

Stadt Euskirchen

Bebauungsplan Nr. 6 B

Flammersheim

„Im Reiherflug“

Begründung

Inhalt

1. Bisheriges Verfahren
2. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes
3. Eingriffe in Natur und Landschaft
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Erschließung und Verkehrsflächen
6. Schallschutzmaßnahmen
7. Ver- und Entsorgung
8. Niederschlagswasser
9. Bodenordnung
10. Kosten des Bebauungsplanes
11. Hinweise und Empfehlungen
12. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung

1. Bisheriges Verfahren

Am 17.06.1993 empfiehlt der Ausschuss für Umwelt und Planung dem Rat der Stadt Euskirchen die Aufstellung des Bebauungsplan - Entwurfes Nr. 6 für den Bereich Umgebung Pützgasse/Rothkehlchenweg in der Gemarkung Flamersheim.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 21. März 1995 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 03. April 1995 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für das gesamte Plangebiet des ursprünglichen Bebauungsplanentwurfes Nr. 6, Ortsteil Flamersheim beteiligt.

Mit Beschluß des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 25. Januar 1996 erfolgte die Aufstellung und die Teilung in Nr. 6 A und 6 B, in zwei getrennte Bebauungsplanverfahren.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.11.1998 bis 21.12.1998.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

In der Stadt Euskirchen und den Ortsteilen besteht weiterhin ein großer Bedarf an Wohnungen. Zur Deckung des Wohnbedarfes ist unter anderem die Bebauung des Ortsteiles Flamersheim am Rotkehlchenweg geplant. In den Ortsteilen kann dieser Bedarf überwiegend mit dem Angebot von Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser gedeckt werden.

Das Gebiet des Bebauungsplanentwurfes Nr. 6 B liegt im Süden des Ortsteils Flamersheim, zwischen der L 210 und der L 11 (Pützgasse). Planung sowie Erschließung werden von den Bauträgern bezahlt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfes Nr. 6 B umfaßt 3,19 ha und wird begrenzt

- im Norden durch die vorhandene Bebauung südlich des Rotkehlchenweges, des Sägewerkes und des Flurstücks 10
- im Osten vom Bebauungsplan 6 A westlich der Pützgasse

- im Süden von dem landwirtschaftlichen Flurstück 154

- im Westen von dem Rotkehlchenweg parallel zur L 210

Der Gebietsentwicklungsplan sieht für diesen Teil von Flamersheim Wohnsiedlungsbereiche und Agrarbereiche vor.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen südlich des Rotkehlchenweges als Wohnbauflächen, der Bereich südlich dem Sägewerk und östlich der L 210 als Mischbaufläche und ein schmaler Streifen als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Diese Mischbaufläche soll nicht mehr aufrechterhalten werden und im parallel-laufenden 52. Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren auch in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Das Sägewerk hat zwischenzeitlich störende Nutzungen aufgegeben und eine Nutzungsänderung in einen Holzhandelsbetrieb beantragt.

Da die vorhandene Bebauung um das Sägewerk eine reine Wohnbebauung ist und auch die angrenzenden Flächen des Bebauungsplanes 6 A bereits nur mit Wohnhäusern bebaut wurden wird für den Bebauungsplanentwurf Nr. 6 B ebenfalls ein reines Wohngebiet (WR) festgelegt.

3. Eingriffe in Natur und Landschaft

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches BauGB in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden. Der hohe Wohnbedarf soll teilweise in Flamersheim gedeckt werden. In diesem Ortsteil sind zur Zeit keine anderen Wohnbauflächen vorhanden. Deshalb wird eine Erweiterung im südlichen Bereich vorgeschlagen.

Gemäß 1a BauGB ist die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik auf der Ebene der Bauleitplanung zu lösen und Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe geplant sind bzw. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Die ökologische Bewertung der Vegetationsstrukturen erfolgt nach den Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft (MURL).

Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht aus intensiv genutzten Ackerflächen, die einen geringen ökologischen Wert darstellen. Trotz eines festgesetzten Pflanzgebotes für die nicht überbauten Grundstücksflächen und einer Bepflanzung zur freien Landschaft kann der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanentwurfes Nr. 6 B nicht ausgeglichen werden (siehe Eingriffsbilanz). Das verbleibende Defizit wird entsprechend eines Grünkonzeptes der Stadt Euskirchen an anderer Stelle ausgeglichen, da eine Reduzierung der

Bauflächen im Plangebiet nicht dem städtebaulichen Konzept der Stadt Euskirchen entsprechen würde. Entsprechend § 1 a Abs. 3 BauGB können diese Festsetzungen auch an anderer Stelle, als am Ort des Eingriffs erfolgen. Es wird daher festgesetzt, daß geeignete Ausgleichsmaßnahmen auf von der Stadt Euskirchen bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Art und Umfang werden im Erschließungsvertrag geregelt, die Kosten hierfür tragen die Investoren.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung wurden auf die vorhandene angrenzende Bebauung abgestimmt und hieraus entwickelt.

