

STADT EUSKIRCHEN ORTSTEIL STOTZHEIM

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 18

Bereich Jupiterstraße/Sonnenstraße

Dipl.-Ing. Horst Belter
Stadtplaner / Architekt BDB
Jahnstraße 56
53879 Euskirchen

Tel.: 02251/9550-0
Fax: 02251/955019
e-mail: Horst.Belter@t-online.de
www.horst-belter.de

INHALT :

0.0 Verfahrensablauf

1.0 Rahmenbedingungen

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie
- 1.2 Gebietsentwicklungsplan
- 1.3 Flächennutzungsplan
- 1.4 Vorhandene Flächennutzung
- 1.5 Einordnung in die Gesamtentwicklung

2.0 Städtebauliches Konzept

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

3.0 Inhalte des Bebauungsplanes

- 3.1 Allgemeines Wohngebiet
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 3.4 Verkehrsflächen
- 3.5 Öffentliche Grünflächen, Kinderspielplatz
- 3.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 3.7 Flächen für Versorgungsanlagen

4.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriffs

5.0 Bodenordnung

6.0 Kosten

7.0 Flächenbilanz

8.0 UVP – Umweltbericht

- 8.1 Schutzgut Mensch
- 8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft
- 8.3 Schutzgut Boden
- 8.4 Schutzgut Wasser
- 8.5 Schutzgut Luft
- 8.6 Schutzgut Klima
- 8.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 8.8 Wechselwirkungen
- 8.9 Zusammenfassung

0.0 Verfahrensablauf

Nach Verlagerung des Einzelhandelsbetriebes der Firma „Allkauf“ (jetzt Real) und Abbruch der Gebäude ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da die Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden soll.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte durch den Ausschuss für Umwelt- und Planung der Stadt Euskirchen am 20. Februar 2001.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 20. März 2001 in der Stadtverwaltung Euskirchen durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.05.2001 frühzeitig am Verfahren beteiligt.

Der Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach Behandlung der Anregungen der TÖB vom Umwelt- und Planungsausschuss am 04.09.2001 gefasst.

Aufgrund der geänderten Gesetzeslage zum Umweltverträglichkeitsgesetz, das entsprechende Änderungen im BauGB nach sich zog, wurde für den Bebauungsplan ein Umweltbericht gem. §2a BauGB erstellt. Der Umweltbericht wird Bestandteil der Begründung.

Der Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 11.12.2001 auf der Grundlage der überarbeiteten Unterlagen neu gefasst.

1.0 Rahmenbedingungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Ortsteiles Stotzheim
Der Bebauungsplan umfasst ca. 3.2 ha und wird begrenzt

- im Westen durch die Parzellen 107 und 108
- im Norden durch die Parzellen 34 und 74
- im Osten durch die „Jupiterstraße“ K1
- im Süden durch die Parzelle 37 und einer Stichstraße der Jupiterstraße, Parzelle 79

Das Gelände des Bebauungsplanes steigt nach Süden um ca. 1 – 1,5 m an und ist somit topographisch unkompliziert.

1.2 Gebietsentwicklungsplan

Der gültige Gebietsentwicklungsplan weist für das Plangebiet „allg. Freiraum und Agrarbereich“ aus. Die Stadt Euskirchen hat dieses Grundstück sowie die südlich bis zum derzeitigen Ortsrand liegenden Flächen für den Entwurf des Gebietsentwicklungsplanes vorgeschlagen (als Wohnbaufläche). Hierüber wird in den noch ausstehenden Diskussionen zum GEP-Entwurf beraten werden.

1.3 Flächennutzungsplan

Das gesamte Grundstück bis auf eine kleine Fläche im Westen, die als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen.

