
4.7.2020

Bebauungsplan Nr. 20, Ortsteil Kuchenheim, für den Bereich zwischen dem Baugebiet Mühlengarten und der Landesstraße 210

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanes Nr. 20 liegt im Osten der Ortslage Kuchenheim im baulichen Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Das gesamte Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 8,5 ha. Davon entfallen auf den Teilbereich 1 (Baugebiet) ca. 8 ha und auf den Teilbereich 2 (Niederschlagswasser-Versickerungsmulde) ca. 0,5 ha.

Das Baugebiet (Teilbereich 1) befindet sich im Kuchenheimer Osten, zwischen dem Baugebiet "Mühlengarten", der Verdistraße, dem bebauten Bereich südlich der Kuchenheimer Straße und der Landesstraße 210.

Die Niederschlagswasser-Versickerungsmulde (Teilbereich 2) liegt östlich der Landesstraße 210. Sie grenzt im Westen und Süden an einen Wirtschaftsweg und im Norden und Osten an landwirtschaftliche Flächen.

Die Plangebietsflächen der Teilbereich 1 und 2 werden derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt. Im Plangebiet sind weder Bebauung noch erhaltenswerte Gehölze vorhanden.

Anlass und Ziel der Planung

Ein Investor ist mit dem Wunsch an die Stadt Euskirchen herangetreten, der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum im Einfamilienhausbereich bzw. im Geschosswohnungsbau nachzukommen und im Ortsteils Kuchenheim ein neues Baugebiet zu entwickeln.

Ziel der Planung ist für die Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets (Teilbereich 1) ein neues eigenständiges Wohnquartier für eine überwiegende Einfamilienhausbebauung zu entwickeln und gleichzeitig eine städtebauliche Integration des Plangebiets in die vorhandene Siedlungsstruktur und die bestehenden, umgebenden Nutzungen sicherzustellen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 im Ortsteil Kuchenheim werden dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist das Plangebiet - Teilbereich 1 als Wohnbaufläche (W) und im nördlichen Plangebietsbereich in geringem Umfang als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Im Plangebiet - Teilbereich 2 ist die Plangebietsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Inhalte des Baukonzeptes befinden sich somit in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Nach rechtlicher Einschätzung handelt es sich bei dem Vorhaben im Teilbereich 2 um ein privilegiertes Vorhaben, dem die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht entgegen gehalten werden kann. Aus nachvollziehbaren Gründen kann auf § 35 (1) Nr. 3 BauGB abgestellt werden. Danach ist ein Außenbereichsvorhaben zulässig, wenn es der "Abwasserwirtschaft" dient. Dazu zählen nicht nur Abwasserleitungen, sondern z. B. auch "Kläreteiche".

Städtebauliches Konzept

Die Bebauung im Plangebiet setzt die im Westen, im dort angrenzenden Wohngebiet "Mühlengarten", vorhandene Einfamilienhausbebauung fort. In einem Bereich östlich des e-regio Standortes und südlich des Schützenhauses / Imbiss sind im sogenannten "Eingangsbereich zum Baugebiet" dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geplant.

Als äußere Erschließung des Plangebietes dient die schon vorhandene Verdistraße. Die innere Erschließung ist über eine 8,25 m breite nach Süden geführte Haupterschließungsstraße mit einer Wendeanlage vorgesehen, von der aus jeweils im nördlichen - und südlichen Plangebiet eine 6,00 m breite Ringerschließung die dortigen Bauflächen erschließen. Öffentliche Besucherstellplätze werden im Bereich der Haupterschließung und der Ringerschließungen angeordnet.

Im Baugebiet sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Gebäude für Einfamilienhäuser, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m, zulässig. Auf Grund der vorliegenden Baukonzeption können im Baugebiet ca. 81 neue freistehende Einzelhäuser und ca. 20 Doppelhäuser entstehen.

Zudem sind im "Eingangsbereich" zum Baugebiet dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11,0 m, vorgesehen. Innerhalb dieser Mehrfamilienhäuser sind 17 von 46 Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau herzustellen und wurden entsprechend vertraglich gesichert.

Aufgrund der Baugebietsgröße wird ein öffentlicher Spielplatz, randlich in der Mitte des Baugebiets, unmittelbar an der Verdistraße entstehen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikationslinien erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen in der Verdi- und der Humperdinckstraße.

