STADT EUSKIRCHEN
ORTSTEIL STOTZHEIM

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 19

Baugebiet „Alter Sportplatz“

Architekt und Ingenieure
Horst Belter + Partner
Jahnstraße 56
53879 Euskirchen

Tel.: 02251/9550-0
Fax: 02251/955019
info@horst-belter.de
www.horst-belter.de

I N H A L T :

1.0 Einleitung
1.1 Rechtsgrundlage
1.2 Verfahrensablauf
1.3 Anlass und Ziel der Planung

2.0 Rahmenbedingungen
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie
2.2 Flächennutzungsplan
2.3 Vorhandene Flächennutzung

3.0 Städtebauliches Konzept
3.1 Verkehrserschließung
3.2 Bebauungskonzept
3.3 Ver- und Entsorgung

4.0 Inhalte des Bebauungsplanes
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
4.2 Verkehrsflächen
4.3 Grünordnerische Festsetzungen

5.0 Belange des Umweltschutzes

6.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriffs

7.0 Bodenordnung

8.0 Kosten

1.0 Einleitung

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. IS.2141, ber. BGBl.1998 IS.137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. IS.718), sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132) sowie die Texte der Baunutzungsverordnungen vom 26. Juni 1962 (BGBl. IS. 429), vom 26. November 1968 (BGBl. IS. 1237) und in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 15. September 1977 (BGBl. IS. 1763) und unter Berücksichtigung der dritten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. IS. 2665) und der Änderung des § 25c durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. IS. 466).
Da das Bebauungsplanverfahren nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, ist das BauGB in der Anpassung an EU-Richtlinien (EAG Bau) in der novellierten Form anzuwenden.

1.2 Verfahrensablauf

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu garantieren, hat der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Euskirchen am 24.11.2005 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nummer 19 gemäß § 2 (1) BauGB für diesen Bereich gefasst.
Die Bürgerversammlung als frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 28.03.2006 im Ratssaal der Stadt Euskirchen statt.
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 12.April bis einschließlich 11.Mai 2006 durchgeführt.
Die Entwürfe der Bauleitplanung sind mit der Begründung und weiteren Unterlagen für die Dauer eines Monats vom 22. Juni bis 21. Juli 2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden.

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Der Sportplatz des Ortsteils Stotzheim liegt mitten in einem geschlossenen Wohngebiet. Auf Dauer können hier Lärm- und Verkehrsprobleme nicht vermieden werden. Um auch künftig den Spielbetrieb unabhängig von den Ruhezeiten für die Nachbarschaft organisieren zu können, ist bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen, den Sportplatz nach Westen außerhalb der Ortslage zu verlagern. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt. Die bisherige Sportplatzfläche soll nun für eine Wohnbebauung umgewidmet werden.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie

Das Plangebiet liegt im Südosten von Stotzheim in Mitten der vorhandenen Wohnbebauung.

Es wird begrenzt
- im Süden von dem Garagenzufahrtsweg parallel zur Steinbockstraße
- im Westen von der Von-Heimbach-Straße
- im Norden von der Herkulesstraße
- im Osten von einer Grünanlage parallel zur Marsstraße.

Die verbindliche Abgrenzung ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

2.3 Vorhandene Flächennutzung

Das Flurstück 296 ist zur Zeit aufgeteilt im Westen in einen Aschenplatz mit Böschungen im Süden und Norden, die mit Bäumen und Sträuchern bewachsen sind. Nach Osten grenzt eine Grünfläche als Trainingsfläche an. Nach Norden grenzt das Vereinsheim mit einigen Stellplätzen, dahinter eine weitere Grünfläche als Trainingsfläche. Nur der Aschenplatz soll mittels Bebauungsplan einer Wohnbebauung zugeführt werden. Der nördliche und östliche Bereich des Flurstücks ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und soll zu einer großzügigen Grünanlage ausgebaut werden.

