

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 6 a
der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Kirchheim**

(einschließlich Umweltbericht)

INHALT:

0.0 Anlass und Ziel der Planung

1.0 Verfahrensablauf

2.0 Rahmenbedingungen

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie
- 2.2 Gebietsentwicklungsplan
- 2.3 Flächennutzungsplan
- 2.4 Landschaftsplan
- 2.5 Vorhandene Flächennutzung
- 2.6 Einordnung in die Gesamtentwicklung

3.0 Städtebauliches Konzept

- 3.1 Verkehrserschließung
- 3.2 Bebauungskonzept
- 3.3 Ver- und Entsorgung

4.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.1.1 Mischgebiete (MI)
 - 4.1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)
- 4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 4.3 Öffentliche Verkehrsflächen
- 4.4 Fläche für Versorgungsanlagen
- 4.5 Private Grünfläche

5.0 Auswirkungen der Planung

6.0 Bodenordnung

7.0 Flächenbilanz

8.0 Kosten

9.0 Umweltbericht gem. § 2a BauGB

- 9.1 Einleitung
- 9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 9.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 9.4 Alternativstandorte
- 9.5 "Nullvariante"
- 9.6 Zusätzliche Angaben

10.0 Abwägung aller planerischen- und Umweltbelange

11.0 Zusammenfassung

0.0 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Euskirchen/Ortsteil Kirchheim (öff. Bekanntmachung am 01.06.1983).

Aufgrund von Schwierigkeiten im Rahmen des Umlegungsverfahrens konnten bislang lediglich Teilbereiche entlang der äußeren Erschließungsstraßen Frankenstraße, Einsteinstraße und Hohnshecker Weg bebaut werden. Der Innenbereich des Bebauungsplangebietes zwischen den vorgenannten Straßen und dem Weilerweg sowie der Bereich südwestlich der Einsteinstraße ist weitgehend bislang nicht erschlossen und bebaut.

Die im Rahmen des Umlegungsverfahrens aufgetretenen Probleme lagen darin, dass der Bebauungsplan für die Straßenverkehrsfläche Hohnshecker Weg breitere Querschnitte vorsah, als die Örtlichkeit zuließ. Die teilweise mit gemauerten Einfriedungen angelegten Vorgärten hätten für die Straßenverbreiterung weichen müssen, was auf Widerstand in der Anliegerschaft gestoßen ist.

Um den Umlegungsproblemen entgegen zu treten und eine Bebauung im noch nicht erschlossenen Innenbereich zu ermöglichen, hat der Rat der Stadt Euskirchen am 09.06.1994 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 im Bereich des Hohnshecker Weges so zu ändern, dass die bestehende Breite im Bebauungsplan festgesetzt werden sollte.

Aufgrund der Größe des Gebietes erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 mittels zweier Planverfahren. Das vorliegende Aufstellungsverfahren ist aufgrund der räumlichen Nähe zum Ortskern und der in Teilbereichen bereits erfolgten Bebauung vorrangig zu betreiben.

Das Ziel des Bebauungsplanes liegt zum einen in der Bebaubarkeit des derzeit noch nicht erschlossenen Innenbereichs. Vorgesehen ist die Errichtung von ein- und zweigeschossiger, offener Wohnbebauung. Zum anderen soll im Bereich Hohnshecker Weg der vorhandene Straßenquerschnitt als Verkehrsfläche festgesetzt werden. Darüber hinaus werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzten Verkehrsflächen heutigen Anforderungen angepasst und die Darstellung der Baufelder teilweise vereinfacht.

Die Grundstruktur der bisherigen Bebauungsplanung wird jedoch im wesentlichen nicht verändert.

1.0 Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung vom 09.06.1994 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/Ortsteil Kirchheim für den Teilbereich Hohnshecker Weg gefasst.

Der ursprünglich vorgesehene Geltungsbereich wurde jedoch erweitert, so dass der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Euskirchen am 02.12.2004 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 a gefasst hat.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat im Rahmen einer Bürgerversammlung am 24.01.2005 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 16.06.2005 bis zum 15.07.2005 durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.09.2005 bis zum 19.10.2005. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 20.09. bis 19.10.2005.

Für den Bebauungsplan Nr. 6 a wurde ein Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB erstellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen Frankenstraße, Hohnshecker Weg, Weilerweg und Einsteinstraße.

Im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 bezieht der nördliche Geltungsbereich den Einmündungsbereich Frankenstraße mit ein. Hierdurch soll im Rahmen der Bebauungsplanung eine dem Baugebiet angemessene Erschließung ermöglicht werden.

Darüber hinaus wird das Grundstück einer Dachdeckerfirma, die im Norden an das Plangebiet angrenzt, in den Geltungsbereich mit aufgenommen, um eine geringfügige Erweiterung des Betriebes zu ermöglichen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7,93 ha.

Das Plangebiet ist durch eine topografische Bewegung geprägt. Das Gelände steigt von der Kirchheimer Straße aus bis zur Einsteinstraße kontinuierlich an. Im Bereich Weilerweg zeigt sich das Gelände zunächst relativ eben, steigt dann jedoch in Richtung Einsteinstraße auch zügig an. Der Höhenunterschied beträgt bis zu 5,0m.

2.2 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, aus dem Jahre 2003 weist für das Bebauungsplangebiet "allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich" aus.

2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt für den überwiegenden Geltungsbereich 'Wohnbaufläche' dar. Ein kleiner Bereich im östlichen Bebauungsplangebiet ist als gemischte Baufläche dargestellt.

2.4 Landschaftsplan

Derzeit wird ein Landschaftsplan für das Stadtgebiet Euskirchen erstellt. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes, so dass dieser nicht weiter berücksichtigt wird.

2.5 Vorhandene Flächennutzung

Die Bereiche entlang der Straßen Frankenstraße, Einsteinstraße und Hohnshecker Weg sind bereits überwiegend bebaut. Entlang des Weilerweges sind in den letzten Jahren vereinzelt Gebäude entstanden. Der Innenbereich des Bebauungsplangebietes ist derzeit überwiegend durch Wiesen- bzw. Weidenutzung (Pferde und Schafe) geprägt.

