

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 8

der Stadt Euskirchen
Ortsteil Kleinbüllesheim**

**Erschließungsgemeinschaft
Kleinbüllesheim GbR**

Inhalt

- 1.0 Verfahrensablauf
- 2.0 Anlaß und Ziele der Planung
- 3.0 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie
- 4.0 Geltendes Planungsrecht
 - 4.1 Ziele der Landesplanung / Gebietsentwicklungsplan
 - 4.2 Flächennutzungsplan
- 5.0 Vorhandene Flächennutzungen und Planvorgaben
 - 5.1 Lage und Gebietszustand
 - 5.2 Nutzungen im Umfeld des Plangebietes
 - 5.3 Einordnung in die Gesamtentwicklung
- 6.0 Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes
 - 6.1 Verkehrerschließung
 - 6.2 Bebauung
 - 6.3 Ver- und Entsorgung
- 7.0 Inhalte des Bebauungsplanes
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen
 - 7.3 Öffentliche Grünflächen/Spielanlagen
 - 7.4 Verkehrsflächen
 - 7.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 8.0 Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung
- 9.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriffs
- 10.0 Städtebauliche Kennziffern / Flächenbilanz
- 11.0 Kosten und Finanzierung
- 12.0 UVP Umweltbericht
 - Planungsvorgaben / Beurteilung der Schutzgüter
 - 12.1 Schutzgut Mensch
 - 12.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft
 - 12.3 Schutzgut Boden
 - 12.4 Schutzgut Wasser
 - 12.5 Schutzgut Luft
 - 12.6 Schutzgut Klima
 - 12.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 12.8 Zusammenfassung

1.0 Verfahrensablauf

Grundlage der Bebauungsplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. IS. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S.137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. L S.1149), zuletzt geändert durch Art.12 des Gesetzes vom 27.Juli 2001 (BGBl. I S. 1950).

Der Umwelt- und Planungsausschuß der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung vom 26.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 – Ortsteil Kleinbüllesheim beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 22./23.09.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde am 01.10.2001 durchgeführt. Anregungen und Bedenken wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 30.04.2002 bis 10.06.2002 durchgeführt. Anregungen und Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 28.04.2003 bis zum 27.05.2003 statt.

Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Umwelt sind im Umweltbericht (als Bestandteil der Begründung gemäß § 2a BauGB) zusammenfassend dargestellt.

2.0 Anlaß und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 - Ortsteil Kleinbüllesheim soll eine als Gartenland und Wiese genutzte Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist eine sinnvolle, den dörflichen, landwirtschaftlich geprägten Strukturen von Kleinbüllesheim angepaßte, geordnete Arrondierung des östlichen Ortsrandes durch Wohnbebauung, auf einer in einem früheren Flurbereinigungsverfahren parzellierten Fläche.

Der Bebauungsplan Nr. 8 soll die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieser Nutzung schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Zu diesem Zwecke haben sich die Eigentümer der Grundstücke zu den Erschließungsgemeinschaften Kleinbüllesheim GbR für den nördlichen Teil und Erschließungsgemeinschaft II Kleinbüllesheim für den südlichen Bereich des Plangebietes zusammengeschlossen, welche die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 und die Erschließung des Baugebietes betreiben.

3.0 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kleinbüllesheim der Stadt Euskirchen. Es liegt am östlichen Ortsrand des Ortes und nördlich der Kreisstraße K 15, unmittelbar westlich des Friedhofes.

Das Plangebiet umfaßt Grundstücke, die in der Vergangenheit bereits im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens neu geordnet wurden und für eine spätere Bebauung vorgesehen waren und wird begrenzt:

- im Norden durch die Baugrundstücke an der Militscher Straße,

- im Osten durch den Friedhof und die L 182,
- im Süden durch die Kreisstraße K 15,
- im Westen durch die bebauten Grundstücke östlich der Luxemburger Straße.

Die verbindliche Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.
Das Plangebiet ist ca. 3,8 ha groß, relativ eben und liegt ca. 152-155 ü.NN.

4.0 Geltendes Planungsrecht

4.1 Ziele der Landesplanung / Gebietsentwicklungsplan

Für die Ortslage Kleinbüllesheim sieht der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Agrarbereich vor.

In dem Entwurf zum GEP 1999 ist der Änderungsbereich als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche (W) dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.0 Vorhandene Flächennutzungen und Planvorgaben

5.1 Lage und Gebietszustand

Das Plangebiet befindet sich zurzeit am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Kleinbüllesheim der Stadt Euskirchen. Das Gebiet umfaßt landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Gartenflächen und ist in Parzellen aufgeteilt, die im Besitz verschiedener Eigentümer sind.

Diese Grundstücke sollen nun erschlossen und baulich genutzt werden.

Das Plangebiet ist über die Militscher Straße und die Rigaer Straße erschlossen, beide mit Anbindung an die Luxemburger Straße (K21) als Ortsdurchfahrt.

5.2 Nutzungen im Umfeld des Plangebietes

Südlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K15, deren Belastung gering ist. Südöstlich des Plangebietes wurde jenseits der K15, in ausreichender Entfernung zur Wohnnutzung, ein Kleinspielfeld eingerichtet, dessen Belastung in einer schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Kramer Schalltechnik GmbH aus Sankt Augustin ermittelt und beurteilt wurde. Das Gutachten kommt zu dem Schluß, daß gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV die Immissionsrichtwerte für ein WA-Gebiet zur Tageszeit an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten nicht überschritten werden. Nach Angaben der Spielgemeinschaft Kleinbüllesheim finden zu den übrigen Zeiten keine Aktivitäten der Freizeitmannschaft statt.

In einem Abstand von ca. 100 m zur östlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, deren Auswirkungen auf das Plangebiet in einer Abstandsbetrachtung nach der VDI-Richtlinie 3473 der Landwirtschaftskammer Rheinland vom 19.12.2001 untersucht wurden. Auswirkungen auf das Plangebiet sind demnach durch die landwirtschaftliche Nutzung, auch bei einer Aufstockung des Viehbestandes, nicht zu erwarten.

