

Stadt Euskirchen
Bebauungsplan Nr. 115 „Engelbert-Goebel-Straße“

Begründung

Inhalt	Seite
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Beschreibung des Plangebietes	3
2.1 Lage des Plangebietes	3
2.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches, Grundstücke im Plangebiet	3
2.3 Städtebauliche Situation im Plangebiet, Bestand	4
2.3.1 Einordnung in den Siedlungsraum, Eignung als Wohnstandort	4
2.3.2 Baustruktur und Nutzung	5
2.3.3 Natur und Landschaft, Freiflächen	5
2.3.4 Stadtgestalt, Orts- und Landschaftsbild	6
2.3.5 Verkehr	6
2.3.6 Stadttechnische Erschließung, Entwässerung, Abfallbeseitigung Berücksichtigung vorhandener Leitungstrassen	7
3. Planungsvorgaben	9
3.1 Übergeordnete Planungen	9
3.2 Vorhandenes Planungsrecht, benachbarte Bebauungspläne	9
3.3 Sonstige Fachplanungen	9
4. Begründung der Planinhalte	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung	12
4.3 Bauweise	13
4.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	13
4.5 Nebenanlagen, Garagen	13
4.6 Beschränkung der Wohnungsanzahl	14
4.7 Verkehr, Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
4.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
5. Verfahren	16
6. Umweltbericht	17
6.0 Allgemeines	17
6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	17
6.2 Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes	18
6.3 Bestandsaufnahme, Bestandsbewertung, Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	20
6.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
6.3.2 Schutzgut Boden	22
6.3.3 Schutzgut Wasser	23
6.3.4 Schutzgut Klima und Luft	23
6.3.5 Schutzgut Landschaft, Orts- und Landschaftsbild	24
6.3.6 Schutzgut Mensch, Naherholung, landschaftsgebundene Erholung, Freizeit	24
6.3.7 Schutzgut Mensch – gewerbliche Emissionen	25
6.3.8 Schutzgut Mensch – Verkehrslärm, KFZ- bedingte Luftschadstoffe	25
6.3.9 Schutzgut Mensch – Gefahrenschutz, elektromagnetische Felder	25
6.3.10 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	25

6.4	Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	26
	Prognose (Planfall)	
6.4.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	26
6.4.2	Schutzgut Boden.....	27
6.4.3	Schutzgut Wasser.....	28
6.4.4	Schutzgut Klima und Luft	29
6.4.5	Schutzgut Landschaft, Orts- und Landschaftsbild	30
6.4.6	Schutzgut Mensch, Naherholung, landschaftsgebundene Erholung, Freizeit	31
6.4.7	Schutzgut Mensch – gewerbliche Emissionen.....	32
6.4.8	Schutzgut Mensch – Verkehrslärm, KFZ- bedingte Luftschadstoffe	32
6.4.9	Schutzgut Mensch – Gefahrenschutz, elektromagnetische Felder	33
6.4.10	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	33
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	34
	der Planung (Nullvariante)	
6.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	34
	der nachteiligen Umweltauswirkungen	
6.7	Vorhabenalternativen und Auswahlgründe.....	35
6.8	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen	36
	Verfahren	
6.9	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben	36
	aufgetreten sind	
6.10	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen.....	36
	Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	
6.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	37
7.	Planverwirklichung	38
8.	Literaturverzeichnis.....	39

Anlage: Zwei Übersichtskarten zu den externen Ausgleichsflächen

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Eigentümer der unbebauten Grundstücke (Fl.St.Nr.230, 191, 192 und 642) sind mit der Bitte an die Stadt Euskirchen herangetreten, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geplante Wohnbebauung an der Engelbert-Goebel-Straße zu schaffen. Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 25.08.05 das Bauvorhaben zur Kenntnis genommen und angeregt, den Geltungsbereich geringfügig zu vergrößern.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen die vorhandene Wohnbebauung im Bereich Selbachstraße / Engelbert-Goebel-Straße unter Ausnutzung vorhandener Erschließungsansätze maßvoll weiterzuentwickeln.

2. Beschreibung des Plangebietes

Ausführliche Angaben zur Ökologie können dem Kapitel 6 „Umweltbericht“ entnommen werden.

2.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 6.900 m² große Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand von Euskirchen, ca. 1,5 km südlich der Innenstadt, am Ende der Selbachstraße. Im Norden schließen sich die ausgedehnten Wohngebiete der Euskirchener Südstadt an (Reine Wohngebiete, I – II, überwiegend Einfamilienhäuser, flächenhafte Verkehrsberuhigung). Die städtische Kindertagesstätte an der Gottfried-Disse-Straße ist ca. 150 m entfernt, weiter östlich, an der Münstereifeler Straße liegt das Marienhospital. Südlich der Engelbert-Goebel-Straße liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker), der Mitbach und das Naturschutzgebiet „Sumpfwald am Mitbach“ befinden sich ca. 400 m südlich des Plangebietes.

Die südlich angrenzende Engelbert-Goebel-Straße dient der Erschließung der anliegenden Wohngrundstücke und steht der Landwirtschaft zur Bewirtschaftung der südlich angrenzenden Ackerflächen zur Verfügung. Sie wird hauptsächlich von Spaziergängern und Fahrradfahrern genutzt. Sie ist nicht durchgängig mit KFZ zu befahren. Der mittlere Abschnitt - unmittelbar am Plangebiet - ist lediglich als Wirtschaftsweg ausgebaut (Kiesweg, Ackerrain).

2.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches, Grundstücke im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 ist wie folgt begrenzt: (alle Flurstücke Gemarkung Euskirchen, Flur 34):

im Norden: durch die südliche Begrenzung der Wohngrundstücke Selbachstraße 64, 66, 60, 58 und 56 (westlich der Selbachstraße)
durch die südliche Grenze der Selbachstraße (Fl.St.Nr. 644)
durch die südliche Begrenzung der Wohngrundstücke Selbachstraße 31, 33, 35, 37 und 39 (östlich der Selbachstraße).

Im Osten: durch die westliche Grenze des Wohngrundstückes Engelbert-Goebel-Straße 23 (Fl.St.Nr. 342)

im Süden: durch die Engelbert-Goebel-Straße (Fl.St.Nr. 1127).

im Westen: durch den Verlauf des vorhandenen Zauns östlich der Trafostation an der Engelbert-Goebel-Straße.

Folgende Grundstücke befinden sich ganz oder teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (alle Flurstücke Gemarkung Euskirchen):

Flur	Flurstücksnummer	Erläuterungen zur gegenwärtigen Nutzung der Grundstücke (Stand November 2005)
34	230 (teilweise)	Obstgarten
“	236	befestigter Weg, Grünanlage
“	237	Grünanlage
“	238	befestigter Weg
“	229	befestigter Weg (Geh- und Radweg)
“	192	Ackerbrache
“	191	Ackerbrache
“	642	Ackerbrache
“	190	befestigter Weg (Baustraße), Ackerbrache

Der exakte Verlauf der Geltungsbereichsgrenze ist der Planzeichnung zu entnehmen (Planzeichen Nr.15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990).

2.3 Städtebauliche Situation im Plangebiet, Bestand

2.3.1 Einordnung in den Siedlungsraum, Eignung als Wohnstandort

Stadt Euskirchen, zentralörtliche Gliederung, Bevölkerung

Die Stadt Euskirchen mit ca. 54.000 Einwohnern ist Mittelzentrum und Sitz des gleichnamigen Kreises, der die Nordeifel bis hin zur Belgischen Grenze umfasst. Das Stadtgebiet gliedert sich in die Kernstadt (Siedlungsschwerpunkt) mit ca. 28.000 Einwohnern, 2 größeren Stadtteilen (3 – 4000 EW) und 19 kleinere Stadtteile, die überwiegend ländlich geprägt sind.

Das Plangebiet befindet sich am Südrand der Kernstadt („Südstadt“), am Übergang zur freien Landschaft. Die Kernstadt verzeichnet seit vielen Jahren einen geringen aber stetigen Bevölkerungszuwachs (1999: 27.750 EW, 2004: 28.456 EW, ca. 140 EW/Jahr).

Eignung des Plangebietes als Wohnstandort

Das Bauvorhaben rundet vorhandene Siedlungsansätze an der Engelbert-Goebel-Straße ab und greift dabei auf vorhandene Erschließungsstraßen zurück. Die bestehende Infrastruktur wird dadurch besser ausgelastet. Der Standort ist städtebaulich integriert. Die Planung setzt langfristige Entwicklungsziele der Stadt Euskirchen um, die eine schrittweise Erweiterung des attraktiven Wohnstandortes „Südstadt“ am Siedlungsschwerpunkt Euskirchen vorsehen.

Der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft ist als ausgleichbar anzusehen. Auch sonstige Umweltbelange werden in keiner Weise berührt, die eine Umsetzung des Projektes grundsätzlich unmöglich machen.

Das Plangebiet ist an den ÖPNV angebunden. Die Wohnstraßen in der Umgebung sind flächenhaft verkehrsberuhigt. Sie können den geringen zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen. Der südlich angrenzende Freiraum steht zur Naherholung zu Verfügung. Naturnahe Erholung ist darüberhinaus im nahegelegenen Stadtwald möglich. Sporteinrichtungen wie z.B. der Tennis Club Rot-Weiß und die Ausflugsgaststätte „Stadtwaldrestaurant“ können bequem zu Fuß erreicht werden.

Etwa 150 m östlich befindet sich die städtische Kindertagesstätte an der Gottfried-Disse-Straße (vier Gruppen), weiter östlich, an der Münstereifeler Straße liegt das Marienhospital. Die Grundversorgung ist unter Berücksichtigung benachbarter Einzelhandelsstandorte gesichert (z.B. ALDI, HIT, Marktkauf an der Georgstraße).

Die Lage der Baugrundstücke erlaubt eine nach Süden, zur angrenzenden freien Landschaft hin orientierte Wohnbebauung. Die vorhandenen Einfamilienhäuser in der unmittelbaren Nachbarschaft werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Neben den angesprochenen Kriterien ist auf die außergewöhnlich ruhige Lage und die landschaftlich reizvolle Umgebung hinzuweisen, die das Plangebiet für Wohnungsbau besonders geeignet erscheinen lassen.

2.3.2 Baustruktur und Nutzung

Das eigentliche Plangebiet ist unbebaut (Obstbrache, Acker, Schmuck/Spielplatz). Im weiteren Untersuchungsgebiet lassen sich drei charakteristische Teilräume erkennen:

Heterogene Baustruktur an der Billiger Straße im Westen

Die Baustruktur beidseits der Verbindungsstraße zum benachbarten Ortsteil Billig (ca. 1,5 km südlich) ist gekennzeichnet durch ein- bis zweigeschossige Wohn- und Wirtschaftsgebäude aus unterschiedlichen Epochen. Ein Wohnhaus der Jahrhundertwende mit Wirtschaftshof und weitläufigem Obstgarten, eine Kleintierpraxis und verschiedene Einfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit prägen das abwechslungsreiche und harmonische Erscheinungsbild dieses Straßenraums. Weiter südlich fallen besonders herrschaftliche Anwesen auf (Villen mit ausgedehnten Gärten).

