

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Planverfahren	4
1.3	Fachgutachten	5
1.4	Umweltbericht	5
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1	Lage des Plangebietes	5
2.2	Bestand	6
2.3	Umgebung	7
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	8
3.1	Landes- und Regionalplanung	8
3.2	Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes	8
3.3	Bestehendes Planungsrecht	9
3.4	Sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG	9
4.	BEDARFSHERLEITUNG UND STANDORTWAHL	10
5.	BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	11
5.1	Herleitung der Planungsidee	11
5.2	Städtebauliches Konzept (Teilgeltungsbereich A)	11
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	13
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung	14
6.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	15
6.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	16
6.5	Verkehrsflächen	17
6.6	Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung	17
6.7	Gestalterische Festsetzungen	17
7.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	18
7.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	18
7.2	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild	18
7.3	Verkehr / Mobilität	19
7.4	Ver- und Entsorgung	19
7.5	Hochwasserschutz	19
7.6	Boden / Baugrund	20
7.7	Naturhaushalt / Ökologie	22

7.8	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur	24
7.9	Sachgüter	24
7.10	Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	24
7.11	Klimaschutz und Klimaanpassung	25
8.	FLÄCHENBILANZ	26

Begründung Teil B (Umweltbericht)

Erarbeitung erfolgt zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Euskirchen beabsichtigt im Ortsteil Kirchheim auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei die Entwicklung eines neuen Wohngebietes. Dazu sollen als städtebaulich verträgliche Arrondierung auf ca. 43.848 m² Wohnbauflächen entwickelt werden. Die Fläche am nordwestlichen Ortsrand wurde bisher hauptsächlich von einer Gärtnerei genutzt und ist dadurch zum Teil mit Gewächshäusern bebaut. Das Plangebiet (Teilgeltungsbereich A) grenzt unmittelbar an ein Wohngebiet im Osten und an Flächen für die Landwirtschaft im Norden, Süden und Westen an. Das Plangebiet wird durch den rund 150 m nordöstlich vom Plangebiet entfernten Teilgeltungsbereich B ergänzt, um die Entwässerung sicherzustellen.

Ziel und Zweck des Bauleitplanverfahrens ist – entsprechend der umgebenden Bebauung – die Entwicklung eines Wohngebietes unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Bereiche sind im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, sodass eine Änderung des FNP zur Entwicklung der geplanten Nutzung notwendig ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die 50. Änderung des FNP sollen im Parallelverfahren erfolgen. Hierfür ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung ein Flächentausch notwendig. (siehe Kapitel 3.2)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient somit den aktuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Fortentwicklung des Ortsteils Kirchheim zu einem attraktiven Wohnstandort.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Planverfahren

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 394). Die weiteren der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde gelegten Rechtsvorschriften sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Bau- und Planungsausschuss der Stadt Euskirchen im September 2024 gefasst werden. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 8 BauGB i. V. m. den §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt. Die erforderliche FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Vor der frühzeitigen Beteiligung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung durch einen zweiten Teilgeltungsbereich ergänzt. Hintergrund ist die Notwendigkeit eines Regenrückhaltebeckens, welches für die Entwässerung des Plangebietes notwendig ist und das nicht innerhalb des Plangebiets untergebracht werden kann.

Zudem wurde der Geltungsbereich in Richtung Norden erweitert, um Flächen für den Schutz vor Starkregen in Form von einem Wall festzusetzen.

1.3 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten / Stellungnahmen sind nach jetzigem Kenntnisstand erforderlich und werden spätestens bis zur Beschlussfassung des Bebauungsplanentwurfes zur öffentl. Auslegung erarbeitet und die Ergebnisse in die Planung eingestellt:

Landschaft / Artenschutz / Umwelt	Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn, Februar 2025
Erschließung	Gotthardt + Knippers beratende Ingenieure
Geohydrologie / Baugrund	geotechnik west Ingenieurbüro Bernd Harth, Monschau, Februar 2025

1.4 Umweltbericht

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Begründung Teil B) und wird zur Entwurfsfassung erstellt.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage des Plangebietes

Das geplante Wohngebiet (Teilgeltungsbereich A) befindet sich im Süden der Stadt Euskirchen am nordwestlichen Ortsrand von Kirchheim, nördlich der Arloffer Straße (L 11) und westlich der Gregor-Mendel-Straße. Der Planbereich umfasst die Flurstücke 29 (tw.), 30, 309, 224, 218, 248, 214, 215, 249, 250, 79, 78, 165, 211 und 212 in der Flur 001 und weist eine Gesamtgröße von 43.848 m² auf. Die Fläche für das Regenrückhaltebecken (Teilgeltungsbereich B) befindet sich nördlich der Keplerstraße und westlich der Gregor-Mendel-Straße. Es umfasst das Flurstück 21 in der Flur 012 und weist eine Fläche von 3.511 m² auf.

Die genaue Abgrenzung ist in der Planzeichnung eindeutig zeichnerisch festgesetzt.



Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 22, Luftbild
 Quelle: © Land NRW 2025

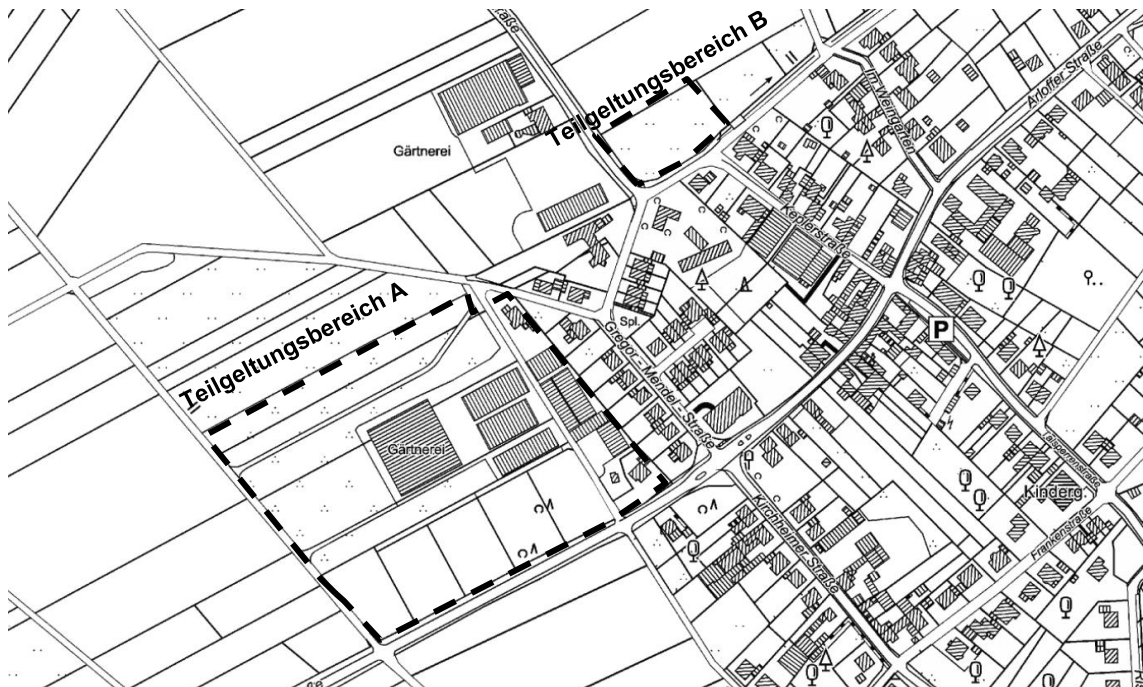


Abb. 2: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 22, Dt. Grundkarte DGK5
 Quelle: © Land NRW 2025

2.2 Bestand

Teilgeltungsbereich A

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Ortskerns von Kirchheim. Bisher wurde das Gebiet überwiegend als Gärtnerei genutzt und ist teilweise durch Gewächshäuser überbaut. Die Betriebsgebäude und Gewächshäuser haben rechteckige Grundrisse und Satteldächer. Im östlichen Randbereich des Plangebiets verläuft der Weilerweg, welcher die ehemalige Gärtnerei erschließt. Weitere versiegelte Betriebswege queren das Plangebiet vom Weilerweg aus in Richtung Westen. Östlich des Weilerwegs befinden sich im Bestand teilweise Gewächshäuser und Kundenparkplätze sowie ganz im Norden und Süden jeweils ein eingeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Satteldach. Westlich der Gärtnerei befindet sich eine Fläche mit Baumbestand (Gartenbau) von rund 400 m²

(Flurstück 309). Mehrere Flurstücke werden im Bestand für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Zwischen den Feldern verlaufen teilweise Entwässerungsgraben.

