Begründung zur Satzung der Stadt Euskirchen über die Einbeziehung von Aussenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kuchenheim

1. Örtliche Verhältnisse

Die zur Ergänzung vorgesehene Teilfläche „A" liegt im Südosten von Kuchenheim.
Das Gebiet wird begrenzt vom Erftmühlenbach im Westen, einer Grünlandfläche im Norden, der Bebauung Lohmühlenweg im Süden und dem Rheinischen Industriemuseum im Norden. Nordöstlich des Planbereiches ist ein Gewerbebetrieb angesiedelt, der Glasoberflächen durch Sandstrahlen bearbeitet. In diesem Betrieb, der seit 1988 am jetzigen Standort ansässig ist, sind insgesamt 8 Mitarbeiter beschäftigt.

Im Zuge der Ansiedlung wurde der Betrieb, im Hinblick auf die Geräuschpegel an den benachbarten Wohnhäusern, gutachterlich untersucht. Die Messergebnisse besagen, dass an den Immissionspunkten (Haus Lohmühlenweg 13e und 17) Schallpegel von 43 bzw. 45 dB gemessen und damit die zulässigen Werte gemäß der TA-Lärm nicht erreicht wurden.
In den zurückliegenden Jahren ist es darüber hinaus zu keinerlei Beschwerden im Hinblick auf Lärmimmissionen gekommen, so dass davon auszugehen ist, dass im Bereich Lohmühlenweg die Immissionsrichtwerte nach wie vor eingehalten werden.

1998 wurde die neue TA-Lärm verabschiedet. Die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte sind unverändert geblieben. Für die geplante Bebauung ergibt sich daher (gemäß den aktuellen Aussagen des damaligen Gutachterbüros) eine ähnliche Grundrisskonstellation, wie für die 1988 untersuchten Wohnhäuser Lohmühlenweg 13 – 17. Die Geräuschabstrahlung aus den Sandstrahlkabinen erfolgt jedoch auf der abgewandten Gebäudeseite. Die geplanten Wohnhäuser, die als allgemeines Wohngebiet beurteilt werden, werden geringfügig durch Geräusche von technischen Anlagen (Kompressorraum) und durch bis zu 3 LKW-Fahrten beaufschlagt.
Nach den Bestimmungen der TA-Lärm sind im allgemeinen Wohngebiet Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) einzuhalten. Aufgrund der hier vorhandenen Sachlage und Abständen zwischen der Werknutzung der Fa. Kepka Art inklusive dem LKW-Freiflächenverkehr muss, nach Aussage des Gutachters, davon ausgegangen werden, dass diese Immissionsrichtwerte nicht erreicht werden.

Die Fläche ist zur Zeit als Grünland genutzt.

Die zur Ergänzung vorgesehene Teilfläche (Satzungsgebiet) ist in der Übersichtskarte zur Satzung schraffiert dargestellt und mit „A" bezeichnet. Weiterhin ist eine Erläuterungskarte zur Satzung im Maßstab M. 1 : 1000 mit ergänzenden planungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen Bestandteil der Satzung.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

Die Teilflächen des Satzungsgebietes werden derzeit als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch eingestuft. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist die Fläche als „Grünfläche" dargestellt.

Die Fläche ist als Geschützter Landschaftsbestandteil, gemäß der „Ordnungsbehördlichen Verordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil „Erftmühlengraben, Burggraben und Obstwiesen in Kuchenheim" vom 7.03.2000 aus Schutzobjekt ausgewiesen. Eine Aufhebung des Schutzanspruchs für den Ergänzungsbereich ist daher erforderlich. Eine Aufhebung des Schutzanspruchs wurde von der Oberen Landschaftsbehörde in Aussicht gestellt, unter der Voraussetzung, dass nach Norden zu der vorhandenen Grünfläche sowie nach Westen entlang des Erftmühlenbaches ein ökologisch wirksamer mindestens 10 bis 15 m breiter Grün- / bzw. Gehölzstreifen angelegt wird.

Der Entwurf des Gebietsentwicklungsplanes „Teilabschnitt – Region Aachen" stellt den Ortsteil Kuchenheim als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar.

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung dieser Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der dargestellten, schraffierten Fläche geschaffen werden. Die geplante Arrondierung entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen, in einem kleinen Rahmen Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf zu entwickeln.