Homogene Bebauung (B-Plan 52a)

Das Wohngebiet an der nördlich angrenzenden Selbachstraße und an der Albert-Schweizer Straße entstand auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 52a, dessen strenge städtebauliche Ordnungsvorstellungen dem Gebiet einen besonderen Reiz verleihen. Alle Gebäude sind konsequent nach Süden ausgerichtet und lösen sich vom Straßenraum ab. Die i.d.R. zweigeschossigen Doppel-/Mehrfamilienhäuser (bis zu 3 WE) sind mit einem charakteristischen Versatz aneinandergesetzt. Die durchgängige Gebäudehöhe, die einheitliche Dachform und nicht zuletzt die großzügigen Gärten verleihen dem Gebiet ein ruhiges, zurückhaltendes Gesamtbild.

Landwirtschaft

Südlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2.3.3 Natur und Landschaft, Freiflächen

Ausführliche Angaben zur Ökologie können dem Kapitel 6 „Umweltbericht“ entnommen werden. Siehe auch: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Lit. 4)

Im Plangebiet lassen sich vier unterschiedliche Teilbereiche erkennen:

Obstbrache

In der westlichen Hälfte des Plangebietes, auf dem Fl.St.Nr. 230, befindet sich eine dicht bewachsene, verwilderte Obstbrache. Dabei handelt es sich augenscheinlich um eine ehemalige Streuobstwiese (Pflaume, Mirabelle, Kirsche), die seit vielen Jahren nicht mehr bewirtschaftet wird. Zwischen den alten Obstbäumen befinden sich auch einzelne Nadel- und Laubbäume (z.B. Eiche). Weite Teile des Grundstückes

sind von Holundersträuchern und Brennnesseln bedeckt. Das Grundstück ist nach Süden mit einer Weißdornhecke eingefriedet. Im Norden markiert eine dichte Reihe Hainbuchen den Grenzverlauf des ehemaligen Gartens. Eine Gruppe besonders großer Robinien an der östlichen Grundstücksgrenze prägt das Ortsbild.

Spielplatz, Schmuckplatz

Nördlich der Obstbrache befindet sich eine ca. 1.100 m² große Parkanlage (Rasenfläche, Baumreihen, Randbepflanzung mit Sträuchern). Der Bebauungsplan Nr. 52a aus den 80er Jahren hatte an dieser Stelle einen Spielplatz vorgesehen, der aber bis heute nicht realisiert wurde. Am Nordrand verläuft ein befestigter Fußweg (Betonpflaster).

Geh- und Radweg

In der Mitte des Plangebietes, auf dem Fl.St.Nr. 229, verbindet ein asphaltierter Geh- und Radweg das Wohngebiet mit den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Der Weg ist mit Absperrpfosten gegen unbefugtes Befahren gesichert.

Acker

Die östliche Hälfte des Plangebietes, d.h. die Fl.St.Nrn. 191, 192 und 642, wird landwirtschaftlich genutzt (Ackerbrache, Stilllegungsfläche). An der Grenze zur nördlich anschließenden Wohnbebauung befindet sich ein 3,5 m breiter asphaltierter Wohnweg (Kanal, Regenwassereinlauf).

2.3.4 Stadtgestalt, Orts- und Landschaftsbild

Die Wohnbebauung im weiteren Untersuchungsgebiet weist nicht zuletzt aufgrund ihrer geringen Baudichte (I – II, ca. 130 m² Grundfläche, ca. 500 m² Grundstücksgröße) und der intensiven Begrünung der mitunter parkähnlichen Wohngärten ein harmonisches Gesamtbild auf. Die großzügigen Straßenräume sind klar gegliedert und zurückhaltend gestaltet. Einzelne villenartige Gebäude verleihen dem Quartier eine exklusive Ausstrahlung. Ganz entscheidend für den positiven Gesamteindruck des Gebietes ist jedoch die Qualität der südlich angrenzenden Freiflächen (Hecken, Saumgehölze, Wald, Grünland) sowie der Fernblick auf die Höhen der Eifel.

2.3.5 Verkehr

Das weitere Untersuchungsgebiet ist über die Buslinien 801, 809, 877 (Haltstelle Engelbert-Goebel-Straße) und 871 (Haltestelle Selbachstraße) an das Stadtzentrum und die benachbarten Stadtteile angeschlossen. Das Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Wohn- und Sammelstraßen kann angesichts der geringen Baudichte vernachlässigt werden. Die flächenhafte Verkehrsberuhigung in der gesamten Südstadt bildet darüberhinaus die Grundlage für ein verträgliches Wohnumfeld. Als leistungsfähige Hauptverkehrsstraßen stehen die Billiger Straße (K21, ca. 100 m westlich), die Münstereifeler Straße (ca. 500 m östlich) und der Eifelring (K24, 700 m nördlich) zur Verfügung.

Die südlich angrenzende Engelbert-Goebel-Straße dient der Erschließung der anliegenden Wohngrundstücke und steht der Landwirtschaft zur Bewirtschaftung der südlich angrenzenden Ackerflächen zur Verfügung. Sie wird hauptsächlich von Spaziergängern und Fahrradfahrern genutzt. Sie ist nicht durchgängig mit KFZ zu befahren. Der mittlere Abschnitt - unmittelbar am Plangebiet - ist lediglich als Wirtschaftsweg ausgebaut (Kiesweg, Ackerrain).

2.3.6 Stadttechnische Erschließung, Entwässerung, Abfallbeseitigung Berücksichtigung vorhandener Leitungstrassen

Das Plangebiet ist ausreichend stadttechnisch erschlossen.

Trinkwasser; Löschwasser

Wasserversorgungsverband Euskirchen-Swisttal

Das Plangebiet kann aus vorhandenen Trinkwasserleitungen in der Selbachstraße (DN 100), bzw. in der Engelbert-Goebel-Straße (DN 100) versorgt werden. Das Trinkwasser stammt aus dem Wasserwerk Arloff.

Für die Löschwasserversorgung ist ausreichend Wasserdruck vorhanden. Insgesamt drei Hydranten (H 100, H 150) befinden sich in den unmittelbar angrenzenden Straßenräumen.

In den Fl.St.Nrn. 193, 191 und 190 liegt parallel zum Wirtschaftsweg in Verlängerung der Engelbert-Goebel-Straße eine Trinkwasserleitung DN 100, ca. 3 m nördlich der Grundstücksgrenze. Die Leitung versorgt gegenwärtig die Häuser Engelbert-Goebel-Straße 23 und 25 mit Trink- und Löschwasser. Um die künftigen Baugrundstücke nicht in ihrer Nutzbarkeit einzuschränken (Freihalten von Schutz- und Arbeitsstreifen, eingeschränkte Gartengestaltung), wird im weiteren Verfahren geprüft, ob die Leitungen in den angrenzenden öffentlichen Wirtschaftsweg verlegt werden können.

Weiter südlich, im Verlauf des Wirtschaftsweges, befindet sich auch noch eine Transportleitung DN 200, die aber für den Bebauungsplan keine Rolle spielt.

Energie - Strom

RWE Rhein-Ruhr AG

Das Plangebiet kann über vorhandene Mittelspannungs- und Niederspannungsanlagen in den angrenzenden Straßen versorgt werden. Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich eine Umspannstation. Im Plangebiet verlaufen verschiedene Kabeltrassen, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen:

- westliches Plangebiet

10 KV- Kabel (Transportleitung) von Norden kommend aus der Selbachstraße im Fl.St.Nr. 230 (ca. 3 m innerhalb des Grundstücks, im Bereich der Robinien), nach Westen abknickend entlang der Engelbert-Goebel-Straße (ca. 3 m innerhalb des Grundstücks) bis zur Umspannstation westlich des Plangebietes.

1 KV- Kabel (Niederspannungskabel) von der Umspannstation westlich des Plangebietes entlang der Engelbert-Goebel-Straße bis zum Kabelverteilschrank an der Ecke zum Geh- und Radweg (Gleiche Trasse wie 10 KV).

- östliches Plangebiet

1 KV- Kabel (Niederspannungskabel) vom Kabelverteilschrank an der Ecke zum Geh- und Radweg weiter nach Osten, ca. 3 m innerhalb der Fl.St.Nr. 193, 191 und 190.

Auch bei diesen Leitungen wird im weiteren Verfahren geprüft, ob sie in die jeweils angrenzenden Wegeflächen verlegt werden können.

Energie – Gas

Regionalgas Euskirchen

Der Anschluss an die Gasversorgung ist grundsätzlich über vorhandene Leitung in der Selbachstraße bzw. Engelbert-Goebel-Straße möglich.

Südlich des Plangebietes, in dem vorhandenen Wirtschaftsweg in Verlängerung der Engelbert-Goebel-Straße verläuft eine Gasversorgungsleitung (2 Zoll, DN 63, in einem Schutzrohr) ca. 0,4 m südlich der Baugrundstücke. Die Leitung versorgt das Wohnhaus Engelbert-Goebel-Straße 23.

Im Interesse der Betriebssicherheit sollen in einem ausreichend bemessenen Sicherheitsstreifen keine großen Bäume angepflanzt werden. Es wird befürchtet, dass die Wurzeln der Bäume die Leitung umfassen könnten und auf diese Weise z.B. Windkräfte auf die Leitung einwirken. Die einschlägige Vorschrift spricht von „Belastungen durch Kippmomente, die vom Baum ausgehen“ bzw. von „Entwurzungen von Bäumen bei Sturm- und Schneebruchschäden“ (Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, FGSV, Februar 1989). Die Trasse wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

Schmutzwasser

Stadt Euskirchen, Stadtentwässerung

Der vorhandene Mischwasserkanal DN 300 in der Selbachstraße verfügt über ausreichend Kapazitätsreserven, um das Schmutzwasser aus dem Plangebiet aufzunehmen. Das Mischwasser wird dem Gruppenklärwerk Kessenich (etwa 5 km nördlich) zugeführt. In der Engelbert-Goebel-Straße liegt kein öffentlicher Kanal (nur Privatanchlussleitungen der Häuser 8 und 10).

Niederschlagswasser

Stadt Euskirchen, Stadtentwässerung

Der „Generalentwässerungsplan der Kernstadt“ geht davon aus, dass die Grundstücke im Plangebiet an die bestehende Kanalisation in der Selbachstraße angeschlossen werden (Schmutzwasser und Niederschlagswasser, Vollanschluss). Der Mischwasserkanal in der Selbachstraße ist zwar ab der Einmündung Albert-Schweizer Straße zu 120 % ausgelastet (Rückstau in den Schächten, Flurabstand > 2 m), kann jedoch grundsätzlich das zusätzliche Regenwasser aus dem Plangebiet schadlos aufnehmen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird nicht angestrebt.

Für die Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet ist der § 51 a Abs. 4 LWG NW anzuwenden, wonach Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigen Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden soll, von der Verpflichtung zur Versickerung/Verrieselung ausgenommen werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist. Hinweise für die Unverhältnismäßigkeit sind insbesondere in dem vom STUA Aachen dargelegten hohen Grundwasserstand zu erkennen, der eine Versickerung praktisch unmöglich macht.

Um die Einleitmengen in die Mischwasserkanalisation dennoch zu verringern, werden im Kapitel „Hinweise“ verschiedene Möglichkeiten der verträglichen Regenwasserbewirtschaftung aufgezeigt (z.B. Brauchwassergewinnung, Zisternen, Reduzierung der Versiegelung in den Freianlagen).

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung des Hausmülls (DSD- Wertstoffe, Biomüll, Restmüll) wird im Stadtgebiet Euskirchen von der SITA Wagner GmbH gewährleistet.

