

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 1, 3. Änderung - Ortsteil Flamersheim

1.0 Anlass und Ziel der Planung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Flamersheim Nr.1 umfasst verschiedene Bereiche mit unterschiedlichen Inhalten :

- für einen Teilbereich des Grundstücks, Gemarkung Flamersheim, Flur 6, Flurstück 350, im Bereich der Grundschule erfolgt die Änderung von Fläche für Gemeinbedarf in öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz, da die Einrichtung von zusätzlichen Trainingsplätzen für Vereinsmannschaften notwendig ist.

- für das Grundstück, Gemarkung Flamersheim, Flur 6, Flurstück 19 wird künftig Wohnbaufläche festgesetzt. Die bestehenden Spielmöglichkeiten, zum einen gibt es zwei reguläre Spielplätze an der Adlerstraße bzw.am Reiherpflug, zum anderen werden an der Grundschule Flamersheim Spielgeräte angeboten die ebenfalls genutzt werden, sind ausreichend. Der Bedarf für eine weitere öffentliche Spielplatzfläche ist nicht mehr gegeben, langfristig wäre es sinnvoller und auch kostengünstiger, die Spielfläche an der Grundschule aufzuwerten.

- die Realisierung der im Bereich zwischen den Wegeparzellen Storchenstraße, Kranichstraße , Erlenweg und des Weges entlang des Commebachs festgesetzten fußläufigen Verbindungen ist mittlerweile aus planerischer Sicht unwirtschaftlich und unzeitgemäß.Da ein Wegeeinziehungsverfahren zur Entwidmung der Verkehrsflächen nur auf der Basis einer Bebauungsplanänderung durchgeführt werden kann, muß dieser entsprechend modifiziert werden.

2.0 Bisheriges Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung am 17.7.2003 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1, Ortsteil Flamersheim, beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. ' 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 28.7.2003.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. ' 4 BauGB erfolgte vom 13.8.2003 bis zum 15.9.2003.

Die öffentliche Auslegung gem. ' 3 Abs.2 BauGB erfolgte vom 21.10.2003 bis 20.11.2003.

Ein Umweltbericht gem. ' 2a BauGB ist nicht erforderlich, da mit der beabsichtigten Bebauungsplanänderung die Schwellenwerte für eine Vorprüfpflicht gemäß UVPG nicht erreicht werden.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich in drei Teilbereiche:

- a) ein Teilbereich des Grundstücks Gemarkung Flamersheim, Flur 6, Flurstück 350 im Bereich der Grundschule
- b) das Grundstück Gemarkung Flamersheim, Flur 6, Flurstück 19
- c) Teilbereiche im Bereich zwischen den Wegeparzellen Storchenstraße, Kranichstraße, Erlenweg und des Weges entlang des Commebachs.

4.0 Einfügen in die Gesamtplanung

4.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, aus dem Jahre 1984 weist für den gesamten Änderungsbereich **Wohnsiedlungsbereich** aus.

Der GEP - Entwurf von 1999 ist für den Planbereich unverändert.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan setzt für den Änderungsbereich

- a) Fläche für Gemeinbedarf @ Zweckbestimmung Schule
- b u. c) Wohnbaufläche fest.

Der neue Flächennutzungsplan wird die Änderung hinsichtlich der zusätzlichen Sportplatzfläche entsprechend darstellen.

5.0 Vorhandene Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Flamersheim Nr. 1.setzt im Bereich der Storchenstraße und Erlenweg öffentliche Verkehrsfläche, im Bereich des Flurstücks Gemarkung Flamersheim, Flur 6, Flurstück 19 AFläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Spielplatz@und für den Teilbereich des Grundstücks, Gemarkung Flamersheim, Flur 6, Flurstück 350, AFläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule@ fest.

6.0 Inhalt des Bebauungsplanes

Die Festsetzung AReines Wohngebiet@für das Grundstück Gemarkung Flamersheim, Flur 6, Flurstück 19, ersetzt die Festsetzung AGrünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz@.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind der Umgebung angepaßt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt mit 0.4 und die Geschossigkeit mit einem Geschoss unverändert.

Die Änderung der AÖffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz@ in Wohnbaufläche ist planerisch sinnvoll, da der Bedarf für einen weiteren Spielplatz nicht besteht und eine zusätzliche Wohnbebauung sich in die Umgebungsstruktur einfügen würde.