2.6 Einordnung in die Gesamtentwicklung

Das Plangebiet ist bereits seit den ersten Überlegungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 in den 80er Jahren für eine Wohnbebauung vorgesehen. Entlang der äußeren Erschließungsstraßen Frankenstraße, Einsteinstraße und Hohnshecker Weg sind bereits fast alle Grundstücke bebaut, während der Innenbereich aufgrund der o.g. Umlegungsschwierigkeiten bislang noch nicht erschlossen werden konnte. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Boden und Natur sowie aufgrund positiver Standortfaktoren (z.B. Nähe zum Ortskern, Nähe zum überörtlichen Verkehrsnetz/L11) soll nunmehr die vollständige Bebaubarkeit des Plangebietes ermöglicht werden.

Infrastrukturell gesehen bietet Kirchheim eine ausreichende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Ortszentrum an der Kirchheimer Straße.

Im Hinblick auf die soziale Infrastruktur gibt es sowohl einen Kindergarten als auch eine Grundschule, die sich unmittelbar im westlichen Anschluss an das Plangebiet befindet. Bei beiden vorgenannten Einrichtungen reichen die vorhandenen Kapazitäten aus.

In unmittelbarer Nähe im Süden von Kirchheim befindet sich das Naherholungsgebiet Steinbachtalsperre.

Der ursprünglich im rechtskräftigen Bebauungsplan geplante Spielplatz ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 6 a nicht mehr vorgesehen. Es ist geplant, den Spielplatzbedarf im Bereich der Grundschule an der Einsteinstraße zu decken.

3.0 Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist über die Frankenstraße und den Hohnshecker Weg an die Kirchheimer Straße angeschlossen, die unmittelbar an das überörtliche Verkehrsnetz (L11/Arloffer Straße) anbindet.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein bereits vorhandenes ringförmiges Straßennetz (Frankenstraße, Einsteinstraße, Hohnshecker Weg und Weilerweg), das teilweise noch nicht endausgebaut ist.

Parallel zur Einsteinstraße ist als Teil eines weiteren inneren Erschließungsringes die Saganer Straße bereits entstanden. Der innere Erschließungsring verbindet über eine weitere Planstraße Einsteinstraße und Weilerweg.

Darüber hinaus befindet sich nördlich des Weilerweges ein kurzer Erschließungstich, der die oberhalb des Wendehammers gelegenen Grundstücke anbindet.

3.2 Bebauungskonzept

Die Bebauungsplanung sieht für den bislang unbebauten Innenbereich eine lineare Entwicklung von Wohngebäuden entlang der vorhandenen und neu zu erstellenden Erschließungsstraßen vor. Vorgesehen sind ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser.

Die entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen entstandene Wohn- und Mischbebauung entspricht ebenfalls dem vorgenannten Planungsziel einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und wird über Baufelder gesichert.

Die mit fast ausschließlich freistehenden Einfamilienhäusern bereits bebauten Grundstücke im Plangebiet bewegen sich überwiegend in einer Größenordnung von ca. 600 bis 700m². Im Rahmen des neu aufgestellten Bebauungsplanes sollen auch kleinere Grundstücke angeboten werden.

Die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen liegen - in Abhängigkeit von den Gegebenheiten in der Örtlichkeit - bei ca. 400 bis 700m². Bei den in der Planzeichnung eingetragenen Grundstücksgrenzen handelt es sich jedoch nur um Vorschläge - die genauen Grenzen werden erst im Rahmen des nachfolgenden Umlegungsverfahrens festgelegt.

Bei einer freistehenden Einfamilienhausbebauung könnten ca. 53 neue Gebäude entstehen. Pro Gebäude sind 2 Wohneinheiten zulässig, so dass ca. 106 Wohneinheiten entstünden. Sollten im Plangebiet auch allgemein zulässige Doppelhäuser errichtet werden, ist mit einer entsprechenden Erhöhung zu rechnen.

3.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) erfolgt über das vorhandene Kanalsystem mit Zuführung in die Kläranlage Euskirchen-Kessenich.

Die Möglichkeit einer Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet wurde aufgrund der Ergebnisse eines Hydrogeologischen Gutachtens des Ing. Büro Dr. Zöll, Blankenheimerdorf, ausgeschlossen.

Elektrizität/Gas

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Gas kann durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

4.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Mischgebiete (MI)

Im nordöstlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich - von der Kirchheimer Straße aus erschlossen - eine Dachdeckerei. Im rückwärtigen Bereich der Dachdeckerei soll die Möglichkeit einer Betriebserweiterung geschaffen werden. Als Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Bereich Mischgebiet (MI) festgesetzt. Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6.

Um ungewollten Zielverkehr im Plangebiet zu vermeiden, werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen.

Im Bereich Hohnshecker Weg befindet sich eine Schreinerei, die seit vielen Jahren betrieben wird. Die Schreinerei soll in ihrem Bestand gesichert werden. Analog der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 wird der Bereich der Schreinerei und Umgebung als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Für das Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt sowie im unmittelbaren Bereich der Schreinerei aufgrund der hier zulässigen Zweigeschossigkeit eine Geschossflä-

chenzahl von 0,8.

4.1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Der überwiegende Planbereich soll vorwiegend der Wohnnutzung dienen. Dies betrifft die bereits bebauten Bereiche sowie den bisher unerschlossenen Innenbereich, so dass hier ein Allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzt wird.

Um den Gebietscharakter nicht zu beeinträchtigen, werden die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Dies geschieht auch wegen der räumlich beengten Verkehrssituation im Erschließungsbereich Frankenstraße/Kirchheimer Straße und Hohnshecker Weg/Kirchheimer Straße: zusätzlicher Zielverkehr im Wohngebiet soll vermieden werden.