3. Planungsvorgaben

3.1 Übergeordnete Planungen

Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln (Teilabschnitt Region Aachen, 2003) ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Flächen außerhalb des ASB werden nicht in Anspruch genommen. Die Freiflächen außerhalb der Ortslage werden im GEP als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der Funktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan vom 07.06.2004 der Stadt Euskirchen stellt für das Plangebiet und die angrenzenden Ackerflächen Wohnbaufläche dar.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 16 (Entwurf). Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Teil des Landschaftsschutzgebietes 2.2-5 „Voreifel bei Billig“ dar, jedoch nur mit zeitlicher Befristung (§ 29 Abs. 3 Landschaftsgesetz NRW). Die Festsetzungen des Landschaftsplanes treten demnach mit Rechtskraft eines nachfolgenden Bebauungsplanes außer Kraft.

3.2 Vorhandenes Planungsrecht, benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt größtenteils im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Das Fl.St.Nr. 230 (Obstbrache im westlichen Teil des Plangebiets) liegt im Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 26 der Stadt Euskirchen aus dem Jahre 1966. Der Durchführungsplan wird im Verlauf des aktuellen Verfahrens in dem betrachteten Teilbereich aufgehoben.

Im Norden schließt sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 52a aus den 80er Jahren an, in dem auch die Fl.St.Nrn. 236, 237 und 238 liegen. Für diese wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ bzw. „Parkanlage“ sowie eine kleine Straßenverkehrsfläche (Fußweg) festgesetzt. Auch die öffentliche Wegeparzelle Fl.St.Nr. 190 im Nordosten des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52a. Dieser vorhandene Weg (Baustraße) ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (Proj. Weg Fd) und muss im Zuge des aktuellen Verfahrens überplant werden. Die Wohngebiete nördlich des Plangebietes sind als Reines Wohngebiet festgesetzt (zwingend zwei Vollgeschosse, GRZ = 0,4, GFZ = 0,7, offene Bauweise, 30° Dachneigung).

FFH- Gebiete sind in der Umgebung nicht vorhanden. Das Naturschutzgebiet 2.1-5 „Sumpfwald am Mitbach“ wird durch die Planung nicht berührt.

3.3 Sonstige Fachplanungen

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Erft (ca. 1.700 m östlich).

Baumschutzsatzung

Die Stadt Euskirchen verfügt nicht über eine Baumschutzsatzung.

Sonstige Fachplanungen

Informelle Planungen (Rahmenplan, Entwicklungskonzept, etc.) liegen nicht vor. Ein Lärminderungsplan liegt nicht vor.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die gewählte Baugebietskategorie berücksichtigt die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und ist Ausdruck der planerischen Zielvorstellung, die vorhandene Wohnbebauung im Bereich Selbachstraße / Engelbert-Goebel-Straße maßvoll weiterzuentwickeln. Der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes ist aufgrund der ruhigen Lage gewährleistet. Nachbarliche Belange sind nicht betroffen.

Überplanung des vorhandenen Schmuck-/Spielplatzes

Durch die Planung wird eine vorhandene, ca. 1.100 m² große öffentliche Grünfläche überplant, die im Bebauungsplan Nr. 52a als Spielplatz vorgesehen war. Die Spielplatzfläche wurde jedoch bislang nicht verwirklicht und wird auch zukünftig an dieser Stelle nicht mehr gebraucht. Schädliche Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung mit wohnungsnahen Spielmöglichkeiten sind nicht zu befürchten.

Das zugrundeliegende städtebauliche Gesamtkonzept des Bebauungsplanes 52 sieht im Plangebiet eine dreigeschossige Zeilenbauweise vor (III, Flachdach, GRZ = 0,3, GFZ = 0,9). In diesem Konzept kam dem geplanten Spielplatz eine wichtige Rolle bei der wohnungsnahen Spielplatzversorgung für die Bewohner des Geschosswohnungsbaus zu, die über keinen eigenen Garten verfügten hätten.

Die Ziele für eine geordnete Stadtentwicklung am südlichen Ortsrand von Euskirchen haben sich jedoch gewandelt. Die bestehenden Quartiere sollen behutsam mit angepasstem, kleinteiligen Wohnungsbau weiterentwickelt werden. Im aufgelockerten Einfamilienhausbau übernimmt traditionell der Wohngarten die Rolle des wohnungsnahen Spielplatzes. Für größere Kinder und Jugendliche stehen die südlich angrenzenden Freiflächen und das verkehrsberuhigte Wohnumfeld als Spiel- und Bewegungsraum zur Verfügung.

Überplanung der öffentlichen Verkehrsfläche (Baustraße)

Der Bebauungsplan Nr. 52a setzt auf dem Fl.St.Nr. 190 eine öffentliche Straßenverkehrsfläche fest („Projektierte Weg Fd“). Aufgrund der veränderten städtebaulichen Entwicklungsziele wird dieser Weg nicht mehr benötigt und zukünftig der privaten Wohnbaufläche zugeschlagen. Negative Auswirkungen auf die Erschließung der angrenzenden Grundstücke sind nicht zu befürchten.

Ausschluss bestimmter Nutzungen

Im Plangebiet sind die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, da sie dem vorhandenen und zu entwickelnden Gebietscharakter nicht entsprechen. Eine Ansiedlung derart großflächiger Betriebe ist nirgends im Plangebiet realisierbar, ohne dass funktionale und gestalterische Beeinträchtigungen zu befürchten wären. Die strukturbildenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksflächen) sind mit den technischen Bedürfnissen dieser Betriebe nicht vereinbar. Tankstellen sind darüber hinaus wegen des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens (Immissionsschutz) ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die GRZ = 0,4 orientiert sich wie der benachbarte Bebauungsplan Nr. 52a an den Obergrenzen des § 17 BauNVO, um eine ausreichende Baudichte und damit einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gerade auch im ländlichen Wohnungsbau sicherzustellen. Die angemessene Ausnutzung des Grundstückes ist Voraussetzung für den wirtschaftlichen Erfolg des Vorhabens. Durch die Stellung der baulichen Anlagen wird gleichwohl sichergestellt, dass nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild oder die nachbarlichen Belange ausgeschlossen sind.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan Nr. 115 hat u.a. das Ziel, das vorhandene Wohnquartier an der Selbachstraße städtebaulich abzurunden und die neu hinzutretenden Gebäude zumindest bei grundlegenden strukturbildenden Merkmalen wie der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe an die vorhandene Bebauung anzugleichen.

Im Interesse eines einheitlichen Erscheinungsbildes ist es erforderlich, übergreifende Gestaltungsprinzipien zu formulieren, die sich sowohl im Altbestand als auch bei den geplanten Gebäuden wiederfinden. Aus stadtgestalterischen Gründen ist die zwingende Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise in Anlehnung an die Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 52a erforderlich.

Die Höhenlage des natürlichen Geländes liegt bei durchschnittlich 178,7 – 179,5 m üNN. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen verhindern schädliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Belange des Nachbarschutzes im östlichen Plangebiet

Die geplanten Wohngebäude werden eine Firsthöhe von maximal 190,5 m üNN erreichen. In der Zahl der Vollgeschosse (zwingend II) und in der Grundstücksausnutzung (GRZ = 0,4) gleichen sich die geplanten Gebäude an den Bestand an.

Die Gebäude im östlichen Plangebiet werden mit Rücksicht auf die Nachbarschaft mit einem außergewöhnlich großen Grenzabstand zu den nördlichen Wohngrundstücken errichtet:

- ca. 18 m Abstand zum Wohnhaus Selbachstraße Nr. 31,
- ca. 25 m Abstand zum Wohnhaus Selbachstraße Nr. 37,
- ca. 29 m Abstand zum Wohnhaus Selbachstraße Nr. 39.

Auch die bestehenden Wohngärten werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die geplanten Gebäude halten im östlichen Plangebiet einen Mindestabstand von ca. 8 m zu den benachbarten Gärten ein.

Von den geplanten Gebäuden geht damit keinerlei Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke aus (Verschattung, erdrückende Wirkung, unzulässige Einsicht in die privaten Gärten, Unterschreitung des üblichen Sozialabstandes, etc.). Die erforderlichen Mindestabstände nach BauO NW werden deutlich überschritten.

Belange des Nachbarschutzes im westlichen Plangebiet

Auch im westlichen Plangebiet werden die geplanten Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 190,5 m üNN festgesetzt. Wie im östlichen Plangebiet gleichen sich die geplanten Gebäude sowohl in der Höhe, als auch in der Grundstücksausnutzung an den Bestand an. Um die jeweils nördlichen Nachbarn nicht über Gebühr zu verschatten, halten die geplanten Gebäude einen Abstand von 18 m (z.B. zu den Wohnhäusern Selbachstraße 56, 66) bis 27 m ein (Wohnhaus Selbachstraße 60). Lediglich untereinander und zu den seitlichen Nachbarn ist ein verkürzter Abstand von ca. 3 m vorgesehen.

Verringerung der geplanten Gebäudehöhe nach der Offenlage

Um die Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnhäuser weiter zu verringern, wurden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen im gesamten Plangebiet um 1,0 m verringert. Damit kann z.B. ein zweigeschossiges Wohnhaus mit 0,5 m Sockel, zwei jeweils 2,75 – 3,0 m hohen Wohngeschossen und mit einem ca. 5 m hohen Satteldach errichtet werden. Die Gesamthöhe der geplanten Gebäude liegt in diesem Fall zwischen 11 und 11,5 m. Dies entspricht der üblichen Gebäudehöhe zweigeschossiger Wohngebäude im weiteren Untersuchungsgebiet.

4.3 Bauweise

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Im Plangebiet sind überwiegend nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, um den besonderen Wohnbedürfnissen in Euskirchen gerecht zu werden und eine aufgelockerte Bebauung am Rande der Kernstadt zu gewährleisten. Die offene Bauweise trägt zur Sicherung der städtebaulichen Eigenart des Wohnquartiers an der Selbachstraße bei.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit sehr engen Gestaltungsspielräumen festgesetzt, um ein geordnetes Erscheinungsbild der Gebäudegruppe sicherzustellen (Bauflicht) und gleichwohl eine gewisse Bautoleranz im Ausbau zu gewähren (Fassadenaufbau, Wärmedämmung, Schallschutz, etc.).

Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen sichern eine geordnete stadträumliche und baukörperliche Entwicklung. Die gewählte Gebäudeanordnung ist Ausdruck einer behutsamen Weiterentwicklung vorhandener Siedlungsansätze. Von der gewählten Baustruktur gehen keine schädlichen städtebaulichen Wirkungen aus. Den Belangen des Nachbarschutzes wird ausreichend Rechnung getragen.

4.5 Nebenanlagen, Garagen

Funktionsfähigkeit, Störungsanfälligkeit und Erscheinungsbild der Einfamilienhausgebiete werden durch die Anordnung der vielfältigen Nebenanlagen wesentlich mit beeinflusst. Die wohnungsnahen Freiflächen sind meistens vom öffentlichen Raum aus einsehbar, der Abstand zum Nachbargrundstück beträgt i.d.R. nur wenige Meter.

Zur Wahrung eines geordneten Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten wurden Festsetzungen zur Zulässigkeit der Nebenanlagen und Garagen sowie zum maximalen Rauminhalt der Nebenanlagen getroffen.

Innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen (Erhalt, Anpflanzung) sind Nebenanlagen generell ausgeschlossen, um diese Bereiche von jeglicher Bebauung freizuhalten. Nur so können die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ihre Wirkung entfalten. Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Nebenanlagen ausgeschlossen, um die durchgängige Befahrbarkeit dieser Flächen zu gewährleisten.