Im Plangebiet besteht ein Ost-West Gefälle über das ganze Gebiet. Der Weilerweg liegt auf einer Höhe von ca. 252 m ü. NHN. Der Wirtschaftsweg westlich des Plangebietes beginnt an der Landesstraße bei ca. 257 m ü. NHN und steigt relativ gleichmäßig nach Norden an. In Nord-Süd-Richtung entwickelt sich das Plangebiet aus Richtung Landesstraße zunächst fast eben. Erst nördlich der Gärtnerei steigt das Gelände nach Nordwesten an.

Teilgeltungsbereich B

Der Teilgeltungsbereich B des Plangebietes befindet sich nördlich der Keplerstraße und westlich der Gregor-Mendel-Straße. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Angrenzend an die Keplerstraße verläuft ein kleiner Graben.

Das Plangebiet fällt von 249,8 m ü. NHN im Westen auf 247,8 m ü. NHN im Osten ab. Im Norden liegt es bei 250,3 m ü. NHN und fällt in Richtung Süden auf 248,8 m ü. NHN ab.

2.3 Umgebung

Teilgeltungsbereich A

Umgeben wird das Gebiet im Osten vom Siedlungsrand des Ortsteils Kirchheim mit einer aufgelockerten Bebauung, überwiegend bestehend aus freistehenden Wohngebäuden. Ein Großteil dieser ist eingeschossig mit einem ausgebauten Satteldach. Das Plangebiet soll von Osten her erschlossen werden. Hier verläuft der Weilerweg, welcher an die Arloffer Straße (L 11) anschließt. An der Arloffer Straße befindet sich die gleichnamige Bushaltestelle, welche das Plangebiet an den Ort Kirchheim und die Innenstadt von Euskirchen anbindet.

Die Ortsmitte von Kirchheim liegt 600 m südöstlich des Plangebiets. Hier befinden sich unter anderem eine Bäckerei, eine Apotheke, die Kirche St. Martinus, mehrere gastronomische Betriebe und Banken sowie – etwas außerhalb der Dorfmitte – die Grundschule (Katholische Grundschule Kirchheim), zwei Kindergärten und ein Supermarkt.

Nördlich und westlich wird das Plangebiet umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese werden von Wirtschaftswegen durchzogen, die auch zu Naherholungszwecken genutzt werden. Der Bereich ist als Landschaftsschutzgebiet (LSG-5306-0012) ausgewiesen.

Südlich grenzt die Landesstraße an das Plangebiet. Südlich der Landesstraße befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen, an die in rund 125 m Entfernung zur Landesstraße ebenfalls Wohnbebauung anschließt. Diese Fläche ist auf FNP-Ebene derzeit als Wohnbaufläche dargestellt, jedoch bisher nicht entwickelt worden.

Teilgeltungsbereich B

Um den Teilgeltungsbereich B schließen im Norden und Osten landwirtschaftlich genutzt Flächen an.

Im Süden und Westen wird das Plangebiet von Straßen begrenzt. Südlich hinter der Keplerstraße folgt ein Wohngebiet am Ortsrand von Kirchheim. Das Wohngebiet wird

durch lockere Bebauung charakterisiert. Die überwiegend freistehenden Gebäude sind hauptsächlich eingeschossig und mit ausgebautem Satteldach. Westlich entlang der Gregor-Mendel-Straße befindet sich eine größere Hallennutzung mit Satteldach sowie ein freistehendes Einfamilienhaus. An das Einfamilienhaus schließen nördlich weitere Gewächshäuser und landwirtschaftlich genutzt Hallen an. Dahinter folgen in Richtung Westen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Euskirchen als Mittelzentrum eingestuft. Kirchheim selber liegt innerhalb des nachrichtlich dargestellten Freiraums.

Der derzeit gültige Regionalplan (Regionalplan Köln, Kreis Euskirchen) stellt die räumlichen Geltungsbereiche als „allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar.

Der Regionalplänenwurf zur derzeit laufenden Neuaufstellung des Regionalplanes sieht für den Ortsteil Kirchheim eine Festlegung als ASB vor.

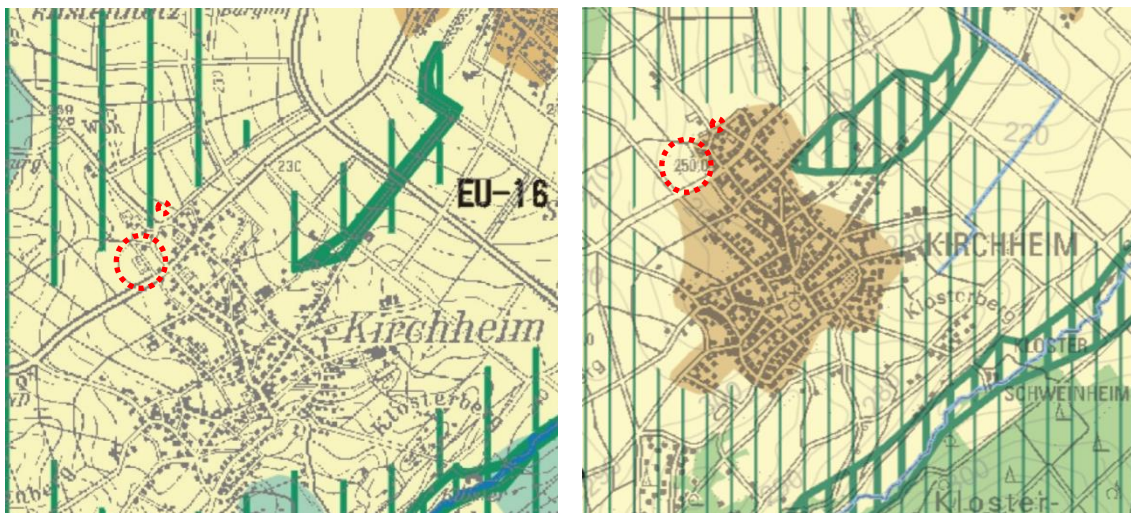


Abb. 3: Auszüge aus dem Regionalplan Köln, links derzeit geltend, rechts Entwurf 2024
Quelle: Bezirksregierung Köln, mit Überlagerung des Geltungsbereiches

3.2 Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Euskirchen sind die Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen des Verfahrens ist ein Flächentausch für den Teilgeltungsbereich A geplant, sodass Flächen, welche aktuell als Wohnbaufläche ausgewiesen sind nicht bebaut werden und als Landschaftsfläche erhalten bleiben.

