

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 21
„Am Himmelsgarten“**

**der Kreisstadt Euskirchen,
Ortsteil Stotzheim**

**(Bereich zwischen Hardtstraße, Von-Heimbach-Straße, Arkturstraße und dem
Stotzheimer Friedhof)**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

(Änderungen/Ergänzungen nach der öff. Auslegung sind kursiv und fett dargestellt)

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	1
1.1.	Rechtsgrundlagen.....	1
1.2.	Begründung der Verfahrenswahl.....	1
1.3.	Ablauf des Verfahrens.....	2
2.	Planerfordernis und Geltungsbereich.....	2
2.1.	Planerfordernis	2
2.2.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
2.3.	Lage und Umgebung	3
2.4.	Bisherige Nutzung.....	3
2.5.	Eigentumssituation.....	4
3.	Übergeordnete Planungen	4
3.1.	Ziele der Raumordnung	4
3.2.	Flächennutzungsplan.....	4
3.3.	Landschaftsplan.....	5
3.4.	Verbindliche Bauleitplanung.....	5
4.	Städtebauliches Konzept	5
4.1.	Das Baukonzept.....	5
4.2.	Das Erschließungskonzept	7
4.3.	Grünstruktur.....	8
4.4.	Nahversorgung und soziale Infrastruktur.....	8
4.5.	Ver- und Entsorgung.....	8
4.6.	Städtebauliche Kennwerte	9
5.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	10
5.1.	Art der baulichen Nutzung	10
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	11
5.4.	Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen	12

5.5.	Beschränkung der Wohnungen je Wohngebäude	13
5.6.	Verkehrsflächen	13
5.7.	Öffentliche Grünflächen	13
5.8.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
5.9.	Hinweise	14
6.	Auswirkungen der Planung	14
6.1.	Städtebauliche Auswirkungen	14
6.2.	Umweltauswirkungen	15
6.2.1.	Artenschutzrechtliche Belange	15
6.2.2.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter (Bodendenkmalpflege)	15
6.2.3.	Sonstige Schutzgüter	16
6.3.	Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen	16
6.4.	Abwägung der Auswirkungen	16
7.	Flächenbilanz	17
8.	Kosten	17

1. Rechtsgrundlagen und Verfahren

1.1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zugrunde:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- c) Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)
- d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

1.2. Begründung der Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan Nr. 21 im Euskirchener Ortsteil Stotzheim wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Hierfür sind die folgenden Bedingungen zu erfüllen:

1. der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden,
2. die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m²),
3. es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen und
4. es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH – oder Vogelschutzrichtlinie betroffen sein.

Die Größe der Grundfläche bzw. die zukünftig versiegelte Fläche liegt bei etwa 15.000 m², so dass eine Vorprüfung des Einzelfalles, die ab einer Grundflächengröße von 20.000 m² durchzuführen wäre, nicht notwendig ist. Da auch die übrigen Bedingungen erfüllt sind, kann für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1

BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Planverfahren nur bezüglich der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gebrauch gemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat in Form einer Bürgerversammlung stattgefunden, da sich die Neuplanung in ein Bestandsgebiet einfügt und so Anwohner direkt betroffen sind. Darüber hinaus wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Zudem ist kein Ausgleich erforderlich, da der Eingriff als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt.

1.3. Ablauf des Verfahrens

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung am 07.05.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21, Ortsteil Stotzheim gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. 13a BauGB gefasst.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung am.....die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i. V. m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.10.2015 bis 13.11.2015 einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i. V. m. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.10.2015.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 21, Ortsteil Euskirchen, wurde am.....vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

2. Planerfordernis und Geltungsbereich

2.1. Planerfordernis

Da nur noch eine Fläche von ca. 4000 m² für die Erweiterung des Stotzheimer Friedhofs benötigt wird, soll auf dem übrigen Teil eine Wohnbauentwicklung stattfinden, um für den Ortsteil Stotzheim in zentraler Lage weiteren Wohnraum zu schaffen. Die noch nicht vollständig bebauten Grundstücke zwischen Von-Heimbach-Straße und der Straße Am Himmelsgarten sollen im Zuge des Planvorhabens bebaut und der Teilbereich auf diese Weise nachverdichtet werden. Damit trägt die Entwicklung des Gebietes dem novellierten Baugesetzbuch Rechnung, nach dem die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung

erfolgen soll (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB). Dies führt zu einer langfristig wirtschaftlichen Infrastrukturauslastung und einer Stärkung des gesamten Ortsteils.