Garagen dürfen nur in einem Mindestabstand von 5 m zur jeweiligen Erschließungsfläche angeordnet werden, um einen ausreichenden Stauraum vor der Garage zu ermöglichen. Auf diese Weise werden Verkehrsbehinderungen in den angrenzenden Erschließungsflächen ausgeschlossen. Garagen dürfen darüberhinaus nur mit einem seitlichen Grenzabstand von 1,5 m zur jeweils benachbarten Erschließungsfläche angeordnet werden, damit der öffentliche Raum nicht durch die i.d.R. schmucklosen Längswände der Garagen gestalterisch beeinträchtigt wird.

Der Ausschluss von Garagen im Vorgarten greift Gestaltungsprinzipien des benachbarten Wohngebietes (B-Plan 52a) auf und dient der Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes.

4.6 Beschränkung der Wohnungsanzahl

Angesichts der begrenzten Erschließungskapazität der geplanten Erschließungsanlagen, der peripheren Lage des Baugebietes und mit Rücksicht auf die Wohnruhe wurde die zulässige Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Gebäude beschränkt (Einliegerwohnung, Zweifamilienhaus, etc.). Die Begrenzung der Wohnungsanzahl trägt zur Sicherung der städtebaulichen Eigenart des Wohnquartiers an der Selbachstraße bei.

4.7 Verkehr, Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der Bebauungsplan setzt Straßenverkehrsflächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke fest (innere Erschließung). Die angrenzenden Straßen (äußere Erschließung) verfügen über ausreichende Kapazitätsreserven, um den planbedingten zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, ohne dadurch eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit, der Aufenthaltsqualität oder der Wohnruhe befürchten zu müssen. Im Plangebiet sind öffentliche und private Erschließungsanlagen vorgesehen.

Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

Im Norden des Plangebietes wird der vorhandene Geh- und Radweg auf eine Mindestbreite von 3,5 m aufgeweitet und dient zukünftig als befahrbarer Wohnweg. Der geplante Wohnweg schließt an einen vorhandenen Wohnweg weiter westlich an. Angesichts des geringen Verkehrsaufkommens ist die geringe Breite der Mischfläche vertretbar. Im nördlich angrenzenden Wohngebiet, das auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 52a entstanden ist, sind die befahrbaren Wohnwege ebenfalls in dieser Breite ausgebildet.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg) orientiert sich am Bestand. Der Weg verbindet das nördlich angrenzende Wohnquartier mit der freien Landschaft.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (private Erschließung)

Die geplanten Gebäude im östlichen Plangebiet werden über den vorhandenen, ca. 3,5 m breiten Wohnweg (Fl.St.Nr. 190) nach dem Vorbild der nördlich angrenzenden Wohngebäude erschlossen. Dieser Wohnweg wird als private Erschließung ausgebildet und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Fl.St.Nr. 190, 191, 192 und 642 belegt. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte stellen die Erschließung derjenigen Grundstücksteile sicher, die nicht unmittelbar an der Selbachstraße liegen.

Entwässerung

Schmutzwasser und Niederschlagswasser werden entsprechend den Vorgaben des Gesamtentwässerungsplanes der Stadt Euskirchen der vorhandenen Mischwasserkanalisation in der Selbachstraße zugeführt. Die Kanalisation verfügt über ausreichende Kapazitätsreserven (siehe 2.3.6 „Stadttechnische Erschließung“).

Um den Bauherren die Möglichkeit zu geben, die Einleitmengen in die Mischwasserkanalisation weiter zu verringern, werden im Kapitel „Hinweise“ verschiedene Möglichkeiten der verträglichen Regenwasserbewirtschaftung aufgezeigt (z.B. Brauchwassergewinnung, Zisternen, Reduzierung der Versiegelung in den Freianlagen).

4.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 21 BNatSchG zu erwarten, die durch geeignete Festsetzungen auf ihr unvermeidliches Maß zu beschränken bzw. auszugleichen sind.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung und Gestaltung der nicht überbauten Grün- und Freiflächen entsprechend den Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes dienen in gleichem Maße der Anreicherung des Siedlungsraumes mit naturnahen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, der Sicherung und Wiederherstellung des bioklimatisch wirksamen Vegetationsbestandes, einer verträglichen Einordnung des Baugebietes in das Siedlungsgefüge sowie der Stadtgestaltung und der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die ausschließliche Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen ist Grundlage eines Biotop- und Artenschutzes, dem gerade am Ortsrand, im Übergang zur freien Landschaft erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken ist.

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

Die Gehölzpflanzungen auf den Fl.St.Nrn. 191 und 192 (im Mittel 2 m breit, Sträucher) dienen als Sichtschutz/Abschirmung für die Wohngrundstücke und bereichern das Orts- und Landschaftsbild an. Die linearen Gehölzstrukturen verstärken bereits vorhandene Vegetationsansätze und ermöglichen den Biotopverbund im Plangebiet. Die Pflanzung wird darüberhinaus als zeitlich begrenzte Ortsrandeingrünung wirken, zumindest bis zur weiteren Umsetzung des wirksamen Flächennutzungsplanes, der im Süden weitere Wohnbauflächen vorsieht.

Zum Schutz der Gasleitung im südlich angrenzenden Wirtschaftsweg (ca. 0,4 m außerhalb der Baugrundstücke) sollen in dem Gehölzstreifen keine Bäume angepflanzt werden, die mit ihren Wurzeln die Gasleitung gefährden könnten.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung schützt die vorhandene orts- und landschaftsbildprägende Baumgruppe (Robinien) entlang des Geh- und Radwegs. Bei der Abgrenzung der Fläche wurde der Kronentraufbereich der Bäume sowie die Lage einer möglichen Zuwegung von der Selbachstraße berücksichtigt. Die Wohnnutzung wird durch den Erhalt der Bäume nicht eingeschränkt. Die Wohngrundstücke werden von Süden, von der Engelbert-Goebel-Straße aus angefahren.

Externer Ausgleich

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergab einen verbleibenden externen Ausgleichsbedarf von ca. 2.500 m² Grundstücksfläche, der außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden muss. Der Ausgleich erfolgt zum einen im Bereich des Schwarzen Weges westlich des Erlenhofes (Gem. Euskirchen, Flur 23, Flurstück 12) in einer Größenordnung von 1.106 m² sowie in der Euskirchener Heide (Gem. Euskirchen, Flur 5, Flurstück 140 tlw.) in einer Größenordnung von 1.427 m².

Die Finanzierung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird vertraglich zwischen der Stadt Euskirchen und den Investoren gesichert.

5. Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 25.08.2005 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB) und zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie zur Durchführung der Behörden- und TÖB- Beteiligung gefasst (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde am 29.09.2005 in Form einer Bürgerversammlung im Rathaus Euskirchen durchgeführt. Eine Niederschrift der Bürgerversammlung wurde angefertigt. An der Bürgerversammlung nahmen ca. 40 Personen teil. Schriftliche Anregungen konnten noch bis zum 14.10. 2005 eingereicht werden. Insgesamt gingen fünf schriftliche Anregungen ein. Die Anregungen konnten teilweise berücksichtigt werden.

Insgesamt 41 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 30.11.05 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.01.2006 aufgefordert (frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB). Insgesamt 15 Stellungnahmen gingen ein. Parallel zur TÖB- Beteiligung wurden die Fachdienststellen der Stadt Euskirchen zu einer Stellungnahme aufgefordert. Hier liegen insgesamt vier Stellungnahmen vor. Die überwiegende Zahl der Anregungen konnte berücksichtigt werden.

Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 19.04.2006 bis 19.05.2006 durchgeführt. Insgesamt neun Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie zwei Stellungnahmen von Bürgern liegen vor. Der Bebauungsplanentwurf wurde aufgrund der Bürgeranregungen hinsichtlich der maximal möglichen Gebäudehöhe nach Offenlage um 1,0m auf 190,5m ü. NN verringert. Die Änderung des Bebauungsplanentwurfes erfolgt gem. § 4a Absatz 3 Satz 4 Baugesetzbuch.

6. Umweltbericht

6.0 Allgemeines

Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB 2004 ist für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dargestellt, beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht sind auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen darzustellen. Inhalt und Gliederung des Umweltberichtes folgen den Rahmenbedingungen der Anlage zum § 2 Abs. 4 BauGB (Anlage zum Baugesetzbuch).

Ermittlung der Umweltbelange. Gutachten

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung erfolgte in zwei Stufen.

In einem ersten Abstimmungsgespräch am 19.07.05 wurden die zu untersuchenden Umweltbelange aus Sicht der Stadt Euskirchen zusammengestellt und die erforderlichen Gutachten festgelegt. Da durch die Planung in erster Linie Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ zu erwarten waren, wurde zunächst ein Landschaftspflegerischer Begleitplan gefordert, der auch die wesentlichen abiotischen Schutzgüter in den Blick nimmt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die beteiligten Stellen aufgefordert, sich ausdrücklich auch zum erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern. Die entsprechenden Angaben sind in die abschließende Beurteilung nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB eingeflossen. Zusätzliche Gutachten waren nicht erforderlich.

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Ausführliche Angaben zur Planung können den Kapiteln 1 „Anlass und Ziel der Planung“ und 4 „Begründung der Planinhalte“ entnommen werden.

Beschreibung des Vorhabens

Ziel des Bebauungsplanes ist es, in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen die vorhandene Wohnbebauung im Bereich Selbachstraße / Engelbert-Goebel-Straße unter Ausnutzung vorhandener Erschließungsansätze maßvoll weiterzuentwickeln.

Lage des Plangebietes

Das ca. 6.900 m² große Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand von Euskirchen, ca. 1,5 km südlich der Innenstadt, am Ende der Selbachstraße.

Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt, ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festzusetzen. Unverträgliche Nutzungen, wie z.B. Tankstellen und Gartenbaubetriebe, werden angesichts der peripheren Lage und mit Rücksicht auf die Wohnruhe ausgeschlossen. Durch die Planung wird eine vorhandene, ca. 1.100 m² große öffentliche Grünfläche überplant, die im Bebauungsplan Nr. 52a als Spielplatz vorgesehen war.

Die Spielplatzfläche wurde jedoch bislang nicht verwirklicht und wird auch zukünftig an dieser Stelle nicht mehr gebraucht.

Die geplanten Gebäude müssen in Anlehnung an die Umgebungsbebauung mit zwei Vollgeschossen errichtet werden (ca. 190,5 m üNN). Die Anzahl der Wohnungen ist auf maximal 2 beschränkt. Es sind überwiegend Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die geplanten Gebäude werden von der Selbachstraße und von der Engelbert-Goebel-Straße aus erschlossen (öffentliche Straße, privater Wohnweg, b = ca. 3,5 m). Die vorhandene Baumgruppe entlang des Geh- und Radweges soll erhalten werden. An der südlichen Grenze der Fl.St.Nr. 191 und 192 (an dem bestehenden Wirtschaftsweg) ist eine lockere, im Mittel 2 m breite Gehölzpflanzung vorgesehen.

Bedarf an Grund und Boden, Flächenbilanz

Gebietskategorie	Flächengröße in m ²	%
<u>Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115</u> davon	6.937 m ²	100 %
<u>Allgemeines Wohngebiet</u> davon	6.558 m ²	94,5 %
- überbaubare Grundstücksfläche	1.912 m ²	
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	233 m ²	
- Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	176 m ²	
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten- de Fläche	191 m ²	
<u>Verkehrsfläche</u> davon	379 m ²	5,5 %
- öffentliche Straßenverkehrsfläche	220 m ²	
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg)	159 m ²	

6.2 Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Weitere Angaben zu übergeordneten Planungen können dem Kapitel 3 „Planungsvorgaben“ entnommen werden.