Westlich und nördlich des Gebietes grenzt die Ortslage Kleinbüllesheim mit einer dörflichen strukturierten, dorfspezifischen Misch- bzw. Wohnnutzung an.

5.3 Einordnung in die Gesamtentwicklung

Die bereits im Flurbereinigungsverfahren vorgesehene sinnvolle Abrundung des östlichen Ortsrandes von Kleinbüllesheim konnte trotz mehrfacher Initiativen einzelner bauwilliger Grundstückseigentümer bisher wegen der fehlenden planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht durchgeführt werden, während die bodenordnerischen Belange seit längerem weitgehend geregelt waren. Mit dem Zusammenschluß der meisten Eigentümer und der Gründung der Erschließungsgemeinschaften Kleinbüllesheim GbR und Erschließungsgemeinschaft II Kleinbüllesheim, wurden die Voraussetzungen und das öffentliche Interesse geschaffen, die Flächen planungsrechtlich zu sichern.

Diese Maßnahme stellt für den Ortsteil Kleinbüllesheim und für die Stadt Euskirchen einen bedeutenden Schritt zur Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Kleinbüllesheim dar.

6.0 Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Militscher Straße und der Rigaer Straße, die beide an die Ortsdurchfahrt der Luxemburger Straße (K 21) angebunden sind, über bereits parzellierte Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Euskirchen befinden.

Innerhalb des Gebietes ist geplant, die ursprünglich sehr breit parzellierten Flächen für die öffentlichen Verkehrsflächen zugunsten von Bauflächen zu reduzieren und die Straßen dem Charakter des Wohngebietes entsprechend auszubauen.

Das Erschließungskonzept des Plangebietes basiert auf einer Ringerschließung (Planstraße A), die durch Verknüpfung von Militscher- und Rigaer Straße entsteht. Diese Planstraße A erschließt zu beiden Seiten Baugrundstücke.

Die von diesem Erschließungsring zu beiden Seiten abgehenden Stichwege B, C, D und F die jeweils in Wendepunkten enden, sowie die Planstraße E, erschließen weitere Baufelder und machen so die Realisierung des Baugebietes in überschaubaren Bauabschnitten möglich. Um eine Anbindung der Planstraße E für den motorisierten Individualverkehr zu verhindern, wird ein Teilbereich von ca. 12,0 m Länge als Fuß- und Radweg bis zur K 15 geführt.

Ein Verbindungsweg als befahrbarer Wohnweg führt zum östlich des Plangebietes gelegenen Friedhof und erschließt ebenfalls eine als Kinderspielplatz festgesetzte öffentliche Grünfläche ohne eine Verbindung mit der K 15 herzustellen.

Die Querschnitts- und Straßenraumgestaltung und der Linienführung der Erschließungsstraßen liegt die Zielsetzung zugrunde, ein verkehrsberuhigtes Baugebiet zu entwickeln.

Bebauung

Die Gebietsausweisung erfolgt entsprechend der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung, die Anpassung der geplanten Strukturen an das dörflich geprägte Umfeld. Gestalterisch soll die geplante Bebauung hinsichtlich Gebäudehöhe, Dachneigung- und -form der vorhandenen Bebauung in der Militscher- und der Luxemburger Straße weitgehend angepaßt werden.

Angestrebt wird eine interessante, abwechslungsreiche und individuelle Bebauung, die in Bauabschnitten realisiert werden kann, um damit auch der Vielzahl der Eigentümer gerecht zu werden und deren Interessen weitgehend zu entsprechen.

Das vorliegende Konzept bietet aufgrund der geplanten Nutzungsmischung und variierenden Grundstücksgrößen einen vielfältigen Spielraum für die Schaffung von Wohneigentum für einen breiten Bevölkerungskreis. Bei einem Zuwachs von etwa 60 neuen Wohngebäuden und einer angenommenen Belegungszahl mit 3,5 Personen/Haus ist langfristig mit einem Einwohnerzuwachs von max. 210 Personen auszugehen.

Durch die vorliegende Planung wird die seit langem angestrebte sinnvolle Abrundung des östlichen Ortsrandes von Kleinbüllesheim auf angenehme Weise erreicht.

Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Erdgas und Kanal erfolgt durch Erweiterung der zum Teil bereits vorhandenen Versorgungseinrichtungen, deren Bestand durch Leitungspläne dokumentiert und zu sichern ist.

Das Plangebiet ist im genehmigten Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Euskirchen enthalten und gehört zum Einzugsbereich der Kläranlage Kessenich.

Das anfallende Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen der Privatgrundstücke wird im Plangebiet auf den Privatgrundstücken versickert.

7.0 Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

WA- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung und in Anlehnung an die vorhandenen dörflichen Strukturen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung werden ausgeschlossen, um die Grundstücksflächen dem Wohnen vorzubehalten.

Darüber hinaus stehen für Dorf- bzw. Mischgebietsnutzungen in dem unmittelbar angrenzenden Dorfkern ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Das im Bebauungsplan geplante Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie der Höhe der baulichen Anlagen und der Anzahl der Vollgeschoße bestimmt.

Durch die Festsetzung von maximal zulässigen Firsthöhen wird erreicht, daß ergänzend zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse, eine obere Grenze für die Höhenentwicklung der Gebäude vorgegeben wird. Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe (9,00 m bei einer eingeschossigen Bauweise, jeweils bezogen auf die Oberkante fertiger Rohfußboden + 0,45 m über mittlerem Niveau der zugehörigen Erschließungsstraße im Eingangsbereich zum Gebäude) soll eine an die Umgebungsstruktur angepaßte Höhenentwicklung gewährleisten. Die Dachneigung ist in einem Spielraum von 30° bis 45° möglich, wobei die Dachformen Sattel- (SD), Pult- (PD), Walmdach (WD) zulässig sein sollen.

Die Geschossigkeit der Gebäude wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung für den Ortsrand

auf ein Vollgeschoß begrenzt, wobei Drempeel bis zu 0,75 m, gemessen ab OK Rohfußboden des Dachgeschosses bis OK aufgehende Drempeelwand zugelassen sind.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf die künftige Nutzung abgestellt und orientiert sich hinsichtlich der Grundflächenzahl an den nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen.