Bei den zu tauschenden Flächen handelt es sich um folgende Flurstücke: Flur 001, Flurstücke: 275 (tw.), 37 (tw.), 38 (tw.), 325, 326, 276, 43 (tw.), 45 (tw.), 47 (tw.), 277 (tw.), sowie Flur 009, Flurstücke: 26 (tw.), 221 (tw.), 24 (tw.) und 25 (tw.). Zusammengerechnet ergibt sich dadurch eine Fläche von 41.565 m².

Der nördliche Randbereich wird als Sonstige Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ dargestellt.

Der Teilgeltungsbereich B soll zukünftig als Fläche für die Abwasserbeseitigung dargestellt werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

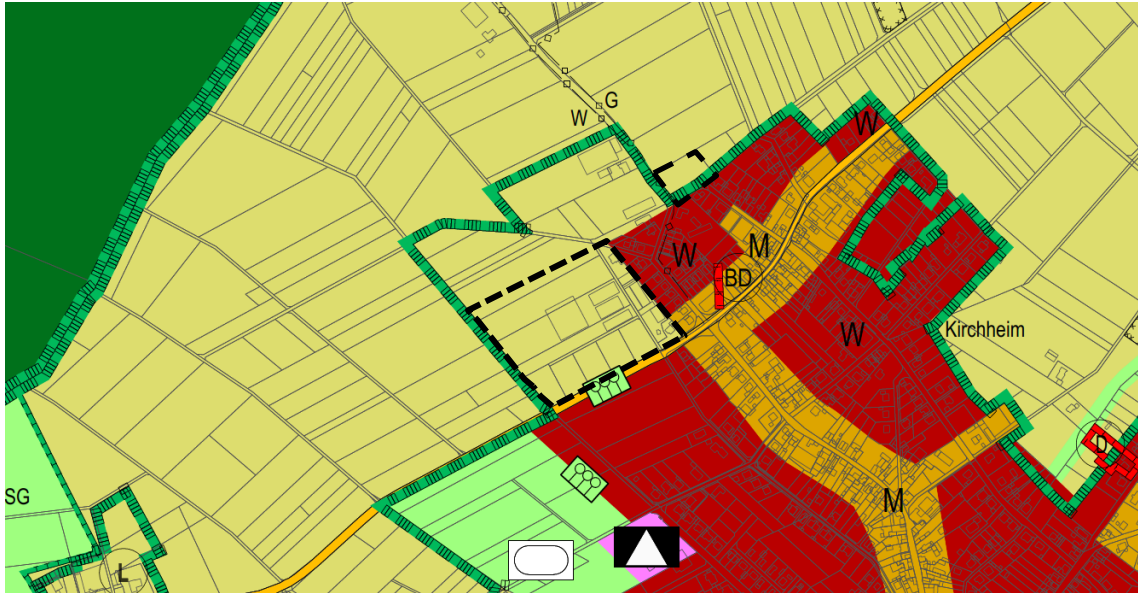


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen

Quelle: Stadt Euskirchen, mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Planbereich besteht kein Bebauungsplan.

3.4 Sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG

Innerhalb des Planbereichs liegen keine Schutzgebiete oder schutzwürdigen Flächen i. S. d. BNatSchG (Natura 2000, besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft oder Biotopkatasterflächen des LANUV).

Landschaftsplan

Die Teilgeltungsbereich A und B des Bebauungsplanes liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplans (LP) Euskirchen. Für die Geltungsbereiche wird in der Entwicklungskarte des LP das Entwicklungsziel „1.1-2 Strukturbereich Agrarlandschaft“ festgesetzt. Im Süden grenzen die Gebiete an eine zukünftige Wohnbaufläche.

Die vorgesehene Wohnbebauung (Teilgeltungsbereich A) im Plangebiet ist mit dem Ziel „Strukturbereich Agrarlandschaft“ nicht vereinbar. Aufgrund eines geplanten Flächentausches auf FNP-Ebene werden andere Flächen, welche aktuell als Wohnbaufläche ausgewiesen sind nicht bebaut und bleiben als Landschaftsfläche erhalten. Daher ist die Umnutzung der Fläche dennoch vertretbar.

Nördlich und westlich wird das Plangebiet umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Bereich ist als Landschaftsschutzgebiet (LSG-5306-0012) gesichert. Die geplante Nutzung des Teilgeltungsbereiches B liegt innerhalb des

Landschaftsschutzgebietes. Aufgrund der Teilgeltungsbereichgröße ist eine Nutzung vertretbar. Zudem wird das Landschaftsbild nicht durch bauliche Anlagen (Hochbau) beeinflusst.

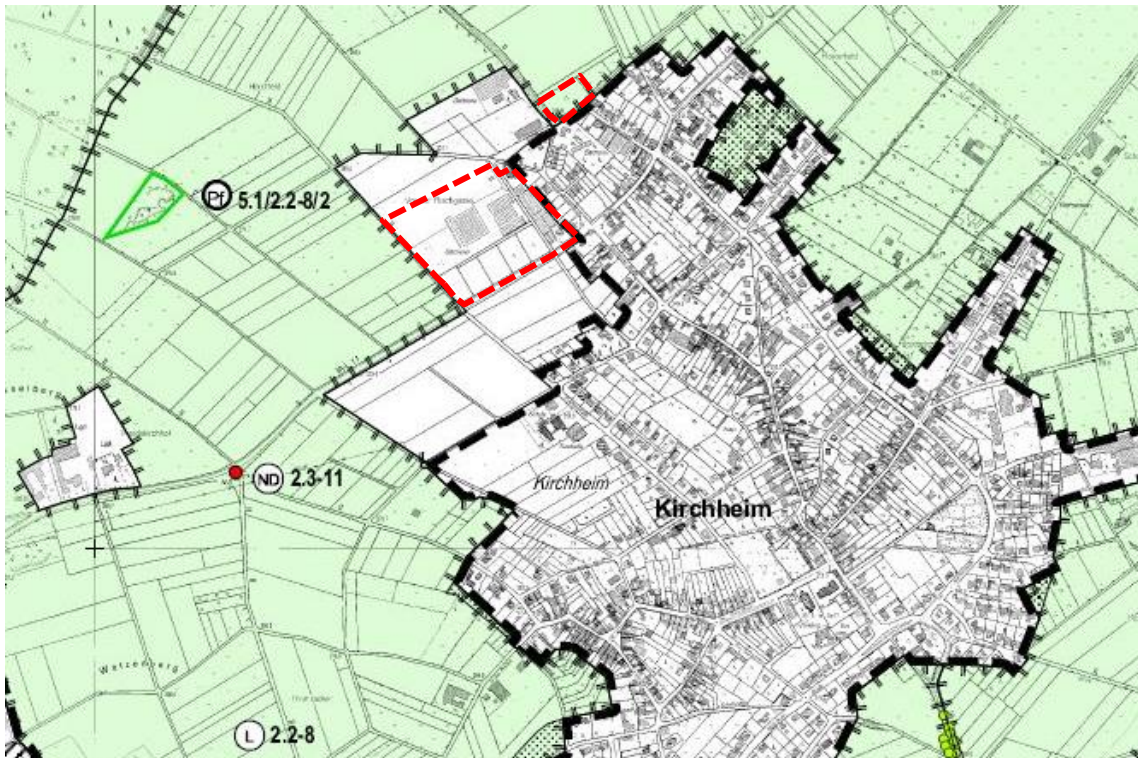


Abb. 5: Auszug aus dem gültigen Landschaftsplan, Festsetzungskarte (Stand Mai 2007)

Quelle: Stadt Euskirchen, mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4. BEDARFSHERLEITUNG UND STANDORTWAHL

Durch die steigende Nachfrage nach Wohnraum ist die Notwendigkeit zur zeitnahen Entwicklung von Wohnflächen maßgebend. Nach den Zielen der Landesplanung, Regionalplan, soll der Ortsteil Kirchheim zukünftig als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ kategorisiert werden (vgl. Kap. 3.1). Die umliegenden Flächen werden als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ ausgewiesen.

