

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 – Ortsteil Kirchheim für Teilbereiche nördlich und südlich der Galileistraße

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Inhaltsübersicht

- 1. Verfahrensablauf**
- 2. Ziel des Bebauungsplanes**
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- 5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

1. Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 16.03.2005 gemäß § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Ortsteil Kirchheim für Teilbereiche nördlich und südlich der Galileistraße gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat im Rahmen einer Bürgerversammlung am 09.04.2005 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 19.04.2005 durchgeführt.,

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom vom 22.11.2005 bis zum 22.12.2005.

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 wurde am 16.02.2006 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst. Mit dem Aushang der Bekanntmachung vom 06.03.2006 bis 13.03.2006 ist die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.

2. Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 3 ist - im zur Änderung anstehenden Bereich - nicht realisiert worden. Für den Bereich nördlich der Galileistraße ergaben sich Schwierigkeiten im Zuge der Umlegung. Südlich der Galileistraße ist das Verhältnis von öffentlicher Verkehrsfläche zu Wohnbauland sehr unwirtschaftlich. Zudem entspricht die festgesetzte Bauweise nicht den gegenwärtigen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung.

Die Grundstücke Nr. 305 und 306 wurden von einem Vorhabenträger erworben, der dort Grundstücke für den Einfamilienhausbau anbieten möchte. Die notwendigen Kanalbaumaßnahmen in der Talsperrenstraße und der Galileistraße sollen von diesem Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Euskirchen durchgeführt werden.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung geschaffen werden.

Im weiteren soll die bisher mit 10 m Breite festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche der Galileistraße auf 8,0 m Breite reduziert werden. Im Einmündungsbereich zur Talsperrenstraße besitzt die Stadt Euskirchen bereits einige Teilparzellen, die auf Grundlage des rechtswirk-

samen Bebauungsplanes parzelliert wurden. In diesem Abschnitt können Parkplätze für Friedhofsbesucher angeboten werden und durch Bäume gegliedert werden.

Im weiteren Verlauf erfolgt die Aufweitung der heute ca. 6,0 m breiten Wegeparzelle im östlichen Abschnitt zur Nordseite und im westlichen Abschnitt zur Südseite. Der Einmündungsbereich zur Kirchheimer Straße wird wiederum großzügiger gestaltet und zusätzlich durch einen 3 m breiten Grünstreifen gegliedert.

Im weiteren werden für eine Friedhoferweiterung Flächen mit herangezogen. Diese Fläche sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher vorrangig mit öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen belegt. Die reale Nutzung stellt sich als Garten- bzw. Grünland dar.

Zur Talsperrenstraße hin wird in Ergänzung zu der Bebauung Talsperrenstraße 58 ein kleiner Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt, um den dortigen Eigentümern den Bau eines Carports zu ermöglichen. Abgeschirmt wird diese Fläche zur Friedhofserweiterung mit einer privaten Grünfläche.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mensch

Von der geplanten Wohnbebauung sind im Bezug auf Luftschadstoffe unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung der angrenzenden Bebauung führen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird eine wesentliche Zunahme der Belastung innerhalb der Ortslage jedoch nicht zu verzeichnen sein, zumal der rechtskräftige Bebauungsplan bereits heute eine Bebauung zulässt.

Tiere und Pflanzen

Die Bauflächenausweisung stellt zwar einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft dar. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind jedoch nach bestehendem Planungsrecht bereits zulässig. Die angestrebte Reduzierung des Versiegelungsgrades im öffentlichen Verkehrsraum ist positiv zu bewerten. Externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Boden

Gemäß der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen weist ein Teilbereich des Plangebietes Böden auf die humoses Bodenmaterial enthalten. Dieser Bereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Dieser Teilbereich ist daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ und der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung NRW sind entsprechend anzuwenden.

Friedhofserweiterung

Zur bisherigen Erweiterung des Friedhofes Kirchheim wurde 1987 durch das Geologische Landesamt NRW ein Gutachten über die Eignung der Böden für Bestattungszwecke erstellt. Die Beurteilung der Böden hat ergeben, dass die Bodenverhältnisse zum Zeitpunkt der Begutachtung für Erdbestattungen nicht geeignet waren. Die untersuchten Fläche südlich des Fußweges, teilweise steiler Hang, ist aufgrund der dort vorherrschenden Bodenerosion für

Erdbestattungen ungeeignet. In dieser Teilfläche kann lediglich eine Grünanlage oder ein Urnengrabfeld angelegt werden.

