

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 9,
1. Änderung

der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Großbüllesheim**

INHALT:

0.0 Bisheriges Verfahren

1.0 Rahmenbedingungen

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie
- 1.2 Gebietsentwicklungsplan
- 1.3 Flächennutzungsplan
- 1.4 Grünkonzept
- 1.5 Vorhandene Flächennutzung
- 1.6 Ziel und Zweck der Bebauungsplanung/
Einordnung in die Gesamtentwicklung

2.0 Städtebauliches Konzept

- 2.1 Verkehrserschließung
- 2.2 Bauungskonzept
- 2.3 Ver- und Entsorgung

3.0 Inhalt des Bebauungsplanes

- 3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 3.2 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen
- 3.3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 3.5 Verkehrsflächen / ergänzende Festsetzungen
- 3.6 Flächen für Versorgungsanlagen
- 3.7 Grünordnerische Festsetzungen
 - 3.7.1 Öffentliche Grünflächen
 - 3.7.1.1 Sportplatz, Bolzplatz, Festplatz/Parkplatz
 - 3.7.1.2 Öffentliche Grünfläche Friedhof
 - 3.7.1.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 3.7.1.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriff Zuordnung der Ausgleichsflächen

5.0 Bodenordnung

6.0 Flächenbilanz

7.0 Kosten

8.0 Umweltbericht

- 8.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch
- 8.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft
- 8.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden
- 8.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser
- 8.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft
- 8.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

- 8.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter
- 8.8 Abwägung der Auswirkungen und umweltschützende Maßnahmen
- 8.9 Alternative Standorte
- 8.10 Zusammenfassung

Anhang

0.0 Bisheriges Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung vom 26.1.2006 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, Ortsteil Großbüllesheim gefasst.

Die Beteiligung Öffentlichkeit an der Bauleitplanung wurde gem. ' 3 (1) BauGB in der Zeit vom 13.3.2006 - 24.3.2006 in Form einer Anhörung auf der Grundlage des aktuellen Bebauungsplan-Vorentwurfes durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. ' 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 25.1.2007 über die Dauer eines Monats durchgeführt.

Die Auslegung gem. § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 13.7.2007 – 13.8.2007 stattgefunden.

Für den Bebauungsplan Nr. 9, 1. Änderung wurde ein Umweltbericht im Sinne des ' 2a BauGB erstellt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

1.0 Rahmenbedingungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie

Der Änderungsbereich liegt an der Amundsenstraße und grenzt direkt an den vorhandenen Friedhof. Der Bereich umfasst eine Fläche von ca. 2.500 m².

1.2 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, aus dem Jahre 2003 weist für den Bereich des Bebauungsplanes aus einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt für den Änderungsbereich Friedhofsfläche dar.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist aber nicht erforderlich, da die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt wird und die Bebauungsplanänderung weiterhin aus dem FNP entwickelt ist (' 8 BauGB).

1.4 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Großbüllesheim Nr.9, der hier öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festsetzt.

1.5 Grünkonzept

Im Rahmen der Neuaufstellung zum Flächennutzungsplan wurde ein Grünkonzept (Stand

Okt. '99) erstellt, das Aussagen zu Naturhaushalt und Landschaftsraum für die Stadt Euskirchen beinhaltet.

Für den Bereich östlich des Plangebietes sieht das Grünkonzept einen eingegrünten Ortsrand vor. Das Anlegen der Grünflächen ist bereits in den Bebauungsplänen Großbüllesheim Nr. 9 und 10 abschließend geregelt.

1.6 Vorhandene Flächennutzung

Der überwiegende Flächenanteil wird zur Zeit als Obstbrache genutzt, die auch in dieser Form im Bebauungsplan Großbüllesheim Nr. 9 festgesetzt ist.

Ein weiterer Teilbereich war als Friedhofserweiterungsfläche vorgesehen.

Der Erhalt der Obstbrache ist jedoch, auch nach Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde, nicht zwingend erforderlich. Sie kann daher überplant werden.

Der für den Eingriff zu leistende Ausgleich ist extern realisiert.