Für die städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Stotzheim bietet sich das gesamte Grundstück an, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes daher erforderlich ist. Die Anfrage gemäß § 20 LPLG wurde bei der Bezirksregierung Köln gestellt und positiv beschieden. Die Verlagerung des ehemaligen Allkauf-Marktes durch Ausweisung einer Sondergebietsfläche am Narzissenweg in Roitzheim ist in Verbindung mit der seinerzeit alternativen Umwidmung (GE-Fläche oder W-Fläche) der ehemaligen Sondergebietsfläche in Stotzheim zu sehen. Die Änderung des FNP wird als eigenständiges Verfahren durchgeführt und umfasst beide o.g. Änderungsflächen.

1.4 Vorhandene Flächennutzung

Der ehemalige Einzelhandelsbetrieb bedeckte ca. 73 % des Grundstücks, diese Fläche war vollständig versiegelt (Gebäude und Parkplatz). Westlich grenzt ein ca. 750 qm großes Teilgrundstück mit einem Musterhaus an. Die restliche Grundstücksfläche im Westen ist landwirtschaftliche Nutzfläche.

1.5 Einordnung in die Gesamtentwicklung

Der ehemalige Einzelhandelsbetrieb Allkauf verursachte erhebliche Verkehrsprobleme in den Ortschaften Stotzheim und Roitzheim. Deshalb sah die Stadtplanung der Stadt Euskirchen vor mehreren Jahren eine Verlagerung des Betriebes vor. Eine weitere Nutzung des Grundstücks für Einzelhandel wurde ausgeschlossen, so dass eine Umwidmung in Gewerbe- oder Wohnbaufläche erforderlich wurde. Da die Ausweitung von Gewerbeflächen an einer anderen Stelle des Ortsteils Stotzheim geplant ist, bietet sich diese Fläche zur weiteren Deckung des Wohnbedarfs an und trägt somit den Anforderungen eines Siedlungsschwerpunktes Rechnung.

2.0 Städtebauliches Konzept

2.1 Verkehrserschließung

Das gesamte Grundstück des ehemaligen Einzelhandelsbetriebs wurde über die Jupiterstraße erschlossen. Dies soll auch für das neue Baugebiet beibehalten werden. Die innere Erschließung soll von Süden her über Stichwege mit Wendehämmer erfolgen. So können die Grundstücke nach Osten bzw. Westen ausgerichtet werden, eine reine Nordlage wurde vermieden. Damit sich das Plangebiet zu keinem städtebaulichen Solitär entwickelt, wurde eine Anbindungsmöglichkeit nach Süden zur vorhandenen Siedlungsstruktur eingeplant. Die Straßen sollen durch Baumstandorte gestaltet, verkehrsberuhigt und in der Breite auf das Notwendigste reduziert werden.

Die Erschließungsstraße von der K1 (Planstrasse A) bis zur geplanten Anbindung im Süden soll ein Breite von 7,50 m erhalten, um einen einseitigen Gehweg zu ermöglichen. Die

Stichstraßen (Planstraßen B – D) werden als Mischbaufläche mit einer Breite von 5,50 m ausgeführt. Die genaue Planung erfolgt im Rahmen des Straßenausbaus.

Es ist geplant nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Ortsdurchfahrt auf der K1 nach Norden bis hinter die Zufahrt zum Plangebiet zu verlegen, so dass die Jupiterstraße in diesem Bereich zu einer innerörtlichen Straße wird.

2.2 Bebauungskonzept

Nach Abbruch der Gebäude des Einzelhandelsbetriebes und Entfernen des Parkplatzes blieb nur das Musterhaus erhalten, dieses soll in das Bebauungskonzept integriert werden.

Die geplante Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet wird zukünftig aufgrund der übergeordneten Planung nach Norden und Westen an die freie Landschaft grenzen. Deshalb sollen in diesen Bereichen nur freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken (500 bis 1.000 qm) entstehen.

Nach Osten zur Jupiterstraße und nach Südosten zur Ortslage Stotzheim kann die Bebauung geringfügig verdichtet werden. Deshalb sind hier auch Doppelhäuser möglich, jedoch muss die Grundstücksgröße über 350 qm liegen. Die Gebäude sollen sich entlang der Erschließungsstraßen ausrichten und die Wendehämmer nach Norden umschließen und somit räumlich fassen.

