

STADT BAD MÜNSTEREIFEL

BEBAUUNGSPLAN NR. 50

„ESCHWEILER – Iversheimer Straße/Steinbüchel“

BEGRÜNDUNG

Stand Mai 2000

INHALT

	Seite
1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans	3
2. Konzeption	
2.1 Äußere Erschließung	4
2.2 Innere Erschließung	4
3. Festsetzungen	
3.1 Dorfgebiet	4
3.2 Verkehrsflächen; Erschließung	6
3.3 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	6
3.4 Beseitigung des Niederschlagswassers	7
4. Realisierung	
4.1 Grundstücksneuordnung	8
4.2 Erschließung	8
5. Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	9

Anlage: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Auf dem ca. 0,6 ha umfassenden Grundstück Gemarkung Eschweiler, Flur 3, Flurstück 176, wird die Errichtung von Wohnbebauungen mit landwirtschaftlichen Nebenanlagen ermöglicht. An der K 45, der Iversheimer Straße, gelegen, bietet sich dieser Standort zur maßvollen Erweiterung der Ortslage Eschweiler an, wodurch auch die Ansiedlung junger Familien gefördert werden soll.

Das Baugebiet wird überwiegend durch einen privaten Investor erschlossen, der auch die vorgesehenen Hauptgebäude errichtet. Nebenanlagen, die sich üblicherweise in einem ländlich und dörflich strukturierten Bereich befinden, können und sollen jedoch durch die jeweiligen Eigentümer der späteren Baugrundstücke errichtet werden dürfen.

Vorgesehen ist hier eine aufgelockerte Bebauung, die sich in die Tiefe des Grundstücks erstreckt. Durch den von der Kreisstraße aus optisch wahrnehmbaren Wechsel von Gärten und Bebauung soll eine Riegelwirkung vermieden werden. Zusätzlich wird durch eine Variation an Haustypen und bautechnischen Gestaltungselementen (Dachgestaltung u.ä.) einer städtebauliche Monotonie entgegengewirkt.

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um ein tafelförmig von Nordosten nach Südwesten um ca. 8,5 m ansteigendes Gelände. Um eine topographieangepaßte, mäßige Verdichtung zu gewährleisten, soll die Bebauung in ihrer höhenmäßigen Entwicklung beschränkt werden. Zu diesem Zweck bedarf es der Festsetzung der maximal zulässigen First- und Traufhöhen.

Das Vorhabengebiet ist zur Zeit als Außenbereich i.S. des § 35 BauGB einzustufen. Für die Realisierung der geplanten Bauvorhaben ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan soll aus dem zur Zeit in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird die Darstellung *Dorfgebiet* enthalten. Mit der Rechtsverbindlichkeit ist in Kürze zu rechnen.

2. Konzeption

2.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Iversheimer Straße. Da es sich hier zur Zeit um einen Kreisstraßenbereich außerhalb der geschlossenen Ortschaft von Eschweiler handelt, ist der Beginn der Ortsdurchfahrt in den Kreuzungsbereich Iversheimer Straße / Erschließungsweg zu verlegen.

2.2 Innere Erschließung

Die Innere Erschließung soll für die östliche Häuserzeile über den vorhandenen Verbindungsweg zwischen der Iversheimer Straße und dem Steinbüchel erfolgen.

Die beiden westlichen Häuserzeilen sollen über eine neu anzulegende öffentliche Erschließungsstichstraße mit Wendebereich erschlossen werden. Die Dimensionierung der Erschließungsfläche genügt auch den besonderen Anforderungen, die beispielweise seitens der Entsorgungs- und Feuerwehrfahrzeuge an Erschließungsflächen dieser Art gestellt werden.

3. Festsetzungen

3.1 Dorfgebiet

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Eine wesentliche städtebauliche Zielsetzung der Stadt Bad Münstereifel liegt in der Erhaltung des typisch ländlich strukturierten Charakters seiner in zahlreiche Dörfer versprengten Siedlungsstruktur. Dies betrifft auch Bereiche, die fast ausschließlich von Wohnbebauung geprägt sind. Damit soll einerseits den vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen auch in Zukunft eine planungsrechtliche Existenzgrundlage gewährleistet werden. Andererseits sollen im Bereich dieser Bebauung auch uneingeschränkt landwirtschaftliche Nutzungen und Nebenanlagen (Kleintierställe u.ä.) einschließlich der damit evtl. verbundenen dorftypischen Immissionen zulässig sein.

