

---

30.6.2015

## **Bebauungsplan Nr.12, Ortsteil Flamersheim, für den Bereich östlich des Sportplatzes**

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanes Nr. 12 liegt im Nordosten der Ortslage Flamersheim im baulichen Außenbereich gem. § 35 BauGB und hat eine Größe von ca. 11 ha. Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Fläche wird im Süden von der vorhandenen Ortsrandbebauung Speckelsteinstraße, im Westen durch die Sportanlagen, im Norden und Osten durch vorhandene Wirtschaftswege begrenzt.

#### Anlass und Ziel der Planung

Nach der zügigen Vermarktung des Baugebietes "Eifelblick 2" im Südwesten von Flamersheim ist der Investor mit dem Wunsch an die Stadt Euskirchen herangetreten, der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum im Einfamilienhausbereich im Ortsteil Flamersheim nachzukommen und ein weiteres Baugebiet im Flamersheimer Nordosten zu entwickeln.

Durch das im April 2013 eröffnete Nahversorgungszentrum an der Christian-Schäfer-Straße ist die Attraktivität des Ortsteils Flamersheim als Wohnstandort weiter gestärkt worden. Zudem besteht in Flamersheim neben der guten Ausstattung mit sozialen Einrichtungen auch eine gute Versorgung mit privaten Dienstleistungen.

Ziel der Planung ist für die Grundstücksflächen im Plangebiet ein neues eigenständiges Wohnquartier für eine Einfamilienhausbebauung mit z.T. kleinen Nachbarschaftseinheiten zu entwickeln und gleichzeitig eine städtebauliche Integration des Plangebiets in die vorhandene Ortsstruktur und die bestehenden Nutzungen sicherzustellen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 12 im Ortsteil Flamersheim werden dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche sowie im westlichen Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt. Nördlich und östlich ist eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Die Darstellung als Grünfläche mit Sportanlage benötigt wegen des Immissionsschutzes einen Abstand, der Teil der FNP-Darstellung ist. Die Inhalte des Baukonzeptes befinden sich somit in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

#### Städtebauliches Konzept

Die Bebauung im Plangebiet setzt die im südlich angrenzenden Wohngebiet Speckelsteinstraße vorhandene Einfamilienhausbebauung fort. Als äußere Erschließung des Plangebietes dient die schon vorhandene Wegeparzelle von der Pfauenstraße/Speckelsteinstraße aus. Die innere Erschließung ist über eine ca. 8,25 m breite Ringschließung vorgesehen, von der aus ca. 6,00 m breite Stichwege mit jeweils einer Wendeanlage die kleinen Wohnquartiere erschließen. Öffentliche Besucherstellplätze werden im Bereich der Ringschließung angeordnet.

Im Baugebiet, das überwiegend in kleine Wohnquartiere mit je ca. 9 Einfamilienhäusern gegliedert ist, werden ausschließlich ein- bis zweigeschossige Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m zugelassen. Auf Grund der vorliegenden Baukonzeption können im Baugebiet ca. 75 neue Einfamilienhäuser entstehen.

Im "Eingangsbereich" zum Baugebiet befindet sich der ca. 465 m<sup>2</sup> große Quartiersplatz, der für eine vielfältige Benutzbarkeit vorgesehen ist. Am Platz ist aufgrund der Stellungnahme der Westnetz GmbH eine Fläche für Versorgungseinrichtungen (5,5m x 2,5m, Trafo) ausgewiesen. Ein öffentlicher Spielplatz ist im Baugebiet nicht vorgesehen, da bei der Grundschule Flamersheim bereits ein entsprechendes Spielangebot vorgehalten wird.

Westlich, nördlich und östlich des Baugebietes sind im Übergang zur Landschaft Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Durch diese Maßnahmen, Streuobstwiese und eine mit Gehölzen bepflanzte Fläche in einem geländemodellierten Bereich im Norden und Osten des Plangebietes, wird gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes eine Ortsrandeingrünung geschaffen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen in der Speckelsteinstraße. Im nördlich des Plangebietes angrenzenden Wirtschaftsweg befindet sich ein Mischwasserkanal in den das Schmutzwasser aus dem Plangebiet eingeleitet werden wird. Für die Ableitung des Niederschlagswassers wird eine ausreichende Fläche für eine Regenrückhaltung vorgesehen, um die Einleitung in den Comme- / Schießbach auf ein verträgliches Maß zu drosseln.