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Einrichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird für WA- Gebiet in Anlehnung an die Umgebungsstruktur je Gebäude auf max. 2 begrenzt, um eine städtebaulich nicht erwünschte Verdichtung in dem Gebiet zu vermeiden.

7.3 Öffentliche Grünflächen/ Spielplatz

Am östlichen Rand des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz festgesetzt. Darüber hinaus sind weitere öffentliche Grünflächen im Plangebiet, das vorwiegend eine Einfamilienhausbebauung aufnehmen soll, nicht vorgesehen.

7.4 Verkehrsflächen

Die inneren Erschließungsstraßen sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Militscher- und die Rigaer Straße sollen in Form eines Erschließungsringes als 7,50 m breite, verkehrsberuhigte Mischfläche ausgebaut und mit dem 325er Verkehrszeichen beschildert werden. In einen 2,00 m breiten seitlichen Parkstreifen, der als solcher besonders gekennzeichnet ist, werden Baumscheiben integriert. Parkstreifen und Baumstandorte sollen so vorgesehen werden, dass sie zwischen den Straßenseiten verspringen, um den verkehrsberuhigten Ausbau zu unterstreichen. Durch die Gliederung mittels Baumscheiben wird erreicht, dass dem Straßenraum eine besondere Aufenthaltsfunktion zukommt. Im gleichen Ausbauprinzip soll in einem weiteren Bauabschnitt die Planstraße F, die in einem Wendeplatz endet, ausgebaut werden.

Die übrigen Planstraßen B, C, D, E und F sollen als Stichstraßen niveaugleich ebenfalls im Mischprinzip mit 5,50 m Breite ausgebaut werden.

Der Weg G wird im ersten Erschließungsabschnitt zunächst als 5,00 m breiter Fuß- und Radweg, als Verbindungsweg zum Kinderspielplatz, zwischen Rigaer Straße und Friedhof weitergeführt. Hierdurch kann eine fußgängerfreundliche Verbindung zwischen der Pfarrkirche im Ortskern und dem Friedhof geschaffen werden. Im zweiten Bauabschnitt erfolgt ein Ausbau als Mischfläche über die weitere angrenzende Baugrundstücke erschlossen werden können.

Das Erschließungssystem wird ergänzt durch den 5,00 m breiten Stichweg Planstraße E, die zum Teil als Mischfläche ausgebaut der Erschließung weiterer Bauflächen im südlichen Plangebiet dient, in einem kleineren Teilstück als Fuß- und Radweg ausgebaut, die Verbindung mit der K 15 sicherstellt und deshalb als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt ist.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg

Als Verbindungsweg zwischen dem Wohngebiet und der K 15 ist die Planstraße E in einem Teilstück in einer Breite von 5,00 m als Fuß- Radweg gekennzeichnet und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Auf den Grundstücken im Süden des Plangebietes, entlang der Plangebietsgrenze sind gegenüber der

K 15 und der ehemaligen L 182 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt um auszuschließen, daß die Grundstücke von hier erschlossen werden.

Beseitigung des Niederschlagswassers auf den Verkehrsflächen

Alle im Mischprinzip ausgebauten Wege und Straßen sollen mit Betonsteinpflaster mit hohem Fugenanteil belegt, bzw. mit versickerungsfähigem Pflasterbelag ausgestattet werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird jedoch zum größten Teil über ein neu zu erstellendes, ausreichend dimensioniertes Mischwasserkanalsystem dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Luxemburger Straße zugeführt. Darüber hinaus ist die Bewässerung der Baumscheiben im Strassenraum durch Rinnenüberläufe geplant.

7.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes wurde, zur Abschirmung der Baugebiete gegenüber den Verkehrsstraßen und als Ortsrandeingrünung, auf den Privatgrundstücken ein 5,00 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, in dem ein vierreihiger Gehölzstreifen zu entwickeln und mit einem Verband bodenständiger Bäume und Sträucher zu bepflanzen und zu unterhalten ist. Dabei soll aus Sicherheitsgründen die Unterpflanzung so angelegt werden, dass die freie Durchsicht gewährleistet bleibt.

8.0 Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist zum Teil bereits durch die RWE NET AG erschlossen. Durch die beabsichtigte Reduzierung der Strassenbreiten werden in einigen Fällen Leitungen bzw. Einrichtungen sich künftig innerhalb Privatgrundstücken befinden und verlegt oder durch Baulasten bzw. Grunddienstbarkeiten gesichert werden müssen. Die Lage dieser Leitungen ist dokumentiert.

Die Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom sind bis an den Rand des Plangebietes in der Rigaer- und Militscher-Straße verlegt. Die genaue Lage der Leitungen der Telekom sind bei dem Bezirksbüro Netze Düren der Deutschen Telekom, Außenstelle Euskirchen, Frauenberger Straße 152, 53879 Euskirchen zu erfragen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie dessen Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen, ist die frühzeitige Abstimmung, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, mit der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Düren, Bezirksbüro Netze Düren, Walzmühle 3, 52349 Düren erforderlich.

Bei den Erschließungsarbeiten ist der Schutz aller Leitungstrassen sicherzustellen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Erdgas und Kanal erfolgt innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und über Anschlüsse an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen.

Das Plangebiet ist Bestandteil des genehmigten Abwasserbeseitigungskonzeptes der Stadt Euskirchen und gehört zum Einzugsbereich der Kläranlage Kessenich. Die Überprüfung des Mischwasserkanals in der in der Luxemburger Straße zeigt, daß das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser problemlos zusätzlich aufgenommen werden kann.

Die Sicherung der Löschwasserversorgung für die Feuerwehr erfolgt über die vorhandenen nahen Entnahmestellen in der Luxemburger Strasse.

Behandlung des anfallenden Niederschlagswasser gemäß § 51a LWG

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor

Ort zu verrieseln, zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dieses ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Bezüglich der Versickerungsmöglichkeiten wurde vom Ingenieurbüro Prof. Dr.-Ing. H. Dieler und Partner GmbH aus Aachen ein geotechnischer Bericht über die Versickerungsmöglichkeiten für nicht verunreinigtes Niederschlagswasser in technischer und wasserrechtlicher Hinsicht erstellt.