An der Hardtstraße im Nord-Westen des Plangebietes ist zudem die Errichtung einer dreigruppigen Kindertagesstätte (Kita) geplant. Hiermit soll die Versorgung mit Kita-Plätzen im südöstlichen Stadtgebiet verbessert werden. Der Stotzheimer Friedhof behält eine Erweiterungsfläche von ca. 4000 m² im rückwärtigen Bereich der Fläche.

Das Wohngebiet kann von der Stadt entwickelt und zu einem großen Teil selbst vermarktet werden. Die privaten Grundstücke ebenso wie das Erschließungsgrundstück sind größtenteils passend parzelliert. Eine Bodenordnung ist damit nicht notwendig.

2.2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 für den Euskirchener Ortsteil Stotzheim wird begrenzt von der Hardtstraße im Norden, der Von-Heimbach-Straße im Osten, von bestehender Wohnbebauung entlang der Arkturstraße im Süden sowie durch den Stotzheimer Friedhof im Westen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 36.000 m².

2.3. Lage und Umgebung

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Euskirchener Ortsteils Stotzheim. In der näheren Umgebung der zur Bebauung vorgesehenen Fläche liegen Wohngebiete, die hauptsächlich mit freistehenden Einfamilienhäusern und vereinzelt mit Doppelhäusern bebaut sind. An der nördlichen und östlichen Grenze wird das Plangebiet von der Hardtstraße bzw. der Von-Heimbach-Straße tangiert. Über beide Hauptverkehrsstraßen ist eine Erschließung möglich. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an der Hardtstraße befindet sich die Bushaltestelle „Stotzheim Friedhof“, über die der Anschluss zum ÖPNV gewährleistet ist (Buslinien 870 und 873). Das Stotzheimer Ortsteilzentrum mit Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Ebenso gut zu erreichen sind die Stotzheimer Grundschule sowie die künftige Kita. Ein Spielplatz und ein Sportplatz befinden sich im östlich angrenzenden Wohngebiet.

2.4. Bisherige Nutzung

Ein großer Teil der in nordöstlicher Richtung um ca. drei Prozent abfallenden Fläche ist bislang als Erweiterungsfläche für den Stotzheimer Friedhof frei gehalten worden. Dementsprechend wird der überwiegende Teil des Plangebietes derzeit landwirtschaftlich genutzt bzw. liegt brach. Entlang der Von-Heimbach-Straße gibt es fünf Wohngebäude, von denen drei über die Von-Heimbach-Straße und zwei über die Straße am Himmelsgarten erschlossen sind. In den Randbereichen befinden sich zahlreiche Baum- und Strauchgruppen. Die Fläche an der südöstlichen Grenze des

Plangebietes weist einen relativ dichten Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern auf. Die Hardtstraße sowie die Von-Heimbach-Straße werden von einer Böschung gesäumt, die bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen ist. Entlang der in Richtung Friedhof ansteigenden Böschung an der Hardtstraße ist ein teils erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Auf der Fläche bestehen überdies Fußwegeverbindungen in Ost-West sowie in Nord-Süd-Richtung.

2.5. Eigentumssituation

Die für die Friedhofserweiterung freigehaltene Fläche sowie die Erschließungsflurstücke befinden sich in städtischem Besitz (Gemarkung Stotzheim, Flur 10, Flurstücke 26, 27, 34, 134, 355 und 356). Die Flurstücke entlang der Von-Heimbach-Straße sind in Privatbesitz (Gemarkung Stotzheim, Flur 10, Flurstücke 30, 31, 32, 33, 135, 307, 308, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, und 354).

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003. Im Regionalplan ist das Untersuchungsgebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Die geplante Wohnbauentwicklung entspricht damit den Vorgaben der Landesplanung.

3.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bis zur Straße Am Himmelsgarten als Friedhofsfläche dargestellt (vgl. FNP-Ausschnitt). Der Teilbereich zwischen Von-Heimbach-Straße und der Straße Am Himmelsgarten ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB kann die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans – Friedhofsfläche anstelle der geplanten Wohnbaufläche – im Wege der Berichtigung angepasst werden.

FNP-Ausschnitt mit Plangebietsabgrenzung



3.3. Landschaftsplan

Da der Landschaftsplan in Nordrhein-Westfalen nur Aussagen für den baulichen Außenbereich trifft, gibt es für das Plangebiet weder landschaftsplanerische Festsetzungen noch Entwicklungsziele.