Im südlichen Plangebiet soll - auch im Hinblick auf eine zukünftige wohnbauliche Entwicklung im Anschluss an das Gebiet – ein öffentlicher Kinderspielplatz mit angegliedertem „Kommunikationsplatz“ entstehen.

2.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann ausreichend mit Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation versorgt werden. Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Die Schmutzwässer sollen in den vorhandenen Hauptsammler in der Jupiterstraße eingeleitet werden, während das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser in eine städtische Regenwasserabschlagsleitung erfolgen soll.

Die vorhandene Trafostation des RWE wird aus dem Gebäude des Einzelhandelsbetriebes entfernt und an den geplanten Spielplatz verlegt. Es sollen Einrichtungen wie Sonnenkollektoren, Photovoltaik und Regenwassernutzung unterstützt werden, diese sollen allgemein zulässig sein.

Zur vorhandenen 110 KV Leitung im Nordwesten des Plangebietes wird ein beidseitiger Schutzstreifen von 17,50 m eingehalten.

3.0 Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Art der baulichen Nutzung wird auf die angrenzende Bebauung zur Ortslage Stotzheim abgestimmt und hieraus entwickelt. Für das gesamte Bebauungsplangebiet wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs.3 sind ausgeschlossen, da sie die städtebauliche Entwicklung der Ortslage Stotzheim stören und zudem nicht gewollten Ziel- und Quellverkehr verursachen würden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Da das Plangebiet den Ortsteil Stotzheim zur freien Landschaft hin abschließt, werden die Gebäude auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Baunutzungsverordnung auf 0,4 festgesetzt. Zur Unterstützung der beabsichtigten Siedlungsstruktur werden städtebauliche Gestaltungskriterien in einer Gestaltungssatzung festgelegt. Dachneigung und Firsthöhe sollen sich ortstypisch in Anpassung an die Nachbarbebauung auf eine maximale Firsthöhe von 9,0 m und 30 bis 45 Grad Dachneigung einfügen. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und werden entsprechend der BauNVO auf die GRZ angerechnet.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. Zur freien Landschaft sollen nur Einzelhäuser zulässig sein. Nach Osten und zur Ortslage ist eine geringfügige Verdichtung möglich, deshalb sind hier Einzel- und Doppelhäuser möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die sich parallel zu den Verkehrsflächen ausrichten und eine Bautiefe überwiegend von 14,0 m zulassen.

3.4 Verkehrsflächen

Alle Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Der verkehrsberuhigte Ausbau mit Baumstandorten etc. wird im Rahmen der Straßenausbaumaßnahme in einem Erschließungsvertrag zwischen Stadt und Investor geregelt und definiert. Der Straßenausbau erfolgt durch den Investor. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden im Anschluss an die Stadt übertragen.

3.5 Öffentliche Grünflächen / Kinderspielplatz

Im Süden des Plangebietes erfolgt die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz. Die Eigentumsübertragung und die Herrichtung der Fläche wird im Erschließungsvertrag geregelt und definiert.

3.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Bebauungsplangebiet soll zur freien Landschaft hin und zur Jupiterstraße eingegrünt werden. Daher werden die rückwärtigen Gartenflächen in diesem Bereich mit einem Pflanzgebot versehen. Im Bereich zur Jupiterstraße hin sollte der mit 7,0 m Breite festgesetzte Pflanzgebotsstreifen zusätzlich eine leichte Geländemodellierung erhalten. Die Bepflanzungsmaßnahmen dienen dem ökologischen Ausgleich des Eingriffs und sind auf den privaten Grundstücksflächen vorzunehmen. Der Umfang der Maßnahmen mit Pflanzliste wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgesetzt.

3.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Süden des Plangebietes wird neben der Planstraße eine Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen. Diese Fläche dient der RWE Net als Standort für die Verlagerung der Trafostation aus dem ehemaligen Einzelhandelsgebäude. Geplant ist eine Kleintransformatorenstation für die unmittelbare Ortsnetzversorgung mit elektrischen Strom.