Vor diesem Hintergrund soll das vorliegende Verfahrensgebiet dem Charakter der näheren Umgebung sowie der Darstellung des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplans als *Dorfgebiet* angepasst werden.

Durch die Festsetzung als Dorfgebiet wird hier nicht nur dem Gebot der Rücksichtnahme gegenüber dem Bestand und der Entwicklungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung Rechnung getragen; auch die Zweckbestimmung des Dorfgebietes zur Harmonisierung des Strukturwandels der ländlichen Gebiete kommt hierbei zum Tragen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur maßvollen Beschränkung des Bauvolumens soll die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl auf 0,8 beschränkt werden. Dies ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung mit Grundstückstiefen von durchschnittlich ca. 34 m sowie die maßvolle Ergänzung mit dorftypischen Nebenanlagen.

Zudem soll die höhenmäßige Entwicklung durch Festsetzung der absoluten, auf NN bezogenen First- und Traufhöhen beschränkt und Dachform und – neigung festgesetzt werden. Hierdurch soll

ein maßvolles, harmonisches Einfügen in die vorhandene Topographie ermöglicht werden.

3.1.3 Sonstige Festsetzungen

Zur Anpassung an die vorhandenen städtebaulichen Strukturen soll die Bebauung auf die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäuser beschränkt werden. Hierdurch wird eine offene Bauweise gewährleistet.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sollen Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen, die dem Charakter des Dorfgebietes entsprechen, zulässig sein.

3.2 Verkehrsflächen; Erschließung

Die östliche Häuserzeile wird über den vorhandenen Verbindungsweg zwischen Iversheimer Straße und dem Steinbüchel erschlossen. Damit dieser den technischen Anforderungen an einen befahrbaren Wohnweg genügt, ist eine Verbereiterung von ca. 1 m auf 5,0 m zulasten des Vorhabengebietes vorgesehen.

Die beiden westlichen Häuserzeilen sollen über einen 5,5 m breiten befahrbaren Wohnweg erschlossen werden, der in einen 10,5 m breiten Wendehammer übergeht. Die Erschließungsfläche genügt insbesondere den Anforderungen zur Befahrung durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug.

Dem Stellplatznachweis soll durch die Errichtung von Garagen mit vorgelagertem Stellplatz (Stellplatzkennziffer 1 Stellplatz pro Wohneinheit) nachgekommen werden.

3.3 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Zu den abwägungsrelevanten Aspekten gehören gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 1 a BauGB auch die umweltschützenden Belange. Diese Belange sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Zur Gewährleistung der angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Hierin kommt die Gutachterin zu dem Ergebnis, daß bei Festsetzung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 80 vH der unvermeidbaren Eingriffe im Verfahrensgebiet ausgeglichen werden können. Als geeignete Festsetzungen wurden ausgewählt und in die Planfassung aufgenommen:

- Als Grundstückseinfriedungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind (mit Ausnahme der Terrassen- und Garagenbereiche) auf einer Breite von mindestens 2,0 m Hecken zu pflanzen.
- Ein bestimmter Freiflächenanteil der Einzelgrundstücke soll mit der Festsetzung „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ belegt werden. Hier sollen vorgegebene Sträucher, Heister und Einzelbäume gepflanzt werden.
- Entlang der Iversheimer Straße soll eine Baumreihe, bestehend aus Birken, angelegt werden. Dies korrespondiere zu der vorhandenen Baumreihe auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Es verbleibt ein Eingriff von ca. 20 vH, der nicht im Vorhabengebiet ausgeglichen werden kann. Nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wird der verbleibende Ausgleich auf einer städtischen Fläche in Arloff durchgeführt. Die durchzuführende Maßnahme besteht in der Aufforstung mit standortheimischen Laubbäumen.

3.4 Beseitigung des Niederschlagswassers

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A. Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser seit dem 01.01.1996 vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die beiden Beseitigungsverfahren Versickerung/Verrieselung und ortsnahe Gewässereinleitung stehen gleichberechtigt nebeneinander. Der gesetzliche Auftrag des § 51 a Abs. 1 LWG zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung gilt gemäß Abs. 4 nicht für die zum 01.01.1996 genehmigten Kanalisationsnetzplanung im Mischsystem.