3.4. Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des Plangebietes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

4. Städtebauliches Konzept

4.1. Das Baukonzept

Insgesamt können auf dem Gebiet etwa 44 Wohneinheiten entstehen, was in etwa 150 neuen Einwohnern entspricht (vgl. Kapitel 4.6). Ebenso wie im näheren Umfeld des Plangebietes sollen auf der ehemaligen Friedhoferweiterungsfläche und den privaten Grundstücken Einfamilienhäuser und Doppelhäuser errichtet werden. Für die noch nicht bebauten Grundstücke zwischen Von-Heimbach-Straße und der geplanten Straße Am Himmelsgarten bietet sich im Sinne der Innenentwicklung eine Nachverdichtung an. Die Nettobaufläche beträgt ca. 24.000 m², wovon sich etwa 43

Prozent im Besitz der Stadt befinden. Abzüglich der Kitafläche verbleibt eine von der Stadt vermarktbar Grundstücksfläche von etwa 8.000 m².

Dachform

In einer separaten Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan werden gestalterische Regelungen für das neue Baugebiet getroffen. Hinsichtlich der Gestaltungsvorgaben zur Dachform wird differenziert zwischen den zur Hardtstraße und der Von-Heimbach-Straße orientierten Baufeldern, welche einen nach außen deutlich wahrnehmbaren Bestandsbezug aufweisen, und der nach innen orientierten Bebauung entlang der Haupteinschließung Am Himmelsgarten.

Ausgehend von dieser Differenzierung werden entlang der Bestandstraßen ausschließlich traufständige Gebäude mit Satteldächern zugelassen. Hierdurch entsteht im Übergangsbereich der bestehenden zur neuen Bebauung eine am Bestand orientierte einheitliche Dachlandschaft. Bei den innen liegenden Bauflächen sollen, bei gleichzeitiger Beibehaltung einer gewissen homogenen Struktur, mehr Gestaltungsfreiräume ermöglicht werden, so dass hier geneigte Dächer sowie flache Dachformen zulässig sein sollen. Krüppelwalmdächer sind wegen ihrer ortsuntypischen Form ausgeschlossen. Die maximal zulässige Dachneigung beträgt in der eingeschossigen Bauweise 45 und in der zweigeschossigen Bauweise 30 Grad.

Kindertagesstätte

Die Kita soll an der höchsten Stelle der Böschung entlang der Hardtstraße an der Grenze zum Stotzheimer Friedhof errichtet werden und ein Flachdach erhalten. Aufgrund der geplanten eingeschossigen Bauweise mit Flachdach fügt sich der Baukörper an der Stelle gut in die Umgebung ein. Die Aufenthaltsräume ebenso wie die künftige Freifläche sind nach Süden orientiert. Durch die Anordnung der Kita am genannten Standort kann ein Großteil des Baumbestandes in der Böschung erhalten werden. Gleichzeitig sorgt der Baumbestand für eine Eingrünung des Kita-Gebäudes. Die Kita ist von ihrem Grundriss her so konzipiert, dass in dem Gebäude bei einer etwaigen Aufgabe der eigentlichen Nutzung Einzelwohnungen untergebracht werden können.

Friedhofserweiterungsfläche

Der Stotzheimer Friedhof behält eine Erweiterungsfläche von ca. 4000 m². Auf einem Großteil der neuen Friedhofsfläche sollen Baumgräber entstehen, was eine starke Eingrünung der Fläche zur Folge hat. Entlang der neuen südlichen Friedhofsgrenze wird eine neue Friedhofszufahrt angelegt, die eine direkte Anfahrt der Friedhofshalle ermöglicht. Die Zufahrt selbst ist kein Bestandteil der Friedhofsfläche, da die Fläche gleichzeitig als Fußweg dienen soll. Des Weiteren entstehen zehn Friedhofsparkplätze im Eingangsbereich des Wohngebietes. Derzeit verfügt der Friedhof über keine eigenen Stellplätze.

Fuß- und Radwege

Die Fußwegeverbindungen entlang der östlichen und nördlichen Grenze des Friedhofes sowie in Verlängerung der Widderstraße an der nördlichen Grenze des Plangebietes werden erhalten. Die Fußwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung über die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche wird entlang der neuen Erschließungsstraße geführt und trifft im Norden auf die bestehenden Verbindungen. Die Fußwegeverbindungen im Gebiet werden damit erhalten und miteinander verbunden. Der Fuß- und Radweg in Verlängerung der Haupteerschließung „Am Himmelsgarten“ dient gleichzeitig als zweite Zufahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge.

