

Bebauungsplan Nr. 16

der

Stadt Euskirchen

„Steinbockstraße“

Stadt:	Euskirchen
Gemarkung:	Stotzheim
Kreis:	Euskirchen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

Begründung zum Bebauungsplan

Bearbeitet im Auftrage der Stadt Euskirchen:
Dipl. Ing. Karl-Heinz Schulz-Redslob

Planungs- und Entwicklungsgemeinschaft K.W. Becker Architekt VFA 53925 Kall

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>	
1	Lage des Plangebietes	3
2	Erfordernis der Planaufstellung	3
3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
4	Umweltverträglichkeit	4
5	Ökologische Bewertung des Plangebietes (Kurzform)	4
6	Grünflächen	6
7	Erschließung	6
8	Ruhender Verkehr	7
9	Ver- und Entsorgung	7
10	Flächenbilanz	8
11	Erläuterung zu den Textlichen Festsetzungen	9
11.1	Art der Bebauung	9
11.2	Maß der baulichen Nutzung	9
12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
13	Immissionsschutz	11
14	Durchführung und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes, Bodenordnung	11
15	Kosten	11

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Stotzheim, südlich der Selmenstraße (L119). Es hat eine Gesamtgröße von ca. 6,7 ha.

Das zu beplanende Gelände weist eine nordexponierte Hanglage mit einer mittleren Neigung von ca. 4,5 % auf. Der zur Bebauung anstehende Bereich hat seinen höchsten Punkt mit 223 m über NN an der Südspitze des Plangebietes und den tiefsten Punkt mit ca. 206 m an der Selmenstraße (L 119).

Westlich grenzt das Plangebiet an bestehende Bebauung an. Das Plangebiet und die übrigen angrenzenden Flächen werden ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Im Erschließungskonzept ist die direkte Anbindung an die Selmenstraße über einen Kreisverkehr vorgesehen.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Im Ortsteil Stotzheim besteht erheblicher Bedarf an mittel- und langfristig erschließbaren Wohnbauflächen, insbesondere für Familien mit Kindern. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist daher die Umwidmung und Erschließung von zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die städtebauliche Entwicklung sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen vor. Das Plangebiet „Steinbockstraße“, eignet sich besonders als Wohnstandort. Der Standort ist südöstlich angebunden an die Ortslage Stotzheim und rundet die z.Z. in Höhe des Kindergartens an der Steinbockstraße endende Wohnbebauung ab.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen als Wohnbauflächen dargestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde am 16.05.2000 durchgeführt.

4. Umweltverträglichkeit

Die Untersuchung, Bewertung und Darstellung des geplanten Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 8 a BNatSchG und §§ 4-6 LG NW werden in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt, der als separate Anlage Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

Zum Ausgleich für die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen mit den Möglichkeiten des § 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Mit den im Bebauungsplan dargestellten Ortsrandeingrünungen (SPE-Flächen) wird ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Plangebietes erzielt.

Eine entsprechende Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Euskirchen bezüglich der Eingriffsbilanzierung sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist erfolgt.

5. Ökologische Bewertung des Plangebietes (Kurzform)

Derzeitige Nutzungen

Der Untersuchungsbereich wird zum größten Teil landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Im Westen schließen sich bereits bebauten Bereiche an. Im Osten befindet sich ein offener Graben. Daran schließen sich wiederum Acker-, Grünland- und Intensivobstflächen an.

Naturräumliche Gliederung

Das Bebauungsplangebiet „Steinbockstraße“ liegt im Übergangsbereich zwischen der Mechernicher Voreifel und der Zülpicher Börde. Die zugehörige Untereinheit der Zülpicher Börde wird als „Zülpicher Eifelvorland“ bezeichnet, ein Übergangsbereich zwischen den eigentlichen Lößböden und der Mechernicher Voreifel.

Geologie und Bodenpotential

Der geologische Untergrund wird größtenteils durch Hang- und Hochflächenlehm, Hangschutt und Fließerden eingenommen. An Bodengesellschaften haben sich hauptsächlich Pseudogley-Braunerden, stellenweise Braunerden und Braunerde-Pseudogley entwickelt. Die anzutreffenden Bodentypen sind in diesem Landschaftsraum weit verbreitet.

Grundwasser

Aus hydrologischer Sicht ist der Untersuchungsraum der Grundwasserlandschaft der Niederrheinischen Bucht zuzurechnen. Der Untersuchungsbereich hat für die Funktion als Grundwasserneubildungsfläche nur eine geringe bis mittlere Bedeutung. Es ist von einer geringen Bedeutung für die Trinkwasserversorgung auszugehen.

