

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Euskirchen -Ortsteil
Kleinbüllesheim -

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich zwischen der Kleinbüllesheimer Straße (außerhalb), der Gewässerparzelle "Das obere Ahrflüßchen" (außerhalb), der Nordwestgrenze der Straße In den Erlen, der Nordostgrenze der Amsterdamer Straße, der Nordwestgrenze der Londoner Straße, der Nordostgrenze der Flurstücke 286, 287 und 131 bis zur Verlängerung der Nordwestgrenze der Wegeparzelle 76, der Nordwestgrenze der Wegeparzellen 76 und 20 in der Flur 13, der Verlängerung der Nordwestgrenze bis zur Südwestgrenze des Flurstückes 186, der Südwestgrenze des Flurstückes 186, der Nordwestgrenze des Flurstückes 187 bis zur Verlängerung der Nordwestgrenze der Wegeparzelle 224 auf die Nordwestgrenze des Flurstückes 187, der Verlängerung der Nordwestgrenze der Wegeparzelle 224, der Nordwestgrenze der Flurstücke 224, 223 und 302, der Nordostgrenze der Luxemburger Straße, der Südostgrenze der Grabenstraße bis zur Nordostgrenze des Flurstückes 148 und der Nordostgrenze der Flurstücke 148, 147 und 146.

2. Zweck des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde erforderlich, um die für diesen Geltungsbereich rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1, Nr. 1 A, Nr. 2, Nr. 2 a und Nr. 3, dem Ergebnis des Flurbereinigungsverfahrens Straßfeld anzupassen. Weiterhin wird durch diese Planung gegenüber dem bisherigen Ortsrecht eine geringere Wohndichte erreicht.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Baugebiete

Der Bebauungsplan weist, aufbauend auf die rechtskräftigen Bebauungspläne und aus städtebaulichen Gründen, im überwiegenden Plangebiet Wohnbaufläche aus.

Um den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen, ist im Bereich westlich des Erftmühlenbaches und nördlich der Kleinbüllesheimer Straße aufgrund der hier ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe ein ein- und zweigeschossiges Dorfgebiet ausgewiesen. Hieran schließt östlich ein Mischgebiet an, um Zielkonflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnen zu vermeiden.

Eine weitere gemischte Baufläche ist nördlich der Grabenstraße und westlich der Luxemburger Straße festgesetzt, dies ebenfalls aus vorgenannten Gründen.

Im Bereich der Straße Im Mariental ist das ehemalige Schulgrundstück als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung ausgewiesen.

Alle Baugebiete sind entsprechend dem Charakter der bestehenden Bebauung des Ortsteils Kleinbüllesheim eingeschossig bzw. zweigeschossig zu bebauen.

3.2 Verkehrsflächen

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen entsprechen dem Ergebnis des Flurbereinigungsverfahrens Straßfeld. Bei überdimensioniert ausgewiesenen Straßenflächen, sollen die nicht als Verkehrsfläche benötigten Flächen gärtnerisch gestaltet werden. Entgegen den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes soll die Grabenstraße in westlicher Richtung über den Erftmühlenbach zur Kleinbüllesheimer Straße durchgeführt werden. Diese Straße könnte die Funktion einer Sammelstraße für das Neubaugebiet übernehmen und somit die Kleinbüllesheimer Straße im alten Ortsbereich entlasten.

3.3 Grünflächen

An der Luxemburger Straße und westlich des Erftmühlenbaches ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielfeld ausgewiesen.

3.4 Wasserflächen

Im westlichen Bebauungsplangebiet wird der derzeit in der Ortslage verrohrte Wasserlauf "Das untere Anrflübchen" aus ökologischer und wasserwirtschaftlicher Sicht, aber auch aus Gesichtspunkten der Wohnumfeldverbesserung, wieder als offenes Gewässer ausgewiesen.

Die Wasserparzelle des Erftmühlenbaches wird nach Westen, ab der Bebauung des Flurstückes 196 in der Flur 12 bachabwärts um 3 m verbreitert. Diese Fläche soll als begleitendes Grün mit naturnaher Bepflanzung angelegt werden.

Der südwestliche Teil des Bebauungsplangebietes liegt über dem sogenannten Roevenischer Sprung im Übergang zum Gebiet mit flurnahen Grundwasserständen. Hier können bei Störung des gespannten Grundwasserspiegels durch Bodenaushub bei Baumaßnahmen artesische Wasseraustritte erfolgen. Einen entsprechenden Hinweis hierzu ist im Textteil zum Bebauungsplan enthalten.

3.5 Bodendenkmale

Im Bereich südlich der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Fundstellen aus vorgeschichtlicher Zeit bekannt. Ein entsprechender Hinweis hierzu wurde in dem Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

4. Maßnahmen der Ver- u. Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist kanalisiert und an die Kläranlage Kessenich angeschlossen. Im Bereich der Flurstücke 193 und 190, Flur 12 wird eine Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal festgesetzt.

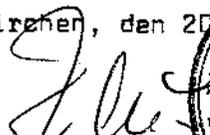
5. Maßnahmen der Bodenordnung

Eine Baulandumlegung wird nicht erforderlich.

6. Kosten und Finanzierung

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich Kosten in Höhe von 3.500.000,00 DM. Die Finanzierung ist in der Weise vorgesehen, daß die Anlieger gem. der städtischen Satzung über Anlieger- u. Erschließungsbeiträge entsprechend zu den Kosten herangezogen werden. Der von der Gemeinde aufzubringende Kostenanteil wird zu gegebener Zeit haushaltsrechtlich bereitgestellt.

Euskirchen, den 20.


(Dolf Bauer)
Bürgermeister