Quartiersplatz

Im Zentrum des Plangebietes an der Straße Am Himmelsgarten wird ein Platz als Quartierstreiffpunkt entstehen, der sich mit einer auch den unmittelbar angrenzenden Straßenraum umfassenden Pflasterung gestalterisch von der Umgebung absetzt. Die ebenfalls an der Stelle angesiedelten öffentlichen Stellplätze und der Platzbereich werden mit Baumpflanzungen eingegrünt und in die Grünstruktur eingebunden.

Zusammenfassend bietet das Plangebiet damit gute Voraussetzungen an einem zentralen und gleichzeitig ruhig gelegenen Standort im Euskirchener Ortsteil Stotzheim eine Nachverdichtung vorzunehmen und neue, attraktive Baugrundstücke zu schaffen.

4.2. Das Erschließungskonzept

Das neue Wohngebiet wird über ein von der Von-Heimbach-Straße ausgehendes Stichwegesystem erschlossen, das als Mischverkehrsfläche ausgebildet wird. Auf diese Weise wird möglicher Durchgangsverkehr ebenso aus dem Gebiet heraus gehalten, wie der Hol- und Bringverkehr der Kita. Darüber hinaus kommt diese Erschließung mit relativ wenig neuer Verkehrsfläche aus (vgl. Kapitel 5.6). Von den zwei geplanten Wendeanlagen ist die nördliche für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Die zweite Wendeanlage ist als Pkw-Wendehammer konzipiert. Im Bereich der Einmündung zur kleineren Stichstraße besteht im Übergangsbereich zu den neuen Stellplätzen die Möglichkeit Mülltonnen zur Abholung abzustellen. Die Anbindung an die Von-Heimbach-Straße ist über die Anlage eines Minikreisverkehrs vorgesehen. Die acht Besucherstellplätze, von denen zwei als Behindertenstellplätze gebaut werden, werden zentral rechts und links neben dem neuen Quartiersplatz angeordnet. Alternierend im Straßenraum unterzubringende Baumscheiben können zusammen mit der Aufpflasterung zu einer Verkehrsberuhigung der Haupteerschließungsstraße beitragen.

Die neue Kita wird über eine separate Zufahrt von der Hardtstraße aus erschlossen. Durch die Anordnung der Stellplätze auf dem Kita-Grundstück wird der Verkehr an der Hardtstraße nicht von haltenden Autos behindert. Insgesamt sind für die Kinder-

tagestätte zwölf Stellplätze vorgesehen; sechs für die Mitarbeiter/-innen der Kita sowie sechs weitere für den Hol- und Bringverkehr.

4.3. Grünstruktur

Die Grünstruktur des neuen Wohngebietes orientiert sich an der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Haupterschließung Am Himmelsgarten, entlang derer drei wesentliche Grünelemente entstehen und einen städtebaulich attraktiven Straßenraum ergeben. Zum einen die Friedhofserweiterungsfläche im südlichen Teil des Plangebietes, die durch das Anlegen von Baumgräbern einen Park ähnlichen Charakter erhalten wird. Mit dem mit Baumscheiben eingefassten zentralen Platz an der Haupterschließung wird der zentrale Grünzug fortgesetzt. Eine weitere öffentliche Grünfläche entlang des Fußweges zur Hardtstraße führt die Grünachse bis zur Hardtstraße, der nördlichen Grenze des Plangebietes. Gleichzeitig korrespondiert diese Gestaltung mit dem Fußweg an der südlichen Grenze des Plangebietes zur Widderstraße bzw. zur Paul-Tillmann-Straße. Ergänzt werden können diese Grünelemente durch Baumpflanzungen im Straßenraum.

4.4. Nahversorgung und soziale Infrastruktur

Aufgrund der zentralen Lage und der im näheren Umfeld vorhandenen Versorgungseinrichtungen, ist für das Plangebiet keine weitere Infrastruktur zu errichten. Vielmehr ist die künftige Versorgungssituation des neuen Wohngebietes als äußerst günstig einzuschätzen. Die neue Kita dient vornehmlich der Versorgung bereits bestehender Wohngebiete und kann gleichzeitig das neue Wohngebiet mit abdecken.

