

STADT EUSKIRCHEN

BEGRÜNDUNG

ZUM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 2
ORTSTEIL PALMERSHEIM
„UMGEBUNG RODDERBACH“**

BEARBEITUNG:

Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
Veynauer Weg 22
53881 Euskirchen
Tel.: 02251 / 62892
Fax: 02251 / 62823

Inhalt

- 1.0 Grundlage und bisheriges Verfahren
- 2.0 Anlass und Ziel der Planung
- 3.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 4.0 Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen
- 5.0 Bestandsbeschreibung
 - 5.1 Angaben zum Plangebiet
 - 5.2 Angrenzende Nutzungen und Bebauung
 - 5.3 Gewerbliche Nutzungen im Umfeld
- 6.0 Städtebauliche Planung
 - 6.1 Erschließung
 - 6.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur
- 7.0 Ver- und Entsorgung
- 8.0 Festsetzungen für das Plangebiet
 - 8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 8.3 Verkehrsflächen
 - 8.4 Versorgungsflächen
 - 8.5 Öffentliche Grünflächen
 - 8.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 8.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
 - 8.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 9.0 Gestaltung der baulichen Anlagen
- 10. Realisierung des Bebauungsplanes
- 11. Flächenbilanz zum Bebauungsplan
- 12. Kennzeichnungen / Hinweise
- 13. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

1.0 Grundlage und bisheriges Verfahren

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit geltenden Fassung sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256 / SGV NRW), zuletzt geändert durch das Gesetz 22.07.2003 (GV. NRW S.434).

Der Umwelt- und Planungsausschuß der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung vom 07.11.1996 beschlossen, den Bebauungsplanes Nr. 2, Ortsteil Palmersheim „Umgebung Rodderbach“ aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluß, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 20.02.1998 öffentlich bekanntgegeben.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, wurde am 02.03.1998 durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 17.03.1999 bis 19.04.1999 durchgeführt.

Die erste öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.1999 bis zum 21.01.2000 durchgeführt.

Aufgrund von Anregungen der Bürger wurden in einem Teilbereich südlich der Krebsgasse Planänderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Umgebung Rodderbach“ wurde in der Zeit vom 15.09.2004. bis 15.10.2004 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Ortes Palmersheim, Ortsteil der Stadt Euskirchen. Das Plangebiet umfaßt einen Bereich zwischen der Palmersheimer Straße und der Krebsgasse sowie eine Grundstückstiefe nördlich der Krebsgasse.

Das Plangebiet war zum Zeitpunkt der ersten öffentlichen Auslegung im Jahre 1999 bis auf die Bebauung an der Palmersheimer Straße ungebaut. Die Flächen wurden zum Teil landwirtschaftlich und teilweise gärtnerisch genutzt.

An der Straße Rodderbach / Ecke Krebsgasse ist eine Grünfläche vorhanden.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich das Gelände der ehemaligen Kläranlage von Palmersheim. Die ehemaligen Gebäude sind inzwischen beseitigt worden, so dass dort ebenfalls eine Freifläche entstanden ist.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung einer Fläche für die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses und eines Feuerwehrgerätehauses incl. der notwendigen Nebenanlagen sowie die Bereitstellung von Wohnbauflächen in dem bereits weitgehend erschlossenen Gebiet.

Inzwischen wurde das Dorfgemeinschaftshaus mit Feuerwehrgerätehaus realisiert. Im weiteren sind nördlich der Krebsgasse bereits Wohngebäude errichtet worden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit wurde gemäß § 33 Abs. 1 BauGB beurteilt.

3.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird entsprechend der zeichnerischen Darstellung begrenzt durch:

- Die westliche Grenze der Straße Rodderbach im Westen,
- einer Grundstückstiefe von ca. 50 m parallel zur Krebsgasse verlaufend im Norden,
- der Palmersheimer Straße im Süden,
- der östlichen Grenze der Grundstücke Gemarkung Palmersheim, Flur 1, Flurstück 272 und 273.

4.0 Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen weist für den Planbereich Wohnbaufläche aus.

5.0 Bestandsbeschreibung

5.1 Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 2,76 ha.

Vorhandene Flächennutzung zum Zeitpunkt der Planaufstellung 1999

Die Flächen nördlich der Krebsgasse werden landwirtschaftlich (Acker) genutzt.

Das Gelände der ehemaligen Kläranlage wurde nach dem Abbruch und Entsorgung der baulichen Anlagen (bis ca. 1,0 m unter Gelände) eingesät.

Gefährdungen aufgrund der früheren Nutzung „Kläranlage“ sind nicht zu erwarten.

Seitens des Kreises Euskirchen bestehen aus Sicht der Altlastenproblematik nach derzeitigen Kenntnisstand keine Bedenken gegen die Bebauungsplanung.

Die Grundstücke Gemarkung Palmersheim, Flur 1, Flurstück Nr. 265 und 382 werden von der Dorfgemeinschaft Palmersheim als Dorf- und Festplatz genutzt. Für den Standort des Festzeltes wurde ein Teilbereich im Norden mit Schotter befestigt.

Im Süden schließt sich eine Rasenfläche an, die mit Obstbäumen bepflanzt ist. Da es sich um noch junge Gehölze handelt, sollten diese bei einer baulichen Inanspruchnahme der Fläche umgepflanzt werden.

Auf dem nördlichen Teilabschnitt des Flurstücks Nr. 266, Gemarkung Palmersheim, Flur 1 befindet sich eine Weihnachtsbaumkultur. Das Grundstück Nr. 336 wird als Pferdewiese, das Flurstück Nr. 268 als Hausgarten genutzt. Die entlang der Krebsgasse bebauten Grundstücke 271 und 271 werden im rückwärtigen Bereich ebenfalls gärtnerisch genutzt.

Ebenso werden die Grundstücke Palmersheimer Straße 76 bis 86 gärtnerisch genutzt.

Die Nutzung und Bewertung der Flächen ist der Bestandskarte im Anhang zu entnehmen. Die Grundstücke Palmersheimer Straße 76 bis 86 sowie Krebsgasse 43 wurden bis zu einer Tiefe von ca. 40 m nicht in die Bewertung aufgenommen, da dieser Bereich bereits bebaut ist.

Oberirdische Gewässer

Östlich der Straße Rodderbach verläuft der Rodderbach, der in dem Abschnitt des Plangebietes verrohrt ist. Südlich und in einem Teilabschnitt nördlich des Plangebietes verläuft der Rodderbach als offenes Gewässer. Mit der Bebauungsplanung soll die Möglichkeit einer Wiederherstellung des Rodderbaches als offenes Gewässer und damit die Schaffung einer ökologischen Durchgängigkeit ermöglicht werden.