Das Maß der baulichen Nutzung variiert in Teilbereichen. Vorgesehen sind ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser, deren Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,4 liegt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt entsprechend bei 0,4 (eingeschossige Bauweise) oder 0,8 (zweigeschossige Bauweise).

4.2 Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Lediglich im nordöstlichen Plangebiet im Bereich der Dachdeckerei, die zur Kirchheimer Straße hin erschlossen ist, ist eine geschlossene Bebauung zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gefasst.

4.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Im Plangebiet befinden sich teilweise bereits ausgebaute Straßen. Die Querschnitte der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ergeben sich z.T. aufgrund der vorhandenen Örtlichkeit (angrenzende Einfriedigungen o.ä.) und aufgrund der jeweiligen Funktion der Straße (Anlieger- oder Sammel-funktion).

Die Einsteinstraße wird analog des bereits ausgebauten Querschnittes mit 9,0m bzw. 11,0m (im Bereich der Parkflächen) als Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Querschnitt des Hohnshecker Weges, der entsprechend der bereits vorhandenen Örtlichkeit als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird, variiert zwischen 7,5m Breite im Bereich des Anschlusses an die Kirchheimer Straße und verschmälert sich ortsauwärts auf ca. 6,5m Breite.

Die Frankenstraße, die lediglich im Bereich der Fahrgasse eine Schwarzdecke aufweist, soll auf 8,5m erweitert werden. Die Straße trägt für das Plangebiet eine wichtige Funktion als Sammelstraße mit Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Darüber hinaus dient sie als Schulweg (per PKW und als Fußweg) zur Grundschule in der Einsteinstraße.

Die beiden von der Frankenstraße aus in nordwestliche Richtung führenden Straßenansätze werden mit 8,0m Verkehrsfläche festgesetzt, um für eventuelle zukünftige Entwicklungen im Anschluss an das Bebauungsplangebiet Anbindungen vorzuhalten.

Der Weilerweg und die Verbindungsstraße zwischen Weilerweg und Frankenstraße werden mit 8,0m Verkehrsfläche festgesetzt.

Die bereits ausgebaute Saganer Straße sowie die parallel verlaufende geplante Anliegerstraße werden mit 6,0m Verkehrsfläche festgesetzt.

Nördlich des Weilerweges befindet sich weiterhin ein kleiner Erschließungsstich, der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen wird.

4.4 Fläche für Versorgungsanlagen

Der Wasserversorgungsverband Euskirchen-Swisttal unterhält auf den Flurstücken 442 und 443 einen Notbrunnen, der von der Frankenstraße aus zugänglich ist. Dieser Bereich ist als Versorgungsfläche - Zweckbestimmung: Brunnen - ausgewiesen.

4.5 Private Grünfläche

Im Bereich Einsteinstraße befindet sich das Flurstück Nr. 368, das als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: private Grünanlage festgesetzt ist. Auf dem Grundstück befindet sich eine kleine gepflegte Parkanlage mit altem und erhaltenswertem Baumbestand.

Das Grundstück gehört einem Junggesellenverein. Im Interesse der Fortführung des Vereinslebens und aus ökologischer Sicht wird die Fläche im neu aufgestellten Bebauungsplan weiterhin als private Parkanlage ausgewiesen.

5.0 Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 6a sind bereits weite Teile bebaut, der äußere Erschließungsring besteht zudem. Mit der Realisierung der geplanten Wohnbebauung kann der bislang unerschlossene Innenbereich zwischen der Ortslage und den bereits bebauten Bereichen geschlossen und somit vervollständigt werden.

Die bislang unbebauten Bereiche, die überwiegend als Weideflächen dienen, werden teilweise durch die weitere Herstellung von Erschließungsflächen und durch die jeweilige Bebauung versiegelt werden. Dies erfolgt jedoch aufgrund der geplanten offenen Einfamilienhausbebauung (Einzel- und Doppelhäuser) in moderater Weise. Die unbebauten Flächen werden begrünt.

Als positive Auswirkung ist zu nennen, dass in ortsnaher und trotzdem ruhiger Lage Wohnbauflächen zur Verfügung stehen werden. Die Verkehrsbelastung im Plangebiet wird sich jedoch in den Stoßzeiten aufgrund der zusätzlichen Bevölkerung erhöhen.

6.0 Bodenordnung

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Bebauungsplanfestsetzungen zu gewährleisten, muss eine Baulandumlegung durchgeführt werden.

Bereits bebaute Teilbereiche können z.T. aus der Umlegung herausgenommen werden.

7.0 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz für das gesamte Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

Mischgebiet	1,39 ha
Allgemeines Wohngebiet	4,90 ha
öffentliche Verkehrsfläche	1,42 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	0,14 ha
private Grünfläche	0,08 ha
Gesamtfläche Plangebiet	7,93 ha

8.0 Kosten

Für den Bebauungsplan Nr. 6a ist eine Umlegung erforderlich, die sich in der Regel durch die Abschöpfung des Umlegungsvorteiles refinanziert.

Die Kosten für die Erschließung des Bebauungsplangebietes setzen sich zusammen aus Straßenbau und kanaltechnische Erschließung.

Die Kosten für die kanaltechnische Erschließung belaufen sich auf ca. 265.000,00 €.

Die für den Straßenbau aufzuwendenden Mittel belaufen sich auf 1.037.500,00 € (einschließlich Beleuchtung).

9.0 Umweltbericht

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes - vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge - von hoher Bedeutung. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden bzw. vermindert werden, eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität soll durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

Gem. § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht beigelegt, der in allgemeinverständlicher Form eine Beschreibung und Bewertung hinsichtlich umweltrelevanter Belange vornimmt.

9.1 Einleitung

9.1.1 **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes** **Angaben zum Standort**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Wohn- und Mischbauflächen innerhalb eines bereits teilweise bebauten Bereiches im Sinne einer Nachverdichtung, um somit den Bedarf an Bauflächen im Ortsteil Kirchheim zu decken.

Das Plangebiet befindet sich in einem dörflich geprägten Ortsteil im Südosten des Stadtgebietes von Euskirchen. Angebunden an das übergeordnete Straßennetz ist Kirchheim über die im nördlichen Ortsteil durchführende Landesstraße L 11 (Arloffer Straße).