1.7 Einordnung in die Gesamtentwicklung

Die Friedhofsbedarfsermittlung für das Stadtgebiet Euskirchen hat zum Ergebnis, dass in einigen Ortsteilen die für die Zukunft vorgesehenen Friedhofserweiterungsflächen nicht mehr in den jetzigen Dimensionen benötigt werden.

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt Euskirchen:

- \$ die sinnvolle Umnutzung einer brachliegenden Fläche
- \$ die Verbesserung des Angebotes erschlossener Bauflächen für den Ortsteil Großbüllesheim
- \$ Schaffung von ortsnahen Bauflächen zum Gewerbe- und Industriepark am Silberberg unter dem Gesichtspunkt Wohnen und Arbeiten

2.0 Städtebauliches Konzept

2.1 Verkehrserschließung

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar an der Amundsenstraße. Die Erschließung ist somit vorhanden.

Für den vorhandenen Friedhof werden weiterhin zusätzliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung an der Amundsenstraße angeordnet. Hierbei sind die geplanten Zufahrten für die zu erwartende Wohnbebauung zu beachten.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf den einzelnen Grundstücken geregelt.

2.2 Bebauungskonzept

Die den Änderungsbereich umgebende Gebietsstruktur ist durch eine eingeschossige Bebauung in Einzel- und Doppelhausbauweise geprägt.

Die Geschossigkeit wird für den Änderungsbereich angepasst, vor allem auch in Hinblick auf die unmittelbare Nähe zum Friedhof und Ortsrandlage.

Eine max. Firsthöhe von 9 m im Mittel über der anschließenden Erschließungsstraße wird beibehalten, um die Höhenentwicklung der Baukörper aus stadtgestalterischen Gründen zu begrenzen.

Die Ausnutzung der Grundstücke (GRZ/GFZ) orientiert sich an den Festsetzungen für die benachbarten Flächen. Im Plangebiet können ca. 10 WE errichtet werden. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen liegen bei ca. 300m² Grundstücksfläche, deshalb besteht die Möglichkeit sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Doppelhäuser zu errichten.

Der gesamte Änderungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Damit für die geplante Wohnnutzung keine unzumutbaren Belästigungen entstehen können, werden durch textliche Festsetzungen die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ausgeschlossen, so dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind aus städtebaulichen Gründen besser dem Ortskern oder dem angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet zugeordnet.

Das Bebauungskonzept sieht eine Komplettierung der vorhandenen Bebauung entlang der Amundsenstraße vor.

Es wird eine Beschränkung der Haustypen vorgenommen, so dass Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hausgruppen sind wegen der höheren Verdichtung untypisch. Es ist lediglich eine offene Bauweise zulässig. Als Dachform ist das traditionelle Satteldach sowie das Walmdach zulässig. Die Dachneigung kann zwischen 30° und 38° variieren.

Zur Gestaltung und Gliederung des Änderungsbereiches sind Baufenster mit Tiefen von max. 16,0 m zulässig.

Die Firstrichtung verläuft in Anpassung an den Bestand traufständig zur Straße.

2.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen (RWE, Abwasser). Die noch fehlenden Versorgungsleitungen werden in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Abwasser

Das Plangebiet ist im genehmigten Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Euskirchen enthalten und gehört zum Einzugsbereich der Kläranlage Kessenich. Die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanals in der Lise-Meitner-Straße ergab, dass auf Grund des geringen Kanalquerschnittes lediglich das Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen des Plangebietes zusätzlich aufgenommen werden kann.

Die anfallenden Abwässer der bebauten und befestigten Flächen und der geplanten Bebauung sowie das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über einen Mischwasserkanal der Kläranlage in Kessenich zugeführt. Das Niederschlagswasser der neu zu errichtenden Gebäude ist über Versickerungsanlagen zu beseitigen. Bei einer Versickerung der Niederschlagswässer auf den Baugrundstücken kann eine unwirtschaftliche Auswechslung des Kanals bis zum Regenüberlaufbecken an der Scottstraße, in einer Länge von ca. 500 m entfallen.

Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu bestimmen, wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 9 ein hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser erstellt. Da für den Änderungsbereich ursprünglich Friedhofsfläche vorgesehen war, mußte noch ein Ergänzungsgutachten erstellt werden.

Dieses besagt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken möglich

ist.

Zur Genehmigung der Versickerungsanlagen ist eine Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Kreises erforderlich. Für den erforderlichen Versickerungsnachweis kann als Grundlage das vorliegende hydrogeologische Ergänzungsgutachten genutzt werden. Der gesamte Bereich, auf denen eine Versickerung erfolgt, ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Elektrizität/Gas

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Gas kann durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes sichergestellt werden.

3.0 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entlang der Amundsenstraße wird eine Fläche von ca. 2500 m² nicht mehr für Friedhofzwecke gebraucht und kann somit anders genutzt werden. Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Großbüllesheim Nr.9, der hier noch öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festsetzt.

Entsprechend der derzeitigen Nutzung an der Amundsenstraße ist der Änderungsbereich auch in Hinblick auf die geplante Nutzung als -WA-Wohnbaufläche dargestellt.

Im Plangebiet können ca. 10 Wohneinheiten realisiert werden. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen liegen bei ca. 300m² Grundstücksfläche, es besteht die Möglichkeit sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Doppelhäuser zu errichten.

Damit für die geplante Wohnnutzung keine unzumutbaren Belästigungen entstehen können, werden durch textliche Festsetzungen die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ausgeschlossen, so dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind aus städtebaulichen Gründen besser dem angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet zugeordnet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist in Anlehnung an die vorhandene Bebauung auf ein Geschoss festgesetzt. Zusätzlich wurde für die eingeschossige Bauweise eine max. Firsthöhe von 9 m im Mittel über der anschließenden Erschließungsstraße festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Baukörper aus stadtgestalterischen Gründen zu begrenzen.

Die Ausnutzung der Grundstücke (GRZ/GFZ) orientiert sich an den Festsetzungen für die Umgebung. Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächen gilt ' 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Höchstmaß mit 0,4 festgesetzt.

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sollen als Grünflächen hergerichtet werden.

Die Flächenversiegelung insgesamt soll zum Schutze des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird einheitlich eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gefasst, die max. Bautiefe beträgt 16,0 m.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist in Form von maximalen Gebäudehöhen in m über der

angrenzenden Verkehrsfläche als Firsthöhe mit 9,00m festgesetzt.
Die Höhenausweisung erfolgt in Anlehnung an die Höhenstruktur der umgebenden Bebauung und an die Höhenausweisung der angrenzenden Bebauung.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Eine Fläche im Änderungsbereich ist im Bebauungsplan Großbüllesheim Nr. 9 als ökologisch wertvolle Obstgartenbrache festgesetzt. Eine erneute Bewertung ergab, dass die Wertigkeit mittlerweile geringer einzustufen ist. Das durch den Eingriff entstehende ökologische Defizit wird auf einer externen Fläche ausgeglichen.

Es wird vorausgesetzt, dass -wie in Wohngebieten üblich- eine Begrünung der privaten Grundstücke durch die Eigentümer erfolgt. Die Bepflanzungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung entsprechend mit einer durchschnittlich gemittelten ökologischen Wertigkeit berücksichtigt und tragen somit zum notwendigen Ausgleich bei.

4.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriffs **Externer Ausgleich**

Der Eingriff in den derzeitigen Bestand, ergibt ein Defizit von 8066 Ökopunkten oder 1982 m⁵ der Ausgleichfläche.

Der Ausgleich der privaten Bauflächen wird extern in der Euskirchener Heide auf dem Flurstück 203, Gemarkung Euskirchen, Flur 5 erfolgen.

5.0 Bodenordnung

Die Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Euskirchen. Somit ist eine Baulandumlegung nicht notwendig.