Die Fläche nördlich des Weges konnte durch geeignete Meliorationsmaßnahmen trockengelegt werden. Südlich und östlich der Fläche wurde eine Fangdrän angelegt.

Die nunmehr zusätzlich zur Erweiterung vorgesehene Fläche wurde im Juli 2005 durch den geologischen Dienst Nordrhein-Westfalen (Gutachtens über die Eignung der Böden für Erdbestattungen auf einer Erweiterungsfläche des Friedhofs in Euskirchen-Kirchheim) untersucht. Die begutachtete Erweiterungsfläche erfüllt zum jetzigen Zeitpunkt nicht die Voraussetzungen für Erdbestattungen. Bei einer Erweiterung des Friedhofes sind daher, wie bei den bereits angelegten Friedhofsflächen Meliorationsmaßnahmen erforderlich, um die Eignung für Bestattungszwecke zu erreichen.

Wasser / Niederschlagswasserbehandlung

Da im Änderungsbereich die natürlichen Wasserverhältnisse durch die umliegende Wohnnutzung weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen, die jedoch nach bestehendem Planungsrecht bereits zulässig ist.

Sonstige Schutzgüter

Durch die Bauleitplanung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, die sich negativ auf die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet und dessen Umfeld auswirken könnten.

Auswirkungen auf den Bereich des Denkmalschutzes und insbesondere der Bodendenkmalpflege können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Auf die Meldepflicht und das damit verbundene Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern im Rahmen der Bauausführung (§§ 15 und 16 DSchG) wird hingewiesen.

4. Berücksichtigung Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zwei Stellungnahmen vorgebracht. Eine Stellungnahme bezieht sich auf einen Grundstückstausch im Bereich der geplanten Friedhofserweiterung. Weiterhin wird angeregt einen Sichtschutz durch Bepflanzungen zur östlichen Grundstücksgrenze des Gebäudes Talsperrenstraße 58 anzulegen.

Die Stellungnahme wurde wie folgt behandelt:

Den Anregungen wurde weitgehend entsprochen. Hinsichtlich des vorgeschlagenen Grundstückstausches wurden Verhandlungen aufgenommen.

Die zweite Stellungnahme bezieht sich auf die geplanten Grundstücksgrößen. Sie sind unverhältnismäßig klein. Eine großzügigere Grundstücksbemessung wird angeregt.

Weiterhin wird die Einhaltung einer einheitlichen Baulinie zum Grundstück des Einwenders angeregt. Einer Veränderung von „Reinem“ in „Allgemeines“ Wohngebiet wird nicht zugestimmt.

Eine Genehmigung für den Bau mit öffentlichen Mitteln wird nicht befürwortet, da diese nicht in das bestehende Wohngefüge passen würde.

Die Stellungnahme wurde wie folgt behandelt:

Der Parzellierungsvorschlag für die geänderten Bauflächen geht von Grundstücksgrößen von 400 bis 600 qm für eine Einzelhausbebauung aus. Diese Größen gehen auf die heutigen Bedürfnisse im ländlichen Raum ein und entsprechen der bisher geplanten Grundstücksaufteilung.

Im genannten Bereich reicht die festgesetzte Baugrenze bis auf 4,2 m an die Grenze der Einwander heran. Gegenüber den zulässigen Abstandsflächen gem. Bauordnung und auch der bisherigen Festsetzung von 3,0 m zur Grenze wurde die überbaubare Grundstücksfläche in diesem Bereich bereits zurückgenommen.

Um eine ökonomische Bebauung des Eckgrundstückes zu ermöglichen wird die nunmehr gewählte Bauflächenabgrenzung beibehalten.

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wurde aus dem Ursprungsplan übernommen. Eine Ansiedlung von in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Läden ist in einem so kleinen Gebiet kaum realistisch und würde aufgrund der Einschränkung innerhalb der WA-Gebiete auch zu keinen Problemen führen.

Eine öffentliche Förderung von Eigenheimbau orientiert sich an den Voraussetzungen des Antragstellers. Die Inanspruchnahme von Fördermitteln oder die Errichtung von steuerlich begünstigten Einfamilienhäusern ist generell möglich.

Die Errichtung von öffentlich geförderten Wohnungen (sozialer Wohnungsbau) wird für das Gebiet nicht angestrebt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden von der Kreispolizeibehörde mit Schreiben vom 10.05.2005 Anregungen zur Kriminalprävention vorgebracht.