Der Satzungsbereich befindet sich nördlich des Lohmühlenweges. Die Voraussetzungen für die Erschließung des Satzungsbereiches werden über einen Privatweg geschaffen. Für das Plangebiet ist eine Entwässerung im Mischsystem vorgesehen, da eine Verrieselung oder Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht möglich ist. Von einer Einleitung in den Erftmühlenbach wird abgesehen, da dieser hydraulisch ausgelastet ist. Die vorhandene Kanalisation ist ausreichend dimensioniert, um den Satzungsbereich mit zu entsorgen.
Die Erschließung der Grundstücke im Bereich der Ergänzungssatzung erfolgt privatrechtlich und wird über einen entsprechenden Erschließungsvertrag geregelt.

Die vorhandene Bebauung entlang der Vivaldistraße und des Lohmühlenweges mit Einfamilienhäusern prägt die Bebauungsfestsetzungen im Geltungsbereich der Satzung. Daher sind innerhalb der zur Ergänzung vorgesehenen Fläche ausschließlich eingeschossige Wohngebäude als Einzelhaus zulässig.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 4 BauGB je Gebäude auf max. 2 begrenzt, um eine städtebaulich nicht erwünschte Verdichtung in den Bereich zu vermeiden.

Zur harmonischen Integration der Neubebauung in das Ortsbild und die umgebende Landschaft werden zudem Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW zur Dachform, Höhe der Gebäude, Hauptfirstrichtung sowie zur Art, Material und Farbe der Dacheindeckungen getroffen.

Die Vereinbarkeit der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist durch die angrenzende Bebauung an der Vivaldistraße und dem Lohmühlenweg geschaffen. Die getroffenen Festsetzungen stellen sicher, dass sich die zukünftige Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen wird.

4. Auswirkungen der Planung

Der durch die zukünftigen Bauvorhaben zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft ist durch die getroffenen grünordnerischen Maßnahmen auszugleichen. Nach Norden zu der vorhandenen Grünfläche sowie nach Westen entlang des Erftmühlenbaches ist ein ökologisch wirksamer 10 bzw. 15 m breiter Grün- / bzw. Gehölzstreifen festgesetzt.
Entlang des Erftmühlengrabens ist eine Anpflanzung mit Weiden vorgesehen. Zu der vorhandenen Grünfläche (Obstwiese) ist als Baugebietsabgrenzung ein Pflanzstreifen mit einer stufig aufgebauten Hecke festgesetzt.

Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Aussenbereichsflächen werden über einen 4 bzw. 5 m breiten Privatweg an den Lohmühlenweg angebunden. Darüber hinaus soll für den angrenzenden Gewerbebetrieb „Kepka Art" eine Anfahrbarkeit für Personenkraftwagen von Süden ermöglicht werden. Da es sich bei der Fa. Kepka Art um einen kleinen Betrieb mit einer geringen Anzahl von Arbeitsplätzen handelt, wird das Kfz-Aufkommen sehr schwach sein.

Der gewählte Querschnitt von 4,0 m für das erste Teilstück und von 5,0 m im weiteren Verlauf, lässt den Begegnungsfall Pkw / Pkw bei verminderter Geschwindigkeit zu.
Der eher seltene Begegnungsfall Pkw mit einem Versorgungsfahrzeug (Müllfahrzeug / Lieferfahrzeug) kann in 5 m breiten Abschnitt abgewickelt werden, zumal die Abschnitte sehr kurz und überschaubar sind.

Die Andienung des Betriebes mit Lieferfahrzeugen und Lastkraftwagen erfolgt von Norden über das Gelände des Landschaftsverbandes. Eine entsprechende vertragliche Regelung zwischen der Stadt Euskirchen und dem Landschaftsverband hierzu liegt vor. Eine Durchfahrtsmöglichkeit vom Lohmühlenweg zur „Obere Burg bzw. Karl-Koenen-Straße" ist zur Zeit nicht möglich sie wird durch verkehrslenkende Maßnahmen auch auf Dauer abgebunden bleiben.

Das Plangebiet wird in das vorhandene Kanalnetz (Mischsystem) entwässert.

Euskirchen, 08.06.2005

Der Bürgermeister

Dr. Friedl

STADT EUSKIRCHEN

30

gehört zur Verfügung
vom 10.01.2006
35.2.91-41-26/05
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

Bezirksregierung Köln 7 Köln 1