Das Bebauungsplangebiet umfasst im westlichen Anschluss an die Ortslage von Kirchheim die bestehenden Erschließungsstraßen Hohnsheckerweg, Einsteinstraße, Frankenstraße, Saganer Straße und Weilerweg.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Für den Änderungsbereich existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 6 aus dem Jahre 1983, so dass in der Vergangenheit schon Teilbereiche bebaut wurden. Aufgrund von Schwierigkeiten im Umlegungsverfahren konnte der Bebauungsplan in einigen Bereichen nicht realisiert werden.

Das äußere Plangebiet ist entlang der Straßen Hohnsheckerweg, Einsteinstraße, Frankenstraße, Saganer Straße weitgehend mit Wohngebäuden in ein- bis zweigeschossiger Ausführung bebaut, während der Innenbereich noch nicht erschlossen ist. Geplant ist hier die Errichtung von überwiegend eingeschossiger, offener Einfamilienhausbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Lediglich in Teilbereichen ist auch eine Zweigeschossigkeit zugelassen.

Das vorrangig durch Wohnnutzung geprägte Plangebiet wird überwiegend als Allgemeines Plangebiet (GRZ 0,4) ausgewiesen. Der Bereich entlang des Hohnshecker Weges wird als Mischgebiet (GRZ 0,6) festgesetzt, da sich hier eine Schreinerei befindet. Im rückwärtigen Bereich des Weilerweges schließt ein weiteres Mischgebiet (GRZ 0,4) an - hier befindet sich eine Dachdeckerei, die zudem eine Erweiterungsfläche für ihren Betrieb benötigt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen vorhandenen äußeren Erschließungsring und einen kleinen inneren Erschließungsring, der teilweise bereits vorhanden ist.

Des Weiteren wird im nordwestlichen Plangebiet eine Fläche für Versorgungsanlagen (Notbrunnen) und im südöstlichen Plangebiet eine private Grünanlage (Parkanlage) festgesetzt.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Straßenverkehrsfläche gesamt	1,39 ha
Straßenverkehrsfläche (geplant)	0,59 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	0,14 ha
Private Grünfläche	0,08 ha
Nettobauland (WA)	4,90 ha
GRZ 0,4	1,96 ha
freie Baugrundstücke	2,72 ha
bebaute Grundstücke	2,17 ha
Nettobauland (MI)	1,40 ha
GRZ 0,4	0,56 ha
freie Baugrundstücke	0,42 ha

bebaute Grundstücke 0,97 ha

Das Plangebiet umfasst eine Größe von insgesamt ca. 7,93 ha.
Ein Teil des Plangebietes ist bereits in weiten Teilen versiegelt. Der verbleibende Anteil der Neuversiegelung durch Straßenverkehrsfläche und Bebauung liegt nunmehr noch bei ca. 1,85 ha.

9.1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze

Bezogen auf die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Im Rahmen eines Gutachtens erfolgte die Beurteilung von Verkehrsräuschen nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), die Beurteilung von Gewerbegeräuschen nach TA Lärm mit Festlegung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).

Die Belange der Bodendenkmalpflege sind unter Berücksichtigung des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen im Rahmen einer Archäologischen Untersuchung berücksichtigt worden.

Das Landeswassergesetz und insbesondere der § 51 a LWG sind im Rahmen einer Hydrogeologischen Untersuchung des Plangebietes berücksichtigt worden.

Für das Plangebiet liegt derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 6 aus dem Jahre 1983 vor, der durch den Bebauungsplan Nr. 6a ersetzt werden soll. Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 6a kommt aufgrund des bestehenden Planungsrechtes der § 1 a Absatz 3 BauGB (Vermeidung und Ausgleich) nicht zum Tragen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Möglichkeit einer sinnvollen Nachverdichtung im Plangebiet sind jedoch § 1 a Absatz 1 und 2 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) von Bedeutung.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (2003), und ist als Fläche für Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

Fachplanungen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen wurde ein Grünkonzept erstellt, dessen Ergebnisse in den Flächennutzungsplan eingegangen sind. Ein Landschaftsplan liegt für den Bereich Euskirchen noch nicht vor - ein Aufstellungsbeschluss wurde jedoch am 31.03.2004 seitens des Kreis Euskirchen gefasst und das Verfahren begonnen.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.2.1 Schutzgut Mensch

9.2.1.1 Lärm

Verkehrsbedingte Immissionen

Das Plangebiet mit einigen freien Baulücken innerhalb einer Bestandsbebauung beginnt in ca. 150m Entfernung zur Landesstraße L11 (Arloffer Straße), der bislang nicht erschlossene und unbebaute Innenbereich beginnt in ca. 240m Entfernung.

Die Verkehrsbelastung beträgt lt. Straßenverkehrszählung aus dem Jahre 2000 an der L11 / Arloffer Straße im Bereich Kirchheim 6728 Kfz/24 Stunden.

Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung¹ hat der Vergleich der rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gezeigt, dass an keiner Stelle im Plangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte zur Tages- und Nachtzeit eintreten werden.

¹ Schalltechnische Untersuchung, Ing.-Büro Stöcker, Burscheid (23.09.2004)

Bei Realisierung der Bebauungsplanung wird aufgrund des Einwohnerzuwachses der Verkehr sowohl im Plangebiet als auch im Bereich der Kirchheimer Straße zunehmen, da diese den Anschluss an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz darstellt. Der bisherige Verkehr - ca. 50 % des Nettobaulandes sind derzeit schon bebaut - wird sich demnach entsprechend erhöhen. Da das Plangebiet jedoch vorrangig der Wohnnutzung vorbehalten ist, wird es sich hierbei in erster Linie um reinen Zielverkehr durch Anlieger handeln, der sich in einem vertretbaren Rahmen bewegen wird.

