind in Abstimmung mit der Stadt Euskirchen, Fachbereich 8 Tiefbau und Verkehr, Sachgebiet I Grünflächen und Forsten vorzunehmen. Mögliche Baumstandorte sind als Darstellung ohne Festsetzungsinhalt zur Verdeutlichung der Planungsabsichten in den Bebauungsplan eingetragen.

Um eine hohe Wohnqualität und Freiraumqualität zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Teile von Garagen innerhalb der Baugebiete mit einer Substratstärke von mindestens 40 cm zuzüglich Filter- und Dränschicht sowie die Dächer mindestens extensiv (8 cm Substrat) zu begrünen sind. Diese Festsetzungen dienen auch der Kompensation von Auswirkungen einer Überschreitung der GRZ durch Garagen, der Verzögerung des Regenwasserabflusses insbesondere bei Starkregenereignissen und der Verbesserung des Mikroklimas. Von der Pflicht zur Dachbegrünung sind Dachterrassen, Wegeflächen und technische notwendige Aufbauten sowie Belichtungselemente ausgeschlossen.

Überwiegend begrünte Vorgärten verbessern das Erscheinungsbild eines Wohnquartiers und tragen zur Wohnqualität bei. Zudem wird durch die Vermeidung eines überwiegend versiegelten bzw. nicht begrünten Vorgartenbereiches ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zu einer positiven ökologischen Wirkung der nicht überbauten Flächen im Plangebiet geleistet. Dementsprechend wird die Vorgartenzone dahingehend festgesetzt, dass diese gärtnerisch, mit überwiegend begrünten Flächenanteilen, zu gestalten ist.

Bei einem Versiegelungsgrad von bis zu 40% lassen sich im Vorgarten die notwendigen Zugangflächen und andere Nebenanlagen wie zum Beispiel Briefkastenanlagen, Abstellplätze für Fahrräder und Ähnliches in der Regel herstellen.

Größere Flächenanteile können notwendig werden, wenn Garagenzufahrten, eine erhöhte Anzahl von Fahrradstellplätzen oder besondere Gestaltungen für barrierefreie Zugänge erforderlich werden. Hierfür lässt der Bebauungsplan deshalb Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zu.

Die festgesetzte Pflanzliste entspricht den in der Stadt Euskirchen vorliegenden Erkenntnissen zu geeigneten, heimischen und standortgerechten Arten.

5.12 Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Um ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, werden im Bebauungsplan folgende Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen festgesetzt:

- Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Eine Beleuchtung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Entwicklung einer naturnahen Aue“ ist zu vermeiden.

Zur Begründung:

Insekten sind integraler Bestandteil der biologischen Vielfalt und spielen in Ökosystemen eine wichtige Rolle. Doch sowohl die Gesamtmasse an Insekten als auch die Artenvielfalt bei Insekten ist in Deutschland in den letzten Jahrzehnten stark zurückgegangen. Als Ursachen dafür wird neben der Anwendung von Pestiziden und dem Verlust und der Verschlechterung von Lebensräumen für Insekten und andere Tier- und Pflanzenarten auch die zunehmende Lichtverschmutzung angesehen.

Mit dem im Juli 2021 vom Bundestag beschlossenen „Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt“ (Änderung des BNatSchG) wird daher erstmals die Lichtverschmutzung in die gesetzlichen Vorgaben zum allgemeinen Artenschutz aufgenommen. Demnach sind „neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.“ (§ 41a BNatSchG). Zum Inkrafttreten soll diese Schutzpflicht von einer noch zu erlassenden Rechtsverordnung ausgefüllt werden, die technische und betriebliche Anforderungen enthalten soll. Im Rahmen der Bauleitplanung werden bereits jetzt Festsetzungen getroffen, um die Entstehung von Lichtimmissionen bereits im Vorfeld zu vermeiden. Neben dem Schutz von Insekten betrifft der verantwortungsvolle Umgang mit Kunstlicht auch weitere Aspekte und Schutzgüter wie die nächtliche Erholung der Bewohner, das nächtliche Landschaftsbild, den Energieverbrauch, aber auch die Verkehrssicherheit und das Sicherheitsempfinden.

- Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente (Glaswände, Absturzsicherungen, Fenster) oder anderer vergleichbarer Elemente aus anderen Baustoffen ist sicher zu stellen, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind (z.B. opake Materialien, Ornamentglas, Streifen- /Punkt oder sonstige Muster). Zusätzlich ist der Außenreflexionsgrad spiegelnder Bauteile auf max. 8 %, bei Isolierverglasung auf max. 15 % zu reduzieren.