3.0 Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Norden über die angrenzende Herkulesstraße, der überwiegende Teil des Plangebietes wird von der Von-Heimbach-Straße über eine neue Planstraße mit einer Stichstraße erschlossen. Die neuen Straßen sollen als öffentliche Verkehrsflächen verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Der Wendeplatz am Ende der Stichstraße berücksichtigt in seiner Dimensionierung eine problemlose Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge.
Mittels eines Fußweges wird das Plangebiet mit der angrenzenden großzügig gestalteten Grünanlage verbunden.
Verkehrliche Auswirkungen auf die angrenzenden vorhandenen Bebauungen sind aufgrund der geringen Anzahl von Neubauten entlang der Herkulesstraße nicht zu erwarten. Die neue Stichstraße für ca. 15 - 20 Wohngebäude mündet in die gut ausgebaute Von-Heimbach-Straße, die für diesen geringen Verkehrszuwachs ausreichend dimensioniert ist.
Die Erstellung der Verkehrsanlagen durch den Investor mit anschließender Übertragung an die Stadt Euskirchen sowie die Einhaltung der verkehrlichen Erfordernisse, werden in einem Erschließungsvertrag geregelt.

3.2 Bebauungskonzept

Die Gebietsausweisung erfolgt entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt Euskirchen in Anpassung an die vorhandene umgebende Baustruktur. Durch eine offene aufgelockerte Bebauung soll eine zu starke Verdichtung verhindert werden.
Die vorhandene angrenzende Bebauung besteht überwiegend aus ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäuser, diese Bebauung soll für das Plangebiet übernommen werden.
Zur Vermeidung einer Verdichtung wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei Wohnungen beschränkt.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die sich parallel zu den Verkehrsflächen ausrichten und eine Bautiefe von ca. 14,0 m zulassen. Um eine ansprechende Architektur zu erhalten, und zur harmonischen Integration der Neubebauung in das Ortsbild, werden zudem Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW zur Dachform, Höhe der Gebäude, der Dacheindeckung und der Fassaden getroffen.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Strom-, Gas- und Telekommunikationsversorgung des Plangebietes erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Netze der Versorgungsträger. Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Eventuelle Änderungen vorhandener Leitungen erfolgen auf Kosten des Investors.
Das Schmutz- wie auch das Niederschlagwasser wird wie bisher dem örtlichen Kanalnetz (Mischsystem) zugeführt, das ausreichend dimensioniert ist.
Zur Reduzierung der Niederschlagswassermengen werden im Textteil zum Bebauungsplan das Sammeln des Niederschlagwassers zur Gartenbewässerung und die Reduzierung der Versiegelung bei Garagen-Vorfahrten und Terrassen empfohlen.

4.0 Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung wird auf die angrenzende Bebauung des Ortes abgestimmt und hieraus entwickelt. Deshalb wird im Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) in der vorhandenen Nutzungsstruktur und auf Grund des starken Verkehrsaufkommens störend wirken würden, werden diese gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
Das Maß der baulichen Nutzung wird auf die bestehende Bebauung abgestimmt, deshalb werden die Baukörper auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt. Da es entlang der Herkulesstraße durch die Hangsituation zu ungewollten Fehlentwicklungen aufgrund der Souterrain kommen könnte, wird diese Baureihe auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die geplante Bebauung soll zu keiner erhöhten Verdichtung führen, deshalb werden hier nur Einzel- und Doppelhausgrundstücke ausgewiesen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend § 17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.
Um die Bodenversiegelung auf das Nötigste zu beschränken, wird die zulässige Überschreitung der GRZ auf 25% (nach § 19 Abs. 4 BauNVO) reduziert.