Eine Hochwassergefährdung der Bauflächen parallel zum Rodderbach ist nicht gänzlich auszuschließen.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Plangebiet befindet sich im Einmündungsbereich Krebsgasse / Palmersheimer Straße eine Umspannstation der RWE Energie AG (Flurstück 471) sowie nördlich der Umspannstation an der Straße Rodderbach ein Freileitungsmast.

Bodendenkmalpflege

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes wurden Bodendenkmäler als Indizien für eine frühe und intensive Besiedelung nachgewiesen.

Im Rahmen der Bebauung der Grundstücke nördlich der Krebsgasse wurden in diesem Bereich archäologische Untersuchungen durchgeführt. Es wurden keine relevanten Hinweise auf Bodendenkmäler vorgefunden.

Für den noch unbebauten Bereich des Plangebietes liegen keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor.

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

Baugrundverhältnisse

Gemäß der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt 5306 sind in einem Teil des Plangebietes Böden vorhanden, die humoses Bodenmaterial enthalten.

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 des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Schadstoffbelastungen

Liegen Hinweise und Erkenntnisse über Schadstoffbelastungen von Bodenaushub und sonstigen Bauabfällen vor, so sind die Abfälle bei den Bauarbeiten getrennt von den unbelasteten Materialien zu halten und in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen und zu entsorgen.

5.2 Angrenzende Nutzungen und Bebauung

Im Norden und im Westen des Plangebietes schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Entlang der Palmersheimer Straße, der Hedwigstraße sowie der Krebsgasse befinden sich Wohngebäude in offener Bauweise. Es handelt sich vorwiegend um ein- bis zweigeschossige Wohngebäude, die sich trauf- bzw. giebelständig zum Straßenraum hin orientieren. An der Palmersheimer Straße wird die Bebauung zum Ortskern hin geschlossener und ist bestimmt durch die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung.

5.3 Gewerbliche Nutzungen im Umfeld

Etwa 150 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Betriebsgelände der Firma Rheinkrone Frischgeflügel GmbH & Co KG. Die Zufahrt erfolgt über die Straße Rodderbach, die ansonsten vorwiegend landwirtschaftlichen Verkehr aufnimmt.

Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung wurde für das Plangebiet ein schalltechnisches Gutachten¹ erstellt, um eventuelle Konflikte mit der geplanten Wohnnutzung im Vorfeld abzuklären.

Die Ergebnisse des Gutachtens besagen:

Beeinträchtigungen für das Plangebiet sind aufgrund der betrieblichen Nutzung (Rheinkrone) nicht zu erwarten, da kein Zerlegebetrieb mehr stattfindet. Ein großer Teil der vorhandenen Betriebsgebäude steht leer. Zum Untersuchungszeitpunkt wurde mit ca. 6 Mitarbeitern ein Großhandel (Vertrieb) für Fleischwaren durchgeführt, wobei zwei Kühlhäuser in Betrieb waren.

Untersucht wurden die Auswirkungen der Betriebsgeräusche der Firma Rheinkrone und die Verkehrsgeräusche auf der Betriebszufahrtstraße (Rodderbach) bezogen auf die geplante Wohnnutzung.

Danach werden bezogen auf den Betriebszustand der Firma Rheinkrone Frischgeflügel GmbH & Co KG sowohl die für gewerbliche Geräuschemissionen als auch die für Verkehrsgeräusche geltenden Immissionsrichtwerte (gemäß TA Lärm und VDI Richtlinie Nr. 2058) bzw. die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gemäß DIN 18005 eines Allgemeinen Wohngebietes eingehalten.

Weitere gewerbliche Betriebe am Ortseingang südlich der Palmersheimer Straße wirken sich aufgrund ihrer Entfernung nicht auf das Plangebiet aus.

Inzwischen wurde das Gelände der Fa. Rheinkrone umgenutzt. Der derzeit dort ansässige Schreinereibetrieb ist bauordnungsrechtlich genehmigt. Hierzu liegt ein Immissionsschutzgutachten vor, dass sowohl die bestehende als auch die geplante Wohnbebauung berücksichtigt. Konflikte sind demnach nicht zu erwarten.

¹ TÜV Rheinland, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Palmersheim Nr. 2 „Umgebung Rodderbach“, Juli 1997

6.0 Städtebauliche Planung

6.1 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Palmersheimer Straße (K19), die Straße Rodderbach und die Krebsgasse erschlossen. Zur Erschließung der geplanten Wohnbauflächen im Innenbereich ist die Anlage eines Stichweges von der Krebsgasse aus vorgesehen.

Die Krebsgasse sowie die Straße Rodderbach sind nur minimal, in einer Breite von ca. 4,0 bis 4,50 m ausgebaut.

Es ist davon auszugehen, dass die Straße Rodderbach für das Plangebiet die Funktion der Hauptzufahrt übernehmen wird. Das sich aus der geplanten Bebauung ergebende Verkehrsaufkommen übersteigt in dem zur Zeit bestehendem Ausbauzustand der Straße die Leistungsfähigkeit des Einmündungsbereiches zur K 19.

Für die Straße Rodderbach werden daher Ausbaumaßnahmen erforderlich, um den Begegnungsfall Pkw/Lkw zu gewährleisten. Der Bebauungsplan setzt für diesen Begegnungsfall ausreichende Verkehrsflächen fest.

Seitens des Kreises Euskirchen wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Anlage eines Linksabbiegestreifens innerhalb der K 19 und die Ausbildung des Einmündungsbereiches gemäß der RAS-K-1 mit entsprechenden Eckausrundungen gefordert.

Da sich die K 19 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 befindet, werden die Ausbaumaßnahmen innerhalb der Kreisstraße K 19 (Linksabbiegestreifen) im Rahmen einer gesonderten Fachplanung durchgeführt.

In einem Abstimmungsgespräch (Ende 2004) mit dem Kreis Euskirchen wurde ein verkehrssicherer Ausbau des Ortseingangs im Hinblick auf die Radwegeführung und die Regelungen der Abbiegebeziehungen besprochen.

Es wurde vereinbart, dass seitens der Stadt Euskirchen ein straßenbautechnischer Entwurf und eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung dazu angefertigt wird.

6.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Im Eckbereich der Straße Rodderbach / Krebsgasse (nördlicher Bereich) ist eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses sowie eines Feuerwehrgerätehauses festgesetzt.

Der Dorfgemeinschaft Palmersheim sowie der Feuerwehr standen keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Veranstaltungen im Ortszentrum konnten aufgrund von Beschwerden der Anlieger nur eingeschränkt (zeitliche Begrenzung) durchgeführt werden.