Die Festsetzung dient allgemein dem Vogelschutz. Aufgrund der nahegelegenen Veybachaue und Erftaue ist im Plangebiet mit einem vermehrten Auftreten von Vögeln als Nahrungsgäste und teils auch als Brutvögel zu rechnen. Daher ist die Festsetzung vogelfreundlicher Verglasungen städtebaulich erforderlich. Die Festsetzung basiert auf fachlichen Empfehlungen insbesondere der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten.

- Bei der Anlage von Kellerschächten und Straßenabläufen für die Straßenentwässerung (Gullis) ist auf eine amphibien- und kleinsäugerfreundliche Gestaltung - z. B. durch Gitter oder Netze mit einer Maschendichte unter einem Zentimeter - zu achten.

Aufgrund der nahegelegenen Auebereiche ist insbesondere mit einem häufigen Auftreten von Amphibien im Plangebiet zu rechnen. Daher ist die Festsetzung entsprechender Schutzmaßnahmen erforderlich.

6. Örtliche Bauvorschriften zur Baugestaltung (§ 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

Im Plangebiet soll eine Wohnbebauung mit einem aufeinander abgestimmten Erscheinungsbild der Gebäude und Freianlagen errichtet werden. Die örtlichen Bauvorschriften sollen insbesondere ein entsprechendes Ortsbild sowie die Vermeidung ungünstiger Einflüsse auf das angrenzende Landschaftsbild in der Veybachaue gewährleisten.

6.1 Dachaufbauten

Eine Beschränkung hinsichtlich der Höhe der Dachaufbauten im proportionalen Verhältnis zu ihrem Abstand von der Gebäudekante erfolgt, um eine zu starke Beeinflussung des Erscheinungsbildes insbesondere durch technische Aufbauten zu vermeiden.

6.2 Einfriedungen

Die Begrenzung der privaten Grundstücke durch Einfriedungen ist prägend für das gesamte Baugebiet und dessen Straßen- und Ortsbild. Daher werden Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen getroffen.

Aus ökologischen Gründen und im Hinblick auf die Wohnqualität ist eine möglichst naturnahe Gestaltung der Einfriedungen angestrebt. Ebenso wie andere Pflanzmaßnahmen trägt auch eine „lebende Einfriedung“ aus Pflanzen wie Hecken oder Sträuchern zu einem besseren Mikroklima bei (z. B. durch Senkung der Temperatur durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung), bieten Lebensraum für einheimische Tierarten und tragen zu einem attraktiveren Erscheinungsbild von Baugebieten bei. Zukünftig sollen daher regelmäßig nur noch lebendige Einfriedungen zugelassen werden.

Mit den einschränkenden Festlegungen bezüglich der Höhe der Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum wird das Ziel verfolgt, die Freibereiche zum Teil in den Erlebnisraum des Straßenraumes mit einzubeziehen. Mit der Zulässigkeit von Vorgarteneinfriedungen bis zu 1,0 m über der Verkehrsfläche soll der künftigen Bewohnerschaft die Möglichkeit eingeräumt werden, den privaten Bereich sichtbar abgrenzen zu können, ohne jedoch damit die Ziele der Planung zu beeinträchtigen.

Da die Vorgärten überwiegend erhöht über dem Straßenniveau angelegt werden sollen, um einen räumlichen Abschluss und Sichtschutz zu den Parkplätzen unter den Gebäuden (halb abgesenkte Parkebene) zu ermöglichen, werden auch Mauern als Stützwände für die erhöht über dem Gehweg liegenden Vorgärten zugelassen. Über diesen ist die Höhe der Einfriedung auf 0,5 m begrenzt, sodass insgesamt durch die Stützwand und die darüber liegende Einfriedung eine Höhe von max. 1,5 m erreicht wird. Dadurch soll eine erdrückende Wirkung der Einfriedung auf die Nutzerinnen und Nutzer des Gehwegs vermieden werden.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind im Übergang zu den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen (mit Ausnahme des Vorgartenbereichs) lebende Hecken und offene Einfriedungen (Zäune) bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Mit der zulässigen Einfriedungshöhe wird im Wesentlichen auch das zu erwartende Sicherheitsbedürfnis der potentiellen Bewohnerschaft berücksichtigt.