Der Erftverband weist mit Schreiben vom 10.05.2005 darauf hin, dass der Schutz des Grundwassers auch bei einer evtl. geplanten Versickerung des Niederschlagswassers sichergestellt werden muss. Die Versickerung des Niederschlagswassers sollte nur über belebte Bodenschichten erfolgen. Schluckbrunnen sind grundsätzlich zu vermeiden.

Zur Reduzierung der Stoßbelastung der Gewässer sollten Festsetzungen, mittels Zisternen zur Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers erfolgen.

Das Staatliche Umweltamt Aachen weist mit Schreiben vom 13.05.2005 darauf hin, dass der Grundwasserstand im Plangebiet bei < 5 m unter Flur zu erwarten ist.

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege teilt mit Schreiben vom 17.05.2005 mit, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Erdeingriffen archäologisches Kulturgüter aufgedeckt werden. Auf die gesetzlichen Vorgaben wird hingewiesen.

Der Kreis Euskirchen äußert mit Schreiben vom 18.05.2005 folgende Bedenken:

Untere Wasserbehörde

Im Planbereich befinden sich Dränanlagen des Wasser- und Bodenverbandes Kirchheim. Durch das geplante Baugebiet wird das vorhandene Dränsystem vollständig in Anspruch genommen. Wie aus den Planunterlagen ersichtlich, soll auch der Friedhof im Drängebiet erweitert werden. Hier sind aus seuchenhygienischen Gründen Vorkehrungen seitens der Stadt Euskirchen zu treffen, die eine Abführung von Friedhofswasser in die vorhandenen Dränanlagen vermeiden.

Da bisher noch kein Gutachten vom Geologischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen vorliegt, bestehen gegen die geplante Friedhofserweiterung aus wasserwirtschaftlicher Sicht Bedenken.

Gegen die o.g. Änderung bestehen aus abwassertechnischer Sicht Bedenken, da die Frage der Niederschlagsentwässerung nicht zweifelsfrei geklärt ist.

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer sind dem vorhandenen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Die Niederschlagswässer sind gem. § 51 a LWG vor Ort zu versickern oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass sich die Maßnahme ggf. im Bereich von Dränanlagen befindet.

Die Einleitung sowohl in das Grundwasser als auch in einen Vorfluter bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. den §§ 2,3 und 7 WHG.

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln, zu speichern und als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Stellungnahme

Die in der Übersichtskarte dargestellten Dränanlagen befinden sich im Bereich des Friedhofes bzw. der potentiellen Erweiterungsfläche sowie nördlich der Galileistraße.

Die Flächen nördlich der Galileistraße sowie auch die geplanten Wohnbauflächen südlich dieser Straße sind bereits nach bisherigem Planungsrecht bebaubar, so dass für die Bauflächen eine Entlassung aus dem Verbandsgebiet ohnehin erforderlich ist.

Die erforderlichen seuchehygienischen Vorkehrungen im Hinblick auf den Friedhof bzw. die Friedhofserweiterung bleiben hiervon unberührt.

Zur bisherigen Erweiterung des Friedhofes Kirchheim wurde 1987 durch das Geologische Landesamt NRW ein Gutachten über die Eignung der Böden für Bestattungszwecke erstellt.

Die Beurteilung der Böden hat ergeben, dass die Bodenverhältnisse zum Zeitpunkt der Begutachtung für Erdbestattungen nicht geeignet waren. Die untersuchte Fläche südlich des Fußweges, teilweise steiler Hang, ist aufgrund der dort vorherrschenden Bodenerosion für Erdbestattungen ungeeignet. In dieser Teilfläche könnte lediglich eine Grünanlage oder ein Urnengrabfeld angelegt werden.

Die Fläche nördlich des Weges konnte durch geeignete Meliorationsmaßnahmen trockengelegt werden. Südlich und östlich der Fläche wurde eine Fangdrän angelegt.

Gemäß dem vorliegenden Gutachten des Geologischen Landesamtes wird davon ausgegangen, dass für die Erweiterungsfläche durch Bodenverbesserungsmaßnahmen die Bestattungseigenschaften nachgewiesen werden können, da die Fläche unmittelbar an die bereits nutzbare Fläche angrenzt.

Inzwischen liegt für die Erweiterungsfläche ein aktuelles Gutachten des geologischen Dienstes NRW vor.