#### Berücksichtigung der Umweltbelange (planbegleitende Gutachten)

Der für den Bebauungsplan erforderliche Umweltbericht kommt hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange zu folgendem Ergebnis:

Grundsätzlich ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans von einer Betroffenheit planungsrelevanter Arten auszugehen. Der Artenpool beschränkt sich auf bodenbrütende Feldvogelarten wie Feldlerche, Rebhuhn und das Schwarzkehlchen. Außerdem kann der Feldsperling betroffen sein.

Unter der Annahme, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ein Feldlerchenrevier und ein halbes Rebhuhnrevier entwertet werden (Worst-Case) ist für die beiden Vogelarten ein vorgezogener Ausgleich durchzuführen. Unter Mitwirkung der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft wird im Bereich von Swisttal-Ollheim eine geeignete Ackerfläche eingerichtet, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der betroffenen Feldlerchenpopulation steht. Diese Maßnahme wurde mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt. Eine vertiefende Art-zu-Art Betrachtung (ASP Stufe II) wurde nicht erforderlich.

Im Rahmen des Verfahrens wurde darauf hingewiesen, dass evtl. ein Steinkauz betroffen sein kann. Es wurde festgestellt, dass es sich um einen Waldkauz handelt.

Ferner wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit folgendem Ergebnis erstellt:

Der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch Anlage einer Wiesenfläche mit lockerem Baumbestand auf einer Fläche von 15.007 m<sup>2</sup> ausgeglichen. Weitere 11.566 m<sup>2</sup> ähnlich angelegter Fläche sowie 11.056 m<sup>2</sup> Streuobstwiese im Plangebiet erzeugen einen Überschuss von insgesamt 88.520 ökologischen Einheiten, die für weitere Vorhaben in Flamersheim genutzt werden können.

Die Fläche wurde bodenarchäologisch untersucht. Auf dem Gelände konnten eisenzeitliche und römische Siedlungstätigkeiten dokumentiert werden. Der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege, hat das Plangebiet am 8.1.2015 freigegeben. Die als Streuobstwiese festgesetzte Fläche ist ohne archäologische Begleitung der Erdeingriffe möglich. Im nördlich und östlich angrenzenden Plangebietsbereich sind die dortigen Flächen für eine Bepflanzung mit Flachwurzlern freigegeben. Erdeingriffe durch Bäume, Rückhaltebecken, Kanäle usw. sind dort unter archäologischer Begleitung durchzuführen.

Da sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich von verschiedenen Sportanlagen befindet, wurde die Geräuschsituation schalltechnisch untersucht. Der Immissionsrichtwert für Sonn- und Feiertage wird innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten eingehalten. Aus schalltechni-

scher Sicht, bezogen auf die Geräusche der Sportanlagen, bestehen keine Bedenken gegen die Realisierung der Planung. Aufgrund einer Anregung wurden die erteilten Genehmigungen der Sportanlagen geprüft. Sie entsprechen den Annahmen des Gutachtens.

Außerdem wurden mögliche Geruchsimmissionen durch einen nördlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb, incl. seiner bestehenden Erweiterungsabsichten untersucht. Es wurde ein Geruchsgutachten nach GIRL erarbeitet. Die zu erwartenden Geruchsimmissionen werden bei 2 % der Jahrestage liegen. Dies ist deutlich unterhalb des 10%-Richtwertes der GIRL für Wohngebiete und auch unter dem für das Stadtgebiet Euskirchen beschlossenen Wert von 5 %.

Eine verkehrliche Untersuchung wurde durchgeführt, um die verkehrlichen Auswirkungen des Baugebietes bewerten zu können und um eine zusätzliche Anbindung des Plangebietes an die nördliche gelegene Taubenstraße einschätzen zu können. Diese zweite Anbindung wurde von Anliegern im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung als Variante angeregt.

Unter der Annahme einer maximal möglichen Ausnutzung der zulässigen Wohnnutzung ergibt sich ein tägliches Verkehrsaufkommen von maximal 1.140 Fahrten. Bei Ansatz der in Flammersheim üblichen Wohngebietsdichte neuer Baugebiete müssen mit rd. 612 Fahrten am Tag gerechnet werden. Beide prognostizierten zusätzlichen Verkehrsaufkommen können über das bestehende Verkehrsnetz abgewickelt werden. Die Verkehrsqualität an den Knotenpunkten wird nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen mit Kategorie A angegeben.