Sonstige nutzungsbedingte Immissionen

Im südöstlichen Plangebiet befindet sich - vom Hohnshecker Weg aus erschlossen - eine ortsansässige Schreinerei. Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung² wurde nach TA Lärm geprüft, ob seitens des Betriebes Lärm auf das Plangebiet einwirkt. Zu diesem Zweck wurde in unmittelbarer Nähe der Schreinerei eine orientierende Messung bei gleichzeitiger simulierter maximaler Geräuschsituation durchgeführt. Das Ergebnis hat gezeigt, dass seitens der Schreinerei keine Immissionen auf das Plangebiet zu befürchten sind.

Im nordöstlichen Plangebiet befindet sich eine ortsansässige Dachdeckerei, die von der Kirchheimer Straße außerhalb des Plangebietes erschlossen wird. Im rückwärtigen Grundstücksbereich der Dachdeckerei - zum Bebauungsplangebiet hin - befindet sich eine Lagerhalle. Der Bereich der Dachdeckerei wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen, um dem Betrieb in südwestlicher Richtung noch Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen. In der dem Plangebiet zugewandten, rückwärtig unbefensterten Halle, lagert der Betrieb seine Baumaterialien, so dass hier keine Immissionen zu erwarten sind.

9.2.1.2 Gerüche

Erhebliche Geruchsbelästigungen finden weder durch die geplante, überwiegende Wohnbebauung statt, noch sind seitens der umgebenden Bebauung Probleme für das Plangebiet zu erwarten.

9.2.1.3 Altlasten/Alttablagerungen

Angaben über Altlasten oder Alttablagerungen im Bebauungsplangebiet liegen nicht vor.

9.2.1.4 Gefahrenschutz

Bei der bestehenden und der beabsichtigten Nutzung im Plangebiet handelt es sich überwiegend um Wohnnutzung, so dass hier kein besonderer Gefahrenschutz gesehen wird.

9.2.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH)/Europäische Vogelschutzgebiete/Sonstige Schutzgebietsausweisungen

Für das Plangebiet liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH)/Europäische Vogelschutzgebiete vor.

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte Biotop sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Hinsichtlich möglicher Schutzgebietsausweisungen sind daher keine Konflikte zu erwarten.

9.2.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft und Biologische Vielfalt

Die geplanten Bebauungsplanausweisungen stellen - gemeinsam mit der bereits erfolgten Erstellung von Verkehrsflächen und Gebäuden im Plangebiet - einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft dar. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind in erster Linie:

- zusätzliche Versiegelung lebenden Bodens
- zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bauten
- Beanspruchung von Vegetationselementen als Lebensraum von Tieren und Pflanzen durch den Bau weiterer Gebäude und der Verkehrsflächen

² Schalltechnische Untersuchung, Ing.-Büro Stöcker, Burscheid (23.09.2004)

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6a liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 6 der Stadt Euskirchen/Ortsteil Kirchheim vor. Im Rahmen der Überarbeitung des Planes, der aufgrund von Schwierigkeiten im Umlegungsverfahren in weiten Teilen nicht realisiert werden konnte, wurden die Verkehrsflächen heutigen Anforderungen und teilweise auch örtlichen Gegebenheiten angepasst. Daraus resultierend gab es leichte Veränderungen der Bauflächenausweisungen.

Die rechnerische Auswertung des anstehenden Eingriffs zeigt jedoch, dass sich das Maß der baulichen Nutzung und somit der mögliche Grad der Versiegelung im Rahmen dieser Bebauungsplanung gegenüber den bestehenden planungsrechtlichen Ausweisungen nicht erhöht. Ein Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

Die Flächenversiegelung insgesamt soll jedoch zum Schutze des Bodens so gering wie möglich gehalten werden und wird auch durch § 19 Abs. 4 BauNVO begrenzt.

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sollen als Grünflächen hergerichtet werden.

9.2.3.1 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet ist bereits entlang der bestehenden Erschließungsstraßen Frankenstraße, Einsteinstraße, Saganer Straße und Hohnshecker Weg bebaut. Die jeweils zugehörigen Gärten sind im Laufe der Jahre eingegrünt.

Der bislang unbebaute Innenbereich umfasst derzeit Grün-/Wiesenflächen, die für Weidezwecke genutzt werden. Hier befindet sich auch entlang des Weilerweges eine kleinere Baum-/Strauchgruppe.

Im Bereich Einsteinstraße befindet sich auf einem Privatgrundstück alter Baumbestand, der jedoch durch eine Grünflächenausweisung (Parkanlage) im Bebauungsplan gesichert ist.

Darüber hinaus sind keine weiteren besonderen Grünflächen vorhanden.

Die nachfolgende Tabelle A dokumentiert den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, der durch das bestehende Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 verursacht wird.

Tabelle B stellt den Eingriff dar, der auf der Grundlage des geplanten Planungsrechtes im Rahmen der Bebauungsplanänderung Nr. 6a entsteht:

Tabelle A

A Zustand des Untersuchungsraumes gem. Planungsrecht / Bebauungsplan Nr. 6				
Fläche Nr.	Ausweisung gem. Bebauungsplan Nr. 6	Fläche ha	Nutzungsmaß GRZ*	Eingriff ha
1	Straßenverkehrsfläche	1,54	1,0	1,54
2	Allgemeines Wohngebiet (WA)	3,65	0,4 max.	1,46
3	Mischgebiet (MI) - nordöstlich	1,06	0,4 max.	0,42
4	Mischgebiet (MI) - südöstlich	1,07	0,4 max.	0,43
Gesamteingriffsfläche				3,85

Tabelle B

B Zustand des Untersuchungsraumes gem. Bebauungsplan Nr. 6a				
Fläche Nr.	Ausweisung gem. Bebauungsplan Nr. 6a	Fläche ha	Nutzungsmaß GRZ*	Eingriff ha
1	Straßenverkehrsfläche	1,39	1,0	1,39
2	Allgemeines Wohngebiet (WA)	4,90	0,4 max.	1,96
3	Mischgebiet (MI) - nordöstlich	0,2	0,6 max.	0,12
4	Mischgebiet (MI) - südöstlich	1,2	0,4 max.	0,48