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile umfasst die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannten Schutzgüter. Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung relevanter Schutzgüter berücksichtigt werden müssen.

Um die Einleitung nicht zu überfrachten, werden an dieser Stelle nur die einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen bezeichnet, in denen für den vorliegenden Bebauungsplan relevante Ziele für den Umweltschutz niedergelegt sind. Im Kapitel 6.4 „Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen“ werden die maßgeblichen Ziele des Umweltschutzes jeweils im Zusammenhang mit dem jeweili-

gen Schutzgut erläutert. Dort wird auch dargelegt, in welcher Weise die Ziele bei der Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt wurden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB, § 1a Abs. 4 BauGB, §1a Abs. 3 BauGB),
- Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW (§ 1 und § 19 BNatSchG),
- Landschaftsplan Nr. 16 (Entwurf),

Schutzgut Boden

- Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB),
- Bundesbodenschutzgesetz (§ 2 Abs. 2 BBodSchG),

Schutzgut Wasser

- Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 7a BauGB),
- Wasserhaushaltgesetz (§ 1a WHG),
- Landeswassergesetz (§ 2 LWG NW),
- Wasserschutzgebietsverordnung (Entwurf),

Schutzgut Luft und Klima

- Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB § 1 Abs. 7a BauGB),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 1 Abs. 1 BImSchG),
- TA Luft
- Landschaftsgesetz NW (§ 1 LG NW),

Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild, Naherholung)

- Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Bundesnaturschutzgesetz/Landschaftsgesetz NW (§ 1 BNatSchG, § 1 LG NW)
- Landschaftsplan 5 „Erfttal Süd (Entwicklungsziel 2.2, Pflege- und Entwicklungsmaßnahme Nr. 5.2-75),

Schutzgut Mensch

- Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- TA Lärm, Bundesimmissionsschutzgesetz und Verordnungen, DIN 18005,

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, § 1 Abs. 7d BauGB),
- Denkmalschutzgesetz NW (§§ 1 und 11 DSchG).

6.3 Bestandsaufnahme, Bestandsbewertung **Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile**

Weitere Angaben zum Bestand können dem Kapitel 2 „Beschreibung des Plangebietes“ entnommen werden.

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile umfasst die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannten Schutzgüter.

6.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vegetation, Biotoptypen

Im Planungsraum sind vier verschiedene, räumlich voneinander getrennte Biotoptypen vorhanden:

- versiegelte Wegeflächen,
- Ackerflächen,
- Grünanlagen (Schmuckplatz, Spielplatz),
- brach gefallener Obstgarten.

Wegeflächen

- Geh- und Radweg

In der Mitte des Plangebietes, auf dem Fl.St.Nr. 229, verbindet ein asphaltierter Geh- und Radweg das Wohngebiet mit den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Der Weg ist mit Absperrpfosten gegen unbefugtes Befahren gesichert.

- Wirtschaftsweg

Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich ein befestigter Wirtschaftsweg (wassergebundene Decke), der in erster Linie von der Landwirtschaft genutzt wird, aber auch zur Naherholung zur Verfügung steht. Innerhalb der Wegetrasse befinden sich Versorgungsleitungen (Gas).

- Wohnweg

Der Weg nördlich des Schmuck-/Spielplatzes im Norden des Plangebietes ist mit Betonplatten befestigt. Er dient der Erschließung der angrenzenden Wohngrundstücke.

- Baustraße

An der Grenze zur nördlich anschließenden Wohnbebauung befindet sich eine 3,5 m breite asphaltierte Baustraße (Kanal, Regenwassereinlauf), die noch im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes 52a angelegt wurde.

Die Wegeflächen werden „über die Schulter“ in die angrenzenden Freiflächen entwässert.

Ackerfläche

Ein großer Teil des Plangebietes wird von einer ca. 3.500 m² großen brachgefallenen Ackerfläche eingenommen. Auf der Fläche finden sich die typischen Vertreter einer Ackerunkrautgesellschaft wie Beifuß, kleine Brennnessel, weiße Taubnessel, Sumpfgreiskraut, wilde Möhre oder Mäusegerste. Wahrscheinlich handelt es sich um eine

Stilllegungsfläche. Ackerraine sind nicht vorhanden. Im Bereich eines Vorgewendes am östlichen Rand des Plangebietes haben sich erste Ansätze einer Brombeerbrache entwickelt.

Grünanlage (Schmuckplatz, Spielplatz)

Die im nördlichen Teil des Plangebiets gelegene, ca. 1.100 m² große Grünanlage sollte ursprünglich zu einem Spielplatz ausgebaut werden. Die Bepflanzung ist ca. 15 - 20 Jahre alt. Hauptbestandteil bildet eine zentrale Rasenfläche, die intensiv gemäht wird (Zierrasen). Auf ihr steht eine Gruppe mit drei Sandbirken und vier weißblühenden Rosskastanien. Die östliche und nördliche Seite wird von einer Strauchbepflanzung eingefasst, die überwiegend aus Wildrosen und Schneebeeren besteht (darin eingestreut einige Ebereschen). Die Fläche liegt innerhalb eines gültigen Bebauungsplans, der hier Grünfläche/ Spielplatz festsetzt. Da insofern keine weitergehenden Eingriffe erlaubt sind, wird die Fläche nicht aufgrund etwaiger planungsrechtlicher Eingriffe abgewertet.

Obstbrache

Den höchsten ökologischen Wert innerhalb des Plangebietes besitzt der brach gefallene Obstgarten (ca. 1.950 m²). Zu dem östlich vorbeiführenden Rad- Gehweg besteht eine Anpflanzung mit Schneebeeren und Scheinakazien (Robinie). Die südlich angrenzende Engelbert-Goebel-Straße ist ebenfalls mit einer Schneebeerenhecke abgepflanzt, in der eingestreut Weißdorn steht. Aufgrund der untypischen, nicht heimischen Artenauswahl wird davon ausgegangen, dass die Anpflanzungen beim Ausbau der Straßen und Wege durch die Stadt angelegt wurden. Das Innere der Obstbrache ist mit Obstbäumen bestanden, überwiegend Pflaume, Mirabelle und Kirsche. Dazwischen Weißdorn, schwarzer Holunder und Haselnuss. Die Krautschicht wird fast flächendeckend von der großen Brennnessel gebildet. Daneben Brombeeren und in den schattigeren Bereichen Nelkwurzbestände. Die Krautschicht zeigt deutlich den hohen Stickstoffgehalt des Bodens an. Dieser ist u.a. dadurch bedingt, dass die Fläche zur illegalen Ablagerung von Gartenabfällen genutzt wird.

Planungsrechtlich liegt die Fläche nicht im Außenbereich. Der Durchführungsplan Nr. 26 sieht hier Gartenland vor. Aufgrund der planungsrechtlichen Beurteilung und der Artenarmut auf der Fläche durch die Stickstoffbelastung erfolgt eine Abwertung bei der ökologischen Beurteilung.

Tierlebensräume

Im Plangebiet hat sich auch aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung und der ausgeprägten Naherholungsnutzung (Spaziergänger, Radfahrer, Hunde) ein eingeschränktes Tierartenspektrum eingestellt, welches überwiegend durch anpassungsfähige, ungefährdete und weit verbreitete Arten gekennzeichnet ist. Während der Begehung wurden jahreszeitlich bedingt zahlreiche Heuschrecken vor allem aus der Gattung Chorthippus beobachtet.

In dem Schmuck/Spielplatz und vor allem in der Obstbrache ist aufgrund der aufgegebenen gartenbaulichen Nutzung ein vielfältigeres Artenspektrum anzutreffen. Während der Begehung wurden u.a. Grünfink, Amsel, Eichelhäher und Blaumeise beobachtet. In der unmittelbaren Nachbarschaft sind weitere Äcker, alte Hausgärten und der Altwaldbestand am Mitbach vorhanden. Für die im Plangebiet vorhandene Fauna stehen insofern in unmittelbarer Nachbarschaft Ersatzlebensräume zur Verfügung. Von einer detaillierten Erfassung der Fauna wurde abgesehen.

Streng geschützte Arten, Natur auf Zeit

Aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen ist das Vorkommen streng geschützter Arten vor allem in der Obstbrache nicht ausgeschlossen. Bei der Beurteilung dieses Lebensraumes muss jedoch berücksichtigt werden, dass die Bewirtschaftung des ehemaligen Obstgartens im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen jederzeit wieder aufgenommen werden kann. Es handelt sich sozusagen um „Natur auf Zeit“.

Bei den in Frage kommenden streng geschützten Arten handelt es sich überwiegend um mobile Arten (z.B. Vögel, Kleinsäuger), die nach Verlust des Lebensraums in die angrenzenden Ersatzlebensräume ausweichen können.

Biotopvernetzung

Das Plangebiet ist im Norden von besiedelten, intensiv genutzten Flächen sowie von Straßen umgeben. Die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen als Wohnbauflächen vorgesehen.

In geringem Maße werden vernetzungsfähige Biotopstrukturen von außen an das Plangebiet herangeführt (Saumgehölze und Hecken entlang des Wirtschaftsweges nach Süden). Die Baumgruppe entlang des Geh- und Radweges (Robinien) bietet die Gelegenheit, zusammenhängende Biotopstrukturen bis hinein in die besiedelte Fläche herzustellen.

FFH- und Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb europäischer Schutzgebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete). Auswirkungen des Vorhabens auf die Erhaltungsziele der nächstgelegenen FFH- Meldegebiete DE-5306-301 „Schavener Heide“ und DE-5406-301 „Eschweiler Tal und Kalkkuppen“ können aufgrund des Abstandes von mehr als sieben Kilometern ausgeschlossen werden.

Das Naturschutzgebiet 2.1-5 „Sumpfwald am Mitbach“ wird durch die Planung nicht berührt.

Sonstige Schutzgebiete und Schutzausweisungen, Landschaftsschutzgebiet

Im Plangebiet befinden sich keine Naturdenkmale (§ 22 LGNW), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 23 LGNW), oder besonders geschützte Biotope (§ 62 LGNW).

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 16 (Entwurf, gegenwärtig TÖB- Beteiligung). Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Teil des Landschaftsschutzgebietes 2.2-5 „Voreifel bei Billig“ dar, jedoch nur mit zeitlicher Befristung (§ 29 Abs. 3 Landschaftsgesetz NRW). Die Festsetzungen des Landschaftsplanes treten mit Rechtskraft eines nachfolgenden Bebauungsplanes außer Kraft.

6.3.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist weitgehend eben und steigt leicht nach Norden hin an. Die Geländehöhen bewegen sich im Bereich von ca. 179 m üNN. Bei den Böden handelt es sich um die fruchtbaren Lössböden der Euskirchener Bördelandschaft (Parabraunerde). Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen weist darauf hin, dass gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden (GD 1998) im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden vorhanden sind.

Im Plangebiet befinden sich laut Altlastenkataster des Kreises Euskirchen keine Alt-
ablagerungen bzw. Altstandorte. Aufgrund der ausgeübten Nutzung im engeren Un-
tersuchungsgebiet ist nicht mit einer Verschmutzung des Untergrundes zu rechnen.

Die RWE Power AG weist darauf hin, dass der nordwestliche Teil des Plangebietes in
einem Auegebiet liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Gelände-
oberfläche 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 Verbrei-
tung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung des Bodens
mit unterschiedlichen Setzungen gerechnet werden muss.

Weitergehende Erkenntnisse zum Bodenaufbau liegen nicht vor.