- Für die Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanentwurfes Nr. 6 B wird reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl wird entsprechend § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Als Übergang in die freie Landschaft wird die Höchstgrenze der Gebäude auf ein Vollgeschoß festgelegt.
- Da Reihenhäuser in diesem Bereich der Ortslage untypisch sind, werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die Firsthöhe und Dachneigung werden ortstypisch und in Anpassung an die Nachbarbebauung auf maximale Firsthöhe 9 m und 33 bis 45 Grad Dachneigung festgesetzt.
- Die im Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ als öffentliche Fläche festgesetzt. Diese Fläche soll den Bedarf der beiden Bebauungspläne 6 A und 6 B abdecken und ist aus der Erfahrung für Neubaugebiete dringend erforderlich.
- Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, damit verkehrliche Sichtbeziehungen und die städtebaulichen Grundkonzepte nicht beeinträchtigt werden.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur zulässig, wenn die Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten wird. Ausgeschlossen sind Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung, da es bei den geringen Grundstücksgrößen zu nachbarlichen Störungen kommen würde.
- Da eine Transformatorstation für die Bebauungsplangebiete 6 A und 6 B erforderlich ist, wurde eine entsprechende Fläche für Versorgungseinrichtungen ausgewiesen.

5. Erschließung und Verkehrsflächen

Die Erschließung und die Übertragung der Verkehrsflächen an die Stadt Euskirchen wird in einem Erschließungsvertrag geregelt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Im Reiherflug“ vom Bebauungsplan 6 A aus. Die Haupteerschließungsstraße wird auf eine Breite von 8m begrenzt und ist ausreichend für eine Begegnung LKW/LKW dimensioniert. Die Straße wird durch Bäume, Büsche, Ausweisung von Stellplätzen u.ä. regelmäßig eingeengt werden. Bei Einengungen bis auf 4m können sich noch 2 PKW's begegnen. Durch die Fahrbahnreduzierungen soll eine deutliche Minderung der Fahrgeschwindigkeiten erreicht werden.

Eine abzweigende Stichstraße soll in gleicher Form ausgebaut und mit einem LKW-gerechten Wendehammer versehen werden. Diese Straße könnte später als weitere Erschließung nach Süden dienen.

Alle abgehenden Wohnwege sind für eine Befahrung zugelassen, werden aber auf eine Breite von 4,50 m reduziert und als Sackgasse mit Wendehammer ausgebildet.

Bei kleineren Wohnwegen mit maximal 4 angrenzenden Grundstücken wird auf einen Wendehammer verzichtet.

Damit kein zusätzlicher Verkehr in den Rotkehlchenweg ausserhalb des Plangebietes entsteht, wird der Rotkehlchenweg im Bereich des Spielplatzes abgebunden und als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt.

6. Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund des benachbarten Holzverarbeitungsbetriebes sind gesonderte Maßnahmen erforderlich, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 50 dB (A) tags und 35 dB (A) nachts gewährleisten.

Deshalb wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Büro Graner und Partner 1998 für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes 6 B erstellt, das sowohl aktive wie auch passive Schallschutzmaßnahmen festlegt.

Der vorhandene Sägewerkbetrieb wird durch eine beantragte Nutzungsänderung in ein Holz Be- und Verarbeitungsbetrieb und Holzhandel mit zugehörigem Lieferverkehr geändert. Dort werden nunmehr überwiegend Holzhalbfertigprodukte in der Zeit von 7.00 bis 18.00 Uhr werktags verarbeitet. Aufgrund der zu erwartenden reduzierten Schallimmission ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Holzverarbeitenden Betriebes ein 2 m hoher und 90 m langer Schallschirm erforderlich, womit die Immissionsrichtwerte von $L_r = 50$ dB (A) bezogen auf die EG-Ebene eingehalten werden. Als Schallschirm wird ein Erdwall vorgesehen, der als ökologische Ausgleichsmaßnahme begründet wird.

Für die unmittelbar südlich des Betriebes geplanten Wohnhäuser wird als passiver Schallschutz zusätzlich festgesetzt, daß im OG Bereich schutzbedürftige Wohnraumfenster ausschließlich auf der vom Betrieb abgewandten Südseite geplant und errichtet werden dürfen.