6.0 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Wohnbauflächen - GRZ 0,4 (Nettowohnbaufläche)	1010 m ⁵
sonstige Flächen (Gärten)	1517 m ⁵
Gesamtfläche Plangebiet	2527m ⁵

7.0 Kosten

8.0 Umweltbericht

Aufgrund des Artikel 6 des Europaanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) in der seit 20.7.2004 geltenden Fassung ist in der Regel eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. Gegenstand der Umweltprüfung sind nach ' 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Umweltbelange, auf die eine Durchführung des Bauleitplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Hier sind insbesondere die Belange von Natur, Landschaft, Klima, Luft, Wasser und des Bodenschutzes zu benennen.

Gem. ' 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beigelegt, der in allgemeinverständlicher Form eine Eingriffsbeschreibung und Beurteilung hinsichtlich umweltrelevanter Belange vornimmt.

8.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind keine negativen Auswirkungen durch die Bauleitplanung zu erwarten, da die unmittelbar angrenzenden Bereiche bereits bebaut sind.

Verkehrsbedingte Immissionen

Bedingt durch die Erweiterung der Bauflächen wird zusätzlicher PKW-Verkehr entstehen, der verkehrsbedingte Immissionen in Form von Lärm, Abgasen und Geruch mit sich bringen wird. Die Höhe des hinzukommenden Individualverkehrs kann zu diesem Zeitpunkt nicht ermittelt werden. Ein signifikante Zunahme ist jedoch aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches nicht zu erwarten.

8.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Die geplante Ausweisung der Wohnbaufläche stellt einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft dar.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind in erster Linie:

- X zusätzliche Versiegelung lebenden Bodens Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bauten
- \$ zusätzliche Lärm- Lichtquellen als Störung des Naturhaushaltes
- X Beanspruchung von Vegetationselementen als Lebensraum von Tieren und Pflanzen durch den Bau von Gebäuden.

Für das Schutzgut Tiere sind derzeit keine Auswirkungen bekannt.

Das Plangebiet ist eine als Obstbrache bewertete Fläche, die aber mittlerweile durch das Einwachsen ökologisch minderwertiger Pflanzen stark an Wertigkeit verloren hat.

Aufgrund der vorgenannten derzeitigen Bedingungen werden hier keine besonderen Tier-vorkommnisse erwartet, und daher auch keine Beeinträchtigungen durch den Eingriff gesehen.

8.2.1 Schutzgebietsausweisungen

Naturschutz-, und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Auch gesetzlich geschützte Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen, so dass hinsichtlich möglicher Schutzgebietsausweisungen keine Konflikte zu erwarten

sind.

8.2.2 Landschaftsbild

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. Stadtbildes sind nicht zu erwarten. Die derzeit vorzufindende Situation wird jedoch eine Veränderung erfahren. Eine ursprünglich als Friedhofserweiterungsfläche vorgesehene Fläche, im Augenblick Grünfläche und Obstbrache, wird einer Bebauung in Anlehnung an die umgebende Nutzung weichen und die Struktur des Baugebietes fortführen.

Die unbebauten, nicht versiegelten Grundstücksbereiche, die aus gestalterischen Gründen durch Pflanzungen aufgewertet werden tragen so zu einem ansprechenderen Landschaftsbild bei.

8.2.3 Eingriffsbilanzierung

Zu den abwägungsrelevanten Belangen gehören gem. ' 1 (5) Nr. 7 i.V. mit ' 1a BauGB die Belange des AUMweltschutzes, auch durch Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima. Diese Belange sind gem. ' 1 (6) BauGB mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen, die in ' 1 (5) Nr. 1-10 aufgeführt sind, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

In der Abwägung sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (' 1a (2) Nr. 2 BauGB) entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (' 8a BNatSchG) zu berücksichtigen. So ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu überprüfen, ob durch die Ziele Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne zu erwarten sind. Ist dies der Fall, bedarf es einer Bestandsaufnahme von Boden, Natur und Landschaft, der sich eine Bewertung anzuschließen hat.