Oberflächenwasser

Im östlichen bzw. südlichen Teil des Untersuchungsgebietes befindet sich ein Graben (Vorfluter), der in Teilbereichen verdolt ist. Das Untersuchungsgebiet besitzt die Funktion als Einzugsgebiet dieses Grabens.

Potentielle natürliche Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation kann der „Artenreiche Hainsimsen-Buchenwald, stellenweise Perlgras-Buchenwald“ angenommen werden.

Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

Ein Großteil der Flächen wird intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Im westlichen Randbereich befindet sich ein kleiner Graben mit gleichmäßigem Regelprofil und wenigen, noch kleinen Bäumen. Grabenaufwärts sind Teile des Grabens verrohrt, anschließend befinden sich -an dem wieder offenen Grabenbereich- einige Erlen. An der L 119 befindet sich im Bereich des Entwässerungsgrabens Straßenbegleitgrün in Form einer fast geschlossenen Hecke. Für das Plangebiet liegen keine Eintragungen im Biotopkataster NW vor.

Landschaftsbild und Erholungspotential

Die vorhandenen Gärten bieten nur eine geringe Ortsrandeingrünung durch schmale Hecken und einzelne Gehölze. Die wesentlichen landschaftsbildwirksamen Strukturen befinden sich als Gehölzbestände an der L 119 nach Flamersheim. Die das Gebiet umgebenden Feldwege werden sicherlich zur Kurzzeiterholung genutzt, der Weg entlang des Grabens wird offensichtlich von Reitern genutzt.

Aus der dargelegten Gegenüberstellung der Eingriffswirkungen und des Ausgleichs ergibt sich, dass im Plangebiet ein vollständiger Ausgleich erzielt werden kann. Die Belange von Natur und Landschaft sind daher als ausreichend berücksichtigt anzusehen.

Die ökologische Bewertung des Plangebietes ergibt sich im Detail aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan.

6. Grünflächen

Die Festsetzung randlicher Grünflächen östlich des Entwässerungsgrabens und südlich des Baugebietes (äussere Eingrünung) sowie Anpflanzungen auf den Privat-Grundstücken (innere Durchgrünung) schaffen ein durchgrüntes Baugebiet und sollen einen harmonischen Übergang von der Bebauung zur angrenzenden Landschaft gewährleisten.

Die kleine Grünfläche in der Verlängerung der Steinbockstraße soll das Wohnumfeld und die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes verbessern. In Verbindung mit der Bushaltestelle kann sich hier ein Treffpunkt entwickeln.

In den entlang der Planstraßen dargestellten Flächen für Anpflanzungen gem. § 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird je Grundstück 1 standortgerechter heimischer Laubbaum gepflanzt. Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume und Baumreihen sollen soweit als möglich erhalten bleiben.

Mit der Festsetzung einer abwechslungsreich und naturnah zu gestaltenden, 25 m breiten, Grünfläche (Gestaltung aus Gebüsch, Gehölzgruppen und Einzelbäumen) entlang des Entwässerungsgrabens, der den östlichen Ortsrand darstellt, und der Anpflanzung einer Obstwiese südlich des Baugebietes, wird eine Verbesserung des momentan nicht optimalen Ortsrandes angestrebt.

Neben der landschaftlichen Einbindung des Baugebietes dienen die geplanten Anpflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen der Kompensation des durch die geplante Bebauung zu erwartenden Eingriffs in den Naturhaushalt.

7. Erschließung

Das Baugebiet wird an der Selmenstraße (L119) über einen Kreisverkehr angebunden. Vorgesehen ist der Bau eines straßenbegleitenden Radweges entlang der L119. Die Zustimmung des Rheinischen Straßenbauamtes zur Anbindung durch den Kreisverkehrsplatz ist erteilt.

Die Baugrundstücke an der Selmenstraße dürfen nicht über die L 119 erschlossen werden. Im Bebauungsplan ist zur L 119 ein Mindestabstand der Baugrenzen zum befestigten Fahrbahnrand von 20,00 m dargestellt.

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die verlängerte Steinbockstraße als Haupteerschließung sowie durch Stichstraßen mit Wendeanlagen.

Die Steinbockstraße soll im Trennprinzip, beidseitig mit straßenbegleitenden Gehwegen, die übrigen Straßen im Mischprinzip ausgebaut werden. Im Bebauungsplan sind hierfür Verkehrsflächen in einer Gesamtbreite von 9,75 m für die Steinbockstraße und von 7,00 m für die Stichstraßen (4,75 m kurze Wohnwege) festgesetzt.