6.3 Standorte für Müllbehälter

Durch einsehbare Mülltonnenstellplätze im Bereich des Vorgartens wird dieser zusätzlich versiegelt und in seiner Funktion als „begrünter“ Teil des erlebten Straßenraums und damit städtebaulich wirksamer Bereich überprägt. Erforderliche Mülltonnenstellplätze sind daher bereits in der Entwurfsplanung zu berücksichtigen und außerhalb der Vorgärten vorzusehen. Zudem sollen sie wegen ihres häufig negativen Erscheinungsbildes vorzugsweise innerhalb der Gebäude oder als Unterfluranlagen errichtet werden. Ist dies nicht möglich, so kann die negative Wirkung durch begrünte Einhausungen der Mülltonnenstellplätze deutlich reduziert werden. Die begrünte Einhausung erforderlicher Abfallbehälter trägt zu einem begrünten, einheitlichen Ortsbild bei und führt zu einer städtebaulichen Aufwertung.

6.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden auf Grund der vorwiegenden Wohnnutzung in den allgemeinen Wohngebieten nur eingeschränkt zugelassen. Damit sollen gestalterische Störungen des

Straßen- und Ortsbildes vermieden werden. Ferner sollen störende Lichtemissionen vermieden werden.

7. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

7.1 Nachrichtliche Übernahmen

Der Gewässerrandstreifen des Veybachs wird mit einer Breite von 10 m nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. In diesem Bereich ist gemäß § 31 Abs. 1 S. 2 Wassergesetz NRW die Errichtung von baulichen oder sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten.

Das Hochwasserrisikogebiet des Veybachs wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die Bebauung wird hochwassersicher außerhalb des Hochwasserrisikogebietes geplant. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Veybachs liegt angrenzend, jedoch gegenwärtig außerhalb des Plangebietes. Im Rahmen des Hochwasserereignisses im Juli 2021 wurde die Hälfte der Fläche überschwemmt. Laut Auskunft der Unteren Wasserbehörde ist davon auszugehen, dass sich das Überschwemmungsgebiet voraussichtlich ins Plangebiet verlagert. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen, dass im Überschwemmungsgebiet des Veybachs bauliche Anlagen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde gem. § 78 Abs. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bedürfen.

7.2 Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Erdbebenzone

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

Bodenverunreinigung

Der durch Restkontaminationen betroffene Bereich wird im Bebauungsplan als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

7.3 Hinweise

Vorbelastung durch Immissionen aus dem Straßenverkehr

Das Plangebiet ist durch Immissionen aus dem Straßenverkehr (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) vorbelastet.

Gutachterliche Begleitung von Aushubarbeiten

Aushub- und Entsorgungsarbeiten im Bereich der Böden, welche erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind fachgutachterlich zu begleiten.

Kampfmittelbeseitigung

Die Fläche ist vor Baubeginn vor Baubeginn auf Kampfmittel zu prüfen.

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd- /Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

Bodendenkmale

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Maßnahmen zum Artenschutz

Folgende durch Erfordernisse des Artenschutzes begründete Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag zu diesem Bebauungsplan vereinbart:

- Die Rodung von Bäumen und Sträuchern muss außerhalb der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeiten, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, erfolgen. (Schutz- und Vermeidungsmaßnahme der ASP)
- Vor Abbruch- und Rodungsarbeiten ist für Vögel, insofern die geplanten Arbeiten innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durchgeführt werden, sowie für Fledermäuse eine ökologische Baubegleitung durch entsprechendes Fachpersonal durchzuführen.
- (Schutz- und Vermeidungsmaßnahme der ASP)
- Potenziell vorkommende Baumhöhlen sind vor der Fällung auf eine Besiedlung durch Fledermäuse und baumhöhlenbewohnende Vogelarten (z.B. Eulen) zu kontrollieren. Werden dabei Fledermäuse oder Vögel festgestellt, ist die Fällung i.d.R. aufzuschieben, bis die Tiere das Quartier bzw. die Niststätte eigenständig verlassen haben. Bei entsprechenden Nachweisen eines Fledermausquartiers oder einer Niststätte einer baumbewohnenden Vogelart ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde Kreis Euskirchen zu informieren und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen, um ggf. der Situation entsprechend Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) zu ergreifen, die ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen verhindern. (Schutz- und Vermeidungsmaßnahme der ASP).