Da für die meisten der angrenzenden, unbebauten Flächen in der Umgebung von Kirchheim im Regionalplan zusätzlich die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ ausgewiesen ist, sind alternative Standorte für eine Erweiterung der Siedlungsfläche begrenzt. Hinzu kommt, dass Teile des Geltungsbereiches bereits heute aufgrund der bisherigen Nutzung als Gärtnerei versiegelt sind, sodass es sich bei dem Plangebiet um eine Konversionsfläche handelt. Wie in Kap. 7.10 näher erläutert, weisen andere potenzielle Flächen zudem schlechtere Standortfaktoren (u. a. bzgl. Schall, Artenschutz) auf.

Bedingt durch die Lage des Planareals am Siedlungsrand von Kirchheim und im Übergang zum Landschaftsraum sowie dem Bedarf an Wohnflächen ist Ziel der zugrundeliegenden Planung die Schaffung von attraktivem Wohnraum. Durch die östlich angrenzende Bebauung ist bereits teilweise die erforderliche Erschließung vorhanden, sodass das Plangebiet über den Weilerweg und die Arloffler Straße angebunden werden kann.

Um eine ausreichende Entwässerung des Plangebiet sicherzustellen ist die zusätzliche Inanspruchnahme von weiteren Flächen begründet. Die Fläche bietet aufgrund ihrer bereits vorhandenen Anbindung an den Kanal und der Nähe zum Teil A des Geltungsbereiches beste Standortvoraussetzungen für die Planung.

5. BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.1 Herleitung der Planungsidee

Bedingt durch die Lage des Planareals am Ortsrand mit Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen und dem Ortszentrum einerseits sowie der Nachfragesituation andererseits sind folgende Grundprinzipien im Plankonzept berücksichtigt:

- Hauptanbindung des Wohngebietes über die Arloffer Straße (L 11) am bisherigen Weilerweg;
- Schaffung einer städtebaulichen Qualität / attraktiven Eingangssituation für Kirchheim an der Arloffer Straße (Ortsbild)
- durchmischte Wohnbautypologien (Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser, Einzelhäuser)
- Berücksichtigung von Fuß- und Radwegeanbindungen an die umgebende Landschaft (insb. nach Norden und Westen an den bestehenden Wirtschaftsweg)
- attraktives Fuß- und Radwegenetz innerhalb des Plangebietes
- Schaffung von Aufenthaltsqualität auch im Straßenraum
- Schallschutz entlang der L 11
- Schutz vor Starkregenzufluss aus der Umgebung
- Eingrünung zu Landschaft hin (insb. Plangebietsränder im Norden und Westen)

Darauf aufbauend wurde folgendes Konzept entwickelt:

5.2 Städtebauliches Konzept (Teilgeltungsbereich A)

Erschließung

Über den bestehenden Weilerweg soll das Plangebiet an die Landesstraße Arloffer Straße und an den Wirtschaftsweg im Norden angebunden werden. Der Weilerweg muss hierfür verbreitert werden. Von dort aus soll das Plangebiet ringförmig in Richtung Westen erschlossen werden. Im Inneren wird die Ringstraße durch mittig zusammenlaufende Stiche von Westen und Süden ergänzt. Zusätzlich soll ein Weg im Westen an den bestehenden Wirtschaftsweg anschließen.

Die unterschiedliche Dimensionierung der Straßenquerschnitte folgt den zu erwartenden Verkehrsbedingung, um eine sichere Verkehrsführung zu gewährleisten. Als Übergang von der Arloffer Straße in das Plangebiet ist der Weilerweg als Fahrbahn mit baulich getrenntem Fußweg geplant, um einen sicheren Anschluss von der Landesstraße ins

Plangebiet für Zufußgehende zu schaffen. Die restlichen Verkehrsflächen werden als Wohnstraße ausgebaut. Hier ist eine gemischte Verkehrsfläche für Autofahrende und Fußgänger*innen vorgesehen. Besucherparkplätze sind als Längsparker im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Die Anbindungen im Westen an den Wirtschaftsweg ist lediglich als Fuß - und Radwegverbindung geplant.

Die Detailgestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes und erfolgt im weiteren Verfahren.

Bebauungs- und Nutzungskonzept

Entsprechend der Siedlungsstruktur und der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist eine Bebauungsstruktur aus vorwiegend Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Ergänzt wird diese durch einen Bereich mit Mehrfamilienhausbebauung westlich des Weilerwegs. Die Einzelhäuser sollen als kleinteiligere Bebauung überwiegend entlang der westlichen Randbereiche des Plangebietes angeordnet werden. Doppelhäuser bilden im Zentrum sowie nordöstlich, südöstlich und im Süden des Plangebietes einen städtebaulichen Übergang zur geplanten Mehrfamilienhausbebauung. Im Konzept untergebracht sind demnach ca. 26 Einzelhausgrundstücke, 38 Doppelhausgrundstücke und ein Mehrfamilienhausgrundstück mit circa 55 Wohneinheiten.

Eine zweigeschossige Bebauung mit einem weiteren Nichtvollgeschoss ist für den Bereich der Mehrfamilienhausbebauung geplant und eine zweigeschossige Bauweise bei Einzel- und Doppelhäusern. *Hinweis: im Bebauungsplan werden Einzelhäuser und Doppelhäuser nicht explizit festgesetzt, es handelt sich hier lediglich um die Wiedergabe des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes.*

Grün- und Freiraumstruktur

Ziel der vorliegenden Planung ist die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes mit Nähe zur Ortsmitte. Die beabsichtigte Wohnqualität soll zum einen durch die entsprechende Ausgestaltung der öffentlichen Straßenräume und privaten Flächen und Gebäude erreicht werden. Ergänzend sind Ein- und Durchgrünungselemente vorgesehen. Zentral im Plangebiet ist ein begrünter Spielplatz vorgesehen. Im Süden soll der Übergang der Siedlung zur Arloffer Straße durch einen Schallschutzwall gestaltet werden und so gleichzeitig das Gebiet eingegrünt werden. An der nördlichen und westlichen Seite des Plangebietes werden private und öffentliche Grünflächen festgesetzt, um auch hier eine äußere Begrünung des Gebiets zu gewährleisten. Zudem sollen die öffentlichen Grünflächen als Erdwall vor Starkregenzufluss aus der Umgebung schützen.



Abb. 6: städtebauliches Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan (Stand September 2025)

Quelle: Planungsgruppe MWM

6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Das beschriebene städtebauliche Konzept ist Grundlage für den Bebauungsplanentwurf. Zur Umsetzung der beschriebenen Planungsabsichten, der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Einfügung der Neubebauung in die Umgebung sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und orientiert sich an der beabsichtigten Entwicklung und der heutigen Prägung der unmittelbaren Umgebung.

Die im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Beherbergungsgewerbe und Tankstellen) sollen ausgeschlossen werden, da diese mit der Struktur eines kleingliedrigen und aufgelockerten Wohngebietes am Siedlungsrand nicht vereinbar sind. Zudem sind diese Nutzungen aufgrund ihrer häufig auffallenden Gestaltung und des intensiven Verkehrsfrequentierung (insbesondere Tankstellen) in diesem künftig durch Wohngebäude geprägten Gebiet unerwünscht. Sie sollten daher an besser geeigneter Stelle im Stadtgebiet angesiedelt werden.