Mangels fehlender Aufnahmefähigkeit in der vorhandenen Mischwasserkanalisation in der Verdi- und Humperdinckstraße und dem benachbarten Regenrückhaltebecken westlich der Verdistraße erfolgt die Beseitigung der Niederschlagswassers über eine Niederschlagswasser-Versickerungsmulde östlich der Landesstraße 210.

Ergebnisse der planbegleitenden Gutachten

Der für den Bebauungsplan erforderliche Umweltbericht kommt hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange zu folgendem Ergebnis:

Die für das Schwerepunktorkommen festgelegten Leitarten sind Bluthänfling, Feldlerche, Grauammer, Kiebitz, Kornweihe, Rebhuhn und Wiesenschafstelze. Grundsätzlich ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans von einer Betroffenheit planungsrelevanter Arten auszugehen und betrifft nach Durchführung der vertiefenden Art-zu-Art Betrachtung (ASP Stufe II) die Feldlerche, die Grauammer, den Kiebitz, die Kornweihe, den Mäusebussard und das Rebhuhn.

Für die Feldlerche, die Grauammer und das Rebhuhn besteht ein Brutverdacht innerhalb des Untersuchungsraumes, für das Rebhuhn sogar innerhalb des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung dieser planungsrelevanten Arten durch das geplante Vorhaben kann nicht ausgeschlossen werden. Damit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten, werden Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt. Diese werden auf insgesamt 1 ha Ackerflächen in Kuchenheim umgesetzt. Die Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und sind über mehrere Flurstücke rotierend als Ausgleich und für die Landwirtschaft vorgesehen und vertraglich gesichert. Eine der für den Artenschutz geeigneten Fläche wird dauerhaft gesichert, d. h. der Investor hat die Herstellung und Unterhaltung der Artenschutzmaßnahmen über einen Übernahmevertrag mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaften geschlossen, diese wiederum einen Bewirtschaftungsvertrag mit dem Landwirt. Dies wurde in einem Vertrag mit der Stadt Euskirchen gesichert (Städtebaulicher Vertrag zur Regelung des Artenschutzes).

Ferner wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit folgendem Ergebnis erstellt:
Im Plangebiet sind auf den öffentlichen Flächen Ausgleichmaßnahmen für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Das durch den baulichen Eingriff und die Nutzungsänderung entstehende ökologische Defizit kann zu einem großen Teil in Form von Gehölzpflanzungen innerhalb der Plangebietsfläche kompensiert werden. Das Restdefizit von ökologischen Einheiten wird außerhalb des Geltungsbereiches, auf Grundstücken in der Gemarkung Kuchenheim sowie Flamersheim (im BP 12 "Wohngebiet am Sportplatz"), ausgeglichen.

Die Fläche wurde bodenarchäologisch untersucht, da das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege darauf hingewiesen hatte, dass für den Bereich des Plangebietes die Notwendigkeit einer Sachverhaltsermittlung bestehe zahlreiche Hinweise auf eine vorgeschichtliche Siedlungstätigkeit vorliegen. Durch nachfolgend angeordnete Sachverhaltsermittlungen konnte anhand von Suchschnitten der vorgeschichtliche Siedlungsplatz bestätigt werden. Im Bebauungsplan wurde hierzu ein archäologischer Konfliktbereich dargestellt, bei dem die bauliche Nutzung nur unter der aufschiebenden Bindung zulässig ist, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation sichergestellt ist.

Zur Abschätzung des mit der Realisierung des Bebauungsplans erzeugten Verkehrsaufkommens und dessen Verteilung auf das umliegende Straßennetz aber auch zur Berechnung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Kuchenheimer Straße (B 56) / Heinrich-Ruster-Straße / Verdistrasse wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Als Fazit wurde festgestellt, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen mit ca. 1.400 bis 1.500 Kfz-Fahrten am Werktag keine Einschränkung der Qualität des Verkehrsablaufs am Kreisverkehr Kuchenheimer Straße (B 56) / Heinrich-Ruster-Straße / Verdistrasse verursacht, über den das Baugebiet an das Hauptstraßennetz angeschlossen wird. In der Ortsdurchfahrt Kuchenheim der B 56 ist mit ca. 800 zusätzlichen Kfz-Fahrten am Werktag zu rechnen.