4.2 Verkehrsflächen

Der verkehrsberuhigte Ausbau der neuen Erschließungsstraße wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen Stadt und Investor geregelt und definiert.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die Umgebung des Baugebietes gehört zu einem der größten Neubaugebiete Stotzheims. Die an das Plangebiet angrenzende vorhandene, großzügig ausgerichtete Grünfläche sollte in dieser Situation unbedingt zur Aufwertung des gesamten Wohnumfeldbereiches beitragen und somit die infrastrukturelle Entwicklung mit unterstützen. Geplant ist eine entsprechende Entwicklung und Gestaltung der Fläche inklusive eines Kinderspielplatzes.
Die vorhandenen Bäume im Böschungsbereich des ehemaligen Sportplatzes sollen, so weit es die Erschließung der Grundstücke ermöglicht, erhalten bleiben und in die privaten Gärten integriert werden.

5.0 Belange des Umweltschutzes

Gemäß § 2a BauGB wurde ein Umweltbericht erstellt, der die Belange des Umweltschutzes untersucht und die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen bewertet. Das Gutachten zur Altlastenuntersuchung vom Büro Kühn Geoconsulting wurde berücksichtigt. Der stärkste Eingriff findet im Schutzgut Boden statt, hierzu werden Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Der ökologische Ausgleich kann gemäß Umweltbericht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

6.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriffs

Da sich die unbebaute Fläche des Plangebietes überwiegend im Besitz eines Investors befindet, ist die Realisierung der Maßnahme kurzfristig möglich. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und Abschluss des Erschließungsvertrages werden die Grundstücke neu parzelliert und aufgeteilt, die zeitliche Bebaubarkeit ist noch nicht absehbar.

7.0 Bodenordnung

Eine Bodenordnung erfolgt aufgrund der Eigentumsverhältnisse privatrechtlich. Die Erschließungsfläche geht nach Fertigstellung durch den Investor in den Besitz der Stadt Euskirchen über.

8.0 Kosten

Die Planungskosten und Erschließungskosten für das gesamte Bebauungsplangebiet werden vom Investor getragen.

Euskirchen, den 02.11.2006

gez. Dr. Uwe Friedl
(Bürgermeister)

STADT EUSKIRCHEN
ORTSTEIL Stotzheim

UMWELTBERICHT

zum

Bebauungsplan Nr. 19

Baugebiet „Alter Sportplatz“

Architekt und Ingenieure
Horst Belter + Partner
Jahnstraße 56
53879 Euskirchen

Tel.: 02251/9550-0
Fax: 02251/955019
info@horst-belter.de
www.horst-belter.de

INHALT:

1.0 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung für den Bebauungsplan

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

2.1.1 Schutzgut Mensch
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
2.1.3 Schutzgut Boden
2.1.4 Schutzgut Wasser
2.1.5 Schutzgut Luft und Klima
2.1.6 Schutzgut Landschaft
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
2.1.8 Wechselwirkungen
2.1.9 Zusammenfassung

2.2 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen
2.3.2 Schutzgut Mensch
2.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
2.3.4 Schutzgut Boden
2.3.5 Schutzgut Wasser

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.0 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung
3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

1.0 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Sportplatz von Stotzheim, der mitten in dem größten Neubaugebiet des Ortsteils liegt. Die Bebauung ist über Jahre immer näher an den Sportplatz herangerückt. Auf Dauer können hier Lärm- und Verkehrsprobleme nicht vermieden werden. Um auch künftig den Spielbetrieb unabhängig von den Ruhezeiten für die Nachbarschaft organisieren zu können, ist bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen, den Sportplatz nach Westen außerhalb der Ortslage zu verlagern. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt. Die bisherige Sportplatzfläche soll nun für eine Wohnbebauung umgewidmet werden.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von 2,38 ha

Straßenverkehrsfläche	0,10 ha
davon Fuß- und Radweg	0,01 ha
Nettobauland (WA)	
Baugrundstücke	2,28 ha

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung gemäß § 1 a Abs. 2. Außerdem ist für das Bebauungsplanverfahren die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB relevant.

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wird tangiert von einer alten Abgrabung. Deshalb wurde im Auftrage des Investors vom Büro Kühn Geoconsulting GmbH aus Bonn ein Gutachten zur Altlastenuntersuchung erstellt. Ziel dieser Untersuchung war es, zu überprüfen, ob durch die vorhandenen Altablagerungen Beschränkungen für die geplante Nutzung des Geländes als Wohngebiet auftreten und wie bei Aushubmaßnahmen mit den anfallenden Böden umzugehen ist.