Um eventuelle Konflikte am neuen Standort zu vermeiden, wurde eine Fläche gewählt, die unmittelbar von der Straße Rodderbach aus erschlossen wird. Die Baukörper sind so platziert, dass sie zu den geplanten Wohnbauflächen eine Abschirmkante bilden.

Das Dorfgemeinschaftshaus umfasst einen Veranstaltungsraum für ca. 150 Besucher incl. der erforderlichen Nebenräume, Küche etc.

Das Feuerwehrgerätehaus nimmt neben den Flächen für die Fahrzeuge auch einen Schulungsraum auf. Die Baukörper gruppieren sich um einen gemeinsamen Hof.

Die Erschließung des Dorfgemeinschafts- und Feuerwehrgerätehauses sowie der Stellplätze erfolgt über eine Zufahrt von der Straße Rodderbach / Ecke Krebsgasse aus. Zur Krebsgasse wird das Gelände durch eine Lärmschutzwand von 3,0 m Höhe abgeschirmt.

Die Zufahrt erfolgt über eine vorhandene Wirtschaftswegeparzelle.

Um Beeinträchtigungen der angrenzenden geplanten Wohnnutzung zu verhindern wurde eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der Errichtung des Dorfgemeinschaftshauses durchgeführt.²

Durch die Bauausführung des Dorfgemeinschaftshauses (siehe Festsetzungen zum Schallimmissionschutz) sowie die Errichtung einer Abschirmeinrichtung von 3,0 m Höhe nordöstlich der Krebsgasse in Fortsetzung der Halle sind Beeinträchtigungen der Wohnnutzung nicht zu erwarten.

Weiterhin wird mit der Bebauungsplanung eine Renaturierung des im Plangebiet verrohrten Rodderbachs angestrebt. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in unterschiedlicher Breite wird die Möglichkeit einer zukünftigen Wiederherstellung des Rodderbachs als offenes Gewässer sichergestellt.

Mit der geplanten Bebauung und den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (Ortsrandeingrünung, Renaturierung des Rodderbachs) soll eine Abrundung des Ortes Palmersheim zur freien Feldflur erreicht werden.

7.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Kanal erfolgt über einen Anschluß an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen.

Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 51 a 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 Beeinträchtigungen des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Für das Plangebiet wurde eine Untersuchung zur Durchführbarkeit der Versickerung von Niederschlagswasser erarbeitet³.

Die Ergebnisse besagen, dass die Böden im Plangebiet überwiegend mäßige bis geringe Durchlässigkeiten aufweisen.

Für das Plangebiet ist daher eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser wird dem Rodderbach zugeleitet.

Zur Verringerung des Niederschlagswasserabflusses und zur teilweisen Erhaltung der Bodenfunktion werden weiterhin Festsetzungen zur Art der Versiegelung der privaten Zufahrten, Stellplätze, Hauszugänge, Terrassen und den sonstigen befestigten Flächen getroffen.

² Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Palmersheim Nr. 2 „Umgebung Rodderbach“ der Stadt Euskirchen hinsichtlich eines Dorfgemeinschaftshauses (TÜV-Bericht Nr. 933/720812/01)

³ Untersuchung zur Durchführbarkeit der Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Euskirchen, Ortsteil Palmersheim, Baugrundlabor Batke GmbH, Bonn vom 30.06.99

8.0 Festsetzungen für das Plangebiet

8.1 Art und das Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Flächen nördlich der Krebsgasse, mit Ausnahme der Fläche für den Gemeinbedarf sowie die Flächen südlich der Krebsgasse bis zur Palmersheimer Straße sind als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ erfolgt in Anpassung an die Umgebungsstruktur sowie der geplanten Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Geschossigkeit, die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Firsthöhe bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung an die Umgebungsbebauung auf 0,3 begrenzt und bleibt damit unterhalb der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 1 Vollgeschoß festgesetzt. Zusätzlich wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m über OK Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses gesteuert.

Die maximale Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) darf maximal 0,20 m über Oberkante Straße betragen.

Fläche für den Gemeinbedarf

Der Bereich für das Dorfgemeinschafts- und Feuerwehrgerätehaus ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Geschossigkeit, die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl bestimmt.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,6, die Geschoßflächenzahl mit 1,2 festgesetzt.

8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt, um eine zu starke unerwünschte Verdichtung in der Ortsrandlage zu vermeiden.

Für die Wohngrundstücke nördlich der Krebsgasse wird aus den vorgenannten Gründen zusätzlich eine Mindestbreite von 11,5 m festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Wohngebieten durch Baugrenzen definiert.

Für die Gemeinbedarfsfläche ist ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bzw. Baulinien im Süden und Osten bestimmt.

Durch die Festsetzung von Baulinien zur geplanten Wohnbebauung im Osten und zur Krebsgasse im Süden sowie die Beibehaltung gleicher Gebäudehöhen an der Baulinie wird sichergestellt, daß die Baukörper zur Wohnbebauung hin eine Abschirmkante gegenüber der Stellplatzzone der Gemeinbedarfsfläche bilden.

8.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Rodderbach und die Krebsgasse. Der Innenbereich wird von der Krebsgasse aus über eine Stichstraße erreicht, die in einem Wendebereich endet. Von diesem Wendebereich (Wendeanlagentyp 3 gemäß EAE 85/95) können noch 7 Wohngebäude in Richtung Osten über einen Weg von ca. 41,5 m Länge erschlossen werden. Eine Wendemöglichkeit ist in diesem Bereich nicht mehr geplant. Für das Wenden von Personenkraftwagen müssen in diesem Bereich die Garagenvorplätze genutzt werden.

Aufgrund von Bürgeranregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Erschließung für den Innenbereich geringfügig nach Norden verschoben. Im Weiteren werden nunmehr die rückwärtigen Bereiche der Flurstücke Nr. 271 und 272 mit erschlossen und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Für die Straße Rodderbach ist eine öffentliche Verkehrsfläche von 7,50 m Breite festgesetzt, die neben einer Fahrbahn von 6,0 m incl. 0,5 m Bankett auch einen einseitigen Gehweg zulässt (Vgl. auch Punkt 6.1).

Die öffentliche Verkehrsfläche Krebsgasse ist in einer Breite von 6,0 m festgesetzt.

8.4 Versorgungsflächen

Im Plangebiet befindet sich eine Trafostation der RWE Energie AG. Der Standort wird im Bebauungsplan durch die Darstellung als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gesichert.

8.5 Öffentliche Grünflächen

Östlich der Straße Rodderbach ist eine öffentliche Grünfläche in unterschiedlicher Breite festgesetzt, die eine Renaturierung des in diesem Abschnitt verrohrten Rodderbachs gemäß den heutigen Ausbaugrundsätzen ermöglicht.