Herstellung der Straßenkörpers

Die zur Herstellung des Straßenkörpers öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Rückenstützen der Borde, Anschüttungen, Abgrabungen und Stützwände können ganz oder teilweise auf den Baugrundstücken angelegt werden.

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.

8. Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche [m²]	Anteil [vh]
Planung		
WA – Allgemeines Wohngebiet	9.332	54%
Private Grünfläche (Landschaftsschutz)	6.705	39%
Öffentliche Verkehrsfläche	1.250	7%
Plangebiet insgesamt	17.287	100%

9. Auswirkungen der Planung

Der bestehenden erheblichen Nachfrage nach Wohnraum wird unter Berücksichtigung des Vorrangs der Innenentwicklung vor einer Inanspruchnahme von Freiflächen entsprochen.

Die geplante städtebauliche Entwicklung führt zu einer langfristig wirtschaftlichen Infrastrukturauslastung und einer Stärkung der Kernstadt.

Zu den Auswirkungen der Planung liegen die folgenden wesentlichen Erkenntnisse vor:

9.1 Verkehr

Das Verkehrsgutachten [AB Stadtverkehr, Bornheim, Juni 2021 mit Ergänzungen vom Mai 2023] prognostiziert ein durch die Planung induziertes zusätzliches Verkehrsaufkommen von 400 Fahrzeugbewegungen (PKW, LKW und motorisierte Zweiräder) je 24 Stunden.

Die verkehrstechnische Kapazitätsprüfung von drei bzw. im Planfall vier Knotenpunkten – inkl. der beiden geplanten Garagenzufahrten - ergab, dass keine Probleme bei der verkehrlichen Abwicklung an den Knotenpunkten zu erwarten sind. Der Knotenpunkt Kelttenring / Nordstraße weist im Planfall während der Abendspitze eine Verkehrsqualitätsstufe D auf, jedoch nur knapp über der Klassengrenze der Qualitätseinstufung zur Stufe C. Gegenüber dem Prognose-Nullfall führen die zusätzlichen Verkehre des Neubaugebiets nur zu geringen Verschlechterungen der Kapazitäten an den Knotenpunkten.

In der anbindenden Nordstraße und im Umfeld des Wohngebiets und am Kelttenring werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

Das fahrbahnseitige Parken im Zuge der Nordstraße ermöglicht keinen Begegnungsverkehr. Bei zunehmender Verkehrsstärke würden die Wartezeiten zum Vorbeilassen des Gegenverkehrs zunehmen. Hier wird durch die geplante Verbreiterung mit Einrichtung eines separaten Längs- und Senkrechtparkstreifens Abhilfe geschaffen.

Zur Prüfung der Verkehrssicherheit des Knotens Kelttenring/ Nordstraße, der künftig auch einen Großteil der Fußgängerverkehre aus dem Plangebiet aufnimmt, wurde ein Sicherheitsaudit erstellt [BP Nr. 152 „Kelttenring/ Nordstraße“, Sicherheitsaudit; BPR Dipl. -Ing. Bernd F. Künne & Partner Beratende Ingenieure mbB, November 2022]. Hierin wurden Defizite hinsichtlich der sicheren Querungsmöglichkeit des Kelttenrings festgestellt. Da der Kelttenring am Knoten durch die Abbiegespuren mehr als zwei Fahrspuren aufweist, könnte eine nicht signalisierte Querungshilfe erst in einer Entfernung ab ca. 30 m vom Knotenpunkt angeordnet werden. Diese Lösung ist zudem nicht barrierefrei und wird daher gutachterlich zur nachhaltigen Verbesserung der Verkehrssicherheit nicht empfohlen. Eine verkehrssichere Lösung unter Berücksichtigung aller Verkehrsströme am Knoten ist nur durch eine

Signalisierung erzielbar. Diese soll deshalb zeitlich abgestimmt mit dem Realisierungszeitraum des Baugebiets durch die Stadt Euskirchen hergestellt werden. Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan wird eine Kostenbeteiligung des Investors an der Signalisierung vereinbart.