Das Plangebiet wird mit einer Bus-Haltestelle in der Steinbockstraße an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

In der Steinbockstraße sind verkehrsberuhigende Maßnahmen beabsichtigt, die der Verbesserung der Verkehrssicherheit dienen. Der Einbau von geschwindigkeitsreduzierenden Elementen soll das Gebiet für den Durchgangsverkehr unattraktiv werden lassen. Vorgesehen sind Baumtore mit Querungshilfen.

8. Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf soll weitgehend auf den Privat-Grundstücken sichergestellt werden, da es sich im wesentlichen um Einfamilienhaus-Bebauung handeln wird.

Die Breite der Verkehrsflächen lässt es zu, dass in der späteren Ausbauplanung Längs-Parkplätze für Besucher im Straßenraum angelegt werden können, die die Fahrbahn punktuell einengen. An diesen Punkten wäre ein Begegnungsverkehr nicht möglich. Damit würden günstige Voraussetzungen für ein verkehrsberuhigtes Wohngebiet geschaffen.

9. Ver- und Entsorgung

In Anbetracht der Hanglage des Baugebietes und der unmittelbar angrenzenden Entwässerungsgräben wird das auf Straßen- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Bebauungsplangebietes im Trennsystem gesammelt und in den östlich des Plangebietes vorbeifließenden Vorfluter eingeleitet. In der Ausgleichsfläche, südlich der L 119, ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens (eingegrüntes Erdbecken) zur Reduzierung der Abflussspitzen des Vorfluters bei hohen Niederschlagsmengen vorgesehen. Der Ablauf aus dem RRB wird bis auf den natürlichen Abfluß aus dem Plangebiet- entsprechend dem Abflußbeiwert 0,1- reduziert.

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird über die gemeindliche Kanalisation der Kläranlage Euskirchen-Kessenich zugeführt.

Die Versorgung des Baugebietes ist mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation vorgesehen. Die Versorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt mittels Erdkabel. Details zur Leitungsführung und Dimensionierung werden im Rahmen der noch durchzuführenden Fachplanungen projektiert.

10. Flächenbilanz

Die Gesamtgröße des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 6,67 ha. Diese teilen sich wie folgt auf:

Flächen	ha	ha	%
Verkehrsflächen		1,36	20,4
darin:			
Planstraßen	(0,66)		(9,9)
Fuß- und Wirtschaftswege	(0,19)		(2,9)
L119	(0,51)		(7,6)
Bauflächen		3,49	52,3
darin:			
Lärmschutzwall	(0,13)		(2,0)
Grün- und Ausgleichsflächen		1,82	27,3
darin:			
Regenrückhaltebecken	(0,14)		(2,1)
Fläche für die Landwirtschaft (Graben)	(0,05)		(0,8)
Parkanlage	(0,03)		(0,5)
Gesamtfläche		6,67	100

11. Erläuterung zu den Textlichen Festsetzungen

11.1 Art der Bebauung

Die Art der baulichen Nutzung wird mit „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Der vorgelegte Entwurf sieht die Schaffung von ca. 70 - 80 Baugrundstücken vor. Die Grundstücksaufteilung wird im Bebauungsplan nur als Vorschlag dargestellt. Eine Veränderung der Aufteilung ist möglich.

Entsprechend der Struktur der umgebenden Bebauung ist für das gesamte Plangebiet die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen. Das Vorhaben trägt der erforderlichen Einordnung in das Ortsbild sowie einer - für die Verhältnisse des ländlichen Raumes - flächensparenden städtebaulichen Entwicklung des Ortes Stotzheim Rechnung.

Die Anlage eines bepflanzten Lärm- und Sichtschutzwalles an der L 119 sowie die vorgesehenen Ortsrandeingrünungen sollen eine Steigerung des Wohnwertes bewirken.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist der Bau von Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,4 für eingeschossige bzw. mit 0,6 für zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Die in den Textlichen Festsetzungen getroffene Einschränkung der höchstzulässigen Zahl an Wohnungen pro Wohngebäude auf 2 Wohnungen findet ihre Bedeutung in der angestrebten Anpassung an das Umfeld des Bebauungsplangebietes mit vorwiegendem Einfamilienhaus-Charakter.

Die im Planentwurf dargestellten Grundstücksgrößen betragen ca. 400 bis ca. 900 m² für Einzelhäuser und ca. 300 bis ca. 550 m² für Grundstücke mit Doppelhaushälften. Die durchschnittliche Größe der Grundstücke liegt bei ca. 500 - 550 m² Nettobauland je Grundstück. Die Grundstücksbreiten wurden in der Regel mit ca. 10 m für Doppelhäuser und mit ca. 16 - 20 m für Einzelhäuser angenommen. Die Grundstückstiefen betragen ca. 27 - 35 m.