4.5. Ver- und Entsorgung

Für die Versorgung des Gebietes (Strom, Gas, Wasser) werden die vorhandenen Anschlusspunkte genutzt. Das Niederschlagswasser und das Schmutzwasser können in nördlicher Richtung über den Mischwasserkanal in der Hardtstraße abgeleitet werden. In dem Zuge kann ein Teil des nördlich angrenzenden Wohngebietes an die neue Kanalführung angeschlossen werden. Hierdurch wird der Kanal in der Von-Heimbach-Straße, der derzeit an seine Auslastungsgrenzen stößt, entlastet. Die Errichtung einer zentralen Versickerungsanlage würde zulasten weiterer Baugrundstücke gehen. Zudem ist solch eine Anlage für ein kleines Wohngebiet wirtschaftlich unverhältnismäßig.

4.6. Städtebauliche Kennwerte

Friedhofserweiterungsfläche	4.126 m²
Bruttobaufläche	27.801 m²
davon städtisch	13.886 m ² (51 %)
davon privat	13.915 m ² (49 %)
davon Verkehrsfläche	3.834 m ² (14%; inkl. Straßenbegleitgrün)
davon Wohnbaufläche	21.121 m ² (78 %)
davon Kita-Fläche	2.246 m ² (8 %)
Nettobaufläche	23.367 m²
davon städtisch	10.052 m ² (43 %)
davon privat	13.315 m ² (57 %)
davon Wohnbaufläche	21.121 m ² (90 %)
davon Kita-Fläche	2.246 m ² (10 %)
vermarktbare Grundstücksfläche	7.806 m ² (33 %)
Wohneinheiten	44
davon auf städtischer Fläche	18
davon auf privater Fläche	26
davon als Einfamilienhaus	38
davon als Doppelhaushälfte	6
Parzellengröße	
Einfamilienhäuser	ca. 400- 450 m ²
Doppelhäuser	ca. 300m ²
Kita	2.246 m ²
Einwohner	ca. 154 (Faktor 3,5)

5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planninhalte

Nachfolgend werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 für den Ortsteil Stotzheim erläutert.

5.1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Auch das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Daher werden die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im Bebauungsplan nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Auch die Fläche für die neue Kindertagesstätte an der Hardtstraße wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da eine solche Nutzung in diesem Baugebietstyp allgemein zulässig ist und auf diese Weise eine spätere Nachnutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken ohne Bebauungsplanänderung möglich ist.

Allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO

Generell zulässig sind in allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA 3) Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, deren kleinteilige Struktur eine Bereicherung für das Gebiet sein kann. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, das sich über den nach innen orientierten Teil des Baugebietes erstreckt, sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig, denn für die mit diesen Nutzungen verbundenen Verkehrsmengen ist das Gebiet mit seiner Stickerschließung nicht ausgelegt.

In den Baufeldern entlang der Hardtstraße und der Von-Heimbach-Straße (WA 1 und WA 3) hingegen werden die allgemein zulässigen Nutzungen nicht eingeschränkt, da die Verkehrsanbindung leistungsfähiger ist und die genannten Nutzungen in der zentralen Lage des Ortsteiles Stotzheim zur Belebung und zur städtebaulichen Vielfalt des Gebietes beitragen sollen, ohne dabei die Wohnruhe zu beeinträchtigen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Im gesamten Plangebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Ausschluss erfolgt aufgrund des regelmäßig verursachten erhöhten Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Immissionsbelastungen für das Wohngebiet und die angrenzenden Wohngebiete. Darüber hinaus würde insbesondere der Flächenbedarf von Tankstellen und Gartenbaubetrieben dem zukünftig gewünschten Gebietscharakter mit einer kompakten Wohnbebauung zuwiderlaufen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes innerhalb des Ortes sind im Sinne einer städtebaulich gewünschten Innenentwicklung kompakte Baustrukturen anzustreben. Für alle Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Geschossigkeit

Für die Baugebiete WA 1 und WA 2 ist die Errichtung von maximal zwei Geschossen möglich. Dies orientiert sich einerseits an der umgebenden Bestandsbebauung und ermöglicht andererseits eine kompakte Bebauung in zentraler Ortslage und unmittelbarer Nähe zum Ortskern.