Die vorliegende Planung wurde mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen abgestimmt und positiv bewertet.

8.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Um Beeinträchtigungen der angrenzenden geplanten Wohnnutzung (WA-Gebiet) zu verhindern wurde eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der Errichtung des Dorfgemeinschaftshauses durchgeführt.⁴

Entsprechend dem RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 11.10.1997 „Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen bei Freizeitanlagen“ gelten für das geplante Wohngebiet, außerhalb von Gebäuden, folgende Immissionsrichtwerte:

⁴ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Palmersheim Nr. 2 „Umgebung Rodderbach“ der Stadt Euskirchen hinsichtlich eines Dorfgemeinschaftshauses (TÜV-Bericht Nr. 933/720812/01)

tags außerhalb der Ruhezeiten	55 dB (A)
tags innerhalb der Ruhezeiten	50 dB (A)
nachts	40 dB (A)

Anhand der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind im Bebauungsplan Schallminderungsmaßnahmen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) festgesetzt, die sich auf die Bauausführung des Dorfgemeinschaftshauses beziehen.

Sie umfassen die folgenden Punkte:

- Die Bauauführung des Daches (geräuschintensiver Hallenbereich) muß ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R'w \geq 42$ dB aufweisen.
- Bei dem Einbau einer mechanischen Lüftungsanlage, darf diese maximal eine A-Schalleistung von 70 dB(A) emittieren, wobei die Ausblasöffnungen an der zur Wohnbebauung abgewandten Seite anzuordnen sind.
- Nordöstlich der Krebsgasse in Fortsetzung der Halle ist eine Schallschutzwand von 3,0 m Höhe zu errichten.
- Zur südöstlichen Wohnbebauung hin wird eine Baulinie festgesetzt, mit der Maßgabe, dass die Gebäudeteile an der Baulinie in gleicher Höhe zu errichten sind.

Zur Schallminderung wird im Gutachten weiterhin empfohlen, daß

- nach 22.00 Uhr keine Fenster geöffnet werden dürfen, ggf. sollten Festverglasungen vorgesehen werden.
- der Ein- /Ausgang ist als „Schleuse“ mit einer vor- oder nachgebauten zweiten Türanlage ausgebildet wird. Eine Arretierung der Türanlage in Offenstellung darf nicht erfolgen.

Durch die getroffenen Schallminderungsmaßnahmen können aus schalltechnischer Sicht Lärmkonflikte für die geplanten Nutzungen vermieden werden.

8.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie als Puffer zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem östlich anschließenden Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die einen harmonischen Übergang von der bebauten Fläche zur Landschaft gewährleisten sollen.

Für die privaten Grundstücksflächen im Gebiet WA 2 werden Festsetzungen hinsichtlich der Freiraumgestaltung getroffen, um eine hohe Qualität für die Gartenbereiche zu gewährleisten, die in der Ortsrandlage eine Abrundung des Ortes zur freien Feldflur bilden.

Die getroffenen Maßnahmen werden als Ausgleichsmaßnahme für die durch die Bebauungsplanung zu erwartenden Eingriffe herangezogen.

9.0 Gestaltung der baulichen Anlagen

In Anlehnung an die umgebende städtebauliche Struktur und zur Wahrung des Gebietscharakters werden in der Gestaltungssatzung Festsetzungen zu den Dachformen, Dachaufbauten sowie zur Materialwahl und Farbgestaltung der Dachflächen und der Fassaden getroffen.

Ergänzend zu den städtebaulichen Gesichtspunkten wurden auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild berücksichtigt. Ein homogenes Baugebiet mit einer ruhigen Dachlandschaft stellt unter optischen Gesichtspunkten einen geringeren Eingriff in das Landschaftsbild dar, als ein weithin sichtbares. Daher wurden neben den Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung, Festsetzungen zur Farbgestaltung der Materialien, insbesondere der Dacheindeckungen getroffen.

10.0 Realisierung des Bebauungsplanes

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind erforderlich, um die Erschließung des Innenbereiches sicherzustellen. Diese Maßnahmen sollten im Rahmen einer freiwilligen Regelung mit den betroffenen Eigentümern durchgeführt werden.

11.0 Flächenbilanz zum Bebauungsplanentwurf

Gesamtfläche des Plangebietes		27.550 m²
<u>davon Verkehrsflächen</u>		
Anliegerstraßen neu		
Krebsgasse und Rodderbach mit 6,0 m Ausbau incl. Gehwege / Zufahrt Dorfge- meinschaftshaus	2.995m ²	2.995 m ²
<u>Bauflächen</u>		
Wohnbaufläche Bestand	5.820 m ²	
Wohngebiet (WA-Gebiet) geplant GRZ 0,3	13.645 m ²	
Gemeinbedarfsfläche GRZ 0,6	3.250 m ²	22.715 m ²
<u>Grünflächen</u>		
Gehölzflächen (Ortsrandeingrünung)	1.440 m ²	
Flächenansatz den Bauflächen enthalten		
Öffentliche Grünfläche (Renaturierung Rodder- bach)	1.670 m ²	
Fläche für die Landwirtschaft (Wirtschaftsweg)	170 qm	1.840 m ²

12.0 Kennzeichnungen / Hinweise

Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW (Denkmalschutzgesetz -DSchG -) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden sind.

Baugrundverhältnisse

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.

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. Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Kampfmittelräumdienst

Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln weist darauf hin, daß sich aus der Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder im Umfeld des Plangebietes Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln ergeben.

Der Bereich der in Rede stehenden Maßnahme liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf-/Kampfgebiet.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder den Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

13.0 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Am 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 in Kraft getreten. Artikel 12 des Gesetzes passt das Städtebaurecht des Bundes den Vorgaben der UVP-Änderungsrichtlinie an.

Gemäß § 3a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG) ist von der zuständigen Behörde auf der Grundlage geeigneter Angaben festzustellen, ob nach den §§ 3b bis 3f für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Die Anlage 1 zum UVPG enthält eine Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben. Gemäß Punkt 18.7.2 dieser Liste ist für den Bau eines Städtebauprojektes im bisherigen Außenbereich eine allgemeine Vorprüfung ab einer Grundfläche von insgesamt 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm durchzuführen.

Die innerhalb des ca. 2,76 ha großen Plangebietes zu erwartende Grundfläche liegt unterhalb der Mindestgröße für eine allgemeine Vorprüfung. Die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit besteht daher nicht. Für das Plangebiet wird dennoch ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB erarbeitet.

Der Umweltbericht wurde für die erneute öffentliche Auslegung erarbeitet. Die Umweltbelange wurden auf den Ursprungszustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung 1998 / 1999 bezogen beurteilt. Inzwischen ist der Bebauungsplan bereits zum Teil realisiert.