Die Erweiterungsfläche erfüllt zum jetzigen Zeitpunkt nicht die Voraussetzungen für Erdbestattungen. Bei einer Erweiterung des Friedhofes sind daher, wie bei den bereits angelegten Friedhofsflächen Meliorationsmaßnahmen erforderlich, um die Eignung für Bestattungszwecke zu erreichen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in die vorhandene bzw. teilweise noch auszubauende Mischwasserkanalisation in der Galileistraße eingeleitet.

Aufgrund des vorstehend dargelegten Sachverhalts zu den Bestattungseigenschaften der Böden scheidet eine Versickerung des Niederschlagswassers aus.

Einen Vorfluter für die Einleitung gibt es nicht in erreichbarer Nähe.

Im Bebauungsplan werden Zwischenspeicher in Form von Zisternen zur Bewässerung der Gartenanlagen bzw. zur Brauchwassernutzung zugelassen. Diese sind aber mit dem Überlauf an die öffentliche Entwässerung anzuschließen.

Straßenverkehrsamt

Der Erschließungsweg muss so ausgebaut werden, dass eine ausreichende Breite für Begegnungsverkehr gegeben ist. Auch ist dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend Parkmöglichkeiten entweder auf den Grundstücken vorgeschrieben werden oder Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen werden. Es ist von mehreren Fahrzeugen je Wohneinheit auszugehen.

Stellungnahme

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet werden in einer ausreichenden Breite ausgebaut.

Innerhalb der Verkehrsflächen werden Besucherparkplätze vorgesehen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

Untere Bodenschutzbehörde

Gemäß § 4 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind alle relevanten Verwaltungs- und Rechtsbereiche verpflichtet, Bodenschutzbelange zu berücksichtigen. Zudem ist gemäß § 4 Abs. 2 LBodSchG insbesondere im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Aus Sicht der Altlastenproblematik bestehen gegen das Bauvorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken.

Sollten jedoch im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Sollten im Rahmen der Baumaßnahme Bodenmaterialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, wird auf die gemäß § 2 Abs. 2 LBodSchG bestehende Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde bei Vorhaben mit einer Materialmenge von mehr als 800 m³ hingewiesen, sofern die Maßnahme nicht Gegenstand einer anderen behördlichen Entscheidung ist, an der die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen war.

Stellungnahme

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um bereits heute planungsrechtlich bebaubare Flächen, die sich lediglich in ihrem Bauflächenzuschnitt ändern.

Bodenschutzbelange werden nicht über das bereits zulässige Maß hinaus berührt.

Die Hinweise zu schädlichen Bodenveränderungen und Bodenmaterialien werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung berücksichtigt.

Gesundheitsamt

Wegen der geplanten Friedhofserweiterung sollte vom Geologischen Landesamt NRW ein Bodengutachten durchgeführt werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde vom Erftverband mit Schreiben vom 23.11.2005 angeregt die Niederschlagssammlung mit Zisternen nicht nur zu empfehlen sondern festzusetzen.

Stellungnahme

Auf eine Festsetzung von Zisternen als Zwischenspeicher wird verzichtet. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB können im Bebauungsplan zwar Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden. Hierzu gehören auf Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken. Eine Festsetzung von Zisternen sieht das BauGB jedoch nicht vor, zumal nicht gesichert ist, dass die Zisternen im Falle eines Starkregens auch leer sind.

Die RWE Power AG weist mit Schreiben vom 13.12.2008 darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen in einem Teil des Plangebietes Böden aufweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Dieser Teil des Plangebietes ist daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu kennzeichnen.

Die Untere Wasserbehörde des Kreises Euskirchen teilt mit Schreiben vom 21.12.2005 mit, dass die Stellungnahme vom 18.05.2005 (die ersten 3 Absätze) weiterhin aufrecht erhalten werden.

Da der überwiegende Teil des Plangebietes als erschlossen gilt, bestehen keine Bedenken gegen die geplante Entwässerung.

Gegen die geplante Änderung bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn die Herrichtungsmaßnahmen des Gutachtens (23.08.2005) vom Geologischen Landesdienst NRW berücksichtigt werden. Weiter sind die Empfehlungen über Gestaltung und Wiederbefüllung der Gräber zu beachten.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da der Bereich bereits vor der Planänderung für eine Bebauung vorgesehen war und lediglich eine Änderung des Bauflächenzuschnitts geplant ist.