Zur Vermeidung zusätzlicher Schleichverkehre aus der Kessenicher Straße in die Nordstraße sollen flankierende Maßnahmen geprüft werden. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden die Erfahrung und die Sorge geäußert, dass bereits heute und verstärkt in der Zukunft nach Umsetzung des Vorhabens mit Einrichtung einer Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Kelttenring / Nordstraße die Nordstraße von stadteinwärts fahrenden Fahrzeugführern dazu genutzt werden wird, den signalisierten Knotenpunkt Jülicher Ring / Kessenicher Straße zu umfahren. Die Nordstraße also zunehmend von kleinräumigen Durchgangsverkehren („Schleichverkehren“) belastet ist bzw. wird. Das Verkehrsgutachten kommt diesbezüglich zu den folgenden Ergebnissen: Die Einrichtung einer Lichtsignalanlage (LSA) am Knotenpunkt Kelttenring / Nordstraße kann auf solche kleinräumigen Durchgangsverkehre je nach Tageszeit unterschiedliche Auswirkungen besitzen. In den überwiegenden Stunden eines Tages wird eine LSA eher einen Widerstand für Durchgangsverkehre darstellen, da die Wartezeiten in der Nordstraße mit Signalisierung länger sein werden, als die Wartezeiten an einem unsignalisierten Knotenpunkt, wenn der Kelttenring weniger stark befahren wird und sich häufig ausreichend lange Zeitlücken im Fahrzeugstrom ergeben, um einbiegen zu können. In den Hauptverkehrszeiten könnte es jedoch sein, dass mit Signalisierung die Einbiegevorgänge aus der Nordstraße heraus – gegenüber der Situation ohne Signalisierung - erleichtert werden. Die geplante zukünftige Anordnung und Ausgestaltung der Nordstraße als Fahrradstraße kann auch als Widerstand gegen Durchgangsverkehre und zu schnelle Kfz-Verkehre wirken, wenn ausreichend wirksame Verkehrsberuhigungselemente eingeplant werden. Hierzu gehören ggf. die Einrichtung von Gehwegüberfahrten an den Einmündungen zur Kessenicher Straße bzw. zum Kelttenring, Engstellen durch vorgezogene Seitenräume („Baumtore“), sowie möglichst als barrierefreie Querungsstellen eingerichtete Plateauaufpflasterungen. Eine weitergehende Maßnahme wäre die Einrichtung modaler Filter, also von Diagonalsperren oder Einbahnstraßen, die zwar Radverkehr in alle Richtungen zulassen, aber die Fahrbeziehungen des Kfz-Verkehrs einschränken. Es wird empfohlen, zunächst die Situation nach Einrichtung einer Signalanlage am Knotenpunkt Kelttenring/Nordstraße und der Fahrradstraße zu beobachten und ggf. dann auch eine Kordonenerhebung durchzuführen, um auf dieser Basis entscheiden zu können, wie weitgehend Maßnahmen sein sollten, um Durchgangsverkehre zu verhindern.

Zur Vermeidung von Konfliktsituation zwischen den Anwohnern und dem Baustellenverkehr ist vorgesehen, dass die Baustellenfahrzeuge auf dem Baugrundstück abzustellen sind. Entsprechende Regelungen hinsichtlich des Baustellenverkehrs sowie der Baustellenzufahrt werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

9.2 Umweltschutzgüter

9.2.1 Artenschutz, Tiere

Bestand

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzfachliche Prüfung (ASP) der Stufe 2 vor. [ökoplan; Essen, März 2022] Sie stellt fest, dass die Planung im Hinblick auf den Artenschutz unbedenklich ist. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumstrukturen und der spezifischen Ansprüche der einzelnen Arten konnte ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten der Artengruppen Fledermäuse sowie Avi- und Herpetofauna in der ASP der Stufe 1 nicht ausgeschlossen werden. Für die betreffenden Arten Eisvogel, Girlitz, Mehlschwalbe, Nachtigall, Pirol, Rauchschwalbe, Schleiereule, Star und Waldkauz sowie die Artengruppe der Fledermäuse und Herpetofauna wurden im Jahr 2021 Erfassungen durchgeführt. Im

Ergebnis konnten die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) als Nahrungsgast im Vorhabengebiet und der Star (*Sturnus vulgaris*) im Umfeld des Vorhabengebietes nachgewiesen werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltschutzgutes

Da der Star in einem nicht von der Planung berührten Gebäude gegenüber des Plangebiets nistet und die Plangebietsfläche selbst nicht als Nahrungshabitat nutzt und für die Zwergfledermaus nicht mit einem Verlust eines essenziellen Nahrungshabitats zu rechnen ist, ist eine Verletzung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bei Einhaltung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Auf die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen wird im Bebauungsplan entsprechend hingewiesen.

Bewertung

Der Bebauungsplan löst keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aus. Das Umweltschutzgut Tiere ist nicht erheblich betroffen.