Art und Größe des Vorhabens

Gesamtgröße des Plangebietes: ca. 27.550 qm

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet / Fläche für den Gemeinbedarf

Maß der baulichen Nutzung: Gemeinbedarfsfläche	GRZ 0,6 / GFZ 1,2
Wohngebiet neu	GRZ 0,3 / 1 Vollgeschoss

13.1 Ermittlung und Bewertung der Schutzgüter

13.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie insbesondere Aspekte des Lärmschutzes in Rahmen weiteren Betrachtungen von Bedeutung.

Während der Bauphase sind Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnbereiche durch Baustelleneinrichtungen, Materialtransporte, Baustraßen und Lagerplätze zu erwarten.

Durch die Einrichtung, den Betrieb und die Versorgung der Baustellen werden voraussichtlich Lärm- und Staubemissionen freigesetzt, die sich jedoch auf die Bauphase beschränken.

• Verkehrsbedingte Immissionen

Anhand des im Gestaltungskonzept dargestellten Bebauungsvorschlags können insgesamt 25 neue Wohngebäude entstehen. Bei der Zugrundelegung von 1,2 Wohneinheiten je Hauseinheit ergeben sich 30 Wohneinheiten.

Die Erschließung des Geländes erfolgt über die Krebsgasse und die Straße Rodderbach. Der Innenbereich wird über eine Anliegerstraße erschlossen, die in die Krebsgasse einmündet.

Für die Abschätzung des Mehrverkehrs wird von folgenden Parametern ausgegangen:

Wohneinheiten	=	30 WE mit 2,7 Personen je Haushalt
Personenzahl	=	ca. 81 Einwohner
Mobilitätsrate	=	3 Wege pro Einwohner pro Tag
Modal-Split (MIV) (Wege pro Tag)	=	MIV-Anteil 65 %
Annahme	=	Besetzungsgrad 1,3 Personen pro Fahrzeug
Berechnung	=	$(81 \text{ EW} \times 3 \text{ Wege} \times 65 \%) : 1,3 = 121,5 \text{ MIV} / \text{Tag}.$

Im weiteren wird das Straßennetz durch den Besucherverkehr bei Veranstaltungen im Dorfgemeinschaftshaus in Anspruch genommen. Die Auswirkungen der Parkplatznutzung mit 30 Stellplätzen wurde in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Palmersheim Nr. 2 „Umgebung Rodderbach“ berücksichtigt.

Insgesamt ist festzustellen, dass das prognostizierte zusätzliche Verkehrsaufkommen (Individualverkehr) - unter Berücksichtigung des Ausbaus der Straße Rodderbach - über das bestehende Verkehrsnetz abgewickelt werden kann.

Sonstige nutzungsbedingte Immissionen

- Gewerbliche Nutzungen im Umfeld des Plangebietes

Etwa 150 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Betriebsgelände der Firma Rheinkrone Frischgeflügel GmbH & Co KG. Die Zufahrt erfolgt über die Rodderbachstrasse.

Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung wurde für das Plangebiet ein schalltechnisches Gutachten⁵ erstellt, um eventuelle Konflikte mit der geplanten Wohnnutzung im Vorfeld abzuklären.

Die Ergebnisse des Gutachtens besagen:

Beeinträchtigungen für das Plangebiet sind aufgrund der betrieblichen Nutzung (Rheinkrone) nicht zu erwarten, da kein Zerlegebetrieb mehr stattfindet. Ein großer Teil der vorhandenen Betriebsgebäude steht leer. Zum Untersuchungszeitpunkt wurde mit ca. 6 Mitarbeitern ein Großhandel (Vertrieb) für Fleischwaren durchgeführt, wobei zwei Kühlhäuser in Betrieb waren.

Untersucht wurden die Auswirkungen der Betriebsgeräusche der Firma Rheinkrone und die Verkehrsgeräusche auf der Betriebszufahrtstraße (Rodderbach) bezogen auf die geplante Wohnnutzung.

Danach werden bezogen auf den Betriebszustand der Firma Rheinkrone Frischgeflügel GmbH & Co KG sowohl die für gewerbliche Geräuschimmissionen als auch die für Verkehrsgeräusche geltenden Immissionsrichtwerte (gemäß TA Lärm und VDI Richtlinie Nr. 2058) bzw. die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gemäß DIN 18005 eines Allgemeinen Wohngebietes eingehalten.

⁵ TÜV Rheinland, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Palmersheim Nr. 2 „Umgebung Rodderbach“, Juli 1997

Inzwischen wurde das Gelände der Fa. Rheinkrone umgenutzt. Der derzeit dort ansässige Schreinereibetrieb ist bauordnungsrechtlich genehmigt. Hierzu liegt ein Immissionsschutzgutachten vor, dass sowohl die bestehende als auch die geplante Wohnbebauung berücksichtigt. Konflikte sind demnach nicht zu erwarten.

Weitere gewerbliche Betriebe am Ortseingang südlich der Palmersheimer Straße wirken sich aufgrund ihrer Entfernung nicht auf das Plangebiet aus.

- **Dorfgemeinschaftshaus**

Um Beeinträchtigungen der angrenzenden geplanten Wohnnutzung (WA-Gebiet) zu verhindern wurde eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der Errichtung des Dorfgemeinschaftshauses erarbeitet.⁶

Entsprechend dem RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 11.10.1997 „Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen bei Freizeitanlagen“ gelten für das geplante Wohngebiet, außerhalb von Gebäuden, folgende Immissionsrichtwerte:

tags außerhalb der Ruhezeiten	55 dB (A)
tags innerhalb der Ruhezeiten	50 dB (A)
nachts	40 dB (A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Weiterhin können für seltene Störereignisse, die an 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres stattfinden können, Richtwertüberschreitungen zugelassen werden.

Grundlage für die Berechnungen war die beabsichtigte Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses, die von der Dorfgemeinschaft Palmersheim angegeben wurde.

Die Berechnung der Geräuschsituation wurde für die beabsichtigten Nutzungen bezogen auf die „kritischste“ Beurteilungszeit, die lauteste Nachtstunde durchgeführt.

Die Ergebnisse der Untersuchung besagen, dass bei regelmäßigen Nutzungen zur Nachtzeit und auch bei seltenen Störereignissen (laute Musikdarbietung, Ansagen o.ä.) Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind. Für reine Tagnutzungen ist die Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten anzunehmen.

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind daher im Bebauungsplan Schallminderungsmaßnahmen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) festgesetzt, die sich auf die Bauausführung des Dorfgemeinschaftshauses beziehen.