Die Gliederung in die Wohngebiete WA 1- WA 2 erfolgt insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Dimensionierung (Wohneinheiten, Geschosse) der Gebäude und ist nicht in der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung begründet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang von Kirchheim, angrenzend an die Bebauung der Arloffter Straße. Zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild, zur Straßenraumfassung und um überdimensionierte Gebäude auch aus Gründen des Nachbartschutzes zu verhindern, werden die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe der baulichen Anlagen und die Grundflächenzahl im Plangebiet begrenzt. Entsprechend dem zugrundeliegenden Konzept erfolgt eine Einteilung in zwei Gebiete, an die unterschiedliche städtebauliche Anforderungen gestellt werden. Ziel ist, ein harmonisches Erscheinungsbild innerhalb dieser Gebiete und im gesamten Quartier zu erreichen.

Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festsetzung der Vollgeschosse (im Zusammenspiel mit den festgesetzten Trauf-/First- bzw. Gebäudehöhen) wird einerseits eine städtebaulich ausreichende Höhe zur Fassung des Straßenraumes gewährleistet, andererseits aber auch eine Überdimensionierung der Gebäude im Übergang zur Bestandsbebauung und dem Landschaftsraum verhindert werden. In WA 1 (geplante Mehrfamilienhausbebauung im Nordosten am Weilerweg) wird die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse begrenzt, jedoch ist durch die gewählte max. Trauf- und Firsthöhe zusätzlich ein Nicht-Vollgeschoss möglich, um ein einheitliches Bild über das zentrale Quartier sicherzustellen. Umschlossen wird dieser Bereich durch eine max. Zweigeschossigkeit im restlichen Wohngebiet, so dass ein harmonischer Übergang zwischen dem zentralen Bereich und den Randgebieten entsteht. In WA 2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf 2 Vollgeschosse festgesetzt, um eine ortstypische Gebäudedimensionierung zu wahren.

Höhe der baulichen Anlagen

Folgende Gebäudehöhen sind den Festsetzungen zugrunde gelegt:

WA 1, II Vollgeschosse + I nicht Vollgeschoss	Gebäudehöhe bei Flachdach max. 7,30 m + 3,70 m für nicht Vollgeschosse
WA 2, II Vollgeschosse	Traufhöhe max. 6,50 m bei Pult- und Satteldach Firsthöhe max. 9,50 m bei Pult- und Satteldach Gebäudehöhe bei Flachdach max. 7,30 m

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Bordsteinlinie im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge bezogene Mittelachse des Gebäudes. *Die Straßenhöhen werden zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen übernommen.*

Mindestmaße der Baugrundstücke

Im Plangebiet werden Mindestgrößen für Baugrundstücke festgesetzt. Dadurch wird die Dichte der Bebauung begrenzt und so eine verträgliche Eingliederung in die Umgebung sichergestellt. Zudem kann so die ausreichende Dimensionierung der Straße

(ausreichender Straßenquerschnitt, Besucherparkplätze) im Verhältnis zu dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen gewährleistet werden.

WA 1	mindestens 400 m ² pro Baugrundstück
WA 2	mindestens 400 m ² pro Baugrundstück für Einzelhäuser mindestens 250 m ² pro Baugrundstück für Doppelhausgrundstücke

Grundflächenzahl

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in Einklang und Anlehnung an die umgebende, bestehende Bebauung und dem vorliegenden städtebaulichen Konzept.

Aufgrund der unterschiedlichen geplanten Baustruktur sind folgende Grundflächenzahlen festgesetzt:

WA 1:	0,6	Angesichts der geplanten Mehrfamilienhausbebauung mit entsprechenden Nebenanlagen ist eine verdichtete Bauweise städtebaulich begründet.
WA 2:	0,4	Festgesetzt ist für die geplanten Einzel- und Doppelhäuser eine GRZ von 0,4.

Der Gesetzgeber ermöglicht gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50% durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsgebäude, der Lage am Ortseingang und entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden Festsetzungen zur Bauweise getroffen.

WA 1: offene Bauweise

WA 2: Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser

Für das Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – geplante Mehrfamilienhausbebauung - wird eine offene Bauweise festgesetzt. Ziel ist es hier auch Mehrfamilienhausbebauung mit barrierefreien Wohnformen anbieten zu können. Aus diesem Grunde ist somit eine flexiblere Festsetzung getroffen, die allerdings gleichsam eine aufgelockerte Bauweise ermöglicht. Für WA 2 und damit den Großteil des Gebietes wird die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt, um eine verträgliche Einführung in die Umgebung entsprechend der dörflichen Strukturen zu gewährleisten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Anordnung der Baugrenzen ist so gewählt, dass ausreichend Spielraum zur baulichen Nutzung der Grundstücke zur Verfügung steht und die städtebauliche Zielsetzung zur Fassung des Straßenraums erreicht wird.

Durch entsprechende textliche Festsetzung werden Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen bis zu 2,00 m für eingeschossige Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen über die Baugrenzen hinaus zugelassen.

Der Abstand der Baugrenze zur Verkehrsfläche wird mit 3,0 m für die geplante Bebauung zeichnerisch festgesetzt. So besteht auch bei diesen Grundstücken die Möglichkeit einer Nutzung des Vorgartenbereiches falls gewünscht.

Mit der Beschränkung der Bauweise in Kombination mit den zuvor genannten Baugrenzen kann somit die ortstypische Baustruktur gesichert und eine lockere Bebauung gewährleistet werden.

6.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen

Die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen ist auf die überbaubaren Flächen und die seitlichen Abstandsflächen bzw. auf die dafür ausgewiesenen Flächen begrenzt. Einfache Stellplätze sind darüber hinaus auch im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straße zulässig. Damit soll verhindert werden, dass ungeordnet auf den Grundstücken Anlagen für den ruhenden Verkehr entstehen.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür vorgesehenen Fläche im WA 1 zulässig.

Die Stellplatztiefe und die Tiefe der Garagenzufahrten müssen mind. 5,0 m betragen. Dies gewährleistet einen reibungsloseren Verkehrsablauf. Zur Vermeidung von Flächenversiegelung sind Stellplätze im Vorgartenbereich in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.

Aus Gründen des Ortsbildes sind Garagenhöfe (d. h. bauliche Anlagen mit mehr als 2 Garagen) nicht zulässig, es sei denn, sie sind in das Hauptgebäude baulich integriert.

Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche bis max. 12 qm zulässig. Dies gewährleistet, dass nur untergeordnet Nebenanlagen auf den privaten Grundstücken entstehen können und das Erscheinungsbild der Siedlung durch überdimensionierte Nebenanlagen nicht beeinträchtigt wird. Des Weiteren sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig.

6.5 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet werden als Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Der Anschluss an den Wirtschaftsweg im Westen wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg festgelegt.

6.6 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes entsprechend dem zugrundeliegenden Konzept sind bisher folgende Maßnahmen vorgesehen:

- öffentliche Grünflächen als Lärmschutzwall (in der Planzeichnung entsprechend nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt) entlang der L 11
- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz zentral im Gebiet
- öffentliche Grünflächen entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenzen als Erdwall zum Schutz vor Starkregenzufluss (in der Planzeichnung entsprechend nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB festgesetzt)
- öffentliche Grünflächen im Norden und Westen als Ortsrandeingrünung
- Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Raum (u. a. Straßenbäume) und auf den privaten Grundstücken
- Dachbegrünungen und Tiefgaragenbegrünung
- Beschränkung des Versiegelungsgrades (z. B. von Stellplätzen / Zufahrten und Wegen)
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen (z.B. Licht)

Weitere Festsetzungen werden auf Basis des landschaftspflegerischen Fachbeitrages und der Artenschutzprüfung spätestens im Rahmen der Entwurfserstellung ergänzt.

