

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 2, 5. Änderung
der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Kirchheim**

INHALT:

A Begründung

0.0 Verfahren

1.0 Rahmenbedingungen

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Topographie und Flächennutzung
- 1.2 Gebietsentwicklungsplan
- 1.3 Flächennutzungsplan

2.0 Anlass und Ziel der Planung

3.0 Verfahren

4.0 Inhalte der Bebauungsplanänderung

- 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen
- 4.2 Grünflächen
- 4.3 Verkehrserschließung und Ver- und Entsorgung

5.0 Auswirkungen der Planung und Umweltbelange

6.0 Kosten

B Umweltbericht

0.0 Allgemeines

1.0 Ermittlung und Bewertung der Schutzgüter

- 1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch
- 1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft
- 1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden
- 1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser
- 1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft
- 1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima
- 1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

2.0 Standortalternativen

3.0 Zusammenfassung

A Begründung

1.0 Rahmenbedingungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Topografie und Flächennutzung

Die Bebauungsplanänderung umfasst einen Änderungsbereich, für den neue planungsrechtliche Grundlagen geschaffen werden sollen.

Der Änderungsbereich umfasst eine ca. 4.950 qm große Fläche und befindet sich südwestlich des Kindergartens zwischen den Straßen Zum Pastoratsacker und Niels-Bohr-Straße. Es handelt sich hierbei um ein ca. 2.100 qm großes Grundstück, auf dem sich ein Kindergarten der katholischen Kirchengemeinde befindet sowie eine ca. 2.850 qm große Fläche, auf der im Jahre 2006 ein Spielplatz errichtet worden ist.

Die Topografie der Änderungsbereichs weist ein in nordwestlicher Richtung abfallendes Gelände auf.

1.2 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, aus dem Jahre 2003 weist für den Änderungsbereich „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ aus.

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Für den Änderungsbereich wurde im Jahre 1997 ein einleitender Änderungsbeschluss gefasst, um ggfs. die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 ausgewiesene Grünfläche in Wohnbaufläche umzuwandeln. Seinerzeit lag der Verwaltung hierzu eine entsprechende Anfrage der Eigentümerin vor.

Im Jahre 2000 wurde dann die Auslegung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen. Es handelte sich um den Bereich einer Bautiefe südlich der Straße Zum Pastoratsacker sowie das Kindergartengrundstück. Eine maßvolle Wohnbebauung hätte dann gemäß § 34 Baugesetzbuch erfolgen können.

Im Rahmen der Gesamtüberlegungen zur Dorfkerngestaltung wurde jedoch eine Bebauung der Fläche wieder verworfen.

Von der Kirchengemeinde in Kirchheim konnte stattdessen das 2.850 qm große Grundstück zur Nutzung als Kinderspielplatz gepachtet werden. Der Spielplatz, der für Kinder aller Altersstufen zur Verfügung steht, wurde im Sommer 2006 errichtet. Der Nutzungsvertrag gilt bis Ende 2034.

Um die langfristige Nutzung als Kinderspielplatz planungsrechtlich festzusetzen, soll dieser Bereich als 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 durchgeführt werden. Der im nordöstlichen Anschluss an dieses Grundstück befindliche Kindergarten soll in diesem Zusammenhang entsprechend der tatsächlichen Nutzung von Grünfläche in Gemeinbedarfsfläche geändert werden.

3.0 Verfahren

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2. Der Beschluss einer Teilaufhebung dieses Planes für den zur Rede stehenden Änderungsbereich wurde im Jahre 2000 gefasst. Dieses Verfahren wurde jedoch nicht weiter betrieben, so dass im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 zur städtebaulichen Ordnung des Bereichs eine Änderung der bisherigen Grünflächen-Ausweisung in Grünfläche Zweckbestimmung: Kinderspielplatz bzw. Gemeinbedarfsfläche durchgeführt wird.

Der Beschluss zur Teilaufhebung wurde in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Planung am 07.03.2007 gefasst.

Der Beschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 07.03.2007 im Ausschuss für Umwelt und Planung gefasst. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer Versammlung am 24.01.2008 und die Beteiligung der Behör

den und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 28.08.2008 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.03. bis 23.04.2009. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte am 23.03.2009.

Am 24.09.2009 hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 2, 5. Änderung gem. § 1 (8) BauGB als Satzung beschlossen.

4.0 Inhalte der Bebauungsplanänderung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Für das Grundstück des bestehenden Kindergartens ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - geplant. Die Umwidmung entspricht der tatsächlichen Nutzung des Grundstückes. Die Baugrenze lässt weiteren Spielraum für eine bauliche Erweiterung zu.

4.2 Grünflächen

Für das an der Straße Am Pastoratsacker gelegene Grundstück erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung eine Grünflächen-Ausweisung mit Zweckbestimmung Spielplatz.

4.3 Verkehrserschließung und Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Spielplatzfläche und des Kindergartens erfolgt über die Straße Zum Pastoratsacker sowie den nordöstlich verlaufenden Erschließungsstich. Das anfallende Niederschlagswasser des Kinderspielplatzes wird vor Ort versickert.

Die anfallenden Abwässer (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) der bebauten und befestigten Flächen des Kindergartens sind in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

5.0 Auswirkungen der Planung und Umweltbelange

Innerhalb dieses Änderungsbereichs sind aufgrund der Bebauungsplanung keine Umweltauswirkungen zu erkennen. Es handelt sich lediglich um die Festsetzung der bestehenden Nutzungen.