Gesamteingriffsfläche

3,95

* jeweils Angabe des zulässigen Höchstmaßes der GRZ gem. BauNVO

Gesamtflächenbilanz (Gesamteingriffsfläche A - Gesamteingriffsfläche B)

= - 0,10

Die Gesamtflächenbilanz zeigt, dass im Rahmen der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nur ein geringfügiger zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft entsteht, der jedoch vernachlässigbar ist. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

9.2.3.2 Schutzgut Tiere

Im unbebauten Innenbereich des Plangebietes weiden auf den Grün-/Wiesenflächen derzeit Pferde und Schafe. Darüber hinaus werden hier die üblichen, menschnah auftretenden Tierarten aus der Vogelwelt, kleine Säugetier- und Insektenarten anzutreffen sein. Aufgrund der Weidenutzung und der rundherum umgebenden Bebauung werden jedoch keine besonderen Tiervorkommnisse erwartet, da hier nicht die nötige Ungestörtheit und Flächengröße vorliegt. Genauere Aussagen zum Schutzgut Tiere können nicht getroffen werden.

9.2.3.3 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird sich bei einer kompletten Bebauung des Innenbereiches sehr verändern. Der derzeit vorzufindende grüne Innenbereich, der als Weidefläche für Pferde und Schafe dient, wird in Anlehnung an die umgebende Bestandsbebauung einer Einzel- und Doppelhausbebauung weichen.

Die unbebauten, nicht versiegelten Bereiche der privaten Baugrundstücke, die aus ökologischen und gestalterischen Gründen durch Bepflanzungen aufgewertet werden sollen, werden jedoch im Laufe der Jahre so bewachsen sein, dass sie zu einem ansprechendem Landschaftsbild beitragen.

Die Grundstücksgrößen der bebauten Bereiche bewegen sich überwiegend zwischen ca. 600 bis 700m², während die hinzu kommenden Grundstücke bei ca. 400 bis 700m² liegen. Bei einer maximal zulässigen Bebauung von 40% (GRZ 0,4) verbleibt jeweils noch genügend Grundstücksfläche, auf der eine großzügige Bepflanzung vorgenommen werden kann, so dass insgesamt ein durchgrüntes Landschaftsbild entstehen kann.

9.2.3.4 Schutzgut Biologische Vielfalt

Aufgrund der vorliegenden Nutzung der Freiflächen im unbebauten Innenbereich als Weideflächen für Pferde und Schafe, lassen sich keine Rückschlüsse auf eine besondere biologische Vielfalt von Fauna und Flora im Plangebiet erkennen.

9.2.4 Schutzgut Boden

Gem. Hydrogeologischer Karte NW vom Landesamt für Wasser und Abfall NW (5306 Euskirchen) wird der Untergrund im Plangebiet von verschiedenen Formationen aufgebaut:

- Nordwesten - quartärer Gehängelehm (Lehm mit Gesteinsbruchstücken) über unterdevonischem Festgestein
- Süden - Deckschichten (Verwitterungslehm mit Gesteinsbruchstücken) über mitteldevonischen kalkig ausgebildeten Laucher Schichten
- Südosten - Verwitterungslehme über weitgehend kalkig ausgebildeten unterdevonischen Heisdorfer Schichten

Teile des Plangebietes werden als „schützenswerte Böden“ (Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft) in der „Karte der schutzwürdigen Böden“ ausgewiesen (Geologischer Dienst, 1998).

9.2.4.1 Bodenversiegelung

Das Maß der Versiegelung stellt sich folgendermaßen dar:

Die Straßenverkehrsfläche, die teilweise bereits hergestellt ist, wird eine Versiegelung von insgesamt ca. 1,42 ha verursachen.

Seitens der Bauflächen liegt das maximal mögliche Maß der Versiegelung für das gesamte Plangebiet bei Zugrundelegung der jeweils festgesetzten GRZ bei ca. 2,51 ha. Ca. die Hälfte der möglichen Versiegelung ist durch bereits vorhandene Bebauung schon eingetreten.

9.2.4.2 Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im gesamten Planbereich nicht zu erwarten.

9.2.4.3 Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 und ist in weiten Teilen bereits bebaut.

Der darüber hinaus noch unbebaute Bereich wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes untersucht und soweit notwendig geräumt. Da das Vorhandensein von Kampfmitteln jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, erhalten die textlichen Festsetzungen hierzu einen entsprechenden Hinweis.

9.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Wasserschutzgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht berührt.

9.2.5.1 Grundwasser

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

9.2.5.2 Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser der bereits bebauten Bereiche im Plangebiet wird über vorhandene Mischwasserkanäle im Hohnshecker Weg, Weilerweg und in der Einsteinstraße gesammelt und durch Anschluss an die Kläranlage Kessenich entsorgt.

Im Rahmen eines Hydrogeologischen Gutachtens³ wurde die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet untersucht. Die Untersuchung hat gezeigt, dass eine Versickerung nicht möglich ist.

Die Entwässerung des Niederschlagswassers aller bebauten und befestigten Flächen erfolgt daher über die vorhandene Mischkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage Kessenich.

Das Plangebiet wurde im Entwässerungsentwurf der Ortslage Kirchheim berücksichtigt, so dass das Kanalnetz für die Aufnahme der zusätzlich anfallenden Abwässer ausreichend dimensioniert ist.

9.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

9.2.6.1 Luft

Grundsätzliche Auswirkungen auf die Luftqualität hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung sind nicht zu erwarten. Aufgrund der Baumaßnahmen werden durch an- und abfahrende Fahrzeuge sowie die geplante Wohnbebauung kurzzeitige Auswirkungen (Erhöhung der Schadstoffemission durch Abgase) auftreten, die jedoch vernachlässigbar sind.

9.2.6.2 Klima

Das Plangebiet liegt naturräumlich innerhalb der Niederrheinischen Bucht. Es liegt damit in einem überwiegend maritim geprägten Bereich mit allgemein kühlen Sommern und milden Wintern. Im Jahresmittel liegen die Lufttemperaturen bei über 9°C.