Diese Eingriffe wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan festgestellt und bewertet, und den vorgesehenen landschaftspflegerischen Begleit- und Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgte nach der Methode der AArbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft der Landesregierung NRW. Um den Ausgleich mit den notwendigen Kompensationsmaßnahmen auch planungsrechtlich abzusichern, werden zur Sicherung des Ausgleichs im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen. Die derzeitigen Flächennutzungen im Plangebiet sowie die Bewertung der vorgefundenen Biotoptypen und ihre Flächenanteile sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (Bestand)							
1	2	3	4	5	6	7	8
Fläch en-Nr. (S. Plan- aus- gangs- situation)	Code (lt. Biotop- typenwer- t-liste)	Biotoptyp (lt. Biotopwertliste)	Fläche (qm)	Grund- wert A (lt. Biotop- typen- wert- liste)	Gesamt- korrek- tur- faktor	Gesamt- wert (Sp.5x Sp6)	Einzel- flächen- wert (Sp.4x Sp.7)
	1.1	Versiegelte Flächen (Asphalt, engfugiges Pflaster / Straße)	16	0	1	0	0
	4.5	Wiese	1.322	3	1	3	3.966
	5.3	Brache	1.185	6	1	6	7.134

Gesamtflächenwert A: (Summe Sp.8)	11100
---	-------

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Fläch en-Nr. (S.Pl an- ausga ngs- situati on)	Code (lt. Biotop- typen- wert- liste)	Biototyp (lt. Biotopwertliste)	Fläche (qm)	Grund- wert A (lt. Biotop- typenwer t- liste)	Gesamt- korrek- tur- faktor	Gesamt- wert (Sp.5x Sp6)	Einzel- flächen- wert (Sp.4xSp. 7)
	1.1	Versiegelte Flächen (Bebauung GRZ 0.4)	1.010		1	0	0
	4.1	Zier-und Nutzgarten, strukturarm (Neubaugebiet)	1.517	2	1	2	3.034
Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)							3.034

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	-8066
--	-------

Der Ausgleich erfolgt auf einem externen Grundstück in der Euskirchener Heide (Gemarkung Euskirchen, Flur 5, Flurstück 203). Hier wurde bereits vor einigen Jahren eine ehemals landwirtschaftliche Fläche aufgeforstet. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde kann die Fläche nachträglich über den Bebauungsplan abgerechnet werden.

8.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Gemäß Hydrogeologischer Karte NW vom Landesamt für Wasser und Abfall NW (5306 Euskirchen) wird der Untergrund im Plangebiet durch die pleistozänen Eifelschotter aufgebaut. Im Plangebiet können oberflächennah Löss, verlehmt Löß und Schwemmlöss auftreten. Die Eifelschotter bestehen vorherrschend aus Kiesen, Sanden und Schluffen.

8.3.1 Bodenversiegelung

Die Realisierung des Plangebietes bringt eine zusätzliche Versiegelung des Bodens mit sich. Die aufgrund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich mögliche Bodenversiegelung bei Anhaltung der maximal zulässigen GRZ von 0,4 innerhalb des Geltungsbereichs liegt bei insgesamt 1010 m².

Insgesamt muss somit von einer maximalen Bodenversiegelung von 1010 m² ausgegangen werden.

8.3.2 Sonstige Bodenbeeinträchtigungen

X Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planbereich nicht zu erwarten.

X Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurf-/Kampfgebietes. Da keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gegeben werden kann, ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ein Hinweis hierzu enthalten.

8.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

8.4.1 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Geltungsbereich liegt lt. Hydrogeologischer Karte des Landesamtes für Wasser und Abfall NW bei ca. 15,5m unter Flur. Das Plangebiet liegt überwiegend in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerkes Lommersum. Durch den Gebietscharakter -WA-Gebiet ist gewährleistet, dass gewerbliche Nutzungen die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten, nicht zulässig sind.

Eine Gefährdung des Grundwassers ist durch die geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten.

8.4.2 Oberflächenwasser

Gem. ' 51 Landeswassergesetz sollen unbelastete Niederschlagswässer soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Ein hydrogeologisches Gutachten hat ergeben, dass die Versickerung der Niederschlagswässer grundsätzlich auf den Baugrundstücken erfolgen kann. Die Versickerungsanlagen sind in Form einer Einzelgenehmigung zu beantragen. In den Fällen von schlechten Bodendurchlässigkeiten kann durch Bodenverbesserungsmaßnahmen die Sickerfähigkeit erhöht werden.