Die Durchlässigkeit der versickerungsfähigen Schicht ist mit $k = 2,00 \cdot 10^{-5}$ m/s optimal. In dem Gutachten wird als günstigste Versickerungsart für das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser eine Mulden- Rigolenversickerung (Kiesgraben) vorgeschlagen, die aus Gründen der Betriebstauglichkeit bis mindestens rd. 0,50 m in die ausreichend durchlässige Schicht 3 reichen sollte. D.h. es werden im Untersuchungsraum Rigolentiefen zwischen 1,30 und 3,20 m mithin im Mittel 2,10 m, notwendig.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, daß die Beseitigung des Niederschlagswassers der bebauten und befestigten privaten Flächen auf den Grundstücken erfolgen muß. Dagegen ist die Einleitung des Niederschlagswassers der zurzeit bebauten Grundstücke in den Mischwasserkanal weiterhin zulässig. Der Nachweis der ausreichenden Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist Bestandteil der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist eine wasserrechtliche Genehmigung zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Euskirchen über die Stadt Euskirchen einzuholen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen wäre jedoch nur mit einem erheblichen finanziellen Mehraufwand zu realisieren. Es ist daher vorgesehen, das anfallende Regenwasser auf Verkehrsflächen in den geplanten Mischwasserkanal einzuleiten und zu einem geringen Teil innerhalb der Baumscheiben im Strassenraum zu versickern. Außerdem ist beabsichtigt, die Mischflächen der Straßen mit versickerungsfähigem Betonpflaster zu belegen.

Gemäß der hydrogeologischen Karte von NRW befindet sich das Grundwasser ca. 8-10 m unterhalb der Gelände- flur.

9.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriffs

Für das Plangebiet werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Planungen und die Realisierung der Erschließungs- und erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch die eigens zu diesem Zwecke gebildete Erschließungsgemeinschaft Kleinbüllesheim GbR für den ersten Erschließungsabschnitt (nördlicher Teil des Plangebietes) und zu einem späteren Zeitpunkt die Erschließungsgemeinschaft II (für den südlichen Teil des Plangebietes) vorbereitet, vertraglich mit der Stadt Euskirchen vereinbart und in Bauabschnitten durchgeführt.

„Die Übernahme der Folgekosten durch die Erschließungsgemeinschaften EG GbR und EG II gemäß Ratsbeschluß ist in jeweiligen Folgekostenverträgen mit der Erschließungsgemeinschaft Kleinbüllesheim GbR sowie den Einzeleigentümern der EG II geregelt und im zuständigen Ausschuß für Umwelt und Planung am 27.03.2003 zur Kenntnis genommen worden. Die Folgekostenverträge schließen die Kostenübernahme für den externen Ausgleich ein.

Die in der EG II zusammengeschlossenen Eigentümer haben die jeweiligen Beträge bereits an die Stadt Euskirchen bezahlt.“

10.0 Städtebauliche Kennziffern

Begründung

Gesamtfläche des Plangebietes		3,76 ha
Nettobauland neu (incl. Pflanzstreifen)		3,15 ha
Verkehrsflächen gesamt		0,55 ha
davon Fuß-/ Radweg	0,007 ha	
Öffentliche Grünfläche / Spielplatz		0,06 ha

Aufgrund des im Gestaltungsplan dargestellten Bebauungsvorschlags können ca. 60 neue Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

11.0 Kosten

Die überschlägig ermittelten Planungs-, Entwicklungs- und Erschließungskosten werden einschließlich der Kosten für Ausgleichsmaßnahmen und der Folgekostenabgabe an die Stadt Euskirchen insgesamt ca. 1,22 Mio. € betragen. Bei einer Nettobaufläche von ca. 3,2 ha ist somit von Kosten in Höhe von 40,00 €/qm Baufläche auszugehen.

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Erschließungsgemeinschaft finanziert bzw. von den jeweiligen Grundstückseigentümern getragen, die sich größtenteils in den Erschließungsgemeinschaften Kleinbüllesheim GbR und Erschließungsgemeinschaft II zusammengeschlossen haben.

Die Erschließungs- sowie die Grünanlagen werden nach Realisierung an die Stadt Euskirchen übertragen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch Zahlung eines Geldbetrages an die Stadt Euskirchen abgegolten, die sich im Gegenzug vertraglich zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen an einem geeigneten Standort verpflichtet.

Die Reduzierung der Straßenbreiten macht eine Rückübertragung von Teilflächen an die anliegenden Grundstückseigentümer erforderlich. Im Zusammenhang mit dem abzuschließenden Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Euskirchen und den Erschließungsgemeinschaften bzw. den Einzeleigentümern werden die notwendigen Modalitäten geregelt. Für die Rückübertragung von ca. 740,0 qm Grundstücksflächen für ca. 42,50 €/qm wird voraussichtlich ein Erlös von etwa 30.000,00 € erzielt werden können. Kosten für die öffentliche Hand entstehen demnach nicht.

12.0 Umweltbericht / Beurteilung der Schutzgüter

Planungsvorgaben

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes - vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge - von Bedeutung. Dadurch sollen Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen vermieden und damit insgesamt eine Verbesserung der Lebensqualität durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Kleinbüllesheim und umfaßt ca. 3,8 ha landwirtschaftlich genutzte Wiesen-, Grünland- und Gartenflächen mit zwei erhaltenswerten Einzelbäumen, die aufgemessen und in das Planungskonzept integriert wurden.

12.1 Schutzgut Mensch

Da der Bebauungsplan für das Plangebiet ausschließlich die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorsieht, sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ nicht zu erwarten.

12.1.1 Verkehrsbedingte Immissionen

Individualverkehr

Aufgrund des im Gestaltungskonzept dargestellten Bauungsvorschlags werden ca. 60 neue Wohngebäude in eingeschossiger Bauweise entstehen. Unter Zugrundelegen von 1,5 Wohneinheiten je Gebäude ergeben sich insgesamt ca. 90 Wohneinheiten. Die Prognose geht von einem Pkw-Bestand von 2 Fahrzeugen pro Wohneinheit aus.