Sie umfassen die folgenden Punkte:

- Die Bauauführung des Daches (geräuschintensiver Hallenbereich) muß ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R'w \geq 42$ dB aufweisen.
- Bei dem Einbau einer mechanischen Lüftungsanlage, darf diese maximal eine A-Schalleistung von 70 dB(A) emittieren, wobei die Ausblasöffnungen an der zur Wohnbebauung abgewandten Seite anzuordnen sind.
- Nordöstlich der Krebsgasse in Fortsetzung der Halle ist eine Schallschutzwand von 3,0 m Höhe zu errichten.
- Zur südöstlichen Wohnbebauung hin wird eine Baulinie festgesetzt, mit der Maßgabe, daß die Gebäudeteile an der Baulinie in gleicher Höhe zu errichten sind.

⁶ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Palmersheim Nr. 2 „Umgebung Rodderbach“ der Stadt Euskirchen hinsichtlich eines Dorfgemeinschaftshauses (TÜV-Bericht Nr. 933/720812/01)

Zur Schallminderung wird im Gutachten weiterhin empfohlen, dass

- nach 22.00 Uhr keine Fenster geöffnet werden dürfen, ggf. sollten Festverglasungen vorgesehen werden.
- der Ein- /Ausgang ist als „Schleuse“ mit einer vor- oder nachgebauten zweiten Türanlage ausgebildet wird. Eine Arretierung der Türanlage in Offenstellung darf nicht erfolgen.

Durch die getroffenen Schallminderungsmaßnahmen können aus schalltechnischer Sicht Lärmkonflikte für die geplanten Nutzungen vermieden werden.

13.1.2 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

Aufgrund seiner Festsetzungen bereitet der Bebauungsplan Nr. 2 „Umgebung Rodderbachstrasse“ einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Der Bebauungsplan muss im Rahmen der planerischen Abwägung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich) die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigen. Die aufgrund der Abwägung für notwendig erachteten Ausgleichsmaßnahmen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst bzw. an anderer Stelle im Stadtgebiet zu kompensieren.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes umfassen im wesentlichen:

- Die zusätzliche Versiegelung des Bodens
- Veränderung des Landschaftsbildes durch die Neubebauung
- Beanspruchung von Vegetationselementen als Lebensraum für Flora und Fauna durch eine Neubebauung

Die ökologische Wertigkeit des Untersuchungsgebietes vor und nach einem möglichen baulichen Eingriff wurde an Hand der von der Landesregierung NRW herausgegebenen Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur- und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen durchgeführt.

Die nachfolgende Tabelle dokumentiert den Eingriff in Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan Nr. 2 verursacht wird.

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (Stand 1999)

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (Vgl. Plan Ausgangszustand)	Code (Vgl. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (Vgl. Biotoptypenwertliste)	Fläche m ²	Grundwert A Vgl. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Spalte 5 x 6)	Einzelflächenwert (Spalte 4 x 7)
1	3.1	Acker	8.135	2	1	2	16.270
2	4.4	Festplatz 1.220 m ² Intensivrasen	1.220	2	1	2	2.440
	3.6	mit neuen Obstbäumen (ca. 300 m ²) Stammdurchmesser <15cm	(300)	7	1	7	2.100
3	6.1	Fichten-/Blautannenkultur	1.260	3	1	3	3.780
4	3.2	Grünland (Pferdewiese ohne Gehölzaufwuchs)	2.420	4	1	4	9.680
5	4.1	Zier- und Nutzgärten Strukturarm	3.305	2	1	2	6.610
6	4.2	Hausgarten Strukturreich	1.130	4	1	4	4.520
7	4.4	ehemalige Kläranlage Intensivrasen	690	2	1	2	1.380
8	1.1	Wegefläche Krebsgasse und Rodderbach	1.680	0	1	0	0
9	2.1	Wegeränder, Bankette	360	2	1	2	720
10	1.3	Schotterfläche (Zeltplatz)	660	1	1	1	660
11	2.2	Bankette (Intensivrasen) mit Gehölzaufwuchs	870	3	1	3	2.610
12		Wohnbebauung incl. Freifläche Palmersheimer Straße (unverändert, wird daher nicht bewertet)	4.560	-	-	-	0
13		Wohnbebauung incl. Freifläche Krebsgasse Nr. 43 (unverändert, wird daher nicht bewertet)	1.260	-	-	-	0
Gesamtflächenwert A:			27.550	50.770			

Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (Vgl. Biotypenwertliste)	Biototyp (Vgl. Biotypenwertliste)	Fläche m ²	Grundwert P (Vgl. Biotypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Spalte 5 x 6)	Einzelflächenwert (Spalte 4x7)
1	1.1	Erschließung Rodderbachstr./ Krebsgasse	2.000	0	1	0	0
		Planstraße neu	900	0	1	0	0
		Zufahrt	95	0	1	0	0
2	1.1	Gebäudeflächen <u>WA-Gebiete</u> (Gebäude, Garagen, Anbauten, Terrassen, Hauseingänge) m ² /GRZ 0,3	4.105	0	1	0	0
3	1.2	Gemeinbedarfsfläche Dorfgemeinschafts-/ Feuerwehrgerätehaus	1.200	0	1	0	0
4	1.3	wassergebundene Befestigungen bzw. Rasenpflaster (Parkplatz)	1.000	1	1	1	1.000
5	4.4	Intensivrasen (Gemeinbedarfsfläche)	260	2	1	2	520
6	8.1	Gehölzflächen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen	790	6	1	6	4.740
7	8.1	Gehölzflächen WA-Gebiet (Ortsrandeingrünung)	650	6	1	6	3.900
8	4.2	Zier- und Nutzgarten (Hausgärten in den WA-Gebieten) strukturreich	8.890	3	1	3	26.670
9	7.2	Öffentliche Grünfläche Renaturierung Rodderbach	1.670	7	1	7	11.690
10	3.1	Landwirtschaftliche Fläche (Wirtschaftsweg)	170	2	1	2	340
11		Wohnbebauung incl. Freifläche Palmersheimer Straße (Fläche die von der Zuordnung ausgenommen ist)	4.560	-	-	-	0
12		Wohnbebauung incl. Freifläche Krebsgasse Nr. 43 (unverändert, wird daher nicht bewertet)	1.260	-	-	-	0
Gesamtflächenwert P			27.550				48.860

Für das B-Plangebiet ergibt sich ein **Biotopwertdefizit** von

1.880 ökologischen Wertpunkten.

Demnach kann der gesamte Eingriff zu 96 % innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Zur vollständigen Kompensation sind demnach noch 1.880 ökologische Wertpunkte auszugleichen.