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ist-Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Anschließend werden die mit der Durchführung der Planung verbundenen Veränderungen in Verbindung mit erforderlichen Fachgutachten dokumentiert und bewertet.

Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen werden herausgestellt und die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen verdeutlicht.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Immissionen sowie visuelle Veränderung) und die Erholungsfunktion (Landschaftsbild) von Bedeutung. Von den durch die Umnutzung ausgehenden Wirkungen

sind die angrenzenden Wohngebiete betroffen.

Durch die Bebauung des Sportplatzes und die Erschließung des Baugebietes verändert sich das dortige Verkehrsaufkommen von einem intensiveren Wochenend- und Abendverkehr in ein zeitlich verteilteres Verkehrsaufkommen am Wochentag.
Der Hartplatz der Sportanlage wird in private Nutz- und Ziergärten mit entsprechender Wohnbebauung umgewandelt. Gemäß Altlastenuntersuchung wurden in Teilbereichen Auffüllungen aus Erdaushub mit geringen Fremdbeimengungen festgestellt. Die Tragschicht des Sportplatzes ist als Oberboden nicht geeignet.

Bewertung
Verkehrslärmimmissionen
Das Bebauungsplangebiet wird von Immissionen aus Straßenlärm belastet. Der Verkehr auf den angrenzenden Straßen ist jedoch sehr gering, die Lärmbelastung werden gemäß Frequentierung unter den schalltechnischen Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 von tagsüber 55 dB(A) und zur Nachtzeit von 40 dB(A). Empfehlungen für besondere Maßnahmen im Baugebiet sind nicht erforderlich.

Luftschadstoffe
Von der geplanten Bebauung sind unter Zugrundelegung erforderlicher Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen im Baugebiet sind nicht erforderlich.
Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr ist sehr gering und dürfte zu keiner wahrnehmbaren weiteren Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase führen.
Die Nutzungsumwandlung des Hartplatzes wird vor allem in den Sommermonaten zu einer Staubreduzierung der umliegenden Wohnbebauung führen.

Altlasten
Der Sportplatzbelag ist als Oberboden nicht geeignet und wurde daher nur für eine Entsorgung deklariert und kann unter Bedingungen der Einbauklasse Z 1.1 entsorgt oder vor Ort eingebaut werden. Die Auffüllungen aus Erdreich und Fremdbeimengungen wurden in die Einbauklasse Z 1.2 eingestuft und können unter den entsprechenden Einbaubedingungen entsorgt werden. Bei einer Sondierung wurde ein hoher Kupfergehalt angetroffen, beim Aushub ist darauf zu achten, dass entsprechendes Material zu separieren und getrennt zu entsorgen ist. *Alle Erdarbeiten müssen gutachterlich begleitet werden, gleichzeitig ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Der Investor wird die Namen und Adressen der Grundstückskäufer der Unteren Bodenbehörde und dem Gutachter (Kühn Geoconsulting) mitteilen. Die Bauaufsichtsbehörde wird ebenfalls informiert, so dass ein unsachgemäßes Handeln bei Erdarbeiten auszuschließen ist.*
Insgesamt wurden bei den Proben alle Prüfwerte unterschritten, so dass keine Gefahr für die neuen Bewohner besteht.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
Das Plangebiet liegt im städtischen Raum und ist komplett antropogen (durch den Menschen) beeinflusst. Die Flächennutzung des Sportplatzes lies wenig Lebensraum für die Tierwelt zu. Die Sportplatzanlage mit den angrenzenden Flächen diente für Freizeit- und Sportzwecke. Flächen mit Erholungszielen und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht vorhanden.
Das Bebauungsplangebiet liegt weder in einem Natur- noch in einem Landschaftsschutzgebiet. Auf den das Spielfeld umgrenzenden Böschungen konnten sich aufgrund der Beeinträchtigungen aus dem angrenzenden Spielbetrieb nur eine sehr monotone Vegetation entwickeln. Schützenswerte Pflanzen sind nicht bekannt, einige Böschungsbäume sind erhaltenswert.