Für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens aus dem Plangebiet ist die morgendliche Spitzenstundenbelastung maßgebend. Dieses Verkehrsaufkommen wird vorwiegend durch die Fahrten zur Arbeitsstätte sowie zu Ausbildungsplätzen, Schulen und Kindergärten erzeugt.

Anhand des technischen Regelwerkes- Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - (EAE 85/95) kann die maßgebliche morgendliche Spitzenstundenbelastung aus dem Plangebiet nach der Formel $MGS = 0,35 \times \text{Pkw-Bestand (Kfz/h)}$ errechnet werden. Im Ergebnis bedeutet dies, daß die maßgebliche morgendliche Spitzenstundenbelastung durch die ca. 90 Wohneinheiten ($0,35 \times 90 \text{ WE} = 63 \text{ Kfz/h}$) betragen wird.

Da die Anbindung des Baugebietes an den übergeordneten Verkehr über die beiden Einmündungsbereiche Militscher Straße und Rigaer Straße in die Luxemburger Straße erfolgt, ist von einer gleichmäßigen Verteilung des prognostizierten Verkehrsaufkommens (Individualverkehr) und der problemlosen Abwicklung über das bestehende Straßennetz auszugehen.

Eine verkehrsbedingte Lärmbelästigung ist nicht zu erwarten. Ebenfalls wird eine Lärmbelastung durch die das Plangebiet im Süden tangierende Kreisstraße K 15 wegen des geringen Verkehrsaufkommens sowie durch die L 182 wegen deren entfernter Lage ausgeschlossen.

12.1.2 Sonstige nutzungsbedingte Immissionen

Landwirtschaftlicher Betrieb

In einem Abstand von ca. 114 m zur östlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle deren maximaler Ausbau auf etwa 110 Milchkühe / Färsen über 2 Jahre mit jeweils 55 Jungtieren der Altersgruppen 0 und 1 (1 und 2 Jahre) möglich ist.

Für diesen Betrieb hat die Landwirtschaftskammer Rheinland eine Abstandsbetrachtung nach dem Entwurf der VDI Richtlinie 3473 erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, daß durch den jetzigen Viehbestand und die mögliche Aufstockung Emissions- bzw. Immissionsprobleme nicht zu erwarten sind.

12.1.3 Bolzplatz

Südöstlich des Plangebietes wurde in ca. 70 m Entfernung von der geplanten Wohnbebauung durch die Stadt Euskirchen eines Kleinspielfeld gebaut, dessen Geräuschemissionen mittels einer schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Kramer Schalltechnik GmbH aus Sankt Augustin ermittelt und beurteilt wurden.

Das Gutachten weist im Ergebnis nach, dass, gemäß der Sportanlagenlärmschutzverordnung der

18. BImSchV, die Immissionsrichtwerte für ein WA-Gebiet zur Tageszeit an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten nicht überschritten werden. Nach Angaben der Spielgemeinschaft Kleinbüllesheim finden zu den anderen Zeiten keine Aktivitäten der Freizeitmannschaft statt.

12.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landwirtschaft

12.2.1 Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt weder in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch werden gesetzlich geschützte Biotope, sowie FFH- und Vogelschutzgebiete durch die Planung tangiert.

12.2.2 Natur und Landschaft

Bei der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Mit § 1a BauGB ist definiert, daß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Vermeidung, Ausgleich, Ersatz), in der Abwägung nach § 1 Absatz 6 BauGB, abschließend zu regeln sind.

Der Bebauungsplan Nr.8 im Ortsteil Kleinbüllesheim stellt durch die Bereitstellung von Bauflächen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Um die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wurden die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen erfaßt und bewertet sowie die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ermittelt.

Die Bewertung wurde auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen“ (vereinfachtes Verfahren) der Landesregierung Nordrhein-Westfalen durchgeführt.

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation des Untersuchungsgebietes ist der Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwald der Niederrheinischen Bucht, stellenweise auch der Flattergras-Traubeneichen-Buchenwald, auf lehmigen Böden. Bodenständige Gehölze dieser Waldgesellschaft sind Stieleiche, Buche, Hainbuche, Winterlinde, Traubeneiche, Espe, Salweide, Hasel, Weißdom, Hundsrose, Schlehe und Wasserschneeball.

Vorhandene Flächennutzung und Biotopstrukturen

Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen und Biotopstrukturen wurden im Rahmen einer Bestandsaufnahme durch das Büro Böke + Tuzcek, Landschafts- und Gartenarchitekten, Düsseldorf ermittelt. Die einzelne Flächennutzung sind der Bestandskarte (Ausgangszustand) im Anhang zu entnehmen. Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen und deren Flächenteile ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen. Die zu bebauenden Flächen umfassen im Wesentlichen landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen. Vereinzelt sind Gärten, mit zum Teil größeren Grabelandbereichen, Lagerflächen und Gehölzbestände vorhanden. Die Gehölzbestände wurden eingemessen und, sofern erhaltenswert, in das Planungskonzept integriert.

Landschaftsökologische Bilanzierung

Tabelle 1 **Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (Bestand)**

Begründung

Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Grundwert A	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Flächengröße	Einzelflächenwert
1	8.2	Einzelbäume	8	1	8	(204)	1632
2	8.1	Abpflanzung (Korrekturfaktor 0,8 für Laubgehölzanteil < 50%)	7	0,8	5,6	485	2716
3	8.1 / 5.3	Brache, überwiegend Gehölze	7	1	7	800	5600
4	5.2	Brache, überwiegend Kräuter und Gräser	5	1	5	265	1325
5	3.2	Mähwiese	4	1	4	16372	65488
6	3.2 / 1.3	Pferdekoppel mit offenen Bereichen (Korrekturfaktor 0,8 für offene Bereiche)	4	0,8	3,2	1156	3699,2
7	5.2	Wiesenbrache	5	1	5	4988	24940
8	3.1	Leguminosen-Einsaat	2	1	2	776	1552
9	1.5	Weg mit Kräuterflur	2	1	2	2759	5518
10	1.5	Weg mit Trittvegetation (Korrekturfaktor 0,75 für vegetationsfreie Bereiche)	2	0,75	1,5	1164	1746
11	3.1	Acker und Grabeland	2	1	2	2212	4424
12	---	Lagerplatz, überwiegend mit Rasen, des weiteren Schuppen und wilde Müllablagerungen (Korrekturfaktor 0,8 für vorhandene Versiegelung und Beeinträchtigungen)	2	0,8	1,6	1049	1678,4
13	4.1	Zier- und Nutzgärten, strukturarm (Korrekturfaktor 0,9 für vorhandene Versiegelung auf ca. 10% der Fläche)	2	0,9	1,8	5538	9968,4
Gesamtsumme Bestand						37564	130287