Der Wind weht überwiegend aus westlicher und südwestlicher Richtung; die mittlere Windgeschwindigkeit liegt bei 3 bis 3,5m/s.

Die mittlere Niederschlagsmenge liegt bei ca. 600mm im Jahr.

9.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter

9.2.7.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie im näheren Umfeld sind keine denkmalgeschützten Gebäude / Kulturgüter vorhanden.

Auswirkungen auf den Bereich des Denkmalschutzes werden daher nicht gesehen.

³ Hydrogeologisches Gutachten, Ing.-Büro Dr. Zöll, Blankenheimerdorf (05.11.2004)

9.2.7.2 Bodendenkmalpflege

Im Jahre 1977 konnten im Zuge von Ausschachtungsarbeiten für ein Wohngebäude im nördlichen Plangebiet Teile eines römischen Wasserbeckens dokumentiert werden. Diese gehörten zu einer röm. Wasserleitung, die weiter nach Norden in Richtung Niederkastenholz führt. Darüber hinaus wurden im Rahmen weiterer Baumaßnahmen Teile eines römischen Gräberfeldes gefunden, die zu einem römischen Landgut gehörten.

Das Plangebiet wurde im Herbst 2004 durch eine Fachfirma⁴ archäologisch untersucht. Zu diesem Zweck wurden in Absprache mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege verschiedene Suchschnitte in den unbebauten Innenbereich des Plangebietes gelegt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden nur sehr wenige archäologische Befunde sichergestellt. Gem. Schreiben des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege vom 16.11.2004 wird die Untersuchung des Plangebietes als abgeschlossen betrachtet - es wird jedoch um Aufnahme eines Hinweises in den Textlichen Festsetzungen bzgl. §§ 15 und 16 DSchG gebeten.

9.2.8 Abfälle und Abwässer

9.2.8.1 Abfall

Im Plangebiet wird für die bislang unbebauten Bereiche, die als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen sind, lediglich typischer Abfall anfallen. Die Entsorgung des Abfalls ist über die regelmäßige Müllabfuhr differenziert nach Müllart (Bio-, Restmüll, Altpapier, Wertstoffe) gewährleistet.

9.2.8.2 Abwässer

Zur Gewährleistung einer schadlosen Abwasserbeseitigung im Plangebiet wird das Niederschlagswasser aller bebauten und befestigten Flächen sowie das anfallende Schmutzwasser über die überwiegend bereits bestehende Mischwasserkanalisation entsorgt.

9.2.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Aufgrund der bereits in weiten Teilen bereits bestehenden Bebauung wird der Eingriff in dieser ortsnahen Lage als nicht so gravierend eingeschätzt, wie etwa bei einer Neuversiegelung einer Freifläche.

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

9.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Landschaft und Biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen. Im Innenbereich des Plangebietes befindet sich derzeit eine große Freifläche, die als Weideland für Pferde und Schafe dient. Nach Realisierung des Bebauungsplanes mit einhergehender Bebauung und Straßenerstellung wird der vorhandene Naturraum in der Form nicht mehr existieren. Aufgrund der geplanten Einzel- und Doppelhausbebauung wird dies jedoch in einem verträglichen Maße geschehen. Die unbebauten Grundstücksflächen werden üblicherweise eingegrünt, so dass hier ein neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entstehen wird. Zu diesem Zweck enthalten die textlichen Festsetzungen einen entsprechenden Hinweis.

Darüber hinaus wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 bereits festgesetzte private Grünfläche im Bereich der Einsteinstraße ebenfalls als solche festgesetzt, um den Erhalt des alten Baumbestandes zu sichern.

9.4 Alternativstandorte

Durch die beabsichtigte Überplanung eines bereits bestehenden Bebauungsplanes, der in weiten Teilen bereits realisiert wurde, sind Alternativstandorte nicht möglich.

Darüber hinaus stellt sich die Bebauung des Plangebietes aufgrund seiner ortsnahen Lage als sehr sinnvoll dar.

⁴ Archäologische Untersuchung, Büro Archbau, Essen (2004)

9.5 “Nullvariante”

Für das Bebauungsplangebiet liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Im Rahmen des seinerzeit eingeleiteten Umlegungsverfahrens gab es Schwierigkeiten, die eine Vollendung des Verfahrens jedoch nicht möglich machten. Teilweise wurden im Plangebiet Straßen errichtet, aber nicht endausgebaut, und entlang bereits bestehender Verkehrsflächen wurden Gebäude errichtet. Insgesamt würde bei der Nullvariante ein “unfertiger” Zustand des Plangebietes für eine weitere ungewisse Zeit bestehen bleiben, da aufgrund der Schwierigkeiten im Umlegungsverfahren im unbebauten Innenbereich durch die ungesicherte Erschließung keine weiteren Bautätigkeit erfolgen dürfte.

9.6 Zusätzliche Angaben

9.6.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Als Grundlage für die Ermittlung einer möglichen Schallimmissionen durch den bestehenden Schreinereibetrieb diente im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung die TA Lärm. Zu diesem Zweck wurde in unmittelbarer Nähe der Schreinerei eine orientierende Messung bei gleichzeitiger simulierter maximaler Geräuschsituation durchgeführt.

Bei der Überprüfung möglicher Schallimmissionen durch die Landesstraße L11 (Arloffer Straße) hat der Vergleich der rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gezeigt, dass an keiner Stelle im Plangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte zur Tages- und Nachtzeit eintreten werden.

9.6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die Auswirkungen einer Bebauung des derzeit noch nicht erschlossenen Innenbereichs sowie vereinzelter freier Baugrundstücke des Plangebietes, kann konkret noch nicht abgesehen werden.

Die geplante Wohnnutzung lehnt sich an die umgebende Bebauungsstruktur an, so dass hier keine Probleme erwartet werden.