4.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriffs

Da das gesamte Plangebiet sich im Besitz eines Investors befindet, ist die Realisierung der Maßnahme kurzfristig möglich. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und Abschluss des Erschließungsvertrages werden die Grundstücke parzelliert und veräußert, die zeitliche Bebaubarkeit ist nicht absehbar.

Die Bepflanzungsmaßnahmen werden im Rahmen der Baugenehmigungen geregelt und überprüft.

5.0 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich. Es ist beabsichtigt, die öffentlichen Flächen des Bebauungsplanes (Straßen und Spielplatz) nach Herstellung in das Eigentum der Stadt Euskirchen zu überführen, genaueres wird im Erschließungsvertrag geregelt.

6.0 Kosten

Die Kosten für die Erschließung sowie die Planungskosten des Bebauungsplanes werden vom Eigentümer der Flurstücke 105 und 106 getragen.

7.0 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 31.600 qm
aufgeteilt in:	
Wohnbaufläche	ca. 27.681 qm

Verkehrsfläche	ca.	3.280 qm
Kinderspielplatz	ca.	636 qm

Die Gesamtgestaltung des Bebauungsplanes geht von insgesamt 45 Baugrundstücken aus. Der überwiegende Teil steht für Einzelhausbebauung zur Verfügung und ca $\frac{1}{4}$ der Baugrundstücke kann auch für Doppelhausbebauung genutzt werden.

8.0 UVP – Umweltbericht

8.1 Schutzgut Mensch

Durch die Verlagerung des Einzelhandelbetriebes hat sich die Situation für die angrenzenden Bewohner deutlich verbessert. Durch die Ausweisung neuer Wohnbaufläche im Bebauungsplangebiet kommt es zu keiner Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung mit Ihren Bewohnern.

Die zukünftigen Bewohner im Plangebiet haben mit keinen schädlichen Beeinträchtigungen ihrer Lebensqualität zu rechnen.

Lärm: Die Verkehrsbelastung auf der K 1 ist gering, sie hat sich durch die Verlagerung des Einzelhandels deutlich reduziert und bisher auch in den Ortslagen Roitzheim und Stotzheim mit direkt angrenzender Wohnbebauung zu keinen Konflikten geführt.

Da die Züge auf der Bahntrasse zwischen Euskirchen und Bad Münstereifel nur im Stundentakt verkehren, sind auch hierdurch keine Belastungen zu erwarten. Die geplante Modellierung des Pflanzstreifens entlang der Jupiterstraße schirmt die unmittelbar angrenzenden Wohngebäude zusätzlich ab.

Bei der Genehmigung der südöstlich angrenzenden gewerblichen Anlagen (Raiffeisen) wurden Auflagen erlassen, die die Verträglichkeit zur bereits vorhandenen (näheren) Wohnbebauung garantieren, sodass im Plangebiet die geforderten dB-Werte deutlich unterschritten werden.

Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens bei ca. 40 – 50 Wohnparteien und der allgemeinen Wohnnutzung nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

Geruch: Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung (ca 42 Stück Vieh). Geruchsbeeinträchtigungen sind gemäß Gutachten des Büros ANECO Institut für Umweltschutz (siehe Anlage) nicht gegeben. Auch die geplante Erweiterung auf 150 Milchkühe führt zu keinen Beeinträchtigungen.

Aus der angrenzenden Nutzung (Gewerbe, Wohnhaus, landwirtschaftliche Fläche) sind keine Belästigungen aufgetreten und zu erwarten.

Durch die allgemeine Wohnnutzung im Plangebiet ist ebenfalls mit keiner Geruchsbelästigung im Inneren, wie auch auf die Umgebung zu rechnen.

**Kampf-
mittel:**

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung Köln gibt es keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet.

Sonstiges: Das Plangebiet wird im Nordwesten von der 110 KV Hochspannungsleitung BL 0821 tangiert. Zum Schutz der Anwohner wird ein 17,50 m beidseitiger Schutzstreifen eingeplant.