Bilanzierung, Bestandsbewertung (nach der Arbeitshilfe des MURL) durch Böke + Tuczek, Landschafts- und Gartenarchitekten, Düsseldorf

Die ökologische Bewertung der vorhandenen bzw. der geplanten Biotopstrukturen erfolgt nach der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, MURL (1996). Auf dieses Verfahren wird im vorliegenden Fall zurückgegriffen, da das Planungsgebiet nur eine Fläche mit einer geringen Ausdehnung beansprucht, die nicht im Bereich des Landschaftsplanes liegt.

Desweiteren sind keine nach § 20 LG NRW (Naturschutzgebiete), § 21 LG NRW (Landschaftsschutzgebiete), § 22 LG NRW (Naturdenkmale) oder § 23 LG NRW (geschützte Landschaftsbestandteile) betroffen.

Zunächst erfolgt eine ökologische Bewertung der vorhandenen Strukturen. Diese werden gemäß dem oben genannten Verfahren mit einem Grundwert bewertet. Für Biotoptypen mit einer atypischen Ausprägung wird neben diesem Grundwert ein Korrekturfaktor eingeführt.

Begründung

Aus dem Grundwert und dem Korrekturfaktor ergibt sich der Gesamtwert des Biotoptyps. Eine Multiplikation von Gesamtwert und Flächengröße ergibt den Einzelflächenwert des jeweiligen Biotoptyps. Durch eine Addition der Einzelflächenwerte erhält man den Gesamtbiotopwertwert des Bestandes.

In einem analogen Schritt erfolgt eine Einschätzung der geplanten Strukturen. Durch einen Vergleich der Bewertungen von Bestand und Planung definiert sich der ökologische Wertverlust durch die Baumaßnahme.

Die Flächengrößen wurden mittels CAD ermittelt. Als Grundlage für die Flächenberechnung der geplanten Strukturen diente der städtebauliche Entwurf.

Geplante Nutzungen

Der durch die vorliegende Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen einer Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan festgestellt und bewertet.

Aufgrund der Bestandserhebung und –bewertung sowie der prognostizierbaren Auswirkungen sind keine Gründe zu erkennen, den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der vorliegenden Planung Vorrang mit der Folge einzuräumen, daß von einer künftigen baulichen Nutzung in dem genannten Bereich abzusehen wäre.

Um dieses ökologische Defizit innerhalb des Plangebietes zu minimieren ist vorgesehen und durch textliche Festsetzung zum Bebauungsplan gesichert, dass von den unbebauten Freiflächen der Privatgrundstücke 10 %, sowie jedes Baugrundstück zusätzlich mit einem Baum, entsprechend den Pflanzlisten der Anlage zu den textlichen Festsetzungen, zu bepflanzen sind.

Darüber hinaus ist entlang der südlichen Plangebietesgrenze auf den Privatgrundstücken ein 5,0 m breiter Grundstückstreifen im Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Ferner ist geplant, innerhalb des öffentlichen Straßenraums Baumscheiben anzulegen und mit Bäumen zu bepflanzen.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die geplanten Eingriffe in das Biotoppotential ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 2 **Zukünftiger Zustand des Untersuchungsraumes gemäß dem Bebauungsplanentwurf**

Kürzel	Biotoptyp	ökol. Wertstufe	Flächen- größe	Gesamt- punktzahl
1.2	Gebäudeflächen, GRZ 0,4 (mit nachgeschalteter Versickerung des Regenwassers)	0,5	12350	6175

Ortsteil **Kleinbüllesheim Bebauungsplan Nr. 8**

			Begründung	
1.2	Straßenflächen, Stellplätze (mit nachgeschalteter Versickerung des Regenwassers)	0,5	4992	2496
2.2	Straßenbegleitgrün (8 m ² pro Straßenbaum)	3	200	600
4.1	Privatgärten (Festsetzungen: naturnahe Pflanzungen auf 10 % der Freiflächen in den Wohngebieten, 1 Baum je Grundstück)	3	18525	55575
4.4/8.1	Grünflächen, Spielplatz (Rasenflächen mit Gehölzpflanzungen)	3	625	1875
8.1	Gehölzstreifen (Bäume als Hochstämme und 30 Prozent Sträucher), zur Verbesserung der sozialen Sicherheit werden die Sträucher in kleinen Gruppen gepflanzt. Der Gehölzstreifen wird mit Landschaftsrasen eingesät	6	872	5232
8.2	Einzelgehölze (Nr.1) bleiben erhalten	8	(204)	1632
8.2	Straßenbäume (25 Stück à 30 m ² Kronenfläche)	6	(750)	4500
Gesamtsumme Planung			37564	78085

Bilanzierung (nach der Arbeitshilfe des MURL) durch Böke + Tuzcek, Landschafts- und Gartenarchitekten, Düsseldorf

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Gegenüberstellung der Wertzahlen von Bestand und Planung:

Wertzahl Bestand	130.287
Wertzahl Planung	- 78.085
Defizit	52.202

Bei einer Umsetzung der Planung verbleibt eine ökologische Wertminderung von 52.202 Punkten.

Diese Differenz wird durch zusätzliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Die Größe der Kompensationsflächen ist dabei vom aktuellen Zustand sowie von der Art der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen abhängig.

Externe Ausgleichsflächen

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde sowie der Unteren Forstbehörde wurden 2 Flächen ermittelt, auf der der externe Ausgleich für das ermittelte Defizit in Höhe von 52.202 Ökopunkten erfolgen wird.