Die Grundstückszuschnitte sind so gewählt, daß sowohl größere Grundstücke zugeschnitten werden können, aber auch eine kleinteilige Grundstücksaufteilung (unter 400 m²) möglich ist. Damit soll gewährleistet sein, daß auch im ländlichen Raum – wo üblicherweise größere Grundstücke nachgefragt werden – Grundstücke angeboten werden können, die den seit dem 01.01.1998 geltenden Richtlinien für die öffentliche Wohnungsbauförderung entsprechen.

In Anlehnung an die regionale Bautradition und die vorhandene Bebauung werden Sattel,- Pult- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° festgesetzt. Eine Dachneigung bis zu 45 Grad läßt bei einem Vollgeschoß grundsätzlich den Dachgeschoßausbau zu.

Der Übergang zur bestehenden Bebauung, nordwestlich der Steinbockstraße, soll zweigeschossig bebaut werden. Um der vorhandenen, teilweise eingeschossigen Bebauung Rechnung zu tragen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für den Bereich mit zulässiger, zweigeschossiger Bauweise keine Drepel zulässig sind. Ferner wird die max. zulässige Dachneigung auf 35° begrenzt und der Bau von Dachgauben bei zweigeschossiger Bauweise ausgeschlossen, um Einblickmöglichkeiten aus Dachgeschossen in die Ruhebereiche der angrenzenden Grundstücke zu begrenzen.

Im übrigen Plangebiet wird –aufgrund der Ortsrandlage– eingeschossige Bauweise festgesetzt, so dass sich zur freien Landschaft hin eine abgestufte Bebauung ergibt. Die Hängigkeit des Geländes wird teilweise zu einer talseitigen Wohnnutzung der Untergeschosse führen, so dass auch eingeschossige Wohngebäude talseits 2-geschossig erscheinen.

Im Hinblick auf die Ortsrandlage wird daher auf eine landschaftsgerechte Eingrünung des Wohngebiets besonderer Wert gelegt und die max. zulässige Firsthöhe für zweigeschossige Bauweise max. 11,50 m und für eingeschossige Bauweise auf 9,00 m begrenzt, um eine harmonische Einbindung der Wohngebäude in die Landschaft zu gewährleisten.

12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Ortsrandlage erfordert zusätzliche gestalterische Festsetzungen, die sicherstellen sollen, dass ein harmonischer Übergang vom Siedlungsbereich zur Landschaft erfolgt. Hierzu sind entsprechende bauordnungsrechtliche Festsetzungen insbesondere bezüglich der Dachgestaltung erarbeitet worden, die gemäß § 86 BauONW als separate Gestaltungssatzung beschlossen werden sollen.

13. Immissionsschutz

Bei den festgesetzten Lärm- und Sichtschutzmaßnahmen handelt es sich um über den erforderlichen Immissionsschutz hinausgehende Massnahmen des Erschließungsträgers, die in Abstimmung mit der Stadt Euskirchen für das Plangebiet festgesetzt werden.

Es ist eine Kombination von aktivem und passivem Schallschutz vorgesehen. In Verbindung mit einer "Fläche für Aufschüttungen zur Reduzierung von Lärmimmissionen" soll der EG-Freibereich vor den Wohnhäusern aktiv geschützt werden. Ferner werden Wohn- und Schlafräumfenster oberhalb der EG-Ebene passiv geschützt, wozu Fenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719 zugrunde gelegt werden können, die aus Gründen der Wärmeschutz-Verordnung ohnehin erforderlich sind.

14. Durchführung und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes, Bodenordnung

Der Investor erwirbt die Baugrundstücke, so dass die Flächen dem Bedarf entsprechend parzelliert werden können und veräußert diese selbst. Bodenordnende Maßnahmen in Form von Parzelleneinteilungen und Grenzregelungen sind daher voraussichtlich nicht erforderlich.

15. Kosten

Die durch die spätere Erschließung des Baugebietes entstehenden Kosten sind vom Investor zu tragen. Ein entsprechender Erschließungsvertrag mit der Stadt Euskirchen wird abgeschlossen. Die für die Herstellung der öffentlichen Flächen erforderlichen Grundstücke werden ausgeschieden und der Stadt zugeteilt.

Euskirchen den 14.02.2002

gez. Dr. Friedl

(Bürgermeister)