Aufgrund der letzten Verkehrszählungen muß von einem durchschnittlichen, täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 2700 Kfz/24 h auf der L 210 ausgegangen werden.

Für die im Plan mit „B“ gekennzeichneten Bereiche wird festgesetzt, daß die zur L 210 orientierten Bauteile (westlich, südlich, nördlich) von Wohngebäuden das Schalldämmmaß $R'_{w, res.} \leq 35$ dB einhalten müssen. Die im restlichen Plangebiet gelegenen Wohnhäuser müssen das Schalldämmmaß $R'_{w, res.} \leq 30$ dB einhalten.

Durch diese beiden Maßnahmen muß davon ausgegangen werden, daß die Anforderungen gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz erfüllt werden.

7. Ver- und Entsorgung

Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Strom ist gesichert. Es liegt ein genehmigter Entwässerungsentwurf vor, der besagt, daß die Kanalisation in der Pützgasse die anfallenden Regenwässer nicht mehr aufnehmen kann. Deshalb ist ein Rückhaltebauwerk durch Überdimensionierung des Abwasserkanals mit anschließender Drosselung in der Straße „Im Reiherflug“ vorgesehen, das die zulässige Einleitungsmenge der Abwässer garantiert.

8. Niederschlagswasser

Das Regenwasser muß gemäß § 51 a LWG in den Untergrund eingeleitet werden. Deshalb wurde ein geohydrologisches Gutachten von der Baustoffprüfstelle Erft-Labor GmbH am 13. April 1995 erstellt, welches nachstehende Feststellungen macht. Die relevanten Böden des Untergrundes machen auf Grund ihrer schlechten Struktur eine Flächenversickerung unmöglich, es sei denn, es werden hierzu besondere Einrichtungen in Form künstlicher Sickerstauräume geschaffen. Hierzu sind weder die erforderlichen Flächen vorhanden, noch wäre dieses Verfahren wirtschaftlich vertretbar. Muldenversickerungen sind aus dem ermittelten geologisch-bodenmechanischen Untergrundverhältnissen ebenfalls ausgeschlossen. Rigolen- und Rohrversickerungen als Grundlagenversickerung lassen sich wegen der Tiefenlage der wasserwegsamem Böden ebenfalls nicht installieren. Eine Kombination über künstliche Stauraumspeicher mit partieller Rigolen-/Rohrversickerung und anschließender punktuell gezielter Schachtversickerung in einer ausreichenden Dimensionierung wäre zwar denkbar, scheidet aber aus wirtschaftlichen Überlegungen aus, so daß Regenwasser dem städtischen Kanal zugeführt werden muß.

9. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich. Die öffentlichen Flächen im Bebauungsplangebiet (Verkehrsflächen, Spielplatz und öffentliches Grün) werden mittels eines Erschließungsvertrages geregelt und gehen später in das Eigentum der Stadt Euskirchen über.

10. Kosten des Bebauungsplanes

Die Kosten für die Erschließung und die öffentlichen Einrichtungen sowie die Planungskosten werden von den Eigentümern getragen.

11. Hinweise und Empfehlungen

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom April 1995 zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 6 gingen mehrere Bedenken und Anregungen hervor.

Die Bedenken wurden zur Niederschlagswasser-Beseitigung gemäß § 51 a LWG, zum Schallschutz gegenüber dem Sägebetrieb und zur Abwasserbeseitigung vorgebracht.

Diese Bedenken konnten durch Gutachten ausgeräumt werden, die hieraus erfolgten Forderungen wurden in die weitere Bauleitplanung übernommen.

Dem Kampfmittelräumdienst liegen keine Hinweise auf Bombenblindgänger und sonstige Kampfmittel vor. Trotzdem sollte bei den Erdarbeiten eine gewisse Sorgfalt vorgenommen werden.

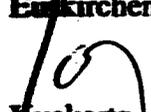
Um die Größe der Rückhaltung für Niederschlagswasser zu minimieren, wird empfohlen Garagenzufahrten, Stellplätze, Zuwegungen zu Gebäuden und Terrassen versickerungsfähig anzulegen. Das Regenwasser von Dachflächen sollte in Zisternen aufgefangen werden, die Überläufe sind an das Entwässerungssystem anzuschließen.

12. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung

Es wird darauf hingewiesen, daß der Grundwasserstand ca. < 5 m unter Flur ist, deshalb müssen bei tiefengründenden Bauwerken entsprechende Abdichtungsmaßnahmen vorgenommen werden.

der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde darf weder eine Grundwasserab-
leitung, noch ein zeitweiliges Abpumpen erfolgen.

Enkkirchen, den 19.08.1999


Kuckertz
(Bürgermeister)