9.2.2 Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand

Schützenswerte Krautschichten und Strauchgehölze sind im Plangebiet nicht vorzufinden. Der Baumbestand im Plangebiet umfasst einige Einzelbäume im südlichen Teil des bestehenden Gewerbegrundstücks. Diese befinden sich bereits heute im Bauland und könnten beseitigt werden. Das überwiegend baulich genutzte Gebiet ist artenarm und hat keine Bedeutung für die biologische Vielfalt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltschutzgutes

Mit der vorgesehenen Beseitigung des Baumbestandes gehen Biotopfunktionen verloren. Andererseits erfolgt mit der geplanten Entsiegelung und Renaturierung am Veybach eine erhebliche Aufwertung der Biotopstrukturen.

Bewertung

Durch die Festsetzung einer Grünfläche am Veybach wirkt sich die Planung insgesamt für die Umweltschutzgüter Pflanzen und biologische Vielfalt positiv aus.

9.2.3 Boden und Altlasten

Bestand

Das Grundstück wird seit dem 22.03.1994 im Altlastenkataster des Kreises Euskirchen unter der Katasternummer 5306/162 als Altstandort „Papierfabrik Schulte“ geführt. Der Ausgangspunkt der Registrierung ist ein Großbrand im Jahr 1992. Durch diesen wurden Boden- und Grundwasserverunreinigungen mit Heizöl verursacht, welche saniert wurden. Aus wasserrechtlicher Sicht gilt die Grundwassersanierung nach der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen als abgeschlossen. Ein vollständiger Abschlussbericht zur durchgeführten Bodensanierung (1992/ 1993), sowie eine zusätzliche und abschließende Dokumentation der Sanierung von Restkontaminationen liegen nicht vor. Daher wurden in dem Bodengutachten aus dem Jahr 2015 [Wittler Ingenieurbüro; Dezember 2015] die vorhandenen Bodenverhältnisse einschließlich des 1992/ 1993 aufgefüllten Bereichs erneut untersucht. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und versiegelt. Lediglich in einem schmalen Geländestreifen am Veybach sind ungestörte, natürliche Oberböden vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltschutzgutes

Das Bodengutachten enthält repräsentative Untersuchungsergebnisse zur geogenen Belastung mit Blei. Demnach ist der Prüfwert der Bundes-Bodenschutzverordnung für Wohngebiete von 400 mg/kg Blei für den gewachsenen Boden mit max. 174 mg/kg deutlich unterschritten. Im Bereich aufgefüllter Böden sind Überschreitungen festgestellt worden. In einer Teilfläche des Allgemeinen Wohngebiets an der Nordstraße liegen gemäß dem Bodengutachten zudem Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) vor, die vor der

Aufnahme der Wohnnutzung beseitigt sein müssen. Es wird daher festgesetzt, dass die Aufnahme der Wohnnutzung innerhalb der gekennzeichneten Fläche erst zulässig wird, nachdem nachgewiesen wurde, dass die Prüfwerte der BBodSchV nutzungsbezogen (hier: für das Wohngebiet bzw. für Kinderspielplätze) eingehalten sind und die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen die Fläche für die Wohnnutzung freigegeben hat. Diese durch Restkontaminationen betroffenen Bereiche wurden im Planentwurf als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Die Aushubarbeiten in diesem Bereich sind fachgutachterlich begleiten zu lassen. Hierzu werden im Baugenehmigungsverfahren nach Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde entsprechende Nebenbestimmungen vorgesehen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Mit der Festsetzung der Grünfläche am Veybach wird für das Plangebiet eine Entsiegelung erfolgen und besteht die Möglichkeit, an den Standort angepasste Oberböden herzustellen.

Bewertung/ Konfliktanalyse

Da es sich bei den bestehenden Böden oder bei den anstehenden Böden im Plangebiet nicht um natürliche Böden handelt sind die Belange des Bodenschutzes durch die geplante Bebauung bzw. Versiegelung nicht erheblich beeinträchtigt.

Hinsichtlich der Einhaltung der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für die geplante Nutzung wird durch eine bedingte Festsetzung abgesichert, dass die Nutzungen erst nach Einhaltung der Prüfwerte erfolgen können. Hierzu erforderliche Maßnahmen wie bspw. ein weiterer Bodenaustausch sind im Rahmen der Bauausführung mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Insofern ist keine erhebliche Beeinträchtigung der geplanten Nutzungen durch die bestehenden Bodenverunreinigungen zu erwarten.