Bewertung
Im Plangebiet führen aufgrund der bisherigen Nutzungen Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Allein die erhöhte Bodenversiegelung ist als Eingriff zu beurteilen, da durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird.

Durch die Umwandlung des Baugebiet zeichnet sich eine Chance zur Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere ab. Die großkronigen Bäume der Böschungen sollten erhalten und in die Gartengestaltung integriert werden.

2.1.3 Schutzgut Boden
Nach der „Karte der schutzwürdigen Böden in NRW" (Geologisches Landesamt NRW 1998) sind im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden ausgewiesen. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden soll durch die Umwidmung des Hartplatzes der Sportanlage in Wohnbauland und die Nachverdichtung des vorhandenen Neubaugebietes gewährleistet werden.
Gemäß Altlastenuntersuchung wurden in den Oberflächenmischproben alle Prüfwerte für die Nutzungsarten Wohngebiete und Kinderspielflächen eingehalten.
Bei den Bohrungen wurde unter den Auffüllungen Lößlehm angetroffen, der sich über den Hanglehmen und Verwitterungstonen befindet. Gemäß Geologischem Dienst können Bereiche durch die Ausläufer eines Auengebiets humose Böden mit nah unter der Oberfläche anstehendem Grundwasser beinhalten.
Bei der Altlastenuntersuchung wurden im Oberboden, der nur in der umgrenzenden Grüneinfassung des ehemaligen Sportplatzes vorhanden ist, keine Schadstoffgehalte festgestellt, die zu Einschränkungen für die geplante Nutzung führen. Der Tennenbelag des ehemaligen Sportplatzes und die ehemaligen Auffüllungen sind gemäß Gutachten zu behandeln. Vorsorglich werden im Gutachten Maßnahmen zur Überdeckung der unter dem Oberboden anstehenden Auffüllungen und zu Deponiegasbildungen empfohlen.

Bewertung
Aufgrund der ehemaligen Nutzung liegt im Bebauungsplangebiet eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Das Bebauungsplanverfahren bedeutet aber auf Grund der Bebauung ein Eingriff in den Bodenhaushalt. Hieraus leiten sich für das Baugebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationsverfahren ab.
Die Schutzmaßnahmen gemäß Gutachten sind bei allen Erdbewegungen und Eingriffen zu berücksichtigen. Die Untere Bodenschutzbehörde sowie die Untere Abfallwirtschaftsbehörde sind bei den Erdarbeiten zu beteiligen.

2.1.4 Schutzgut Wasser
Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone der örtlichen Trinkwasserversorgung. Der Grundwasserstand im Plangebiet *kann flurnah sein.* Bei der Altlasten-untersuchung wurde kein Grundwasser, jedoch lokale Grundwasserleiter aus Lockergestein festgestellt.
Die Beseitigung der Schmutz- und Oberflächenwässer erfolgt durch die stadteigenen Kanäle des vorhandenen Mischsystems in die gemeindliche Kläranlage in Euskirchen.

Bewertung
Durch die Umnutzung im Plangebiet ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der zusätzlichen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen. Deshalb *wird* das Sammeln des Niederschlagswasser von Dächern in Zisternen zur Gartenbewässerung empfohlen, *um die Stoßbelastung der Siedlungs-entwässerung zu reduzieren.*

Die Beseitigung der Schmutz- und Oberflächenwässer soll weiterhin über die vorhandene Mischwasserkanalisation erfolgen, die auch für die geringe Nachverdichtung ausreichend dimensioniert ist.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Bestehende Belastungen sind nicht bekannt.