Bei einer Anbindung über die Pfauenstraße/Speckelsteinstraße verteilen sich diese zusätzlichen Verkehre auf die Pfauenstraße, Speckelsteinstraße, Horchheimer Straße und Ringsheimer Weg. Aufgrund der insgesamt niedrigen Verkehrszahlen (300 bis 400 Fahrten am Tag) ergeben sich hohe prozentuale Zunahmen auf der Speckelsteinstraße, die allerdings auf dem derzeit sehr geringen Verkehrsaufkommen dieser Straßen begründet sind. Die zukünftigen Verkehrsbelastungen entsprechen weiterhin denen von Wohn- bzw. Anliegerstraßen.

Eine zusätzliche Anbindung zur Taubenstraße, die entsprechend des alten Bebauungsplanes Nr. 1 eine geradlinige Verbindung zwischen der Speckelsteinstraße und der Taubenstraße ermöglicht, wird aus verkehrlicher Sicht nicht empfohlen. Neben den Neuverkehren, die diese Strecke nutzen würden, werden auch die heutigen Bewohner aus dem südöstlichen Teil von Flammersheim die Abkürzung nutzen, um den engen Ortskern zu umfahren. Bei grober Abschätzung der Schleichverkehre würde sich das Verkehrsaufkommen auf der Taubenstraße 2,8-fach und auf der Pfauenstraße 7-fach erhöhen. Daneben verursacht eine solche Variante erhebliche Nachteile bezüglich des Eingriffs in Natur und Landschaft, für den Artenschutz und hinsichtlich der Kosten.

Wird eine zweite Anbindung mit Verkehrsführung durch das Wohngebiet angenommen, so ließen sich zwar Schleichverkehre vermeiden. Eine solche Variante hat jedoch neben den beschriebenen Nachteilen für Natur und Landschaft, für den Artenschutz und hinsichtlich der Kosten zusätzlich erhebliche Nachteile für das geplante Wohngebiet. Daher wird nur eine Anbindung über die Pfauenstraße/Speckelsteinstraße vorgesehen.

Die konkreten Auswirkungen sind in einer vergleichenden Übersicht in einer der Verfahrensakten dargestellt.

Der Vorschlag, das geplante Wohngebiet ausschließlich über die Taubenstraße anzubinden, wäre eine Lösung, bei der der Quell- und Zielverkehr zum neuen Baugebiet überwiegend über die Straßen In der Comme und Taubenstraße geführt würde, d. h. auch Verkehr aus dem Neubaugebiet zur Grundschule und zum Kindergarten an der Speckelsteinstraße würden sozusagen über "Umwege" dorthin geführt.

Zudem sind auch mit dieser Variante erhöhte Eingriffe in Natur und Landschaft, Artenschutzbelange, ein erhöhter Verbrauch an Bodenflächen (Versiegelung) und die Durchschneidung einer geplanten Streuobstwiese verbunden.

Des Weiteren sind mögliche verkehrliche Konflikte zu berücksichtigen, wie z. B. die Benutzung der Wirtschaftswege durch Pkw-Verkehre in Richtung Rheinbach/Bonn, Störung der landwirtschaftlichen Betriebswege und wenn auch untergeordnet die Schaffung eines neuen Konfliktpunktes mit der Querung des Fuß- und Radweges der von Palmersheimer Kinder regelmäßig benutzt wird.

Im Gegensatz zur Speckelsteinstraße bestehen auf der Taubenstraße nur äußerst eingeschränkte Möglichkeiten zur Verkehrsberuhigung, weil die landwirtschaftlichen Verkehre eine Fahrbahneinengung oder Bodenschwellen nicht wirksam zulassen.

Auf der Speckelsteinstraße werden die Bereiche vor der Schule und des Kindergartens durch insgesamt drei Fahrbahnverengungen ausgestattet, um die gefahrenen Geschwindigkeit zu reduzieren. Diese Maßnahmen sind aufgrund von Hinweisen während des Verfahrens über die z.T. überhöhten Geschwindigkeiten auf der breiten Speckelsteinstraße entsprechend der Abwägung mit dem Investor im Erschließungsvertrag vereinbart.

In Anbetracht aller Belange erscheint der Stadt die Anbindung des geplanten Wohngebietes über die Pfauenstraße/ Speckelsteinstraße die mit dem Gemeinwohl verträglichste Variante zu sein.

#### Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten stehen nicht zur Diskussion, da die Aufstellung des BP Nr. 12 im Hinblick auf eine Regelung der städtebaulichen Ordnung erforderlich ist und dem übergeordneten Flächennutzungsplan, in dem die städtebaulichen Entwicklungsflächen im Stadtgebiet Euskirchen festgelegt sind, folgt.

