

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, der Stadt Euskirchen im Ortsteil Stotzheim

1.0 Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet liegt in Euskirchen-OT Stotzheim. Die 1. Änderung umfaßt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11, für den Bereich von der Erft in östlicher Richtung in einer Bautiefe von 30 bis 50 m beidseitig der Straßen am Domhof und der Stotzheimer Str. bis Haus-Nr. 9 und 12.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 wurde am 19/20.10.1982 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan setzt neben allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet, Grünflächen, Wasserflächen, Versorgungsflächen, Flächen für Bahnanlagen sowie öffentliche Verkehrsflächen fest.

Anlaß der Änderung, sind notwendige Modernisierungsmaßnahmen für eine Tankstelle an der Stotzheimer Str. 2, die aufgrund geänderter gesetzlicher Vorschriften für den weiteren Betrieb erforderlich sind, jedoch auf der Grundlage des Bebauungsplanes, der für das Tankstellengrundstück überwiegend öffentliche Verkehrsfläche festsetzt, nicht genehmigungsfähig sind.

Die Änderungen der Tankstellenanlage sind Forderungen des STUA Aachen und des Kreises (Untere Wasserbehörde), die bis Ende des Jahres umgesetzt werden müssen.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken den Tankstellenstandort langfristig zu sichern.

Nach einer Überprüfung der Verkehrsansprüche durch das Rheinische Straßenbauamt wurde klar, daß aus heutiger Sicht die bestehenden Verkehrsflächen bis auf einen Streifen für einen einseitigen Radweg ausreichen.

Da unter Berücksichtigung der verkehrlichen Belange der Fortbestand der Tankstelle unproblematisch ist, Änderungen jedoch derzeit planungsrechtlich nicht zulässig sind, soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

2.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 11

- im Westen die Erft
- im Norden eine Bautiefe von 30 bis 50 m zur Straße Am Domhof
- im Osten eine Bautiefe von 28 m parallel zur Stotzheimer Str.
- im Süden einschl. Haus-Nr. 9, 12 Stotzheimer Str.
- im Südwesten eine Bautiefe von 25 bis 60 m zur Stotzheimer Str.

Im Einzelnen ergibt sich der Geltungsbereich aus der zeichnerischen Festsetzung.

3.0 Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan Nr. 11 ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen entwickelt, der im Plangebiet gemischte Bauflächen (M), Wohnbauflächen (W), Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für Bahnanlagen, Versorgungsflächen und landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Mit der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde durch die Bezirksregierung Köln die Auflage verbunden, die Fläche, die an der Erft als öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde zu ändern, weil sie nicht aus dem Flächennutzungsplan -mit der Darstellung landwirtschaftliche Grünfläche- entwickelt ist.

Diese Forderung wurde im Bebauungsplan nicht erfüllt.

3.1 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 11 ist seit dem 20.10.1982 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan setzt neben MI- und WA- Gebieten öffentliche Verkehrsflächen, Flächen für Bahnanlagen, Flächen für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken) und Wasserflächen fest.

Die öffentliche Grünfläche ist nicht aus dem FNP entwickelt. Die Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgte mit der Auflage diese Festsetzung dem FNP anzupassen. Diese Änderung ist bisher nicht erfolgt.

Im Änderungsverfahren wird diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

4.0 Angaben zum Plangebiet

Der Planbereich liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Stotzheim und ist überwiegend bebaut.

Durch die Planänderung soll die Reduzierung der Verkehrsfläche auf der Grundlage der neuen Ausbauplanung für die L119N durch das Rheinische Straßenbauamt nachvollzogen

werden, so daß der Bestand der Tankstelle weiterhin gesichert werden kann.

Die vorhandene bauliche Struktur an der Stotzheimer Str. wird im südlichen Teil als geschlossene Bauweise im nördlichen Teil als offene Bauweise festgesetzt.

Als Art der Nutzung wird eine gemischte Baufläche festgesetzt.

Das Maß der Nutzung wird durch die Grundflächenzahl sowie die Geschößflächenzahl entsprechend der Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die Parzelle Nr. 242 erhält durch die Änderung ein Baurecht über die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Planes hinaus.

4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Für einen Teilbereich der Parzelle 242 wird ein neues Baurecht über die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11, unter Inanspruchnahme der festgesetzten Grünfläche geschaffen.

Die Straßenrandbebauung ist zur Schließung der Bauzeile und zur Vervollständigung des Straßenraumes geplant. Diese Bebauung wird erst durch die neue Einmündung der Adolf-Halstrick-Straße möglich.