8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Das Bebauungsplangebiet liegt weder in einem Natur- noch in einem Landschaftsschutzgebiet. Gesetzlich geschützte Biotope sowie FFH- und Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Trotz der neuen Überplanung mit Wohnnutzung wirkt sich die Entsiegelung der ehemaligen Einzelhandelsfläche positiver auf Fauna und Flora aus.

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches BauGB in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden. Gemäß § 1a BauGB ist die Eingriffs- und Ausgleichproblematik auf der Ebene der Bauleitplanung zu lösen und Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe geplant sind bzw. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Die ökologische Bewertung der Vegetationsstrukturen erfolgt nach den Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft der Landesregierung Nordrhein-Westfalen (vereinfachtes Verfahren). Die Flächenermittlung erfolgt mittels CAD auf digitalisiertem Lageplan.

Bestehende Situation

Das Grundstück des Einzelhandels war zu über 73% bebaut , westlich schloss sich das Musterhaus und die landwirtschaftliche Fläche an.

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (Bestand)

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (Vgl. Plan Ausgangszustand)	Code (Vgl. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (Vgl. Biotoptypenwertliste)	Fläche m ² ca.	Grundwert A Vgl. Biotoptypenwertliste	Gesamt-Korrekturfaktor	Gesamtwert (Spalte 5x6)	Einzelflächenwert (Spalte 4x7)
1	1.1	Gebäude des Einzelhandelsbetriebes und Parkplatz	23.100	0	1	0	0
2	1.1	Grundstück des Fertighauses = 750 qm bebaut 0,4	300	0	1	0	0
	4.1	Freifläche 0,6	450	2	1	2	900
3	3.1	landwirtschaftliche Fläche	7.752	2	1	2	15.504
Gesamtflächenwert A:							16.404

Grünflächen Planung

Zur vorhandenen Jupiterstraße K 1 mit Bundesbahntrasse, sowie zur freien Landschaft soll eine Eingrünung erfolgen. Ansonsten sollen die Gartenfreiflächen durch ein Pflanzgebot zu strukturreichen Grünflächen entwickelt werden.

Zustand des Untersuchungsraumes gemäß dem Bebauungsplanentwurf

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (Vgl. Planung)	Code (Vgl. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (Vgl. Biotoptypenwertliste)	Fläche m ²	Grundwert P Vgl. Biotoptypenwertliste	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Spalte 5x6)	Einzelflächenwert (Spalte 4x7)
1	1.1	Straßen und Wege	3.280	0	1	0	0
2	4.4	Spielplatz	636	2	1	2	1.272
3	8.1	Pflanzstreifen zur freien Landschaft und zur K1	2.760	7	0,8	5	13.800
4	1.1	Bebaute Grundstücke versiegelt x0,4	9.968	0	1	0	0
	4.1	Strukturmer Garten x 0,6	14.953	2	1	2	29.906
Gesamtflächenwert P:							44.978

Bilanz

Die Umwidmung der versiegelten Einzelhandelsfläche in Wohnbauland ergibt einen ökologischen Zugewinn von
 44.978 - 16.404 = 28.574 Punkten.

Die Eingrünung zur freien Landschaft wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild der nordöstlichen Ortslage Stotzheim aus.

8.3 Schutzgut Boden

Die vorliegende Planung hat nachstehende Auswirkungen auf den Boden und auf die Bewohner.

Baugrund: Das Plangebiet liegt in einem Auengebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

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 wird 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 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ und der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Mittlerweile wurde ein Gutachten vom Büro Kühn Geoconsulting, Bonn (03.01.2002) bzgl. der Untergrundverhältnisse im Plangebiet erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zum einen keine besonderen Gründungsmaßnahmen im Plangebiet erforderlich sind und zum anderen entgegen der bisherigen Annahme bis zu einer Tiefe von 3m unter Gelände kein Grundwasser anzutreffen ist. Eine Kennzeichnung des Plangebietes gem. § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB kann daher entfallen.