Maximale Gebäudehöhe

Damit sich die neue Bebauung in ihrer Höhenentwicklung in die bestehende Höhensituation der Bestandsgebäude auf und um die Fläche einfügt wird im Bebauungsplan für WA 1 eine maximale Gebäudehöhe von elf Metern und für WA 2 eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 Metern festgesetzt. Der halbe Meter zusätzlicher Gebäudehöhe für WA 1 begründet sich über die entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen vorhandenen Böschungen.

Die zur Hardtstraße und zur Von-Heimbach-Straße orientierten Baugrundstücke (WA 1) haben als Bezugspunkt die bestehenden Straßenhöhen. Für die im inneren Teil des Baugebietes liegenden Grundstücke (WA 2) dienen die vorhandenen Geländehöhen als Bezugspunkt. Die Bezugspunkte sind jeweils durch lineare Interpolation zu ermitteln.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird für alle Baugebiete die offene Bauweise (Einzelhäuser und Doppelhäuser) festgesetzt. Dies entspricht der beabsichtigten Nutzung mit fast ausschließlich Wohnbebauungen in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern. Damit fügt sich die Bauweise des neuen Baugebietes in die örtliche Situation ein, denn in den angrenzenden Wohngebieten sind vor allem Einzel- und Doppelhäuser vorzufinden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Absatz 1 BauNVO festgesetzt. Ihre Tiefen betragen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 fast ausschließlich 14 Meter. Die festgesetzte Bautiefe ermöglicht einen ausreichenden Spielraum bei der Gestaltung der Gebäude für den späteren Bauherrn.

Davon abweichend haben drei Baufenster eine Tiefe von 16 Metern. So etwa das Baufenster zwischen dem Fuß- und Radweg zur Hardtstraße und der Kita, da die für die relativ tiefen Grundstücke an dieser Stelle eine größere Flexibilität bei der Anordnung der Baukörper ermöglicht werden soll. Auch die norderschlossenen Grundstücke an den beiden kleinen Stichstraßen haben 16 Meter tiefe Baufenster, um an dieser Stelle einen nach Süden orientierten Garten- und Aufenthaltsbereich anlegen zu können. Das Baufenster der Kita ist an der vorliegenden Ausbauplanung orientiert, lässt allerdings noch etwas Spielraum für den späteren Bau.

Stellung baulicher Anlagen

Die neuen Baugrundstücke an der Hardtstraße und der Von-Heimbach-Straße weisen einen nach außen deutlich wahrnehmbaren Bestandsbezug auf. Aus diesem Grund werden entlang der Bestandstraßen ausschließlich traufständige Gebäude zugelassen. Hierdurch entsteht im Übergangsbereich von der bestehenden zur neuen Bebauung eine am Bestand orientierte einheitliche Dachlandschaft.

5.4. Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten generell nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Bauwuch als zulässig festgesetzt. Garagen stellen einen geschlossenen Kubus dar und sind aus Gründen des Straßenbildes nicht vor der straßenseitigen Baugrenze zulässig. Im Bereich der Garagenzufahrt muss der Abstand zwischen der Garage und der Straßenbegrenzungslinie mindestens fünf Meter betragen, um dort eine entsprechende Pkw-Aufstellfläche zu erhalten. Stellplätze im Vorgartenbereich sind nur ausnahmsweise zulässig und berücksichtigen damit im Wesentlichen ggfls. notwendige Stellplatznachweise im Bereich von Doppelhaushälften. Unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Garagenlängsseiten, die bis zu einer Länge von neun Metern möglich sind, sind im Straßenbild unerwünscht. Hieraus folgt die Festsetzung im Bebauungsplan, dass Garagen dort einen Abstand von mind. einem Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche haben müssen und der Abstand insgesamt als Grünfläche zu gestalten ist. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von maximal 30 cbm umbauter Raum zulässig. Durch diese Begrenzung soll ein weitgehender Erhalt des nicht überbauten Freiraumes erreicht werden.

5.5. Beschränkung der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Zur Verhinderung einer unerwünschten Entwicklung der geplanten städtebaulichen Strukturen des Baugebietes durch eine untypische Verdichtung und eine damit verbundene zusätzliche Belastung der Straßen ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

5.6. Verkehrsflächen

Das Stichwegesystem innerhalb des Plangebietes mitsamt der zentralen Stellplatzanlage und dem Quartiersplatz ist insgesamt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, wodurch für den späteren Ausbau als Mischverkehrsfläche sowie für den Bau der Stellplätze und des Platzes genügend Spielraum besteht. Die Erschließungsstraßen werden so ausgebaut, dass ein dreiachsiges Mühlfahrzeug das Wohngebiet befahren kann. Für die Befahrung des Gebietes durch das Bemessungsfahrzeug (dreiachsiges Müllfahrzeug) wurde der Schleppkurvennachweis erbracht.