Mit der Renaturierung am Veybach erfolgt auch eine Verbesserung für das Schutzgut Boden.

9.2.4 Fläche

Bestand

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend baulich genutzt. Es besteht eine nahezu vollständige Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Nutzungen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltschutzgutes

Mit der Schaffung der festgesetzten Grünfläche am Veybach wird die bauliche Flächeninanspruchnahme um ca. 2.800 m² reduziert.

Bewertung

Die Planung wirkt sich für das Schutzgut positiv aus.

9.2.5 Wasser

Bestand

Der Grundwasserflurabstand beträgt teils weniger als 2 m unter dem Gelände. Angaben zur Qualität des Grundwassers liegen nicht vor.

Unmittelbar östlich angrenzend an das Plangebiet liegt der Veybach, dessen Gewässerrandstreifen von 10 m Breite in das Plangebiet hineinragt. Der Gewässerrandstreifen wird derzeit teilweise durch versiegelte Stellplatzflächen genutzt. Das Gewässer selbst ist begradigt und hat einen naturfernen Charakter.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltschutzgutes

Mit der Festsetzung der Grünfläche am Veybach wird eine Renaturierung des Bachlaufs ermöglicht und es kann zusätzliches Rückhaltevolumen geschaffen werden.

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt tlw. durch Einleitung in den Veybach. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Erftverband und hat keine negativen Auswirkungen auf das Gewässer.

Bewertung/ Konfliktanalyse

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen hat die Planung positive Auswirkungen auf das Umweltschutzgut.

9.2.6 Luft

Luftschadstoffe

Bestand

Über die einschlägigen Grenzwerte der 39. BImSchV hinausgehende Belastungen durch Luftschadstoffe (NO_x, Feinstaub) oder anderweitige Luftbelastungen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltschutzgutes

Aufgrund der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden im Plangebiet keine Betriebe und Anlagen zugelassen, die schädliche Umweltauswirkungen auf das Umweltgut Luft haben können.

Bewertung

Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung ist davon auszugehen, dass auch durch die Planung kein erheblicher Einfluss auf die Luftverschmutzung zu erwarten ist.

Geruch

Bestand

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befindet sich die Zuckerfabrik der Firma Pfeifer & Langen GmbH & Co. KG. Nach einer in einem Genehmigungsverfahren nach § 16 BImSchG für die Zuckerfabrik 2016/2017 berücksichtigten Geruchsmissionsprognose ist im Plangebiet mit Geruchsmissionen durch die eigentliche Zuckerfabrik in einer Größenordnung von 0,05 (angegeben als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden, vereinfacht ca. 5 % der Jahresstunden) auszugehen.

In den ca. 250 m Entfernung nördlich zum Plangebiet befinden sich außerdem die Polder (Absetzteiche) der Zuckerfabrik, in denen Wasser bzw. Abwasser zwischengelagert und entwässert werden. Die Nutzung dieser Polder auch für geruchsrelevante Wasser bzw. Abwasser ist nach Informationen aus der hiesigen Anlagenüberwachung zwar genehmigungsrechtlich nicht grundsätzlich ausgeschlossen, durch anlagen- bzw. betriebstechnische Änderungen seitens der Zuckerfabrik wurde der zeitliche Umfang der entsprechenden Nutzung jedoch gegenüber dem früheren Zustand mittlerweile erheblich reduziert. Konkrete Immissionswerte (relative Häufigkeiten der Geruchsstunden) für das Plangebiet bezogen auf die Nutzung der Polder liegen hier jedoch nicht vor.

Prognose über die Entwicklung des Umweltschutzgutes

Für das Planverfahren wird auf die vorliegende Geruchsmissionsprognose aus dem Jahr 2017, die im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens erstellt wurde, weiterhin zurückgegriffen.

Hier sind maximal 5% (0,05) der Jahresstunden als geruchsbelastet ermittelt worden, was der Hälfte des Richtwerts von 10% (0,1) nach TA Luft (2021) entspricht.

Zwar ist eine geringe Zusatzbelastung durch die Absetzpolder hier nicht mit eingerechnet und die Prognose beruhte auf dem Berechnungsverfahren der Geruchs- Immissionsrichtlinie GIRL, die zwischenzeitlich durch den Anhang 7 der TA Luft ersetzt wurde. Hierbei wurde das Berechnungsverfahren zur Geruchsmissionsprognose in einigen, jedoch nicht in grundlegenden Punkten geändert.