Altlasten: Im Rahmen der gutachterlich begleiteten Abbrucharbeiten des ehemaligen Allkauf-Geländes bzw. einer vormaligen Tankanlage wurde westlich der Jupiterstraße innerhalb der geplanten Grünzone eine Restbelastung (Mineralkohlenwasserstoff (MKW) in einer Tiefenanlage von 3,0 m u. GOK in der Höhe von 641mg/kg) festgestellt. Es handelt sich jedoch um einen begrenzten Schadensbereich, auf Grund des Rückhaltevermögens des anstehenden Bodens wird hier eine Gefährdung nicht gesehen.

Die Fläche wird im Hinblick auf spätere bauliche Tätigkeiten im Verdachtsflächenkataster des Kreises geführt. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan wird nicht erforderlich.

Bodenversiegelung: Durch die Umwidmung der ehemaligen Einzelhandelsfläche in Wohnbaufläche reduziert sich die Versiegelung von ca. 23.100 qm auf ca. 13.248 qm.

8.4 Schutzgut Wasser

Durch die geplante Wohnbebauung sind keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

Grundwasser: Das Grundwasser liegt laut Auskunft des Staatlichen Umweltamtes Aachen bei weniger als 5 m unter Flur.

Tiefgründende Bauwerke sind gegen Grundwasser (z.B. durch Abdichtungen) zu schützen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Das Bergamt Düren weist darauf hin, dass das Plangebiet im Grundwasserabsenkungsbereich des Braunkohlebergbaues liegt und somit mit einer Veränderung des Grundwasserstandes zu rechnen ist.

Niederschlagswasser: Das Regenwasser des ehemaligen Einzelhandelsbetriebes wurde im Norden des Grundstückes in eine städtische Regenwasserabschlagsleitung eingeleitet, die wenige Meter weiter in die Erft mündete. Die Einleitung des Regenwassers aus dem Plangebiet soll auch weiterhin in die Erft über eine erneuerte Leitung erfolgen, dieses wird im Erschließungsvertrag geregelt.

Aufgrund der Refinanzierung der Kanalkosten ist eine Versickerung vor Ort mit Einleitung in den Untergrund über belebte Schichten nicht zulässig. Das Sammeln des Regenwassers in Zisternen wird empfohlen, der Überlauf ist aber an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Hochwasser-
schutz:

Durch die Drosselung des Einleitungskanals für Niederschlagswasser in die Erft mit nachgeschalteter Rückhaltung, wird der Wasserzufluss in die Erft nicht erhöht.
Das Plangebiet hält einen Abstand von mehr als 100 m von der Erft. Überschwemmungsflächen sind nicht bekannt.

8.5 Schutzgut Luft

Durch die geplante Wohnbebauung sind keine Auswirkungen auf die Luft erkennbar.

8.6 Schutzgut Klima

Gemäß Gutachten des Büros ANECO Institut für Umweltschutz herrscht für den Standort des Plangebietes überwiegend eine Windausbreitung aus Süden bis Westen vor. Da das Plangebiet im Norden der Ortslage Stotzheim liegt und das Baugebiet durch die lockere offene Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt ist, sind keine Auswirkungen auf das Klima weder im Plangebiet noch auf die Umgebung zu erwarten.

8.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bebauungsplangebiet und in unmittelbarer Nähe sind weder Baudenkmäler noch Bodendenkmäler bekannt.

8.8 Wechselwirkungen

Es sind keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern durch die Planung bekannt geworden, die sich negativ auf die Umgebung oder aufs Plangebiet auswirken könnten.

8.9 Zusammenfassung

Durch die Umsetzung der Planung sind keine umweltrelevanten Auswirkungen bekannt geworden. Dies wird durch die Gutachten zur Geruchsmission und zur Altlastenproblematik belegt. Somit gibt es keine Veranlassung den Standort der zusätzlichen Wohnbebauung in Frage zu stellen.

Hinweise auf Schwierigkeiten in Zusammenhang mit den Umweltuntersuchungen sind nicht bekannt geworden.

Euskirchen, den 13.05.2002

gez. Dr. Friedl

(Bürgermeister)