Durch die Anlegung der Erschließung als Stichwegesystem und die Fortführung der Straße Am Himmelsgarten als Fußweg bis zur Hardtstraße wird der Durchgangsverkehr ebenso aus dem Wohngebiet gehalten wie der Hol- und Bringverkehr der Kita.

Zur fußläufigen Anbindung des Gebietes an die bestehenden Wohngebiete sind in den Übergangsbereichen zur Hardtstraße, zur Widderstraße sowie zum Fußweg entlang der westlichen Friedhofsgrenze sind entsprechende Bereiche als Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zwecksbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. In der Breite der festgesetzten Fläche sollen begleitende Grünstreifen angelegt mit einer Breite von etwa drei Metern angelegt werden. Die Festsetzung der gesamten Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ermöglicht für die spätere Umsetzung der Grünflächen einen größeren Spielraum als die Festsetzung öffentlicher Grünflächen.

5.7. Öffentliche Grünflächen

Die Fläche für die Erweiterung des Stotzheimer Frieshofes ist entsprechend des Festsetzungskataloges nach § 9 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt. Die ca. zehn für den Friedhof vorgesehenen Stellplätze können als zur Friedhof gehörende Nutzung über diese Flächenfestsetzung flexibel realisiert werden.

Eine weitere Fläche im Nord-Osten des Bebauungsplangebietes sowie Teilflächen der Böschung entlang der Hardtstraße sind als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt.

5.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Infolge der Entwicklung des neuen Wohngebietes wird die derzeit quer über die Fläche verlaufende Freileitung, über welche die Friedhofskapelle mit Strom versorgt wird, zurückgebaut. Für die neue Stromanbindung wird in Verlängerung des kleinen Stichweges ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

5.9. Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise zu Bodendenkmalpflege, Kampfmittelräumung, Erdbebenzonen, humosen Böden, aufgeschütteten **Flächen, Niederschlagswasser und Grundwasserständen** dienen der Information von Bauherren und der Baugenehmigungsbehörde.

6. Auswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die wesentlichen Auswirkungen der vorliegenden Planung und deren Abwägung erläutert.

6.1. Städtebauliche Auswirkungen

Insgesamt führt die geplante Wohnbauentwicklung zu einer langfristig wirtschaftlichen Infrastrukturauslastung und einer Stärkung des gesamten Ortsteils. Die im Gebiet geplante Kindertagesstätte verbessert die Versorgungssituation im Ort ebenso wie im südöstlichen Stadtgebiet.

Durch die Bebauung der bisher unbebauten Fläche und die Errichtung der Kita wird es zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung an der Von-Heimbach-Straße und der Hardtstraße kommen. Im Verhältnis der bestehenden Verkehrssituation zum hinzutretenden Verkehr ist jedoch keine übermäßige zusätzliche Belastung erkennbar, so dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung zu erwarten sind. Die Errichtung der Stellplätze der Kita auf der Kitafläche selbst und der Bau eines Minikreisverkehrs zur Anbindung des neuen Wohngebietes an die Von-Heimbach-Straße mildern die entstehenden verkehrlichen Effekte darüber hinaus ab.

Auch hinsichtlich des Themas Lärmimmissionen um die neue Kita sind keine wesentlichen Konflikte erkennbar. Der Hol- und Bringverkehr der Kita beschränkt sich grundsätzlich auf zeitlich umgrenzte Zeiträume am Vormittag sowie am Nachmittag. In den Abendstunden werden voraussichtlich keine von der Kita ausgelösten Verkehre entstehen. Darüber hinaus sind bei der Planung der Kita gewisse Abstände der Stellplätze zur neuen Wohnbebauung sowie Böschungsbereiche vorgesehen, wodurch die Auswirkungen reduziert werden.