Als Ausgleichsfläche Nr. 1 steht ein Teilbereich des städtischen Flurstückes Nr. 3, Flur 3 in der Gemarkung Kreuzweingarten-Rheder zur Verfügung. Auf dem Gesamtflurstück, das z.Zt. landwirtschaftlich genutzt wird, ist die Aufforstung eines standortgerechten Laubmischwaldes vorgesehen. Für den Ausgleich des Bebauungsplanes Nr. 8 wird eine Teilfläche von 5.765 m² in Anspruch genommen.

Als Ausgleichsfläche Nr. 2 ist in räumlicherer Nähe zum Eingriffsort auf dem landwirtschaftlich genutzten Flurstück Nr. 12, Flur 23, Gemarkung Euskirchen, die Anpflanzung eines standortgerechten

Gehölzstreifens vorgesehen. Für die Ausgleichspflanzung wird eine Fläche von 7.286 m² beansprucht. Die Fläche befindet sich noch nicht in städtischem Eigentum, die vertraglichen Entwürfe hierzu sind jedoch bereits in die Wege geleitet.

Es beabsichtigt, diese Ackerflächen mit der aktuellen Wertzahl von 2, mit einem heimischen Laubwald aufzuforsten. Diese Flächen werden nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen mit einem Grundwert von 6 bewertet.

Insgesamt werden die Kompensationsflächen demnach um 4 Punkte aufgewertet.

Das ökologische Defizit kann somit als ausgeglichen gelten, da auf 52.202 Punkte: 4 = 13.051 m² vorhandenen Ackerflächen heimischer Laubwald aufgeforstet wird.

„Die Stadt ist bei beiden Ausgleichsflächen für die Durchführung der Maßnahmen verantwortlich. Die Übernahme der anteiligen Kosten durch die Erschließungsgemeinschaften EG GbR und EG II ist in jeweiligen Folgekostenverträgen mit der Erschließungsgemeinschaft Kleinbüllesheim GbR sowie den Einzeleigentümern der EG II geregelt und im zuständigen Ausschuß für Umwelt und Planung am 27.03.2003 zur Kenntnis genommen worden. Die Folgekostenverträge schließen die Kostenübernahme für den externen Ausgleich ein.

Die in der EG II zusammengeschlossenen Eigentümer haben die jeweiligen Beträge bereits an die Stadt Euskirchen bezahlt.“

12.2.3 Landschaftsbild

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist als eine Abrundung der bestehenden Ortsrandlage einzustufen. Die vorliegende Planung sieht eine dem Ortsbild angepaßte Wohnbebauung vor.

Die Bebauung neuer Flächen und der damit verbundene Verlust von Vegetationsstrukturen ist prinzipiell mit einer Veränderung des bestehenden Landschaftsbildes verbunden. Eine Beurteilung dieser Veränderung ist subjektiv und sehr stark abhängig von der Form und der Dimensionierung der geplanten Bebauung.

Die Veränderungen des Landschaftsbildes sind im vorliegenden Fall als nicht so gravierend einzustufen, da das Plangebiet im engeren Sinne nicht als „freie Landschaft“ einzustufen ist. Das Bebauungsplangebiet weist eher einen Inselcharakter auf, da es schon jetzt in den Randbereichen in weiten Teilen urbane Strukturen, seien es nun Wohngebäude, Gartenhäuser oder auch den Friedhof mit der Kapelle, aufweist.

Zur freien Landschaft und zur K 15 hin wird das Plangebiet durch einen Pflanzstreifen abgeschirmt, für den im Bebauungsplan ein Pflanzgebot festgesetzt ist. Hier soll ein vierreihiger Gehölzstreifen unter Verwendung bodenständiger Laubgehölze so angelegt und dauerhaft gepflegt werden, dass die Durchsicht aus Sicherheitsgründen gegeben ist.

12.3 Schutzgut Boden

Gemäß den Angaben der Geologischen Karte von Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5306 Euskirchen, liegt das Untersuchungsgebiet im Bereich der Hauptterrasse mit Flußablagerungen in Form von Rheinschotter.

Laut der Bodenkarte von NRW (Blatt L 5306 Euskirchen) steht im Bereich des Bebauungsplangebietes Parabraunerde, stellenweise Pseudogley-Parabraunerde aus Löß (Pleistozän), z.T. mit geringmächtiger Deckschicht aus umgelagertem Lößlehm (Holozän), über Sand, Kies und Geröllen der

Haupt- und Mittelterrasse (Pleistozän) stellenweise über Sand, Kies oder Ton (Tertiär), am Eifelrand über lehmiger Fließerde (Pleistozän) an. Die Bodenart ist hier schluffiger Lehm, der z.T. schwach steinig ist.

12.3.1 Bodenversiegelung

Das Plangebiet weist derzeit, bis auf einige Gartenhäuser, keine größeren, versiegelten Flächen auf. Die Realisierung des Bebauungsplans bringt eine zusätzliche Versiegelung des Bodens mit sich. Der vorliegende städtebauliche Entwurf sieht dabei eine Versiegelung von ca. 17.700 qm vor, wobei sich ca. 12.300 qm aufgrund der GRZ von 0,4 für die Gebäude, versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen ergeben und ca. 5.390 qm auf geplante Straßenflächen und Stellplätze entfallen.

12.3.2 Bodenverunreinigung/ Altlasten

Im Plangebiet bzw. in dessen Grenzbereichen sind Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen nicht bekannt.

Im Rahmen der Untersuchungen zum geotechnischen Bericht (Ingenieurbüro Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH, Aachen) wurde jedoch festgestellt, daß im Bereich vorhandener Wege die Geländeoberfläche stellenweise anstelle von Mutterboden aus einem angefüllten Gemisch aus kiesigem „Lehm“ mit untergeordnet Ziegelbruchanteilen gebildet wird, das bis 0,9 und 1,1 m unter Flur reicht. Dieser Boden ist daher aufgrund der Fremddanteile (Ziegelbruch) vom übrigen (gewachsenen) Aushub bei einer Deponierung zu separieren. Organoleptische Hinweise auf Konzentrationen an umweltrelevanten Inhaltsstoffen bestehen nicht.