Der Aspekt der zusätzlichen Verkehrsbelastung durch das Plangebiet sowie insbesondere der Verkehrsfluss im Bereich der derzeitigen “Nadelöhre” Frankenstraße/Kirchheimer Straße und Hohnshecker Weg/Kirchheimer Straße sollte durch örtliche Kontrollgänge geprüft werden.

9.6.3 Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Wohn- und Mischbauflächen innerhalb eines bereits teilweise bebauten Bereiches im Sinne einer Nachverdichtung, um somit den Eigenbedarf an Bauflächen im Ortsteil Kirchheim zu decken.

Aufgrund von Schwierigkeiten im Rahmen des Umlegungsverfahrens konnten bislang lediglich Teilbereiche entlang der äußeren Erschließungsstraßen Frankenstraße, Einsteinstraße und Hohnshecker Weg bebaut werden. Der Innenbereich des Bebauungsplangebietes zwischen den vorgenannten Straßen und dem Weilerweg sowie der Bereich südwestlich der Einsteinstraße ist weitgehend bislang nicht erschlossen und bebaut.

Vorgesehen ist die Errichtung von ein- und zweigeschossiger, offener Wohnbebauung sowie im nordwestlichen Plangebiet die Erweiterung einer ortsansässigen Dachdeckerei. Zum anderen soll im Bereich Hohnshecker Weg der vorhandene Straßenquerschnitt als Verkehrsfläche festgesetzt werden. Darüber hinaus werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzten Verkehrsflächen heutigen Anforderungen angepasst und die Darstellung der Baufelder teilweise vereinfacht. Die Grundstruktur der bisherigen Bebauungsplanung wird jedoch im wesentlichen nicht verändert.

Negative Auswirkungen für das Plangebiet hinsichtlich schallimmissionstechnischer Belastungen durch die in der Nähe verlaufende L 11 (Arloffer Straße) sowie den ortsansässigen Schreinereibetrieb am Hohnshecker Weg wurden durch entsprechende Untersuchungen geprüft und ausgeschlossen.

Im Rahmen der rechnerischen Auswertung des anstehenden Eingriffs durch das Plangebiet zeigt sich, dass sich das Maß der baulichen Nutzung und somit der mögliche Grad der Versiegelung dieser Bebauungsplanung gegenüber den bestehenden planungsrechtlichen Ausweisungen nicht erhöht.

Ein Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich. Die Flächenversiegelung insgesamt soll jedoch zum Schutze des Bodens so gering wie möglich gehalten werden. Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sollen als Grünflächen hergerichtet werden.

10.0 Abwägung aller planerischen- und Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Ersetzung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der in weiten Teilen bereits realisiert wurde. Die grundsätzliche Frage der Notwendigkeit der Planung an diesem Standort stellt sich daher nur untergeordnet. Der neu aufgestellte Bebauungsplan ermöglicht in ortsnaher Lage die Bereitstellung von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten und stellt sich in dem vorgesehenen Umfang verträglich dar.

Der rechnerische Vergleich des anstehenden Eingriffs zeigt, dass sich das Maß der baulichen Nutzung und somit der mögliche Grad der Versiegelung im Rahmen dieser Bebauungsplanung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht nicht erhöht. Ein Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

Der bislang unbebaute Innenbereich stellt sich derzeit als offene Freifläche mit Weideland für Pferde- und Schafhaltung dar. Dieser grüne Innenbereich wird zukünftig einer Bebauung mit Erschließungsflächen weichen. Da der maximal mögliche Versiegelungsgrad im Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ausmacht, verbleiben genügend unbebaubare Grundstücksbereiche, die als Grünflächen hergerichtet werden können. Diese Bereiche dienen zukünftig als neuer Lebensraum für vielfältige Tier- und Pflanzenarten. Die textlichen Festsetzungen erhalten hierzu einen entsprechenden Hinweis.

Mögliche lärmimmissionstechnische Probleme wurden im Rahmen eines Gutachtens behandelt, aus dem hervorgeht, dass seitens der angrenzenden Landesstraße 11 (Arloffer Straße) sowie seitens der ortsansässigen Schreinerei keine Einwirkungen auf das Plangebiet gesehen werden.

Der durch die hinzukommende Bevölkerung hervorgerufene Verkehr im Plangebiet wird sich aufgrund der geplanten Art und des Maßes der baulichen Nutzung in einem verträglichem Rahmen bewegen.

Der Verkehrsabfluss über die derzeitigen "Nadelöhre" Frankenstraße/Kirchheimer Straße und Hohnshecker Weg/ Kirchheimer Straße sollen im Rahmen des Monitoring im Auge behalten werden. Positiv wird sich jedoch bereits die Aufweitung der Verkehrsfläche Frankenstraße, insbesondere im Kreuzungsbereich zur Kirchheimer Straße hin, auswirken.

Nach Abwägung aller planerischen- und Umweltbelange stellt sich die vorliegende Planung als sinnvoll dar, wesentliche negative Auswirkungen werden im Rahmen des Umweltberichtes nicht genannt.

11.0 Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein seit Jahren stockendes Verfahren zu Ende geführt werden kann, so dass insbesondere für den bislang unerschlossenen Innenbereich des Plangebietes ebenfalls eine Bebauung möglich wird.

Der Bebauungsplan wurde inhaltlich an heutige Bedürfnisse hinsichtlich der Verkehrs- und Bauflächenausweisungen angepasst. Die im Rahmen des seinerzeit begonnenen Umlegungsverfahrens genannten Probleme hinsichtlich der Straßenquerschnitte im Bereich Hohnshecker Weg wurden berücksichtigt. Es erfolgt eine Anpassung an die Örtlichkeit.

Die vorliegende Planung ermöglicht in günstiger Lage im direkten Anschluss an die Ortslage Kirchheim die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern - vorrangig für die Wohnbauflächenentwicklung.

Wesentliche negative Auswirkungen werden im Rahmen des Umweltberichtes nicht benannt.

Euskirchen, den 22.12.05

Dr. Friedl
Bürgermeister