Bewertung

Das Plangebiet wird durch die geplante Umnutzung zwar weiter verdichtet, Veränderungen auf das Klima sind aufgrund der geringen Größe des Gebietes und der vorhandenen Baustruktur jedoch nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt mitten in einem größeren Neubaugebiet und besitzt keine Verbindung zur freien Landschaft. Selbst die größeren Bäume werden von der Umgebungsbebauung verdeckt.

Bewertung

Das Schutzgut Landschaft wird durch die Nachverdichtung nicht beeinflusst.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Zur Zeit sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, eine systematische Erfassung der Bodendenkmäler ist noch nicht erfolgt.

Bewertung

Auf Grund der Datenlage ist eine systematische Untersuchung des Plangebietes nicht erforderlich.

2.1.8 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, und Klima anderseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem kleinen Innenbereich nicht zu erwarten. Statt der Bebauung wäre auch die Anlage einer Grünfläche mit Aufarbeitung des Bodens denkbar. Die Durchführung dieser Überlegung hätte dann allerdings zur Konsequenz, dass an anderer Stelle am Rande der Ortschaft eine zusätzliche Fläche auszuweisen wäre. Gegenüber dieser Inanspruchnahme von unverbrauchter Fläche wird der Nachverdichtung als Innenentwicklung der Vorzug gegeben.

Tabelle 1: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

	Menschen	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur-/ Sachgüter
Mensch	X	+	+	o	o	o	o	o	o
Pflanzen	o	X	+	+	o	o	o	o	o
Tiere	o	+	X	o	o	o	o	o	o
Boden	-	+	+	X	o	o	o	o	o
Wasser	-	o	o	-	X	o	o	o	o
Klima	o	+	o	o	o	X	o	o	o
Luft	o	+	o	+	o	o	X	o	o
Landschaft	o	o	o	o	o	o	o	X	o
Kultur-/Sachg.	o	o	o	o	o	o	o	o	X

2.1.9 Zusammenfassung

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine Umnutzung und Nachverdichtung den Innenraums zu Wohnzwecken. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Erhöhung der Versiegelung und damit verbunden zu einer Veränderung des Oberflächenabflusses.

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Immissionsbelastung der Haushalte durch Verkehrslärm	x
Pflanzen + Tiere	Teilweiser Verlust des Bewuchs im Böschungsbereich, Chance zur Verbesserung der Lebensräume durch die Gartengestaltung im Baugebiet	-
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, Verluste durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	xx
Wasser	Für die Umwelt annähernd zu vernachlässigen Verluste von Oberflächenwasserretention	xx
Klima + Luft	Verschlechterung durch Bebauung und Versiegelung, Verbesserung der Staubbelastung	-
Landschaft	keine feststellbare Veränderung	-
Kultur-+ Sachgüter	Schutzgüter sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden	-

xxx sehr erheblich / xx erheblich / x weniger erheblich / - nicht erheblich

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriff in den Boden und Pflanzen eine für den Menschen sowie Pflanzen und Tiere gewisse Verbesserungen erreicht werden.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nutzung des Sportplatzes ist zur Zeit schon durch das Verkehrsaufkommen und die Lärmbelästigung eingeschränkt, die Anlage besitzt keine Entwicklungsmöglichkeiten. Der Innenbereiches würde auf eine reine Bestandssicherung beschränkt.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind Kompensationen durch die geplante Siedlungserweiterung zu entwickeln. Die planerische Konzeption muss die Erhöhung der Versiegelung durch mögliche Bebauung und erforderliche Erschließungsstraße durch Pflanzmaßnahmen zur Aufwertung von Teilflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgleichen.