Der interne Ausgleich erfolgt durch die im Bebauungsplan festgesetzten SPE-Flächen (Schutz, Pflege und Entwicklung) und die geplanten Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Renaturierung des Rodderbachs) sowie innerhalb der privaten Grundstücksflächen.

Der Rückbau des Rodderbachs erfolgt nach einer gesonderten Fachplanung. Für die Renaturierung liegt eine Ausbaugenehmigung aus dem Jahr 1993 vor, die zurückgestellt wurde. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 2 „Umgebung Rodderbach“ sollen die Genehmigungsunterlagen zum Gewässerausbau überarbeitet werden und das Verfahren fortgeführt werden.

Die festgesetzten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu erbringen.

Der Eingriff der durch die Errichtung bzw. den Ausbau der Verkehrsflächen zu erwarten ist wird vollständig innerhalb der öffentlichen Grünfläche kompensiert. Die Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünfläche werden gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB dem Eingriff für die Erschließungsmaßnahmen zugeordnet.

Die Grundstücke die bereits bebaut sind (Palmersheimer Straße bis zu einer Grundstückstiefe von ca. 40 m und Krebsgasse Haus-Nr. 43) werden von der Zuordnung ausgenommen, da sie keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Die Bereiche sind im Bebauungsplan durch Randsignatur gekennzeichnet.

Zur Kompensierung des verbleibenden Eingriffs stellt die Stadt Euskirchen eine Fläche zur Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahme bereit. Vorgesehen ist die Anpflanzung eines standortgerechten Gehölzstreifens im Bereich „Am Schwarzen Weg“, Gemarkung Euskirchen, Flur 23, Flurstück 12. Von der Gesamtfläche wird eine Teilfläche von 470 qm für den Ausgleich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Umgebung Rodderbach“ beansprucht.

A. Ausgangszustand der externen Ausgleichsfläche							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (Vgl. Biotypenwertliste)	Biototyp (Vgl. Biotypenwertliste)	Fläche m ²	Grundwert P (Vgl. Biotypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Spalte 5 x 6)	Einzelflächenwert (Spalte 4x7)
1	3.1	Acker	470	2	1	2	940
Gesamtflächenwert A:							940

B. Ausgangszustand der externen Ausgleichsfläche nach Durchführung der Anpflanzung							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (Vgl. Biotypenwertliste)	Biototyp (Vgl. Biotypenwertliste)	Fläche m ²	Grundwert P (Vgl. Biotypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Spalte 5 x 6)	Einzelflächenwert (Spalte 4x7)
1	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	470	6	1	6	2.820
Gesamtflächenwert B:							2.820

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B. Gesamtflächenwert A)							1.880
--	--	--	--	--	--	--	-------

Die Stadt Euskirchen stellt die Fläche zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahme bereit. Mit dem Satzungsbeschluss verpflichtet sich die Stadt Euskirchen – zur Absicherung der Abwägungsentscheidung über die Inanspruchnahme der Flächen – für den entsprechenden Ausgleich in einem Satzungsbeschluss. Damit wird sichergestellt, dass die Stadt diese Flächen nicht für andere Zwecke verwenden kann.

- Orts- und Landschaftsbild

Zum Landschaftsbild gehören nicht allein die ästhetisch erfahrbaren Strukturen der Landschaft, sondern alle für die Erholung des Menschen in Natur und Landschaft relevanten Gegebenheiten der Umwelt, die sinnlich erfahrbar sind. Dieses Landschaftsbild übernimmt in ästhetischer Hinsicht Erholungsfunktion für die Anwohner. Grundsätzlich lässt sich die geplante Bebauung durch eine ausreichende Begrünung integrieren. Durch die Anlage neuer Hausgärten und neuer Grünflächen kann eine Teilkompensation erreicht werden.

13.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Gemäß § 4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz ist 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.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden landwirtschaftliche Flächen versiegelt bzw. überbaut. Eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten oder bebauten Flächen war innerhalb der Ortslage von Palmersheim nicht möglich. Das Baugebiet dient dem örtlichen Bedarf.

- Bodenbeschaffenheit

Die oberflächennahen Schichten des Plangebietes bestehen in einem rund 50 m breiten Streifen, der sich entlang der Rodderbachstrasse erstreckt als holozänem Lehm. Darunter bzw. in dem außerhalb des Streifens liegenden Bereichen folgen bereits oberflächennah pleistozäne „Eifelschotter“, welche erfahrungsgemäß bereichsweise stärker lehmig sein können.

Die zur Durchführung des Bauvorhabens notwendigen Bodenarbeiten bedeuten einen nachhaltigen Eingriff in das Bodengefüge. Ferner ist damit zu rechnen, dass Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Lagerflächen verursacht werden.

- Baugrundverhältnisse

Gemäß der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt 5306 sind in einem Teil des Plangebietes Böden vorhanden, die humoses Bodenmaterial enthalten. 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 des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die DIN

18195 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

- Altablagerungen

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich das Gelände der ehemaligen Kläranlage von Palmersheim. Die ehemaligen Gebäude wurden beseitigt und eine Grünfläche angelegt. Aus Sicht der Altlastenproblematik bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Liegen Hinweise und Erkenntnisse über Schadstoffbelastungen von Bodenaushub und sonstigen Bauabfällen vor, so sind die Abfälle bei den Bauarbeiten getrennt von den unbelasteten Materialien zu halten und in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen und zu entsorgen.

13.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetz oder in einem nach Landeswasserrecht festgesetzten Heilquellenschutzgebiet.

- Oberflächengewässer

Östlich der Straße Rodderbach verläuft der Rodderbach, der in dem Abschnitt des Plangebietes verrohrt ist. Südlich und in einem Teilabschnitt nördlich des Plangebietes verläuft der Rodderbach als offenes Gewässer. Mit der Bebauungsplanung soll die Möglichkeit einer Wiederherstellung des Rodderbaches als offenes Gewässer und damit die Schaffung einer ökologischen Durchgängigkeit ermöglicht werden.

- Grundwasser

Für das Untersuchungsgebiet wird von einem Grundwasserstand (Höchststand) HGW von ca. 173 mNN ausgegangen. Bei einer Höhenlage des Geländes von ca. 181 mNN befindet er sich damit ca. 8m unter Gelände. Als Grundwasserfließrichtung ist nach den vorliegenden Grundwassergleichenplänen Nordnordost bzw. Nord anzunehmen.

- Niederschlagswasser

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 Beeinträchtigungen des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Für das Plangebiet wurde eine Untersuchung zur Durchführbarkeit der Versickerung von Niederschlagswasser erarbeitet⁷.

Die Ergebnisse besagen, dass die Böden im Plangebiet überwiegend mäßige bis geringe Durchlässigkeiten aufweisen.