Da sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Landesstraße 210 und eines Schützenhaus mit vorgelagertem Imbiss befindet, wurden die Geräuschsituationen schalltechnisch untersucht. Diesem schalltechnischen Prognosegutachten lag eine Verkehrsuntersuchung zur Abschätzung des durch das Baugebiet zu erwartendem Verkehrsaufkommen zugrunde. Im schalltechnischen Prognosegutachten wurden die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen untersucht, die durch den Straßenverkehr auf der östlich vom Plangebiet verlaufenden Landesstraße L 210 und der nördlich vorbeiführenden Bundesstraße B 56/B 266 innerhalb des Bebauungsplangebietes einwirken. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sowohl tagsüber als auch nachts in Teilbereichen überschritten werden, so dass aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Erdwallschüttung (3,0 m Höhe über Straßenniveau der L 210) unmittelbar westlich der Landesstraße L 210 und passive Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Wohnhäusern erforderlich werden. Entsprechende Festsetzungen erfolgten im Bebauungsplan. Aufgrund eines Wirtschaftsweges, der das Plangebiet mittig in West-Ost-Richtung quert und den Lärmschutzwall dort unterbricht, muss eine Lärmschutzwand diese Lücke schließen. Hierzu wurde eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt und Straßen.NRW getroffen.

Die Konstellation der Gebäude Schützenhaus / Imbiss mit abschirmender Wirkung Richtung Bebauungsplangebiet stellt sicher, dass die für "seltene Ereignisse" (an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres) geltenden Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung erfüllt werden, so dass angesichts des hier vorhandenen Abstands zu den nächstliegenden Wohnhäusern im Bebauungsplangebiet unzulässige Geräuscheinwirkungen aus dem Bereich des Schützenhauses / Imbiss auszuschließen sind.

Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung am 27.9.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 27.11.2018 im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt. Bei dieser Versammlung wurden zwei Erschließungsvarianten den Bürgern vorgestellt:

- Variante A mit zwei Anbindungen an die Verdistraße, im Norden über die Humperdinckstraße und im Süden über den Wirtschaftsweg,
- Variante B mit ausschließlich einer Anbindung an die Verdistraße und zwar über die vorhandene Humperdinckstraße. Bei dieser Variante war eine Notaus- und Zufahrt an eine öffentliche Straße im Baugebiet "Mühlengarten" zu gewährleisten.

Seitens der Bürger wurden weder bei der Versammlung noch nachfolgend keine planungsrechtlich relevanten Stellungnahmen abgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 9.8.2019 durchgeführt. Die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen, u. a. die Aussage zu Grundwasserstand, Grundwasserverhältnissen, Kampfmittelbeseitigung, Erdbebengefährdung, Ferngasleitung, Bodendenkmalen sowie Ausgleichsmaßnahmen und das Erfordernis eines Trafo-Standortes, wurden in den Planentwurf aufgenommen.

Bei den weiteren Planungsüberlegungen zum Bebauungsplan wurde eine Entscheidung zugunsten der Erschließungslösung Variante B getroffen, die aber nochmals leicht modifiziert wurde, d. h. aufgrund einer Erweiterung des Plangebietes nach Süden wurde die bis dahin vorgesehene Niederschlagswasser-Versickerungsmulde im Eckbereich Verdi- / Humperdinckstraße wegen zu großem Flächenbedarf aufgegeben und auf Flächen östlich der Landstraße 210 angeordnet. Infolge dessen wurde es auch erforderlich, die Haupteerschließungsstraße in eine nähere und parallele Lage zur L 210 zu platzieren.

Nach dem Offenlegungsbeschluss in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Planung am 10.12.2019 fand die Offenlegung in der Zeit vom 3.2.2020 bis einschließlich 5.3.2020 statt. Parallel dazu wurde die Behördenbeteiligung und Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Seitens der Bürger wurden keine planungsrechtlich relevanten Stellungnahmen abgegeben. Die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen, u. a. zur Sicherstellung der Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und zur Festsetzung des Versiegelungsgrads von Vorgärtenflächen, wurden im Planentwurf berücksichtigt.

Alle weiteren Anregungen und Abwägungen sind den Verfahrensakten zu entnehmen.

Aufgestellt am 04.07.2020

gez. Knieps