Die Bebauung rückt nicht näher an das Gewerbegebiet heran als die schon vorhandene Bebauung. Die Grünfläche, die als Abstandsfläche auf dem FNP zwischen G- und M-Fläche angeordnet wurde, wird nur geringfügig beansprucht, so daß der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt angesehen werden kann.

Ein Ausgleich für den Eingriff kann durch Pflanzmaßnahmen auf der Versorgungsfläche (Regenüberlaufbecken) geschaffen werden. (Siehe 6.0)

5.0 Städtebauliche Planung

Festsetzungen für das Bebauungsplangebiet

Das Bebauungsplankonzept sieht an der Stotzheimer Str. eine gemischte Nutzung, d.h. gewerbliche Nutzung und Wohnen, "Am Burgacker" und "Am Domhof" eine Wohnnutzung vor.

5.1 Mischgebiet (MI)

Das Mischgebiet beidseitig der Stotzheimer Str. ist baulich durch die ehemalige

landwirtschaftliche Struktur geprägt.

Die Tankstellenanlage, prägt das Plangebiet, fügt sich jedoch in die planerischen Ziele ein.

Die angrenzenden Nutzungen unterstreichen den Bereich des historischen Ortszentrum, der aus diesem Grund als Mischgebiet festgesetzt werden soll, um neben der gewerblichen Nutzung das Wohnen zu ermöglichen.

Die Art der geplanten Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Struktur (MI/WA) die grundsätzlich aus städtebaulicher Sicht beibehalten werden soll.

Der Bereich der Tankstelle ist durch eine 2-geschossige und eine 1-geschossige Baufläche gegliedert, die den Umbau der Tankstellenanlage ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Geschossigkeit, die GRZ und GFZ als Höchstwerte nach § 17 Baunutzungsverordnung geplant, um auch bei den weitgehend bebauten Grundstücken noch Spielraum für Um- und Anbauten zu bieten.

Die Geschossigkeit nimmt die vorhandenen Höhen an der Stotzheimer Str. mit zwingend 2-geschossig, und maximal 2-geschossig auf.

Der WA-Bereich ist maximal I-geschossig geplant.

Die WA-Bereiche zeichnen sich durch Kleinteiligkeit (4 Grundstücke) und eine ausschließliche Wohnnutzung aus. Um die derzeitige Struktur zu erhalten und die angrenzende MI-Bereiche zu stärken, werden die nach §4Abs.3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) ausgeschlossen.

Das MI-Gebiet ist überwiegend durch Wohnen geprägt, so daß die Nutzung durch Vergnügungsstätten der Eigenart des Gebietes widerspricht, weil mit einer unzumutbaren Belästigung der Bewohner zu rechnen ist.

Gartenbaubetriebe sind wegen ihres grossen Flächenbedarfes im gesamten Plangebiet im Ortskern von Stotzheim städtebaulich nicht sinnvoll und werden deshalb ausgeschlossen.

An den Erschließungsstraßen sind jeweils Bauzonen ausgewiesen.

Der Abstand zur GE-Fläche und deren Gliederung, läßt schädliche Auswirkungen auf die geplante Nutzung nicht erkennen.

5.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

In Anpassung an die umgebende bauliche Struktur werden in der Gestaltungssatzung

zur Wahrung des Gebietscharakters Dachformen, Firstrichtung, Dachaufbauten sowie Sockel-höhen festgesetzt.

Die Breite der Dachaufbauten begründet sich ebenfalls aus dem historischen Umfeld.

5.3 Grünordnung

Durch die überwiegend vorhandenen Baurechte, besteht nur ein geringer Spielraum für die Begrünung.

Für das neuentstehende Baurecht auf der Parzelle 242 ist als Ausgleich eine Begrünung der Versorgungsfläche geplant.

6.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes und Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Bei der Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen ist zu prüfen ob, und inwieweit aufgrund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan Nr. 11 ist bis auf eine Baulücke "Am Burgacker" bebaut.

Durch die Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen auf das notwendige Maß wird erheblich weniger Boden versiegelt, als nach dem derzeitigen Planungsrecht zulässig ist, so daß über die Festsetzung der GRZ mit 0,4 im Bereich der Tankstelle eine geringere Versiegelung möglich ist.