Insgesamt stellen die Böden im Plangebiet Funktionselemente allgemeiner Bedeu-
tung dar, da es sich um weit verbreitete Bodentypen handelt. Die Parabraunerden
nehmen grundsätzliche Bodenfunktionen wahr, wie z.B. Lebensraum für Pflanzen
und Tiere, Wasserrückhaltung sowie Puffer-, Regulations- und Speicherfunktion.

6.3.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt au-
ßerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Erft (ca. 1.700
m östlich). Der ca. 350 m vom Plangebiet entfernt verlaufende Mitbach ist aufgrund
der Topografie von den Planungen nicht betroffen.

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an (RWE
Power AG). Nach den Unterlagen des Staatlichen Umweltamtes Aachen befindet sich
der Grundwasserstand im Planbereich bei etwa 1 – 3 m unter Flur. Bei tiefgründigen
Bauwerken sind deshalb geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Im Plangebiet und in den angrenzenden Wohngebieten sind keine Gewerbebetriebe
vorhanden, die in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgehen.
Schmutzwasser aus den umliegenden Haushalten wird überwiegend der Mischwas-
serkanalisation zugeführt (mit Ausnahme der Wohngebäude Engelbert-Goebel-
Straße 23 und 25).

Naturschutzfachlich ist das Plangebiet in Hinblick auf das Schutzgut Wasser von un-
tergeordneter Bedeutung.

6.3.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima des Euskirchener Raumes ist dem subatlantisch-atlantischen Klimabereich
mit milden Wintern und kühlen Sommern zuzuordnen. Mit Jahresniederschlagsmen-
gen unter 600 mm ist die Region als ausgesprochen trocken zu bezeichnen.

Die kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet werden in erster Linie durch das
typische Freilandklima der südlich angrenzenden Kulturlandschaft mit ihrer großräu-
migen Luftzirkulation bestimmt (Offenland). Topographie, Bodenrelief und die spärli-
che Vegetation begünstigen die Austauschverhältnisse im Plangebiet. Das Gebiet ist
grundsätzlich windoffen. Es findet ein stetiger Luftaustausch statt. Das Grünland er-
reicht tagsüber mäßig hohe, nachts jedoch sehr niedrige Oberflächenstrahlungstem-
peraturen. Daraus resultieren u.a. sehr hohe Abkühlungsraten der Lufttemperatur, die
mit guten Austauschverhältnissen verbunden sind.

Aufgrund der dominierenden Rolle des umgebenden Freilandklimas wirken sich die Einflüsse der Klimatope im Untersuchungsgebiet:

- locker bebaute, stark durchgrünte Wohngebiete,
- Parkanlage, Obstbrache mit intensivem Gehölzbestand
- vollständig versiegelte Straßenverkehrsflächen, Parkplätze

nur in geringem Umfang auf das örtliche Kleinklima aus.

Freiflächen im Außenbereich sind immer Kaltluft-Entstehungsgebiete, die auch Feuchtigkeit binden. Aufgrund der Umgebungsbebauung trägt das Plangebiet jedoch nur eingeschränkt zur Kaltluftentstehung bei. Es liegen keine Hinweise auf Kaltluftbahnen vor, die für den Kaltluftabfluss bzw. die Durchlüftung angrenzender Siedlungsbereiche von Belang sein können. Schadstoffemittierende Gewerbebetriebe im weiteren Untersuchungsgebiet nicht vorhanden

Das Plangebiet hat weder im Hinblick auf die Durchlüftung oder das Kleinklima noch für die Lufthygiene eine besondere Bedeutung.

6.3.5 Schutzgut Landschaft, Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand von Euskirchen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Es ist an drei Seiten von lockerer Einfamilienhausbebauung mit großen Gärten und altem Baumbestand umgeben. Unmittelbar südlich schließen sich ausgedehnte Ackerflächen an.

Das Landschaftsbild in der südlich angrenzenden Kulturlandschaft ist von ausgeprägter Eigenart und Schönheit (Wälder, Grünland, Gehölzreihen, Entwässerungsgräben, Naturschutzgebiet Mitbachaue). Im Plangebiet wirken vor allem die weithin sichtbaren Robinien entlang des Geh- und Radweges positiv auf das Orts- und Landschaftsbild. Evtl. störende Einflüsse, wie z.B. großformatige Verkehrsbauwerke, Überlandleitungen oder ungestaltete Gewerbeflächen bzw. -brachen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

6.3.6 Schutzgut Mensch – Naherholung, landschaftsgebundene Erholung, Freizeit

Für die Bewohner am Rande der Südstadt steht ein weitverzweigtes Netz aus verkehrsberuhigten Straßen und ausreichend befestigten Wirtschaftswegen zur sportlichen Betätigung im Freien, aber auch für einen erholsamen Spaziergang zur Verfügung (z.B. „Nordic Walking Park – Route Blau“ in der Mitbachaue). Der Stadtwald kann bequem zu Fuß erreicht werden (ca. 800 m südöstlich), dort befinden sich auch überörtlich bedeutende Sport- und Freizeiteinrichtungen, wie der Tennisclub „Rot-Weiß“ mit neun Tennisplätzen sowie die Ausflugsgaststätte „Stadtwald Restaurant“.

Die vorhandene ca. 1.100 m² große öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebietes wird gegenwärtig als Schmuckplatz genutzt (Zierrasen, Baumgruppen, Sträucher). Im Bebauungsplan Nr. 52a aus den 80er Jahren war hier ein Spielplatz vorgesehen, der jedoch bislang nicht verwirklicht wurde und auch zukünftig an dieser Stelle nicht mehr gebraucht wird. Die übrigen Freiflächen im Plangebiet haben hinsichtlich der Naherholung nur eine untergeordnete Bedeutung. Die Obstbrache ist eingezäunt und schon aufgrund des dichten Bewuchses nicht betretbar, die stillgelegte Ackerfläche wird lediglich von Hundebesitzern als Auslauf für ihre Tiere genutzt.

Die Freiflächen im Plangebiet stellen bis auf den Schmuckplatz keine besonderen Erholungsbereiche dar bzw. weisen keine entsprechende Infrastruktur auf.

6.3.7 Schutzgut Mensch - Gewerbliche Emissionen

Das Plangebiet ist nicht bebaut. Von den ausgeübten Freiraumnutzungen im Plangebiet gehen keine Emissionen aus. Im weiteren Untersuchungsgebiet gibt es keine emittierenden Gewerbebetriebe. Das letzte landwirtschaftliche Anwesen an der Billiger Straße (etwa 150 m nordwestlich) hat mittlerweile seinen Betrieb eingestellt und wurde abgebrochen (Wohnungsbau).

6.3.8 Schutzgut Mensch - Verkehrslärm, KFZ- bedingte Luftschadstoffe

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens in den angrenzenden Wohn- und Sammelstraßen kann die Belastung durch Straßenverkehrslärm vernachlässigt werden (flächenhafte Verkehrsberuhigung, geringe Baudichte, kein Gewerbe). Hinweise auf Belastungen durch Verkehrslärm liegen nicht vor. Auch die etwa 100 m weiter westlich gelegene, stärker befahrene Billiger Straße (K21), die Münstereifeler Straße (ca. 500 m östlich) und der Eifelring (K24, 700 m nördlich) spielen hinsichtlich der Vorbelastung durch den Verkehrslärm keine Rolle.

Angaben zur KFZ- bedingten Schadstoffbelastung der Luft liegen nicht vor. Angesichts der günstigen kleinklimatischen Situation und des geringen Verkehrsaufkommens in den angrenzenden Straßen kann allerdings davon ausgegangen werden, dass sämtliche einschlägigen Grenz- und Orientierungswerte eingehalten werden.

6.3.9 Schutzgut Mensch - Gefahrenschutz, elektromagnetische Felder

Kampfmittel

Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst vorliegenden Luftbilder ergab Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln, da der Bereich im ehemaligen Bombenabwurf-/Kampfgebiet liegt.

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich laut Altlastenkataster des Kreises Euskirchen keine Altablagerungen bzw. Altstandorte.

Elektromagnetische Felder

Im Plangebiet und im weiteren Untersuchungsgebiet befinden sich keine Freileitungen / Hochspannungsleitungen. Weder von den unterirdisch verlegten Nieder- und Mittelspannungsleitungen, noch von der Umspannstation unmittelbar westlich des Plangebietes gehen gesundheitsgefährdende Wirkungen aus.

6.3.10 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Denkmalpflege

Im Plangebiet u. im weiteren Untersuchungsgebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmalpflege

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass auf der Basis der vorhandenen Unterlagen keine abschließende Aussage zu möglichen Konflikten mit den Belangen des Bodendenkmalschutzes getroffen werden kann. Für das Plangebiet wurde bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt.

Eindeutige Aussagen zu möglichen Auswirkungen auf das archäologische Kulturgut können deshalb nicht gemacht werden. Die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern) und 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) des Denkmalschutzgesetzes NRW sind zu beachten

Bodenschätze, Abbau oberflächennaher nichtenergetischer Rohstoffe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Bereichen, die langfristig für den Abbau von Kies oder Sand vorgesehen sind .

Forstwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich keine Waldflächen im Sinne des Bundeswaldgesetzes (keine Bewertung).

Landwirtschaft

Im Plangebiet befindet sich lediglich eine stillgelegte Ackerfläche (Ackerbrache), die nur noch extensiv bewirtschaftet wird.

6.4 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen Prognose (Planfall)

(-) = umweltunerheblich, keine erheblichen Umweltauswirkungen
(+) = umwelterheblich, erhebliche Umweltauswirkungen

6.4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen (+)

Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

- Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB), insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der FFH- Gebiete und der Europäischen Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b und § 1a Abs. 4 BauGB, sowie die Eingriffsregelung nach §1a Abs. 3 BauGB.

- Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenheit und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. (§ 1 BNatSchG).

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkung bei Umsetzung der Planung

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes werden ca. 3.500 m² Ackerbrache, ca. 1.100 m² Grünanlage (Schmuck-/Spielplatz) und ca. 1.900 m² Obstbrache durch die geplante Wohnbebauung in Anspruch genommen.

Die o.g. Flächen werden im Zuge der Baureifmachung gerodet und eingeebnet. Ca. 35 % der Grundstücksflächen werden mit Gebäuden und Nebenanlagen überbaut und durch Wegebau zusätzlich versiegelt. Mit der Planung ist ein lokal erheblicher Verlust an Tier- und Pflanzenlebensräumen verbunden.

Die Umweltauswirkungen sind als erheblich anzusehen. Die in den einschlägigen Fachgesetzen formulierten Umweltziele werden teilweise berührt.

6.4.2 Schutzgut Boden (-)

Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

- Baugesetzbuch

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. (§ 1a Abs. 2 BauGB). Weiterhin sollen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Auswirkungen auf den Boden berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

- Bundesbodenschutzgesetz

Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Naturkreisläufen, als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), als Archiv für Natur- und Kulturschicht, als Standort für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weitere Ziele sind der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen. Es sollen Vorsorge-regelungen getroffen werden gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen. Abschließendes Ziel des Bundesbodenschutzgesetzes ist die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (§ 2 Abs. 2 BBodSchG).

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkung bei Umsetzung der Planung

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes werden ca. 2.500 m² Fläche durch bauliche Anlagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Verkehrsflächen versiegelt. Damit ist von einer Versiegelung von 1/3 des Plangebietes) auszugehen. Mit dem damit einhergehenden Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraum für Pflanzen und Bodenfauna, Wasserrückhaltung, Puffer-, Regulations- und Speicherfunktionen) sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ verbunden.