Untersuchungen auch zu weiteren möglichen Umweltauswirkungen der Planung werden im Rahmen des nachfolgenden Umweltberichtes gem. § 2a BauGB dargestellt.

6.0 Kosten

Der Stadt Euskirchen entstehen im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanänderung keine Kosten, da die vorliegende Bebauungsplanung lediglich den Zweck verfolgt, eine bereits bestehende Nutzung langfristig planungsrechtlich zu sichern.

B. Umweltbericht

0.0 Allgemeines

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes - vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge - von hoher Bedeutung. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden bzw. vermindert werden, eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität soll durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

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

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 in Kirchheim sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine bereits bestehende Nutzung langfristig zu sichern.

Art und Größe des Vorhabens

Fläche für den Gemeinbedarf

(sozialen Zwecken dienende Gebäude): ca. 2.100 qm

hiervon überbaubare Fläche: ca. 1.433 qm

Öffentliche Grünfläche

(Spielplatz): ca. 2.850 qm

1.0 Ermittlung und Bewertung der Schutzgüter

1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Nutzungsbedingte Immissionen

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden nicht gesehen.

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung lediglich um die Festsetzung bereits bestehender Nutzungen. Weder aufgrund des vorhandenen Kindergartens noch aufgrund des vorhandenen Kinderspielplatzes werden über das jetzige zulässige Maß hinaus weitere Immissionsbelastungen auf die umgebende Bebauung einwirken.

Kampfmittelbelastung

Für den Bereich des Erweiterungsbaus Kindergarten wurde im Rahmen der Beteiligung im Bauantragsverfahren ein Kampfmittelverdacht ausgeschlossen.

Für den Bereich der Spielplatzfläche wird die Stadt zur Klärung der weiteren Vorgehensweise mit dem Kampfmittelräumdienst Kontakt aufnehmen.

Die textlichen Festsetzungen erhalten einen Hinweis zu diesem Thema.

1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Gesetzlich geschützte Biotop- sowie FFH- und Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht tangiert.

Natur und Landschaft

Der südwestliche Planbereich bleibt aufgrund der Bebauungsplanänderung langfristig als öffentliche Grünfläche und somit unversiegelt erhalten.

Die Gemeinbedarfsfläche wurde so gefasst, dass langfristig die Option für eine bauliche Erweiterung des Kindergartens besteht. Hierbei handelt es sich jedoch um eine relativ kleine Fläche, die im Gesamtzusammenhang vernachlässigt werden kann.

Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden daher nicht gesehen.

Orts- und Landschaftsbild

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um die Festsetzung bereits bestehender Nutzungen.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden daher nicht gesehen.

1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen im Planbereich vor. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen vor Ort im Rahmen von Erweiterungsbauten des Kindergartens schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen unverzüglich zu informieren.

1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz oder in einem nach Landeswasserrecht festgesetzten Heilquellenschutzgebiet. Ebenso werden Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 Wasserhaushaltsgesetz von der Planung nicht tangiert.

Das Regenwasser wird in den Mischwasserkanal eingeleitet. Gem. § 51 a LWG gilt die grundsätzliche Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder mit dem Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Dies trifft für den Planbereich nicht zu.

Grundwasser

Eine Gefährdung des Grundwassers durch z.B. Altlastenvorkommen oder geplante beeinträchtigende Nutzungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Änderungen der lufthygienischen Bedingungen erwartet, da keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind.

1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Die Region ist geprägt durch ein gemäßigtes, atlantisches Klima mit milden Wintern und mäßig warmen Sommern.

Die Lufttemperatur beträgt im Jahresmittel ca. 9,5 bis 10 °C. Die Niederschlagsmenge liegt bei durchschnittlich 550 bis 600 mm pro Jahr. Die Niederschläge fallen vor allem im Sommerhalbjahr.

Der Wind weht überwiegend aus westlichen und südwestlichen Richtungen.

Aufgrund der Bebauungsplanänderung werden keine Auswirkungen auf die bestehenden lokalklimatischen Funktionen erwartet.

1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Denkmalschutz

Denkmalwerte Bausubstanz ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Bodendenkmalpflege

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine offensichtlichen Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und den Belangen der Bodendenkmalpflege zu erkennen.

In den Verfahrensunterlagen wird auf die Belange der Bodendenkmalpflege und die gesetzlichen Vorgaben der §§ 15 und 16 DSchG ausdrücklich hingewiesen.

Sonstige Sachgüter:

Sonstige Sachgüter bzw. Folgewirkungen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht betroffen.

2.0 Standortalternativen

Die Frage nach Standortalternativen stellt sich im Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht, da hier lediglich bereits bestehende Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden.

3.0 Zusammenfassung

Die vorliegende Bebauungsplanung dient der langfristigen planungsrechtlichen Sicherung bereits bestehender Nutzungen. Es handelt sich um die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz sowie die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen -, innerhalb der sich ein Kindergarten befindet.

Im Umweltbericht wurden die einzelnen Schutzgüter, die durch die Planung betroffen sein könnten, geprüft. Aufgrund der Festsetzung bereits bestehender, verträglicher Nutzungen sind diesbezüglich durch die Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen, insbesondere negativer Art zu nennen.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der Behördenbeteiligung wurden keine Anregungen abgegeben. Lediglich seitens der Bodenschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass bodenschutzrechtliche Belange im Umweltbericht berücksichtigt werden sollen.

Euskirchen, den 11.11.2009

gez. Dr. Friedl
Bürgermeister