Die geringfügige Inanspruchnahme der Grünfläche an der Stotzheimer Str. stellt kein Heranrücken der Wohnnutzung an die gewerbliche Fläche dar, die aufgrund des geringen Flächenumfanges als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Aus städtebaulicher Sicht soll diese Bebauung den Straßenraum an dieser Stelle schließen.

Für das Plangebiet erfolgt im weiteren Bauleitverfahren eine Eingriffsbilanzierung, die die notwendigen Ausgleichmaßnahmen für das neue Baurecht in Umfang und Qualität ermittelt.

7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die zur Realisierung des Straßenausbaus erforderliche Teilfläche für den einseitigen Rad- und Fußweg erfolgt im freihändigen Erwerb.

8.0 Erschließung

8.1 Individualverkehr

Das Plangebiet wird durch die bestehende L119, die K1 und der Strasse "Am Burgacker" erschlossen.

Abweichend von dem bestehenden Planungsrecht soll die L119N durch Reduzierung des Ausbaustandards den geänderten Ansprüchen an Verkehrsanlagen angepaßt werden.

Neben der Reduzierung des Straßenquerschnittes auf das erforderliche Mindestmaß soll unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit und Reduzierung der Kurvenradien eine Geschwindigkeitsreduzierung erreicht werden.

Zusätzliche Sicherheit für die schwächeren Verkehrsteilnehmer soll der einseitige Rad- und Fußweg bieten.

Der Bahnübergang wird unverändert in der heutigen Breite belassen. Die Ausweisung der Verkehrsflächen läßt einen späteren Umbau zu.

8.2 Öffentlicher Nahverkehr, Bahnstrecke Euskirchen-Bad Münstereifel

Die Bahnstrecke Euskirchen-Bad Münstereifel wird unverändert einschl. Bahnübergang übernommen.

Der Bahnhof liegt nördlich des Plangebietes in einer mittleren Entfernung von ca. 100m.

9.0 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit Wasser,-Kanal und Strom erschlossen.

9.1 Entwässerung/Niederschlagswasser

Für die über den Bebauungsplan Nr. 11 planungsrechtlich gesicherten Baurechte ist keine weitere Regelung notwendig. Das Schmutz- und Niederschlagswasser kann in den bestehenden Kanal eingeleitet werden.

Auf den gekennzeichneten Grundstücken ist das nicht belastete Niederschlagswasser nach den Ausführungen des Hydrogeologischen Gutachtens zu versickern .

Zur Minimierung der Abflußkonzentration sollte der Versiegelungsgrad der Wege- und Hofflächen möglichst gering gehalten werden. Ebenso ist eine Gestaltung dieser

Flächen

mit Ausnahme des Tankstellen Grundstückes - offenfugiger Pflasterung sinnvoll.

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist daher gesichert.

10. Ausgleichsmaßnahmen

Durch die ökologische Aufwertung der Versorgungsfläche kann unmittelbar an die Erft angrenzend eine hochwertige Fläche geschaffen werden, die den Eingriff, der durch das neue Baurecht bedingt ist, ausgleichen kann.

Für das Plangebiet erfolgte eine Eingriffsbilanzierung, die im Ergebnis feststellt, dass die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Baugrundstück entsprechend der Pflanzliste erfolgen können.

11. Kampfmittelräumdienst

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

12. Baugrundverhältnisse, Grundwasser

Das Plangebiet liegt in einem Auengebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so daß selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Im gesamten Bereich der Bebauungsplanänderung sind daher bei einer Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.

13. Altlasten

Für die geplanten Umbaumaßnahmen im Bereich der bestehenden Tankstelle ist eine gutachterliche Begleitung von Abbruch- und Aushubarbeiten unter Beteiligung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde erforderlich.

Der Kreis Euskirchen ist vor den Maßnahmen frühzeitig einzubinden, um die notwendige Abstimmung bezügl. der Entsorgung von Aushubmaterialien und in diesem

Zusammenhang möglicherweise erforderlichen Festlegungen von Sanierungszielwerten durchzuführen.

14. Landwirtschaftliche Nutzfläche

Die landwirtschaftliche Nutzfläche stellt die tatsächliche Nutzung der Fläche in Übereinstimmung mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes dar. Die Festsetzung wird entsprechend den Forderungen der Bezirksregierung als Auflage zur Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 11 festgesetzt.

15. Kosten

Die vorhandenen Erschließungsanlagen einschl. Strom-, Wasser- und Kanalleitungen bedingen keine Kosten.

Euskirchen, den 02.05.2000

Dr. Friedl
Bürgermeister