Bestand

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Biotop-wertliste	Biotoptyp	Fläche m²	Grundwert A	Korrektur-faktor	Gesamt Spalte 5x6	Flächenwert Spalte 4x7
1	1.3	Sportplatz Tennenbelag	21.462	1	1	1	21.462
2	2.2	Sportplatzeingrünung	2.305	3	0,5	2	4.610
Gesamtfläche			**23.767**	**Gesamtflächenwert**			**26.072**

Planung

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Biotop-wertliste	Biotoptyp	Fläche m²	Grundwert P	Korrektur-faktor	Gesamt-Spalte 5 x 6	Flächenwert Spalte 4x7
1	1.1	Straßen und Wege asphaltiert	968	0	1	0	0
2	1.2	Wohnbebauung 22.799 qm x 0,4	9.120	0	1	0	0
3	4.1	Private Gärten 22.799 qm x 0,6	13.679	2	1	2	27.358
Gesamtfläche			**23.767**	**Gesamtflächenwert**			**27.358**

Die Bilanzierung der Eingriffsbewertung stellt klar, dass die verursachten Eingriffe durch die erhöhte Versiegelung in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand voll ausgeglichen wird.
Angesichts des Eingriffs einerseits und der Aufwertung durch die neu gestalteten Gärten auch für das umliegende Baugebiet anderseits, wird der vorgesehene Ausgleich im Sinne der Werte „Boden" und „Natur" in der Abwägung festgestellt.

2.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der nachteiligen Umweltauswirkungen in den Teilbereichen:

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Beseitigung von belastetem Aushubmaterial.

2.3.2 Schutzgut Mensch

Durch die Beachtung der Vorgehensweise des Gutachtens zu belasteten Böden und die Überwachung durch Gutachter und Behörden, können Gefährdungen für den Menschen ausgeschlossen werden.

Unvermeidbare Belastungen: Die Bebauung und Besiedelung des Plangebietes führt zu einer zwangsläufigen erhöhten Versiegelung des Bodens und zu einer Veränderung der Verkehrsbelastungen.

2.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage des Beitrages zur Eingriffsregelung durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung reagieren mit

- der Sicherung der größeren Bäume aus der Randvegetation des Sportplatzes.

Unvermeidbare Belastungen: Die erhöhte Versiegelung von Böden durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Arrondierungszieles der Innenverdichtung unvermeidbar.

2.3.4 Schutzgut Boden

Auf die mit der Erhöhung der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan auf der Grundlage der Eingriffsregelung mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken, reagieren

- Reduzierung der zulässigen Überschreitung der GRZ auf 25 % (nach § 19 Abs. 4

BauNVO) durch Festsetzung im Bebauungsplan.

Unvermeidbare Belastungen: Die zusätzliche Bebauung und damit erhöhte Versiegelung der Böden ist als Innenverdichtung des Ortsteils unvermeidbar. Belastetes Aushubmaterial und der gesamte Sportplatzbelag sind zu entsorgen.

2.3.5 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch Empfehlungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung reagieren.

Unvermeidbare Belastungen: Sind nicht bekannt.

3.0 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde eine Eingriffsberechnung nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren erstellt. Zur Beurteilung der Bodenbelastung durch Altlasten wurde ein Altlastengutachten erstellt. Beide, Berechnung und Gutachten, wurden in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.
Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die relevanten Umweltfolgen des Bebauungsplanes sind in Berechnungen und Gutachten überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Erdarbeiten im Baugebiet müssen gutachterlich begleitet werden, alle Baugenehmigungsverfahren sind der Unteren Abfallbehörde anzuzeigen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet stellt eine Widernutzbarmachung eines bestandsgefährdeten Sportplatzes und eine wichtige Arrondierung der Bebauung des Ortsteils Stotzheim dar. Mit dem Bebauungsplanverfahren soll die Fläche einer geordneten Bebauung zugeführt werden. Die vorgesehenen Bauformen entsprechen der Bauweise in der Ortslage und sehen eine offene lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor.
Das Plangebiet wird über eine neue Stichstraße an die Von-Heimbach-Straße und somit an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind die vorhandene Belastung des Bodens, der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch weitere Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Niederschlagswasserpufferung mittels Zisternen.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf den Baugrundstücken reagieren.

Die Gestaltung des Ortsbildes kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbessert werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Erfolgte Änderungen und Ergänzungen nach der Offenlage.

Euskirchen, den 02.11.2006

Dr. Uwe Friedl

(Bürgermeister)