Aufgrund des erheblichen Puffers von 5% der Jahresstunden bis zum Erreichen des Richtwerts aus Anhang 7 der TA Luft von 10% wird nicht von erheblichen / unzumutbaren Geruchsbelastungen ausgegangen.

Bewertung

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen ist nicht mit erheblichen Geruchsbelastungen im Plangebiet zu rechnen.

9.2.7 Klima

Bestand

Die bestehende Bebauung und Versiegelung lassen eine verstärkte Aufheizung im Sommer mit einem ungünstigen, durch Aufheizung geprägten Mikroklima erwarten. Das Plangebiet stellt sich insoweit als klimatisch vorbelasteter Bereich dar.

Das Plangebiet und deren unmittelbaren Umgebung sind in der Klimaanalysekarte NRW [LANUV, <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte>, abgerufen 09.08.2023] als Siedlungsbereich mit weniger günstiger thermischer Situation (Klasse 3) gekennzeichnet. Es stellt jedoch keinen Klimawandel-Vorsorgebereich dar.

Prognose über die Entwicklung des Umweltschutzgutes

Die Planung sieht eine Entsiegelung in einer Flächengröße von 2.800 m² sowie eine Dachbegrünung und Tiefgaragenbegrünung vor. Der Anteil voll versiegelter, klimatisch ungünstiger Flächen wird damit geringer.

Bewertung

Die Planung wirkt sich unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen positiv auf das Mikroklima aus.

9.2.8 Landschaft und Erholung

Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet umfasst gewerblich genutzte/gewerblich untergenutzte Bereiche. Es ist auf drei Seiten von Wohnbebauung und auf einer Seite durch den Veybach begrenzt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltschutzgutes

Mögliche planbedingte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sollen durch die vorgesehenen Entsiegelungs- und Renaturierungsmaßnahmen im Auebereich vermieden werden.

Bewertung

Die Planung löst keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes aus.

Erholung

Das Plangebiet hat derzeit und künftig keine Bedeutung für die Erholung. Der nahe gelegene Park dient der Erholung für die angrenzenden Wohnquartiere und ist vom Plangebiet aus in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

9.2.9 Mensch

Gesundheit/ Immissionsschutz

Bestand

Nach den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose [Accon Consult; Juli 2021] ist das Plangebiet durch Verkehrslärm vorbelastet. Außerdem gehen von der derzeitigen gewerblichen Nutzung Emissionen aus.

Prognose über die Entwicklung des Umweltschutzgutes

Im Bebauungsplan werden die notwendigen Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Die vorgesehenen Wohnnutzungen im Plangebiet lösen keine relevante Emissionsbelastung für den umgebenden Bestand aus, vielmehr führt die Umnutzung des bisherigen Gewerbegebietes hier zu einer Entlastung.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen ist nicht von erheblichen planbedingten Beeinträchtigungen hinsichtlich des Umweltgutes menschliche Gesundheit auszugehen.

Hochwasserschutz und Schutz bei Starkregenereignissen

Bestand

Der Bebauungsplan liegt nicht im Überschwemmungsgebiet des Veybachs und auch nicht im jetzigen Überschwemmungsbereich bei HQ Extrem.

Von der Flut am 14.0.2021 wurde die Hälfte der überplanten Fläche überschwemmt. Bei der Auswertung der Flut ist es wahrscheinlich, dass sich das HQ100 vergrößert und der neue HQ100 Abfluss über dem HQ Extrem liegt. Der wasserwirtschaftliche Grundlagendienst (Bemessungshochwasser, Pegelauswertung) obliegt dem Land NRW.

Prognose über die Entwicklung des Umweltschutzgutes

Die Bebauung ist in einer vor Hochwasser, auch Extremhochwasser schützenden, aufgeständerten Bauform geplant. Darunter werden sich teilweise halb abgesenkte Parkebenen befinden, die im Falle eines Extremhochwassers planmäßig geflutet werden. Sie bilden damit auch ein zusätzliches Rückhaltevolumen aus.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen ist nicht von erheblichen planbedingten Beeinträchtigungen auszugehen.

9.2.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter, insbesondere Denkmäler, sowie sonstige schützenswerte Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

9.2.11 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und europäische Vogelschutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Euskirchen den

Sacha Reichelt
Bürgermeister