
16.12.2016

Bebauungsplan Nr.19, Ortsteil Kuchenheim, „Rosenpfad“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Rosenpfad“ für den Euskirchener Ortsteil Kuchenheim befindet sich zwischen der Kuchenheimer Straße im Norden, der Stiefelhagenstraße im Osten, dem Rosengarten bzw. landwirtschaftlich genutzter Fläche im Süden sowie dem geplanten Verlauf der Kuchenheimer Westumgehung im Westen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 23.500 m².

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Normalverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung am 09.12.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 19, Ortsteil Kuchenheim gefasst. Ebenfalls in dieser Sitzung erfolgte der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung am 28.06.2016 die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Der Satzungsbeschluss wurde am 13.12.2016 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

Anlass und Ziel der Planung

Ausgangspunkt der Planung ist der Ausbau des Rosenpfades und der Verbindung zur Kuchenheimer Straße. Derzeit dient hier lediglich ein asphaltierter Wirtschaftsweg als Erschließung. Der Bebauungsplan schafft u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen. Im Zuge dessen werden die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaupotenziale als Abrundung des westlichen Kuchenheimer Ortsrandes genutzt. Die hierfür anfallenden Ausgleichsmaßnahmen sollen vor Ort als Ortsrandeingrünung zur südlich angrenzenden freien Landschaft umgesetzt werden. Der westliche Teil dieser Ortsrandeingrünung soll als Lärmschutzwall dienen, um den notwendigen Schallschutz zur geplanten Westumgehung zu gewährleisten.

Städtebauliches Konzept

Insgesamt dient die geplante Wohnbauentwicklung der Abrundung des westlichen Ortsrandes Kuchenheims und der Schaffung von neuen Wohnbauflächen in diesem Bereich. Durch die neue Bebauung wird der als Erschließung dienende Rosenpfad wirtschaftlich sinnvoll genutzt. Außerdem werden über den Straßenausbau künftig alle Gebäude an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Zudem sollen Nachverdichtungspotenziale nördlich des Rosenpfades ermöglicht werden. Auf diese Weise entsteht eine kleinere Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes mit einer sehr guten verkehrlichen Anbindung an die Kuchenheimer Straße.

Die Erschließung erfolgt über den noch auszubauenden Rosenpfad, der im Westen des Plangebietes mit einem Wendehammer abgeschlossen wird, um so insbesondere den Durchgangsverkehr von Wirtschaftsfahrzeugen zu verhindern. Für den Rad- und Fußverkehr ist diese Verbindung jedoch nutzbar. Der Autoverkehr des westlichen Baugebietes wird damit über den mittleren Durchstich zur Kuchenheimer Straße abfließen. Der übrige Verkehr wird über die Stiefelhagenstraße abgewickelt. Aufgrund der lockeren Bebauung und der verhältnismäßig geringen Zahl an Wohneinheiten kann der Rosenpfad als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Zudem sind entlang des Rosenpfades, deren geradliniger Verlauf durch die Eigentumsituation bestimmt ist, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgesehen. Zum einen über

wechselnd angeordnete Baumpflanzungen in Kombination mit Besucherstellplätzen; zum anderen über eine Aufpflasterung im Kreuzungsbereich der Durchwegung zur Kuchenheimer Straße.

Entlang der westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes ist ein 15 Meter breiter Grünstreifen vorgesehen, der zusammen mit den privaten Grünflächen westlich des bestehenden Wohngebietes eine zusammenhängende Ortsrandeingrünung bis zur Kuchenheimer Straße bildet und auf diese Weise auch als optische Trennung zur geplanten Westumgehung dient. In östlicher Richtung kann der Grünstreifen aufgrund der vorhandenen Grundstücksnutzungen nicht bis zur Stiefelhagenstraße geführt werden. Ein zur künftigen Bebauung gelegener ca. vier Meter breiter Grünstreifen soll als Abstand zur Bebauung sowie als Pflegegasse dienen. Auch als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche im Süden wird ein vier Meter breiter Grünstreifen angelegt. Die verbliebenen sieben Meter in der Mitte des Grünstreifens sollen mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Im westlichen Teil der Grünfläche soll ein Lärmschutzwall die Wohnbebauung vor künftigen Lärmimmissionen schützen. Darüber hinaus ergeben die im Straßenraum geplanten Baumpflanzungen zusammen mit den bereits bestehenden und zum Rosenpfad orientierten Gärten einen grün gestalteten attraktiven Straßenraum.