Die öffentliche Kanalisation in Eschweiler wurde bereits lange vor dem Stichtag im Mischsystem geplant, genehmigt und hergestellt. Die Kanäle, so auch der Mischwasserkanal in der Iversheimer Straße, die Verbindungssammler und Regenüberlaufbecken sind zur Aufnahme des Niederschlagswassers der Baugrundstücke in der Ortslage geplant und bestimmt. Vor diesem Hintergrund soll von einer Versickerung/Verrieselung oder ortsnahen Gewässereinleitung abgesehen und eine Einleitung der Niederschlagswässer in den öffentlichen Kanal vorgenommen werden.

4. Realisierung

4.1 Grundstücksneuordnung

Das Vorhabengebiet befindet sich insgesamt in der Verfügungsberechtigung eines Investors, mit dem auch der öffentlich-rechtliche Erschließungsvertrag abzuschließen ist. Die Einzelvermarktung der Baugrundstücke ist nach Baurechtschaffung/Erschließung bzw. teilweise nach Realisierung der bezugsfertigen Bauvorhaben vorgesehen.

4.2 Erschließung

Die Erschließung der westlichen Häuserzeilen über den Wohnweg mit Wendehammer erfolgt auf der Grundlage des abzuschließenden Erschließungsvertrages privat. Im Rahmen dieses Vertrages gilt es u.a., die Eigentumsübertragung der Erschließungsstraße auf die Stadt Bad Münstereifel sowie die öffentliche Widmung zu regeln.

Öffentlich-rechtlicher Regelungsbedarf besteht ferner i.S. einer Grenzregelung zu dem Verbindungsweg im Osten sowie zur Iversheimer Straße:

- im Bereich des Verbindungsweges ist zwischen der Stadt Bad Münstereifel und dem Investor die Abtretung eines ca. 1 m breiten Grundstücksstreifens zur Wegeverbreiterung zu regeln.
- die Iversheimer Straße soll im Bereich des Verfahrensgebietes um einen 1,5 m breiten Gehweg parallel zur jetzigen Fahrbahnkante erweitert werden. Die darüber hinaus im Eigentum des Landkreises Euskirchen befindliche Fläche, die nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche benötigt wird, kann dem Dorfgebiet zugerechnet werden. Eine entsprechende vertragliche Regelung ist mit dem Landkreis Euskirchen zu treffen.

5. Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Bebauungsplan Nr. 50 „Eschweiler Iversheimer Straße/Steinbüchel“ hat gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 02. bis 16. Mai 2000 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 BauGB.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden seitens des Kreises Euskirchen Anregungen insbesondere in der Funktion als Straßenbaulastträger der Kreisstraße vorgetragen. Der Anregung der Verlegung des OD-Steines wird gefolgt.

Ferner wurden seitens des Staatlichen Umweltamtes Aachen Bedenken gegen die Festsetzung eines *Dorfgebietes* erhoben. Diese Bedenken werden nicht geteilt, da hier neben einer Wohnbebauung auch dorftypische Nutzungen und Nebenanlagen erhalten werden und zulässig sein sollen. Der Anregung bzgl. des Wasserschutzgebietes wird gefolgt. Die Bedenken bezüglich der Niederschlagswasserbehandlung werden durch ausführliche Darlegung der Sach- und Rechtslage als ausgeräumt angesehen.

Im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung ging eine Stellungnahme mit Anregungen zu der Planung ein. Hierbei geht es einerseits um den Ausbau des Verbindungsweges von der K 45 zum Steinbüchel, der weiterhin die Befahrung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge gewährleisten sollte. In diesem Zusammenhang werden Änderungen der Planung als nicht erforderlich erachtet, da die vorgesehene Straßenbreite auch den Begegnungsverkehr mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen ermöglicht.

Ferner sei sicherzustellen, daß durch den Bebauungsplan der Fortbestand und die Erweiterungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes nicht beeinträchtigt werde. Dieser Aspekt wird durch die Festsetzung der Baumaßnahmen als *Dorfgebiet* gewährleistet.