6.7 Gestalterische Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW sollen die Festsetzungen nach § 9 BauGB ergänzen, um ein homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes sowie eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten. So wird eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert. Geplant sind u. a. Festsetzungen zur Fassadengestaltung, Dachformen und -neigungen, Gebäudestellung, Vorgartengestaltung und Einfriedungen.

- Dachformen sowie Dachneigungen, die für Hauptbaukörper auf die umgebungstypischen Formen und Neigungen beschränkt sind und die Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes gewährleisten. Aufgrund der Lage am Ortsrand und der umgebenden Bereiche sowie der Zielsetzung im Plangebietes einer homogenen Bebauung sind dabei ausschließlich Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Für die geplante Mehrfamilienhausbebauung sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- Werbeanlagen: um das Ortsbild störende Werbeanlagen zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht ausgeschlossen. Zudem sind

Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung reduziert, sind unterhalb der Traufe anzuordnen und dürfen im Bereich der Fassaden eine bestimmte Größe nicht überschreiten.

- Vorgärten und Einfriedungen: Die Vorgärten in den überwiegenden Bereichen sind nicht voll zu versiegeln. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind Einfriedungen im Vorgartenbereich begrenzt.

7. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

7.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Aus diesem Grunde sind die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geboten.

Das Plangebiet befindet sich direkt nördlich der L 11. Im weiteren Verfahren wird daher möglicher Verkehrslärm oder Lärm durch angrenzende Nutzungen (zum Beispiel: landwirtschaftliches Gewerbe) berücksichtigt werden.

7.2 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Im Umfeld befinden sich keine Einrichtungen, die durch die Errichtung des Wohngebietes beeinträchtigt werden könnten. Zudem fügt sich die Planung in den umgebenden Bestand ein und stellt so eine städtebaulich verträgliche Arrondierung unter Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur dar. Durch die relative Nähe zu Versorgungseinrichtungen und sozialer Infrastruktur wird hier ein attraktiver Wohnstandort entwickelt, der zukünftig zur Befriedigung der Wohnungsraumnachfrage sowie zur Stärkung des Ortsteils Kirchheim beitragen wird.

Das Ortsbild wird sich am westlichen Eingang von Kirchheim durch den Bau eines Wohngebietes im Vergleich zur bisherigen Nutzung mit Gewächshäusern verändern. Um ein attraktives Ortsbild zu unterstützen werden Grünmaßnahmen festgesetzt und Gestaltungsanforderungen getroffen.

Das geplante Regenrückhaltebecken hat ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld, da die Fläche weiterhin begrünt werden kann und sich so in die Umgebung einfügt.

7.3 Verkehr / Mobilität

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an die Arloffer Straße (L 11) und wird bereits über den Weilerweg teilweise erschlossen. Die Auswirkungen auf das umgebende Straßennetz werden im weiteren Verfahren durch ein Verkehrsgutachten ermittelt werden.

Die Anbindung an den ÖPNV ist gewährleistet, da an der Arloffer Straße in ca. 50 m Entfernung bereits eine Bushaltestelle („Arloffer Straße“) besteht, an der mehrmals täglich Busse in Richtung Euskirchen und Kirchheim fahren.

Die Ortsmitte ist ca. 600 m entfernt und schnell mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichbar.

7.4 Ver- und Entsorgung

Es ist geplant, dass Niederschlagswasser ausgehend vom Plangebiet über die private Grundstücksfläche (Flurstück 201) bis zur Gregor-Mendel-Straße zu führen und von dort durch die Straßenparzelle bis zum Vorfluter abzuleiten. Über diese Trasse soll ebenfalls das anfallende Schmutzwasser dem Mischwasserkanal in der Gregor-Mendel-Straße zugeführt werden.

Hierfür ist das Geh- / Fahr- / Leitungsrecht auf dem betroffenen Grundstück im Geltungsbereich dauerhaft zu sichern. Da das Niederschlagswasser nur gedrosselt dem Vorfluter zugeführt werden darf ist ein Regenwasserrückhaltebecken erforderlich, welches auf dem Flurstück 21 unmittelbar vor dem Vorfluter platziert werden soll und als Teilgeltungsbereich B im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die Sicherung der Rechte und die Verfügbarkeiten sind außerhalb der Bauleitplanung zu klären.

Im weiteren Verlauf sind die Ansätze in einem Entwässerungskonzept detaillierter auszuarbeiten. Die Ergebnisse werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingearbeitet.

7.5 Hochwasserschutz

Während in festgesetzten Überschwemmungsgebieten neue Bauflächenausweisungen i. d. R. nicht zulässig sind (§ 78 WHG), sind die nach WHG bzw. BauGB zu berücksichtigenden Risikogebiete im Rahmen der Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen, d. h. das Hochwasserrisiko und die damit verbundene Gefahr für Leben und Gesundheit sowie mögliche erhebliche Sachschäden sind bei der Bauflächenausweisung zu berücksichtigen.

Hochwassergefahrenkarten bzw. Hochwasserrisikokarten stellen die örtliche Hochwassersituation für ein Extremhochwasser, für ein 100-jährliches Ereignis und für ein 20-jährliches Hochwasserereignis dar und weisen auch die entsprechende Wassertiefe aus. Da sich das Plangebiet nicht in der Nähe eines klassifizierten Gewässers befindet liegen keine Hochwassergefahrenkarten vor.

Jedoch können örtlich begrenzt – oftmals in den Sommermonaten – Starkregenereignisse eintreten. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen.

Starkregenereignisse mit extremen Niederschlägen in kurzer Zeit (über 90 mm pro Stunde) verbunden mit hohen Fließgeschwindigkeiten werden im Zuge des fortschreitenden und sich beschleunigenden Klimawandels deutlich häufiger auftreten. Ebenso muss davon ausgegangen werden, dass Großwetterlagen sich über längere Zeiträume in einer Region halten und die Gefahr von langanhaltenden ergiebigen Regenschauern infolgedessen steigt. Die untere Karte zeigt, dass im Fall von extremen Starkregen vor allem auf den bereits versiegelten Flächen der Gärtnerei (Teilgeltungsbereich A) mit Wassermengen bis zu 100 cm, punktuell auch bis zu 200 cm zu rechnen ist. Um das Neubaugebiet vor Starkregenzufluss aus der Umgebung zu schützen, ist am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes ein Erdwall vorgesehen.

Im Teilgeltungsbereich B ist auf Basis der Modellierung bei Starkregenereignissen nicht mit Hochwasser zu rechnen. Durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens wird sich das Niederschlagswasser jedoch zukünftig in diesem Bereich sammeln, um so Überflutungen und Gefahren an anderen Orten zu mindern.