#### Verfahren und Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung am 7.5.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 gefasst. Mit Schreiben vom 6.6.2014 wurde die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgenommen. Am 23.6.2014 wurde eine Bürgerversammlung durchgeführt. Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in der Sitzung am 24.2.2014 beschlossen, den Bürgern Verkehrsvarianten im Rahmen einer erneuten Bürgerinformation vorzustellen. Die Bürgerinformation fand am 26.3.2015 im Dorfgemeinschaftshaus in Flamersheim statt. Die Niederschriften sind in den Verfahrensakten.

Nach dem Offenlegungsbeschluss in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Planung am 14.4.2015 fand die Offenlegung in der Zeit vom 29.4.2015 bis 5.6.2015 statt. Parallel dazu wurde die Behördenbeteiligung und Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Bereits zur Sitzung am 24.2.2015, also vor der Offenlegung, gingen Schreiben von Anliegern ein. Nach der erneuten Bürgerinformation am 26.3.2015 gingen weitere Schreiben ein. Alle Schreiben wurden als Stellungnahme zur Offenlegung zum Verfahren genommen. Zusammen mit den während der Offenlage vorgetragenen Anregungen wurden besonders viele, engagierte Stellungnahmen abgegeben. In erster Linie wurde aus Sorge um die Verkehrsverhältnisse in Flamersheim eine zweite Anbindung gewünscht, Interesse am Erwerb von Wirtschaftswegeabschnitten, nördlich der Speckelsteinstraße, geäußert und die Bauhöhe der im Plangebiet zulässigen Gebäude hinterfragt.

Die Abwägung hinsichtlich der Verkehrsanbindung wurde bereits oben erläutert.

Die unmittelbar an die Wegeparzelle angrenzenden Anlieger wurden mit Schreiben vom 25.03.2015 angeschrieben, um ein verbindliches Interesse am Kauf eines Wegeabschnittes mitzuteilen. Ziel der Stadt ist, den Weg in Gänze zu veräußern und keine städtischen Inselgrundstücke entstehen zu lassen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die äußerst östlich und westlich gelegenen Wegeabschnitte an Anlieger veräußert werden, der mittlere Teil zwischen den Hausnummern 65 und 103 wird an den Investor veräußert. Damit kann dem Interesse von zwei Anliegern nicht entsprochen werden, was jedoch aus städtebaulichen Gründen, nämlich der Bildung passender Grundstücke im neuen Wohngebiet sinnvoll ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden von diesem Teilverkauf von Wegeabschnitten nur insofern tangiert, dass das südöstlich gelegene Wohnquartier um 5 m nach Norden verschoben werden musste. Dies hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung, weil sich der Eingriff nicht erhöht, die Anzahl der Wohneinheiten unverändert bleibt und sich somit weder verkehrliche und noch immissionsrelevante Änderungen ergeben.

Die auf 9 m festgesetzte Höhe resultiert aus der Erfahrung der Stadt mit den Ansprüchen von Bauherren in den letzten Jahren. Die Wohngebiete sollen möglichst diesen Ansprüchen genügen, insbesondere von Familien, die tendenziell die Bebaubarkeit des Grundstückes weitgehend ausnutzen, um Kinderzimmer unterzubringen oder Räumlichkeiten für zu pflegende Personen.

Schließlich bezieht sich die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m auf die benachbarte Erschließungsstraße, die wiederum ca. 1,5 m tiefer liegt, als die Gärten an der Speckelsteinstraße. Dadurch ist sichergestellt, dass die neuen Gebäude nicht auffällig gegenüber der bestehenden Bebauung herausragen. Im Übrigen liegt die Baugrenze 16 m nördlich der heutigen Grundstücksgrenzen und mehr als 20 m von der bestehenden Bebauung entfernt. Dies ist ein äußerst großer Wert im Vergleich zu den anderen Baugebieten in Euskirchen.

Alle weiteren Anregungen und Abwägungen sind den Verfahrensakten zu entnehmen.

Im Rahmen des Satzungsbeschlusses wurden gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4, BauGB die Ausweisung einer Versorgungsfläche von 15 m<sup>2</sup>, die Verschiebung des südöstlichen Wohnquartiers und die Korrektur der ökologischen Werteinheiten beschlossen.

aufgestellt am 30.6.2015

gez. Oliver Knaup  
(Technischer Beigeordneter)