Für einen Teilbereich des Grundstücks, Gemarkung Flamersheim, Flur 6, Flurstück 350 ist derzeit AFläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule festgesetzt.

Diese Festsetzung wird durch die Festsetzung Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz@ ersetzt.
Die Änderung der Schulbedarfsfläche in AGrünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz@ ermöglicht, insbesondere der Jugend Flamersheims, adäquate Trainingsmöglichkeiten und stellt somit eine Verbesserung des Freizeitangebotes dar.

Die Festsetzung der zahlreichen Wegeparzellen mit entsprechenden Brückenbauwerken ist aus heutiger planerischer Sicht unwirtschaftlich und unzeitgemäß, daher wird sie entfallen und durch die Festsetzung AReines Wohngebiet@ ersetzt.

6.1 Planungsrecht

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Flamersheim Nr.1 bleiben insgesamt unverändert.

7.0 Ver- und Entsorgung

Die Einrichtungen zur technischen Ver-und Entsorgung (Wasser, Elektrizität, Erdgas und Kommunikationsleitungen) sind vorhanden. Zu gegebener Zeit müssen sie für das geplante Baugebiet erweitert werden.

Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser und Oberflächenwasser) erfolgt über Anschluss an die vorhandene Mischkanalisation

7.1 Niederschlagwasser gem. ' 51 a LWG.

Das anfallende Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt.

8.0 Eingriff und Ausgleich

Der Bebauungsplan Flamersheim Nr. 1, 3. Änderung liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Flamersheim Nr.1. Anlass der Bebauungsplanänderung ist a) die Ausweisung einer zusätzlichen Rasensportfläche auf einem, im Bebauungsplan Flamersheim Nr.1, als@ Fläche für Gemeinbedarf A Zweckbestimmung Schule A festgesetzten Flurstück, b) die Umwandlung einer als ASpielplatz@ festgesetzten Fläche in Wohnbaufläche und c) Schaffung Rechtsgrundlage für ein Wegeeinziehungsverfahren zur Entwidmung der Verkehrsflächen im Bereich der Wegeparzellen Storchenstraße, Kranichstraße und des Erlenweges.

Die Erstellung eines Umweltberichts gem. ' 2a BauGB ist hier nicht erforderlich, da mit der beabsichtigten Bebauungsplanänderung die Schwellenwerte für eine Vorprüfpflicht gemäß UVPG nicht erreicht werden.

Der zu erwartende Eingriff wurde rechnerisch erfasst und ausgewertet, mit dem

Ergebnis einer Gesamtbilanz von **-1.470 Ökopunkten**, d.h. für den Eingriff müßten externe Kompensationsmaßnahmen auf einer Fläche von ca. 370 m², bei z.B. Aufforstung einer Ackerfläche, erfolgen. Die entsprechenden Tabellen A und B sind als Anlagen Bestandteil der Begründung.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Walnussbaum mit einem Kronendurchmesser von ca. 20 m und einem Stammumfang von ca. 1.0 m. Aufgrund seiner hohen ökologischen Wertigkeit wird dieser Baum als erhaltenswert eingestuft und auch entsprechend festgesetzt. Der gesamte Kronentraufbereich des Baumes ist als Grünfläche zu erhalten. Durch die Festsetzung der Baumerhaltung werden, in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde, keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

9.0 Immissionen

Durch die Errichtung zweier Rasensportfelder in unmittelbarer Nachbarschaft zur angrenzenden Wohnbebauung sind immissionschutzrechtliche Belange berührt. Die Situation wurde gutachterlich untersucht (Büro Graner u. Partner / Bergisch-Gladbach), mit dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten und Abständen zu den Wohnhäusern sowie der Nutzungszeiten des Trainingsplatzes die Anforderungen an den Schallschutz der Sportanlagenlärmschutz-Verordnung erfüllt werden. Zur weiteren Reduzierung des Beurteilungspegels wird die Anlegung eines Erdwalls im östlichen Bereich des Gebietes empfohlen.

10.0 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Die Festsetzung neuer Wohnbauflächen stärkt die Innenentwicklung des Ortsteiles im unbebauten Innenbereich.

11.0 Kosten und Realisierung

Der Stadt Euskirchen entstehen bei Realisierung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Euskirchen, den 29.03.2004

gez. Dr. Uwe Friedl
Bürgermeister