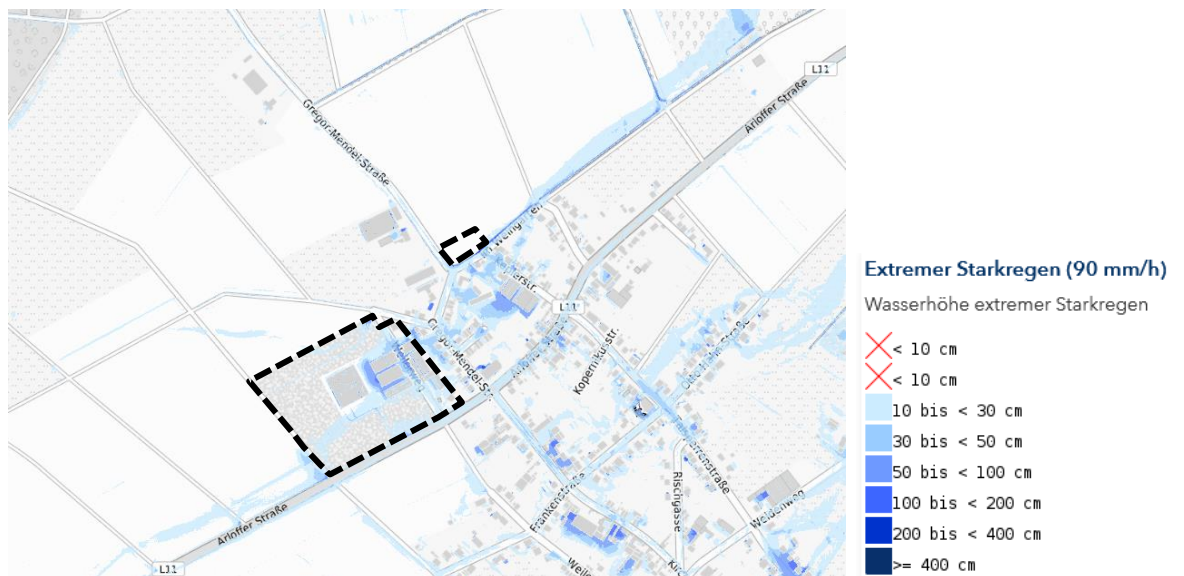


Abb. 6: Betroffenheit durch extremen Starkregen (90mm/h)

Quelle: KlimaAtlas Nordrhein-Westfalen

7.6 Boden / Baugrund

Baugrundvoruntersuchung

Im Rahmen der Planung wurde von geotechnik West Ingenieurbüro Bernd Harth eine Baugrundvoruntersuchung¹ für den Teilgeltungsbereich A erstellt. Dabei wurden insgesamt 6 Bohrungen (3 Rammkernsondierungen RKS und 3 Rammkernsondierungen DPL) durchgeführt. Als oberste Schicht wurde im Plangebiet ein umgelagerter Ober- / Ackerboden mit einer Mächtigkeit von circa 0,4 - 0,5 m festgestellt. Darunter folgen in den Bohrungen RKS 2 und RKS 3 bis circa 1,3 – 1,9 m gewachsene Decklehme, die vom Verwitterungsfels des Grundgebirges (mürber Mergelstein) abgelöst werden. Bei den

¹ vgl. Geotechnischer Bericht zu Baugrund und Versickerung: Erschließungsgebiet ehemalige Gärtnerei in 53881 Euskirchen-Kirchheim, geotechnik west Ingenieurbüro Bernd Harth, Februar 2025

Bohrungen RKS 2 und RKS 3 war bei einer Tiefe von 2,0 m (RKS 2) bzw. 2,4 m (RKS 3) kein Sondierfortschritt mehr festzustellen. Bei der RKS 1 reichen die Decklehme bis 1,6 m unter Flur. Darunter folgt im Tiefbereich von 1,6 – 2,5 m gemischtkörniger Hang-/ Solifluktionsschutt, welcher bis 3,0 m Tiefe von halbfestem Verwitterungslehm / bindig zersetztem Fels abgelöst wird. Ab da wurde auch hier ein mürber Mergelsteinfels erbohrt, bei welchem die Bohrung bei 3,3 m festkamm.

Die gewachsenen Lehmböden stellen bei steifer Konsistenz eine ausreichend gute Tragfähigkeit dar. Einschränkungen ergeben sich hinsichtlich des Setzungspotenzials. Der mürbe Mergelsteinfels stellt im Vergleich zu der Lockergesteinsdecke einen signifikant besser tragfähigen und kaum mehr zusammendrückbaren Baugrund dar. Im Rahmen von nennenswerten bis in den Verwitterungsfels hineinreichenden Aushubarbeiten muss mit erhöhtem Aufwand sowie geologische bedingtem Mehrausbruch gerechnet werden.

In baurelevanten Tiefen ist nicht mit einem zusammenhängenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Wasservorkommen beschränken sich auf das i.d.R. niederschlagsabhängige Vorhandensein von Staunässe/Hang-/ Sicker-/ Schichtenwasser aus auf die Geländeoberfläche auftreffendem und in den anstehenden Lehmböden mehr oder weniger gut versickerndem bzw. ggf. auf der Felsoberfläche hangabwärts abfließendem Niederschlagswasser. Im Lockergestein wurden variierende Feuchtegehalte festgestellt, welche auf mögliche Staunässebildung infolge von mehr oder weniger gut versickernden Niederschlägen hinweisen. Bei den gewachsenen Lehmböden handelt es sich um einen sehr witterungsempfindlichen Baugrund, der bei Vernässung und gleichzeitiger dynamischer Beanspruchung mit einer starken Konsistenzänderung („Aufweichen“) reagiert.

Die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchungen sind hier lediglich verkürzt dargestellt, das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Versickerung

Von einer Versickerung in den schluffig-tonig geprägten Decklehm ist aufgrund der unzureichenden Wasserdurchlässigkeit abzuraten. Gleiches gilt für den oberflächennahen Verwitterungsfels.

Die Anforderung der DWA-A 138, welche eine Mindestmächtigkeit des Sickerraumes, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand von rd. 1,0 m fordert, dürfte im Untersuchungsbereich ohne Weiteres einzuhalten sein.

Die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchungen sind hier lediglich verkürzt dargestellt, das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Erdbebengefährdung

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 1 zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Altlasten

Das Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.

Kampfmittelbeseitigung

Im weiteren Verfahren wird eine Anfrage beim Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zur Auswertung historischer Unterlagen gestellt werden.

7.7 Naturhaushalt / Ökologie

Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I

Die Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I)² wurde im Februar 2025 von der Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Vorprüfung werden im Folgenden zusammengefasst:

Die Artenschutzprüfung Stufe I hat ergeben, dass bei der Durchführung des geplanten Bauprojektes ein Auslösen des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG bei den folgenden Tierarten nicht ausgeschlossen werden kann:

- Amphibien: Geburtshelferkröte (CEF)
- Vögel: Baufeldfreimachung in den Monaten zwischen Oktober und Ende Februar

da mit baubedingten sowie anlagenbedingten, andauernden naturschutzrechtlichen Konflikten (wie beispielsweise Störung, Tötung oder Lebensraumverlust) zu rechnen ist. Anstatt einer vertiefende, Art-für-Art-betrachtende Prüfung der Verbotstatbestände (ASP Stufe II) wird eine funktional hochwertige CEF-Maßnahme (Schaffung von Ersatzlebensräumen (Tümpeln)) vorgeschlagen.

Darüber hinaus ist es grundsätzlich zu beachten, dass hinsichtlich der betroffenen Arten die Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeiten durchzuführen sind: bei Baum- und Gebüschbrütern sind keine Gehölzrodung zwischen dem 1. März und 30. September durchzuführen. Bei den Amphibienarten sind keine Baumaßnahmen an Laichgewässer zwischen Mitte April und Ende Juni durchzuführen.

Nach Rücksprache mit dem Kreis Euskirchen soll, anders als in der ASP Stufe I angenommen, doch eine ASP Stufe II durchgeführt werden. Auslöser hierfür sind folgende Arten:

- Säugetiere: Haselmaus

² vgl. Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I): Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Vor der Rischgasse“ und Änderung des Flächennutzungsplanes „Kirchheim“, Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung Bonn, Februar 2025

- Vögel: Baumpieper, Bluthänfling, Girlitz, Turteltaube
- Amphibien: Geburtshelferkröte, Laubfrosch

Die Ergebnisse der ASP II werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingearbeitet.

Bis zur Öffentlichen Auslegung wird der Teilgeltungsbereich B und die Erweiterung nach Norden in der ASP I ergänzt.

Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB / Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die zusätzliche Bebauung im Teilgeltungsbereich A werden teilweise heutige Freiflächen und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen in diesem Bereich überplant. Allerdings verbleiben auch nach Umsetzung des Plankonzeptes Freiflächen (Gärten) so dass nach wie vor Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung steht. Zur naturnahen Eingrünung des neuen Siedlungsrandes werden Grünflächen festgesetzt. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand bleiben auch nach Planrealisierung in unmittelbarer Nähe ausreichend Freiflächen für Tiere und Pflanzen erhalten. Im Teilgeltungsbereich B bleiben die Freiflächen durch die Nutzung weiterhin bestehen, sodass weiterhin Lebensraum für Tiere und Pflanzen besteht.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung im Teilgeltungsbereich A verbunden. Bei Bebauung der Flächen kommt es zu einer negativen, klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstige Strahlungsbilanz besitzen. Insgesamt ist aber durch einen flächensparenden Straßenentwurf und Festsetzung der GRZ der Versiegelungsgrad im Plangebiet begrenzt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bebauungsplanung nicht zu erwarten. Zum Schutz vor Verkehrslärm wird ein Gutachten für den Teilgeltungsbereich A erstellt und entsprechend Festsetzungen getroffen. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt, ebenso die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Die Nutzung erneuerbarer Energien im Bereich der Wohngebäude (Solaranlagen) wird durch die Festsetzungen ermöglicht.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Die Ziele der Planung widersprechende den Zielen der Landschaftsplanung. Aufgrund eines geplanten Flächentausches auf FNP-Ebene werden andere Flächen, welche aktuell als Wohnbaufläche ausgewiesen sind nicht bebaut und bleiben als Landschaftsfläche erhalten. Daher ist die Umnutzung der Fläche dennoch vertretbar. Die Inanspruchnahme durch den Teilgeltungsbereich B ist aufgrund seiner geringen Größe vertretbar. Außerdem bleibt die Fläche zukünftig weiterhin als Freifläche bestehen.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen bei Berücksichtigung der beschriebenen Festsetzungen nicht erheblich sind.

7.8 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Inwieweit Bodendenkmäler bestehen oder von der Planung betroffen sein können, ist im weiteren Verfahren durch Beteiligung des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu erörtern.

Im Allgemeinen gilt: Auf die Bestimmungen des § 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird verwiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Kommune als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7.9 Sachgüter

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

7.10 Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Das Plangebiet wurde bis 2023 teilweise noch von einer Gärtnerei genutzt. Die Flächen dienten Anbauzwecken und sind mit einigen Gewächshäusern überbaut. Teile des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt. Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche zu begründen. Dabei sind insbesondere Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, sonstige Nachverdichtungsmöglichkeiten) zugrunde zu legen.

Für den bebauten Bereich östlich des Plangebiets besteht auf FNP-Ebene bereits die Ausweisung als Wohn- bzw. Mischbaufläche. Die entsprechende Infrastruktur ist schon vorhanden (Erschließung über die „Arloffer Straße“ und den Weilerweg (Anlieger frei)). Das Vorhaben stellt eine städtebaulich verträgliche Arrondierung des Siedlungsrandes dar. Zudem handelt es sich teilweise um eine Konversionsfläche, da durch die Gärtnerei bereits rund ein Drittel des Plangebiets durch Gewächshausbebauungen und Verkehrsflächen versiegelt sind. Der Verlust an landwirtschaftlich genutzten Flächen fällt also geringer aus, als bei anderen im FNP dargestellten Wohnbauflächen in Kirchheim, die noch nicht entwickelt wurden. Im Rahmen der 50. FNP-Änderung ist daher eine Rücknahme weniger geeigneter Wohnbauflächen geplant (Flächentausch), die dann wiederum auch langfristig der Landwirtschaft genutzt werden.

Der Planbereich schließt als nordwestliche Erweiterungsfläche innerhalb des zukünftigen Allgemeinen Siedlungsbereichs (Regionalplan-Entwurf, erneute Auslegung 2024) an die vorhandene Wohnbebauung des Ortsteils Kirchheim an. Im Umfeld sind ausreichend weitere landwirtschaftliche Flächen vorhanden.

Alternative Nachverdichtungspotentiale für die nachgefragten Wohnformen in integrierter Lage stehen in Kirchheim nicht zur Verfügung. Zwar gibt es im Siedlungsgefüge Baulücken, die theoretisch bebaubar wären, gegenläufige Eigentümerinteressen, eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit durch Restriktionen (u. a. Schallschutz) und entgegenstehende Artenschutzbelange führen allerdings dazu, dass Baulückenreserven für eine bauliche Entwicklung oftmals nicht verfügbar sind. Aus diesen Gründen ist nach sachgerechter Abwägung die Inanspruchnahme der Fläche für die Umsetzung der aktuellen Planungsabsichten gerechtfertigt.

Der Teilgeltungsbereich B wird aktuell ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft verwendet. Die Inanspruchnahme der Flächen ist zu begründen, da die Fläche aufgrund ihrer Nähe zum Teilgeltungsbereich A beste Standortvoraussetzungen bietet. Zudem kann die Fläche im Anschluss weiterhin begrünt werden.

7.11 Klimaschutz und Klimaanpassung

Seit der BauGB Novelle 2011 ist im § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung durch die weitmögliche Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen in Form der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte, verankert. Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Durch die Planung werden teilweise heute unbebaute Flächen in Anspruch genommen. Allerdings handelt es sich um eine Konversionsfläche, da durch die Gärtnerei bereits rund 1/3 des Plangebiets von bestehenden Gewächshausbebauungen und Erschließungen versiegelt sind. Der Verlust an landwirtschaftlich genutzten Flächen fällt also geringer aus, als bei anderen Flächen.

Erhebliche Auswirkungen des Klimawandels auf das Vorhaben sind derzeit nicht zu erwarten. Die mit einer Versiegelung einhergehenden negativen Folgen hinsichtlich der thermischen Belastung sowie des Wasserhaushalts lassen sich durch geeignete Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abmildern.

Ab dem 1. Januar 2025 ist die Installation und Betreibung von Solaranlagen laut § 42a Bauordnung NRW auf geeigneten Dachflächen verpflichtend. Nach Beschluss der Stadt sind mindestens 50% der nutzbaren Dachflächen mit Solaranlagen zu versehen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Energiekonzept beauftragt und im weiteren Verfahren in der Planung berücksichtigt.

8. FLÄCHENBILANZ

Teilungsbereich A	Flächengröße ca. (m ²)	Prozent (%)
Wohnbaufläche	30.804	70,25%
Verkehrsfläche	6.234	14,22%
Grünfläche	6.810	15,53%
Fläche gesamt	43.848	100,00%
	Wohneinheiten	Grundstücke
Wohneinheiten Neubau	118	64
davon:		
Einzelhäuser*	25	25
Doppelhaushälften	38	38
Mehrfamilienhäuser	55	1

* Die angegebene Anzahl der Wohneinheiten geht von jeweils einer Wohneinheit pro Gebäude aus.

Bei zwei Wohneinheiten ist die Anzahl entsprechend höher.

Teilungsbereich B	Flächengröße ca. (m ²)	Prozent (%)
Flächen für die Abwasserbeseitigung	3.511	100,00%
Fläche gesamt	3.511	100,00%

Euskirchen und Aachen, Oktober 2025

Planungsgruppe **MWM**

Anlagen

- (1) B-Plan Nr. 22 „Vor der Rischgasse“ und 50. FNP-Änderung Stadt Euskirchen, Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG, Stufe I, Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn, Februar 2025
- (2) B-Plan Nr. 22 „Vor der Rischgasse“ und 50. FNP-Änderung Stadt Euskirchen, Geotechnischer Bericht zu Baugrund und Versickerung, geotechnik west Ingenieurbüro Bernd Harth, Monschau, Februar 2025