8.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Durch die geplanten Nutzungen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

8.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Das Plangebiet liegt naturräumlich innerhalb der Niederrheinischen Bucht. Es liegt damit in einem überwiegend maritim geprägten Bereich mit allgemein kühlen Sommern und milden Wintern. Im Jahresmittel liegen die Lufttemperaturen bei über 9°C.

Der Wind weht überwiegend aus westlicher und südwestlicher Richtung; die mittlere Windgeschwindigkeit liegt bei 3 bis 3,5m/s.

Die mittlere Niederschlagsmenge liegt bei ca. 600 mm im Jahr.

Für die Frischluftzufuhr des anschließenden Wohnbereiches und als Frischluftentstehungsgebiet ist das Plangebiet aufgrund seiner Größe und heutigen Nutzung ohne Bedeutung.

8.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter

8.7.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie im näheren Umfeld sind keine denkmalgeschützten Ge-

bäude bzw. Kulturgüter vorhanden.

Auswirkungen auf den Bereich des Denkmalschutzes werden daher nicht gesehen.

8.7.2 Bodendenkmalpflege

Seitens des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege Bonn wurden im Bereich nördlich des Änderungsgebietes, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Großbüllesheim Nr. 9 Prospektionen durchgeführt. Für den Änderungsbereich lagen keine Verdachtsmomente vor.

Grundsätzlich wird jedoch auch weiterhin auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW), insbesondere die ' ' 15 und 16 (>Entdeckung von Bodendenkmälern= bzw. >Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern=) ausdrücklich hingewiesen.

8.8 Abwägung der Auswirkungen und umweltschützenden Maßnahmen **(Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen)**

8.8.1 Schutzgut Mensch

Der Änderungsbereich wird von der Lärmproblematik aufgrund seiner räumlichen Lage, der Sportplatz liegt in ausreichender Entfernung, zum angrenzenden Industriegebiet IPAS gibt es Wohnbebauung und einen 160 m breiten Grünstreifen, der teilweise schon bepflanzt ist, nicht weiter berührt

8.8.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft und Boden

In Kap. 8.2 wurden bereits die Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter erläutert.

Der im geplanten Gewerbegebiet anstehende Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wurde in der Eingriffsbilanzierung ermittelt und der beabsichtigten Planung gegenübergestellt.

Der überwiegende Teil des Gebietes ist Grünland mit durchschnittlicher ökologischer Wertigkeit, so dass bis auf die alte Obstwiese im Bereich der früher geplanten Friedhofserweiterung keine ökologisch hochwertigen Flächen von der Planung betroffen werden.

Die Eingriffsbilanzierung hat ergeben, dass ein externer Ausgleich erfolgen muss.

Hierfür wird eine bereits aufgeforstete Fläche in der Euskirchener Heide nachträglich angerechnet.

Unter Würdigung und Abwägung der Belange des Schutzes der Natur und des Bodens einerseits und der Ausweisung von Bauflächen im Ortsteil Großbüllesheim andererseits, ist der Schaffung von zusätzlichen Bauflächen der Vorzug zu geben.

8.9 Alternative Standorte

Zur Umsetzung des Planungsziels wird kein Alternativstandort gesehen, weil im Ortsteil Großbüllesheim keine weiteren Wohnbauflächen zur Verfügung stehen.

8.10 Zusammenfassung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 9, 1. Änderung wird eine Fläche, die ansonsten brach liegen würde, einer Wohnnutzung zugeführt. Die bestehende Situation wird somit sinnvoll ergänzt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Da der Änderungsbereich nicht mehr als Friedhofserweiterungsfläche gebraucht wird, wäre es unwirtschaftlich diese Fläche ungenutzt zu lassen.

Erhebliche umweltrelevante Auswirkungen sind durch den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Durch umfangreiche Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und Bepflanzung einer entsprechenden externen Fläche kann der Eingriff ausgeglichen werden.

Euskirchen, den 6.11.2007

Bürgermeister

Dr. Friedl