Der Verlust von Bodenfunktionen betrifft allerdings überwiegend Flächen, bei denen die natürlich anstehenden Böden durch landwirtschaftliche Nutzung und Siedlungstätigkeit verändert worden sind und damit aus naturschutzfachlicher Sicht nur eine durchschnittliche Wertigkeit aufweisen.

Der Verlust betrifft weit verbreitete Bodentypen. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen weist darauf hin, dass gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden (GD 1998) im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden vorhanden sind.

Bei Umsetzung der Planung gehen aus der Sicht der Landwirtschaft wertvolle fruchtbare Böden verloren. Durch die geringe Flächengröße und die ungünstige Lage zwischen Wohnquartieren wird jedoch eine rentable Bewirtschaftung erschwert, so dass der Verlust an landwirtschaftlichen Böden als gering zu bewerten ist. Die Landwirtschaftskammer NRW hat keine Bedenken gegen die Planung erhoben.

Aufgrund der geplanten Wohnbebauung ist eine Gefährdung des Bodens durch Schadstoffeintrag nicht zu befürchten. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

Die Umweltauswirkungen sind als nicht erheblich anzusehen. Die in den einschlägigen Fachgesetzen formulierten Umweltziele werden nicht berührt. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen hat der Planung grundsätzlich zugestimmt.

6.4.3 Schutzgut Wasser (-)

Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

- Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sollen insbesondere die Auswirkungen auf das Wasser berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 7a BauGB).

- Wasserhaushaltsgesetz

Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (§ 1a WHG).

- Landeswassergesetz

Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers. Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen. Dies erfordert die Ordnung des Wasserhaushalts als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und andere Gewässernutzungen (§ 2 LWG NW).

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkung bei Umsetzung der Planung

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung ist eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag nicht zu befürchten. Die natürliche Grundwasserneubildungsrate wird durch den geplanten Vollanschluss des Neubaugebietes an die Mischwasserkanalisation beeinträchtigt.

Das Oberflächenwasser von ca. 1/3 der Fläche wird (ggf. nach zeitlich begrenzter Rückhaltung) in die Kanalisation abgeleitet. Das anfallende Regenwasser auf ca. 2/3 der Fläche versickert in den wohnungsnahen Gärten und den festgesetzten Pflanzflächen. Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist allerdings im Zusammenhang mit den ergiebigen Grundwasservorkommen im weiteren Untersuchungsgebiet zu beurteilen. Das Plangebiet liegt in einem Auengebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen hat Bedenken gegen die Planung erhoben, da aus ihrer Sicht die Fragen der Grundstücksentwässerung nur unzureichend geklärt worden sind. Insbesondere sollte geprüft werden, inwiefern das Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden kann. Mittlerweile konnten die fehlenden Angaben in Abstimmung mit den Fachdienststellen der Stadt Kerpen gemacht werden. Zur generellen Entwässerungssituation siehe Kapitel 2.3.6.

Die Umweltauswirkungen sind als nicht erheblich anzusehen. Die in den einschlägigen Fachgesetzen formulierten Umweltziele werden nicht berührt.

6.4.4 Schutzgut Luft und Klima (-)

Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

- Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sollen insbesondere die Auswirkungen auf Luft und Klima berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 7a BauGB). Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Weiterhin sollen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Auswirkungen auf das Klima berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

- Bundesimmissionsschutzgesetz

Ziel des BImSchG ist der Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Außerdem soll der Entstehung von Immissionen vorgebeugt werden (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung und ähnliche Erscheinungen) (§ 1 Abs. 1 BImSchG).

- TA Luft

Die Technische Anleitung Luft dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen. (TA Luft 1 Anwendungsbereich).

- Landschaftsgesetz NW

Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter als Lebensgrundlage zu schützen, pflegen und entwickeln (§ 1 LG NW).

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkung bei Umsetzung der Planung

Auswirkungen auf Luft und Klima können sich durch die Veränderung der vorhandenen Vegetation, zusätzliche Gebäude oder durch zusätzliche Emissionen ergeben.

Die geplanten Maßnahmen führen zum Verlust klimawirksamer Strukturen (Ackerflächen, Grünland, Gehölze) und zu einer Zunahme der Versiegelung durch die Wohnbebauung. Beide Entwicklungen sind grundsätzlich geeignet, das örtliche Kleinklima negativ zu beeinflussen. Aufgrund der starken Einflüsse aus den benachbarten Freilandbereichen und dem grundsätzlich windoffenen Bodenrelief (guter Luftaustausch) bleiben die kleinklimatischen Auswirkungen der Bebauung letztlich jedoch gering.

Durch die aufgelockerte Bauweise im Plangebiet und die erfahrungsgemäß intensive Begrünung der wohnungsnahen Freiflächen werden schädliche Auswirkungen der Neubebauung vermieden. Klimaveränderungen im Umfeld können ausgeschlossen werden, lokale Windsysteme werden nicht beeinflusst.

Innerhalb des geplanten Wohngebietes können sich keine emittierenden Gewerbebetriebe ansiedeln. Der Beitrag des geplanten Vorhabens zur Luftverschmutzung wird sich voraussichtlich auf den Hausbrand und saisonal unterschiedlich auf die sozialadäquate Nutzung der Vorgärten beschränken.

Schließlich sind keine Veränderungen bei klimatisch sensiblen Lebensräumen von Tieren und Pflanzen zu befürchten, da solche im Einflussbereich des Plangebietes nicht vorliegen.

Die Umweltauswirkungen sind als nicht erheblich anzusehen. Die in den einschlägigen Fachgesetzen formulierten Umweltziele werden nicht berührt.

6.4.5 Schutzgut Landschaft, Orts- und Landschaftsbild (-)

Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

- Baugesetzbuch

Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Weiterhin ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).

- Bundesnaturschutzgesetz/Landschaftsgesetz NW

Das Ziel ist der Schutz, die Pflege, die Entwicklung und ggf. die Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft (§ 1 BNatSchG und § 1 LG NW).

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkung bei Umsetzung der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen die vorhandene Wohnbebauung im Bereich Selbachstraße / Engelbert-Goebel-Straße maßvoll weiterzuentwickeln.

Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept greift dazu die charakteristischen baukörperlichen Merkmale der benachbarten Bebauung auf (Höhe, Grundfläche, offene Bauweise, sparsame Erschließung) und fügt das geplante Wohnquartier verträglich in den Bestand ein. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu befürchten. Die Südstadt wird lediglich um ein locker bebautes, intensiv begrüntes Wohnquartier bereichert.

Die weithin sichtbare, orts- und landschaftsbildprägende Robiniengruppe in der Mitte des Plangebietes wird erhalten. Im Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche markiert eine Gehölzreihe den zeitlich begrenzten Ortsrand. Festsetzungen zur Gebäudehöhe begrenzen die Fernwirkung der geplanten Gebäude.

Der Verlust des Schmuck-/Spielplatzes und der stark verwilderten Obstbrache hat erkennbare Auswirkungen auf das unmittelbare Wohnumfeld. Insbesondere durch den Verlust der Gehölzbestände verändert sich die räumliche Qualität der angrenzenden Räume, ohne dass jedoch objektiv von einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Wohnumfeldes gesprochen werden kann. Die Ausstattung des Schmuckplatzes mit Ziergehölzen, Rasenflächen und Rabatten unterscheidet sich zudem nicht grundsätzlich von einem gepflegten Vorgarten. Bei der Beurteilung der Obstbrache muss auch berücksichtigt werden, dass dessen „naturnahes“ Erscheinungsbild wesentlich auf die fehlende Bewirtschaftung des Obstgartens und auf das wilde Abkippen von Gartenabfällen zurückzuführen ist.

Die Umweltauswirkungen sind als nicht erheblich anzusehen. Die in den einschlägigen Fachgesetzen formulierten Umweltziele werden nicht berührt.

6.4.6 Schutzgut Mensch – Naherholung, landschaftsgebundene Erholung, Freizeit (-)

Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

- Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange von Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkung bei Umsetzung der Planung

Durch die Planung wird eine vorhandene, ca. 1.100 m² große öffentliche Grünfläche auf den Fl.St.Nrn. 236 und 237 überplant, die im Bebauungsplan Nr. 52a als Spielplatz vorgesehen war. Dieser wurde bislang nicht verwirklicht und wird auch zukünftig an dieser Stelle nicht mehr gebraucht. Im aufgelockerten Einfamilienhausbau übernimmt traditionell der Vorgarten die Rolle des wohnungsnahen Spielplatzes. Für größere Kinder und Jugendliche stehen die südlich angrenzenden Freiflächen und das verkehrsberuhigte Wohnumfeld als Spiel- und Bewegungsraum zur Verfügung.

Die übrigen Freiflächen im Plangebiet haben hinsichtlich der Naherholung nur eine untergeordnete Bedeutung. Die Obstbrache ist eingezäunt und schon aufgrund des dichten Bewuchses nicht betretbar. Die stillgelegte Ackerfläche wird lediglich von Hundebesitzern als Auslauf für ihre Tiere genutzt. In der Umgebung stehen genügend Ausweichflächen für die Hundehalter zur Verfügung. Die Nutzung der vorhandenen Geh- und Radwege wird durch die Planung nicht eingeschränkt.

Die Umweltauswirkungen sind als nicht erheblich anzusehen. Die in den einschlägigen Fachgesetzen formulierten Umweltziele werden nicht berührt.

6.4.7 Schutzgut Mensch - Gewerbliche Emissionen (-)

Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

- Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

- TA Lärm, Bundesimmissionsschutzgesetz und Verordnungen

Die Allgemeinheit und die Nachbarschaft sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche geschützt werden. Es soll Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig. Die Verringerung der Schallentstehung soll insbesondere am Entstehungsort erfolgen, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden (TA Lärm).

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkung bei Umsetzung der Planung

Innerhalb des geplanten Wohngebietes können sich keine emittierenden Gewerbebetriebe ansiedeln. Die geplante Wohnbebauung rückt nicht an bestehende emittierende Gewerbebetriebe heran.

Die Umweltauswirkungen sind als nicht erheblich anzusehen. Die in den einschlägigen Fachgesetzen formulierten Umweltziele werden nicht berührt.

6.4.8 Schutzgut Mensch - Verkehrslärm, KFZ- bedingte Luftschadstoffe (-)

Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

- Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkung bei Umsetzung der Planung

Durch die geplante Bebauung werden die Verkehrsmengen im weiteren Untersuchungsgebiet zunehmen. Legt man die erzielbare Wohnfläche unter Berücksichtigung der festgesetzten Dichtebeschränkungen zugrunde (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, nur zwei Wohneinheiten je Haus zulässig) ist überschlägig mit 14 - 30 Wohneinheiten und 22 – 45 (60) Stellplätzen zu rechnen. Wenn die Wohngebäude im südwestlichen Plangebiet von der Engelbert-Goebel-Straße aus erschlossen werden, verteilt sich der Verkehrszuwachs auf die Selbachstraße und die Engelbert-Goebel-Straße.

Angesichts der geringen Verkehrsmengen, kann die zusätzliche Belastung durch Straßenverkehrslärm vernachlässigt werden. Die gleiche Einschätzung gilt auch für die KFZ- bedingte Luftschadstoffbelastung.

Die Umweltauswirkungen sind als nicht erheblich anzusehen. Die in den einschlägigen Fachgesetzen formulierten Umweltziele werden nicht berührt.