Berücksichtigung der Umweltbelange (planbegleitende Gutachten)

Das Ergebnis der Artenschutzprüfung der Stufe 1 ist, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 2 und 3, die europäisch streng geschützten Arten betreffend, durch das Bauvorhaben nicht ausgelöst werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde das aufgrund des Eingriffes entstehende ökologische Defizit ermittelt. Der ökologische Ausgleich kann gemäß Umweltbericht nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Zur Kompensation des bilanzierten Defizits werden Aufforstungen in der Euskirchener Heide, Gemarkung Euskirchen, Flur 5, Flurstück 203 angerechnet. Die Aufforstung ist dort bereits erfolgt und wird nachträglich verrechnet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit der Böden erarbeitet. Aus diesem Gutachten geht hervor, dass die Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken nicht zwingend festgesetzt werden kann. Eine Versickerung auf freiwilliger Basis ist jedoch möglich. Die Entwässerung des Baugebietes ist laut Generalentwässerungsplan (GEP) im Mischsystem vorgesehen, wobei Gesamtversiegelungsgrade von 10 bzw. 30 % berücksichtigt wurden. Eine Aufnahme des gesamten Niederschlagswassers ist aus hydraulischen Gründen nicht möglich. Um die Situation im nachfolgenden Entwässerungsnetz nicht zu verschlechtern, müssen die anfallenden Niederschlagswässer auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

Im Zuge des Verfahrens wurde auch eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 im westlichen Randbereich entlang der künftigen Westspange durch Straßenverkehrsgeräusche vorbelastet ist. Daher wurde der Bereich im B-Plan entsprechend gekennzeichnet. Der Bebauungsplan enthält hierzu außerdem eine textliche Festsetzung, über die die Einhaltung der notwendigen bautechnischen Anforderungen sichergestellt ist. Die Berechnungen des Gutachtes erfolgten auf Grundlage eines Schallschutzwalls von mind. 4,0 Metern Höhe an der westlichen Grenze des Plangebietes, der an dieser Stelle entsprechend festgesetzt ist.

Insgesamt sind mit der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 19 zwar Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden, doch werden diese durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen entweder verhindert oder reduziert. Die Auswirkungen des baulichen Eingriffs auf den Naturhaushalt können über die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung bzw. die externe Ausgleichsmaßnahme vollständig ausgeglichen werden. In der Summe kann die Betroffenheit der Schutzgüter durch das Vorhaben als vertretbar bezeichnet werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort- und Planungsalternativen stehen grundsätzlich zur Verfügung, etwa im Umfeld des Kuchenheimer Bahnhofes. Jedoch zeigt gerade das in kurzer Zeit vollständig vermarktete Baugebiet „Mühlengarten“ im Süd-Osten Kuchenheims die unverändert große Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet. In diesem Zusammenhang stellt die Entwicklung des Baugebietes am Rosenpfad eine maßvolle bauliche Erweiterung mit gleichzeitig erfolgreicher Ortsarrondierung dar. Zudem wird auf diese Weise eine wirtschaftliche sinnvolle Erschließung des Gebietes gewährleistet.

Verfahren und Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer zweiwöchigen Einsichtnahme in der Zeit vom 15.06.2015 bis zum 29.06.2015 statt. Anregungen wurden in dieser Zeit nicht vorgebracht. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 25.07.2016 bis zum 25.08.2016. Auch hier wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die zweistufige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 12.06.2015 bzw. vom 22.07.2016. Die eingegangenen Stellungnahmen aus diesen Beteiligungen konnten weitgehend berücksichtigt werden.

Aufgestellt am 16.12.2016

Dipl.-Ing. Bienstein