6.2. Umweltauswirkungen

Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ist eine formale Umweltprüfung mit der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange zu berücksichtigen und innerhalb der Begründung zu bewerten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass keine unverhältnismäßigen Umweltauswirkungen eintreten. Mit dem Bebauungsplan Nr. 21 für den Euskirchener Ortsteil Stotzheim wird eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte bzw. brachliegende Fläche im Ortszentrum künftig als Wohngebiet genutzt. Angesichts der für den Euskirchener Ortsteil Stotzheim vorhandenen Nachfrage nach weiterem Wohnraum kann auf diese Weise eine weitere Ausdehnung des Ortsteils in baulich noch nicht geprägte und ökologisch deutlich wertvollere Außenbereiche vermieden werden.

6.2.1. Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen einer Artenschutzprüfung (ASP) ist durch einen Gutachterbüro ermittelt worden, ob artenschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung des Plangebietes eintreten könnten. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (BNatSchG) sind die europäischen Vogelarten und Anhang IV – Arten der Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) berücksichtigt worden. Als Grundlage für die Artenschutzprüfung wurde eine Brutvogelerfassung, eine Bestandsaufnahme und Funktionsraumanalyse für Fledermäuse, eine Haselmausuntersuchung sowie eine Auswertung vorhandener Daten aus dem Biotopkataster und der Landschaftsinformationssammlung (LINFOS) durchgeführt.

Für die vorkommenden und damit innerhalb des Fachgutachtens beschriebenen Vogel- und Fledermausarten kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit, insbesondere auch unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, ausgeschlossen werden. Auch ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen (Amphibien, Reptilien und Wirbellose) kann ausgeschlossen werden. Die Haselmaus, deren Vorkommen gesondert geprüft worden ist, kommt im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

Demzufolge treten für keine der im Vorhabenbereich auftretenden Vogelarten und Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie artenschutzrechtliche Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 4 BNatSchG ein. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist die geplante Bebauung somit zulässig.

6.2.2. Schutzgut Kultur- und Sachgüter (Bodendenkmalpflege)

Nach einer frühzeitigen Rücksprache mit dem Amt für Bodendenkmalpflege, konnten im Plangebiet Funde im Zusammenhang mit dem Verlauf einer römischen Wasserleitung nicht ausgeschlossen werden. Daher ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine archäologische Sachverhaltsermittlung durch eine Fachfirma ange-

stellt worden. Hierzu wurde im südöstlichen Bereich der Fläche ein Suchschnitt angelegt, der jedoch keine archäologischen Befunde ergab. Da archäologische Befunde angesichts der anstehenden Bodenarbeiten trotzdem nicht vollständig ausgeschlossen werden können, ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

6.2.3. Sonstige Schutzgüter

Für die weiteren Schutzgüter Mensch und die menschliche Gesundheit, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sind keine unverhältnismäßigen Konflikte erkennbar. Auch liegen keine Anzeichen für negative Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern vor.

6.3. Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte bzw. brach liegende Fläche, die aufgrund der zentralen Lage als eine Maßnahme der Innenentwicklung zu bewerten ist. Daher wird eine bauliche Nutzung der Fläche zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen an dieser Stelle höher bewertet als der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche.

6.4. Abwägung der Auswirkungen

Eine Auseinandersetzung mit den verschiedenen Auswirkungen der Planung lassen insgesamt keine unverhältnismäßigen Konflikte der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung mit den unterschiedlichen zu berücksichtigenden Belangen erkennen. Vielmehr handelt es sich bei der Maßnahme um eine wünschenswerte Maßnahme der Innenentwicklung, wodurch ein weiterer Flächenverbrauch an ökologisch deutlich höher zu bewertenden Standorten vermieden wird.

7. Flächenbilanz

Gesamtes Plangebiet	35.956 m²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	23.367 m ²	65 %
<i>davon Kita-Fläche</i>	<i>2.246 m²</i>	<i>10 %</i>
Öffentliche Verkehrsflächen	8.155 m ²	23 %
<i>davon Bestandsstraßen</i>	<i>4.627 m²</i>	<i>57 %</i>
<i>davon neue Straßenverkehrsfläche</i>	<i>2.510 m²</i>	<i>31 %</i>
<i>davon Fuß- und Radweg</i>	<i>1.018 m²</i>	<i>12 %</i>
Öffentliche Grünfläche	4.434 m ²	12 %
<i>davon Friedhofsfläche</i>	<i>4.126 m²</i>	<i>93 %</i>
<i>davon Straßenbegleitgrün</i>	<i>308 m²</i>	<i>7 %</i>

8. Kosten

Der Stadt entstehen Kosten für Gutachten und Vermessung.

Euskirchen, den 15.03.2016

Gez. Dr. Friedl

Bürgermeister