6.4.9 Schutzgut Mensch - Gefahrenschutz, elektromagnetische Felder (-)

Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

- Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkung bei Umsetzung der Planung

Durch die vorhandenen Nieder- und Mittelspannungsleitungen sowie durch die Trafostation sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Im Bebauungsplan werden Hinweise zur Bauwerksgefährdung durch humose Böden und durch den geringen Flurabstand des Grundwassers gemacht. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat auf die Risiken durch Bombenblindgänger bzw. Kampfmittel hingewiesen. Um eine Gefährdung der Gasleitung unmittelbar südlich des Geltungsbereiches auszuschließen sollen keine hohen Bäume in diesem Bereich angepflanzt werden.

Die Umweltauswirkungen sind als nicht erheblich anzusehen. Die in den einschlägigen Fachgesetzen formulierten Umweltziele werden nicht berührt.

6.4.10 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter (-)

Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

- Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Weiterhin sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7d BauGB).

- Denkmalschutzgesetz NW

Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden (§ 1 DSchG). Die Gemeinden, Kreise und Flurbereinigungsbehörden haben die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung, der Landschaftsplanung und der Aufstellung von Flurbereinigungsplänen zu gewährleisten (§ 11 DSchG).

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkung bei Umsetzung der Planung

Die Belange der Bodendenkmalpflege verlangen eine erhöhte Aufmerksamkeit bei der Erschließung der Baugrundstücke und beim Aushub der Baugruben. Unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes sind aber erhebliche Auswirkung auf archäologische Schutzgüter ausgeschlossen.

Bei Umsetzung der Planung gehen aus der Sicht der Landwirtschaft wertvolle fruchtbare Böden verloren. Durch die geringe Flächengröße und die ungünstige Lage zwischen Wohnquartieren wird jedoch eine rentable Bewirtschaftung erschwert, so dass der Verlust an landwirtschaftlichen Böden als gering zu bewerten ist. Die Landwirtschaftskammer NRW hat keine Bedenken gegen die Planung erhoben.

Die Umweltauswirkungen sind als nicht erheblich anzusehen. Die in den einschlägigen Fachgesetzen formulierten Umweltziele werden nicht berührt.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen als Wohnbaufläche dargestellt. Angesichts der Bevölkerungsentwicklung und der anhaltenden Baulandnachfrage ist langfristig mit einer Bebauung der Grundstücke zu rechnen. Bei Nichtdurchführung der Planung könnten mittelfristig folgende Entwicklungen eintreten:

- die Ackerbrache wird weiterhin extensiv genutzt, da sie angesichts der geringen Größe, der umgebenden Wohnbebauung und der eingeschränkten Zugänglichkeit nicht mehr wirtschaftlich zu bearbeiten ist,
- die Obstbrache verwildert weiter und steht als Lebensraum für verschiedene Tiere und Pflanzen zur Verfügung. Grundsätzlich vorstellbar ist aber auch, dass die Grundstückseigentümer die Obstbrache roden und einer erneuten gartenbaulichen Bewirtschaftung zuführen bzw. als Gartenland nutzen.
- Der vorhandene Schmuck-/Spielplatz bleibt erhalten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht stellt die Nullvariante einen grundsätzlich positiven Entwicklungsansatz dar, auch wenn die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als grundsätzlich ausgleichbar anzusehen sind.

6.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Mit dem Vorhaben sind unvermeidbare erhebliche Umweltauswirkungen im Bereich „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“ verbunden, die vorrangig durch landschaftspflegerische Maßnahmen kompensiert werden.

Lebensräume für Tiere und Pflanzen

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes werden junge Ackerbrachen in Anspruch genommen, die aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung sind. Durch die Überplanung des Schmuck-/Spielplatzes und der Gartenbrache kommt es zum vollständigen Verlust des Gehölzbestandes. Hier ist mit erheblichen Auswirkungen auf die Ausstattung des Gebietes mit Tier- und Pflanzenlebensräumen zu rechnen.

Zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich dieser Umweltauswirkungen wurden folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- Vermeidung von Verlusten von Tierlebensräumen, durch Erhalt der Baumgruppe entlang des Geh- und Radweges. Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Begrenzung der potentiellen Versiegelung in Allgemeinen Wohngebieten als Voraussetzung für eine intensive Begrünung der Baugebiete (GRZ = 0,4),
- Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Schaffung zusammenhängender, naturnaher Gehölzflächen. Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Engelbert-Goebel-Straße,
- Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Schaffung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen in den externen Ausgleichsflächen.

Auf weitergehende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird bewusst verzichtet, da diese mangels Akzeptanz der Eigentümer oft nicht von dauerhaftem Bestand sind. Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes beschränken sich auf das städtebaulich erforderliche Maß.

Sonstige ökologisch wirksame Maßnahmen

Auch unterhalb der Schwelle der „erheblichen Auswirkungen“ ist der Plangeber gehalten, Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter nach Möglichkeit zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen. Die Maßnahmen im Einzelnen

- Vermeidung der Bodenversiegelung durch sparsame öffentliche Erschließung und Nutzung vorhandener Erschließungsansätze. Begrenzung der potentiellen Versiegelung in den Wohngebieten (GRZ = 0,4),
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Begrenzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen.
- Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Festsetzung großflächiger Grünflächen in den externen Ausgleichsflächen, die jeglicher Bebauung und Versiegelung entzogen sind und somit dauerhaft alle wichtigen Bodenfunktionen wahrnehmen können.

6.7 Vorhabenalternativen und Auswahlgründe

Die Stadt Euskirchen hat mit der Darstellung von Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan ihre grundsätzliche Absicht zum Ausdruck gebracht, am südlichen Ortsrand von Euskirchen, zusätzlichen Wohnungsbau vorzusehen. Mit Verweis auf das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entfällt daher im Bebauungsplan eine grundsätzliche Alternativenprüfung.

Die Standortwahl stellt auch unter Umweltgesichtspunkten eine günstige Alternative dar. Die positiven Standortfaktoren im einzelnen:

- bessere Auslastung vorhandener Straßen und stadttechnischer Anlagen,
- günstige ÖPNV- Anbindung,

- Inanspruchnahme von wenig empfindlichen Ackerflächen, bzw. von lediglich zeitlich begrenzt gesicherten Biotopstrukturen (Obstbrache).

Angesichts der geringen Größe des Plangebietes, der vorhandenen Erschließungsstraßen und der Orientierung der Grundstücke zur Sonne, stehen grundsätzlich unterschiedliche Bau- und Erschließungsansätze nicht zur Verfügung (plankonforme Alternative).

Bei Umsetzung des ursprünglichen Baugedankens, wie er im städtebaulichen Gesamtkonzept zum Bebauungsplan Nr. 52 niedergelegt ist, gehen die hier in Anspruch genommenen Flächen ebenfalls verloren (dreigeschossiger Zeilenbau).

6.8 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Der vorliegende Umweltbericht stützt sich auf eine schutzgutbezogene Erfassung des Bestandes sowie auf eine Bewertung der zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft inkl. Kompensationsmaßnahmen. Bei der Eingriffsbewertung wurde die Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen angewandt (Herausgeber: Landesregierung Nordrhein-Westfalen).

6.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Der Prognosestand ist vergleichsweise gut gefestigt, d.h. es treten keine erheblichen Risiken hinsichtlich der Voraussagegenauigkeit auf, da alle erforderlichen Angaben zu Wirkungen oder Erkenntnisse über Wirkungsketten vorhanden sind. Angaben zur KFZ- bedingten Luftschadstoffbelastung fehlen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / KFZ- bedingte Luftschadstoffbelastung lassen sich aber hinreichend genau aus dem Verkehrsaufkommen, den kleinklimatischen Verhältnissen und der vorhandenen Baustruktur ableiten.

Wissenslücken oder besondere Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen bestehen nicht.

6.10 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt, Monitoring

Nach § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Als erhebliche Umweltauswirkungen wurden im Kapitel 6.3 des Umweltberichtes die Auswirkungen auf die Lebensräume von Tieren und Pflanzen durch den Verlust der Obstbrache und des Schmuck-/Spielplatzes genannt.

Die Stadt Euskirchen überwacht im Rahmen der allgemeinen Baukontrolle die fristgerechte Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sowie die erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen.

6.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Lage des Plangebietes, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das ca. 6.900 m² große Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand von Euskirchen, ca. 1,5 km südlich der Innenstadt, am Ende der Selbachstraße. Ziel des Bebauungsplanes ist es, in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen die vorhandene Wohnbebauung im Bereich Selbachstraße / Engelbert-Goebel-Straße unter Ausnutzung vorhandener Erschließungsansätze maßvoll weiterzuentwickeln.

Die außergewöhnlich ruhige Lage und die landschaftlich reizvolle Umgebung lassen das Plangebiet für Wohnungsbau besonders geeignet erscheinen.

Planungsrechtliche Umsetzung

Es ist geplant, ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festzusetzen. Im Plangebiet sollen Ein- und Zweifamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und ggf. ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden. Die Gebäude werden von der Selbachstraße aus über schmale Wohnwege, bzw. von der Engelbert-Goebel-Straße aus erschlossen. Die stadttechnische Erschließung ist gewährleistet.

Die Gebäude sind im Interesse einer passiven Nutzung der Sonnenenergie nach Süden ausgerichtet. Die Anordnung der Gebäude und die potentielle Grundstücksaufteilungen ermöglicht großzügige Gärten und verträgliche Gebäudeabstände.

Die ortsbildprägende Robiniengruppe wird erhalten. Im Übergang zur freien Landschaft grenzt eine lockere Gehölzpflanzung die Wohngärten von der landwirtschaftlichen Nutzung ab (Ortsrand auf Zeit).

Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen entwickelt. Übergeordnete Planungen bzw. sonstige Fachplanungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Erhebliche Umweltauswirkungen

Durch die Planung wird eine vorhandene, ca. 1.100 m² große öffentliche Grünfläche auf den Fl.St.Nrn. 236 und 237 überplant, die im Bebauungsplan Nr. 52a als Spielplatz vorgesehen war. Die Spielplatzfläche wurde jedoch bislang nicht verwirklicht und wird auch zukünftig an dieser Stelle nicht gebraucht. Die Obstbrache auf dem Fl.St.Nr. 230 wird im Zuge der Bebauung ebenfalls entfernt. In beiden Fällen werden erhebliche Gehölzbestände in Anspruch genommen. Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird überwiegend durch Neuanpflanzungen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die zusätzlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden in zwei getrennten Teilbereichen umgesetzt (lineare Gehölzpflanzung am Schwarzen Weg, Aufforstung in der Euskirchener Heide).

7. Planverwirklichung

Grundstücksverkehr, Bodenordnung

Die Fl.St.Nrn. 190 und Nr. 642 (Gemarkung Euskirchen Flur 34, 325 m² bzw. 279 m²) befinden sich gegenwärtig im Eigentum der Stadt Euskirchen und werden zukünftig dem privaten Bauland zugeschlagen.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Kosten für die Stadt Euskirchen

Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Erschließung (Straße und Gehweg) belaufen sich auf insgesamt ca. 20.000 Euro.

Euskirchen, den 02.11.2006

Dr. Friedl
Bürgermeister

8. Literaturverzeichnis

- 8.1 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln (Teilabschnitt Region Aachen) Bezirksregierung Köln, Bezirksplanungsbehörde, Köln 2003
- 8.2 Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen, 2003, Planzeichnung und Erläuterungsbericht
- 8.3 Landschaftsplan Nr. 16 (Entwurf, gegenwärtig TÖB- Beteiligung), Kreis Euskirchen, Amt für Kreisplanung und Naturschutz , Euskirchen 2005
- 8.4 Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 115 „Engelbert-Goebel-Straße“ in Euskirchen, Dipl.-Biologe Dr. Paulus, Bornheim, 2005