Für das Plangebiet wird daher eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser wird dem Rodderbach zugeleitet.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind aufgrund der geringen Flächenversiegelung, die durch die Planung zu erwarten ist, keine Bedenken hinsichtlich der Einleitung zu erwarten, obwohl der Rodderbach im Bereich der verrohrten Gewässerstrecke unterhalb von Palmersheim

⁷ Untersuchung zur Durchführbarkeit der Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Euskirchen, Ortsteil Palmersheim, Baugrundlabor Batke GmbH, Bonn vom 30.06.99

nicht ausreichend leistungsfähig ist, so dass es bei Hochwasser zu Überschwemmungen u. a. innerhalb des bebauten Bereiches in Palmersheim kommen kann.

Seitens des Staatlichen Umweltamtes wurden zu der beabsichtigten Planung aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken geäußert, da durch den Bebauungsplan lediglich eine geringe zusätzliche Flächenversiegelung erfolgt, durch die mit einer maßgeblichen Erhöhung des Oberflächenabflusses auf Grund der Versiegelung nicht zu rechnen ist.

Zur Verringerung des Niederschlagswasserabflusses und zur teilweisen Erhaltung der Bodenfunktion werden weiterhin Festsetzungen zur Art der Versiegelung der privaten Zufahrten, Stellplätze, Hauszugänge, Terrassen und den sonstigen befestigten Flächen getroffen.

13.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Durch die geplante Bebauung sind keine großklimaklimatischen Veränderungen zu erwarten. Die vorgesehene Neuversiegelung führt zu kleinklimatischen Beeinträchtigungen, diese werden durch Grün- und Gartenflächen ausgeglichen.

13.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

- Denkmalschutz

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

- Bodendenkmalpflege

Die Region um Euskirchen war aufgrund der günstigen Besiedlungsvoraussetzungen bereits in der Vorgeschichte dicht besiedelt, so dass zahlreiche Indizien für diese frühe und intensive Besiedelung als Bodendenkmäler auch aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes nachgewiesen wurden.

Für das Plangebiet wurde in dem nördlichen Teil eine archäologische Prospektion durchgeführt. Es wurden keine relevanten Hinweise auf Bodendenkmäler vorgefunden.

Für den noch unbebauten Bereich des Plangebietes liegen keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor.

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

- Sonstige Sachgüter

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

13.2 Konfliktbeschreibung

Die Beschreibung der Konflikte bzw. Wechselwirkungen umfassen die Folgen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen.

Dabei gehen wesentliche Wirkungen von der derzeitigen Nutzungsstruktur aus. Auswirkungen sind vor allem im Wirkungsgefüge der Schutzgüter Natur- und Landschaft und Boden zu erwarten.

Aus dem Planvorhaben werden in Bezug auf Naturhaushalt, das Landschaftsbild und das Ortsbild folgende Einzelkonflikte entstehen:

- Verlust von Boden (-typen), Bodenorganismen und der natürlichen Bodenfunktionen durch Erstellen von Baugruben, Straßen- und Wegebau, durch Baustelleneinrichtung und -betrieb.
- Verlust von Acker- und Grünflächen (vorwiegend Hausgärten) durch Hochbaumaßnahmen, Straßen- und Wegebau.
Der Eingriff, durch den diese Flächen verloren gehen, kann durch die Anlage von neuen Hausgärten teilweise kompensiert werden. Daher ist dieser Eingriff als nachhaltig, jedoch als nicht erheblich zu bezeichnen.
- Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Versiegelung, Vegetationsverlust, Überbauung und Nutzung als Wohngebiet, Fläche für den Gemeinbedarf und als Verkehrsflächen. Durch den Verlust von Vegetationsstrukturen und zusammenhängenden Freiflächen werden die bioklimatisch positiven Wirkungen eingeschränkt. Durch Neuversiegelung wird die eingestrahlte Sonnenenergie reflektiert und die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die relative Luftfeuchte und die Verdunstungsrate werden gesenkt und die nächtliche Abkühlung verzögert.
Die Beeinträchtigung in Bezug auf das Kleinklima ist nachhaltig, auf Grund der geringen Größe des Gebietes der geplanten offenen Bebauung jedoch nicht erheblich.
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch die vorgesehene Bebauung und die Art der Bauausführung.
Insgesamt wird durch die vorgesehene Bebauung das Landschafts-/Ortsbild verstärkt baulich geprägt. Der Eingriff ist durch die Anlage neuer Hausgärten und der Ortsrandeingrünung sowie durch die Renaturierung der Rodderbaches zum Teil kompensierbar.
Der Baubetrieb beeinträchtigt den Erholungswert des Umfeldes temporär, jedoch nicht erheblich und nicht nachhaltig.

13.3 Umweltrelevante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Auswirkungen auf Natur und Landschaft treten mit Realisierung der Planung vor allem durch die Versiegelung von Boden auf. Trotz der Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen die durch die Planung erfolgen verbleiben Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die gemäß den Vorgaben der Eingriffsregelung zu kompensieren sind. Der erforderliche Kompensationsbedarf kann im Plangebiet und durch externe Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden.

13.4 Zusammenfassung

Das Plangebiet ermöglicht aufgrund seiner Lage im Siedlungszusammenhang von Palmersheim die Bereitstellung von Flächen für die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses mit Feuerwehrgerätehaus sowie von Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Rodderbachstrasse und die Krebsgasse. Die Rodderbachstrasse.

Es ist davon auszugehen, dass die Straße Rodderbach für das Plangebiet die Funktion der Hauptzufahrt übernehmen wird. Das sich aus der geplanten Bebauung ergebende Verkehrsaufkommen übersteigt in dem zur Zeit bestehendem Ausbauzustand der Straße die Leistungsfähigkeit des Einmündungsbereiches zur K 19.

Für die Straße Rodderbach werden daher Ausbaumaßnahmen erforderlich, um den Begegnungsfall Pkw/Lkw zu gewährleisten. Der Bebauungsplan setzt für diesen Begegnungsfall ausreichende Verkehrsflächen fest.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird dem in diesem Abschnitt renaturierten Rodderbach zugeleitet.

Anhand der durchgeführten Bilanzierung von Eingriffswert und Ausgleichswert ist festzustellen, dass trotz der getroffenen Minderungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes die Beeinträchtigungen nicht vollständig ausgeglichen werden können. Die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Maßnahmen im Baugebiet und durch externe Ausgleichsflächen kompensiert.

13.4 Abwägung der Umweltbelange

Mit der vorliegenden Planung und den getroffenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf die Grünordnung und den Gewässerschutz sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Euskirchen, den 24. Juni 2004
ergänzt am 27. Januar 2005

gez. Dr. Friedl
Bürgermeister