12.3.3 Kampfmittel

Da das Vorhandensein von Kampfmitteln im Planbereich nicht ausgeschlossen werden konnte, hat die Bezirksregierung Köln eine Kampfmittleräumung veranlasst, die vom 12.08. bis 21.08.2002 auf dem größten Teil der Fläche durchgeführt wurde. Dieser Bereich wurde nach dem letzten Stand der technischen Entwicklung bearbeitet und beräumt, so dass er insoweit als frei von Kampfmitteln anzusehen ist. Eine Gewähr dafür, dass sich auf der geräumten Fläche keine Kampfmittel mehr befinden kann jedoch nicht übernommen werden. Bei Kampfmittelfunden sind daher die Arbeiten einzustellen und die Bezirksregierung ist zu benachrichtigen. In dem nicht überprüften Teilbereich sind alle Arbeiten (Erdarbeiten, Freistellung etc.) mit Vorsicht auszuführen, damit eine Nachsuche erfolgen kann.

12.3.4 Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Nahbereich der geologischen Verwerfungszone Ludendorfer-Sprung bzw. Vorstaffel-Sprung. Auf Grund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohletagebaus befürchtete unregelmäßige Bodenbewegungen bzw. durch den Braunkohleabbau bedingten Grundwasserbeeinflussung werden vom Bergamt Düren und der RWE Rheinbraun nicht bestätigt.

Durch die beratenden Ingenieure für Geotechnik Professor Dieler + Partner wurden die Bodenverhältnisse untersucht. In dem Plangebiet weist deren Geotechnische Bericht folgende Bodenverhältnisse nach, die in der Konsequenz für die Gründung von Bauwerken optimale Voraussetzungen bedeuten:

Unterhalb der Mutterbodenschicht in einer mittleren Dicke von 0,40 m, im Bereich der vorhandenen Wirtschaftswege Aufschutt von 0,80 m bis 1,10 m, steht die verlehnte Oberseite der Terrassenkiese im Mittel bis 2,00 m und 2,50 m unter Flur an, die aus steifen und weich bis feinsandigen Schluffen

besteht. Der tiefere Untergrund besteht bis mindestens 5,30 m bis 7,00 m unter Flur aus einem mitteldichten bis dicht gelagerten Korngerüst aus feinsandigen Kiesen und fein- bis mittelkiesigen Feinsanden. Diese Schicht wirkt aufgrund ihrer Lagerungsdichte und Scherfestigkeit für Gründungen und Rohrsohlen bodenmechanisch wie eine feste, bauphysikalisch unzusammendrückbare Unterlage.

12.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist nicht als Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet ausgewiesen. Der Grundwasserstand im Bebauungsplangebiet ist laut der hydrogeologischen Karte bei ca. 8,0 m bis 10,0 m unter Flur zu erwarten.

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

12.4.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz sind unbelastete Niederschlagswässer auf den Grundstücken innerhalb der belebten Bodenzonen zur Versickerung zu bringen.

Der geotechnische Bericht von Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH, Aachen über die Versickerungsmöglichkeiten für nicht verunreinigtes Niederschlagswasser in technischer und wasserrechtlicher Hinsicht empfiehlt eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über ein Mulden- Rigolensystem (vgl. Punkt 8.0).

Die Zustimmung des Staatlichen Umweltamtes Aachen zur Versickerung des Niederschlagswassers der bebauten und befestigten Flächen der Privatgrundstücke gemäß § 51 a (3) Landeswassergesetz (LWG) wurde erteilt.

12.5 Schutzgut Luft

Durch das Vorhaben werden gegenüber der bisherigen Nutzung keine wesentlichen Änderungen der lufthygienischen Situation erwartet.

12.6 Schutzgut Klima

Das Plangebiet liegt im Bereich des überwiegend maritim geprägten Klimas der Niederrheinischen Bucht mit allgemein kühlen Sommern und milden Wintern. Die Lufttemperatur beträgt im Jahresmittel ca. 9°C. Die Niederschlagsmenge liegt bei durchschnittlich 625 mm pro Jahr. Die Niederschläge fallen vor allem im Sommerhalbjahr, was einen kontinentalen Einschlag des Klimas anzeigt.

Der Wind weht überwiegend aus westlichen und südwestlichen Richtungen.

Aufgrund der geplanten Bebauung in einer offenen Bauweise ist eine wesentliche Veränderung der klimatischen Situation im Plangebiet bzw. im Umfeld nicht zu erwarten.

12.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

12.7.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet und im näheren Umfeld sind keine denkmalgeschützten Gebäude/Kulturgüter vorhanden. Denkmalwerte Bausubstanz wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

12.7.2 Bodendenkmalpflege

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege kann aufgrund der vorliegenden Unterlagen (Geotechnischer Bericht von Prof. Dieler und Partner, Aachen) nicht grundsätzlich ausschließen, dass sich archäologische Relikte im Boden erhalten haben. Verdichtete Hinweise hierauf gibt es nicht.

Damit jedoch mögliche Erkenntnisse nicht undokumentiert verloren gehen, ist der Beginn von Erdarbeiten mit dem Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege (RAB), Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425 / 9039-0; Fax 02425 / 9039-199) frühzeitig abzustimmen.

Weiterhin ist sicherzustellen, dass der Außenstelle Nideggen die Möglichkeit eingeräumt wird, die Erdarbeiten zu überwachen und im aus fachlicher Sicht notwendigen Umfang wissenschaftlich zu begleiten. Dem RAB ist eine den Befunden angemessene Frist für die Bearbeitung einzuräumen. Die Bewertung der Angemessenheit ist abhängig von der Qualität und Erhaltung der archäologischen Relikte sowie deren wissenschaftlicher Bedeutung. Den Mitarbeitern des RAB ist während der Durchführung der Erdarbeiten jederzeit ein Betretungsrecht einzuräumen. Entschädigungsansprüche für entsprechende Verzögerungen werden nicht geltend gemacht

12.8 Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, daß mit der Realisierung des Bebauungsplanes keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Durch die getroffenen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz und zum Bodenschutz wird der durch die Gebietsausweisung (WA) erforderliche Schutzanspruch gewährleistet.

Insgesamt wird mit der Realisierung der Maßnahmen eine Aufwertung des Gesamtbereiches erwartet.

Euskirchen, den 25.08.2003

Dr. Friedl
Bürgermeister