

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 3
der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Billig**

(Bereich zwischen Haselnussstraße, Ringelstraße, Roggenstraße und Haferstraße)

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Verfahren

2.0 Anlass und Ziel der Planung

3.0 Rahmenbedingungen

- 3.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 3.2 Ziele der Raumordnung
- 3.3 Flächennutzungsplan
- 3.4 Landschaftsplan
- 3.5 Bestehendes Planungsrecht

4.0 Städtebauliches Konzept

5.0 Inhalte des Bebauungsplanes

- 5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- 5.4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- 5.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 5.6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- 5.7. Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- 5.8. Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)
- 5.9. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)
- 5.10. Hinweise

6.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes

- 6.1 Städtebauliche Auswirkungen
- 6.2 Umweltauswirkungen

7.0 Flächenbilanz

8.0 Kosten

1.0 Verfahren

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage von Billig und ist zum überwiegenden Teil dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Aus diesem Grund soll für den Bebauungsplan Nr. 3 / Ortsteil Billig als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Bebauungspläne der Innenentwicklung sind Pläne, die entsprechend der gesetzlichen Formulierung die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand haben. Dazu können auch Maßnahmen zur Ortsrandabrundung gehören. Die Flächen, die durch ihre baulich genutzte Umgebung noch hinreichend als Siedlungsfläche geprägt sind, dürfen über § 13a BauGB in die Innenentwicklung hineingezogen werden.

Die vorliegende Planung erfordert gem. § 13a (1) BauGB keine Vorprüfung des Einzelfalls, da die Größe der Grundfläche bzw. die zukünftig versiegelte Fläche den Schwellenwert von 20.000 qm nicht übersteigt. Dabei ist die Fläche des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 1, der derzeit aufgestellt wird, auch nicht mitzurechnen, da ein enger sachlicher Zusammenhang nicht gegeben ist.

Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Umweltprüfung unterliegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 (6) Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter. Es werden keine Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nicht erstellt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine zusammenfassende Erklärung ist nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB angewendet werden. Gem. § 13 (2) Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 21.04.2009 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3 / Ortsteil Billig gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.06.2009 bis zum 22.07.2009.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.06.2009.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3 wurde am 15.12.2009 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Die notwendige Kanalisation der Ortslage Billig und die damit verbundenen Arbeiten machten es erforderlich, dass der gesamte Straßenraum in Billig erneuert werden musste. Diese Maßnahmen wurden im Zuge der Dorferneuerung Billig durchgeführt. Nach fertiggestellter Kanalisierung erfolgte ein Neubau der Straßen in der gesamten Ortslage Billig zwischen 11/2004 und 09/2006.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 / Ortsteil Billig umfasst die Verkehrsflächen der *Haselnussstraße*, Teile der *Ringelstraße*, der *Roggenstraße* sowie der *Haferstraße*. Die betroffenen Straßen im Plangebiet wurden durch die Dorferneuerung bzw. durch den Ausbau nach erfolgter Kanalisierung erstmalig hergestellt. Diese Straßen waren zwar in der Örtlichkeit bereits vorhanden, aber ihre Fertigstellung bzw. ihr Vorhandensein ist nicht belegt. Die Abrechnung der erstmalig hergestellten Straßen erfolgt nach BauGB. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 und der Festsetzung der Verkehrsflächen sollen die ausgebauten Erschließungsstraßen planungsrechtlich gesichert werden. In Folge können für die Straßen im Plangebiet Erschließungsbeiträge erhoben sowie der Grunderwerb privater Flächen für zwingend notwendige Verkehrsflächen getätigt werden.

Um am südwestlichen Ortsrand von Billig im Übergang zum Außenbereich eindeutiges Planungsrecht zu schaffen und einzelne Grundstücke im Hinblick auf einen Ortsrandabschluss einer Bebauung zuführen zu können, setzt der Bebauungsplan des weiteren Flächen als Allgemeines Wohngebiet fest. Durch die Planung wird demnach einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

Des weiteren soll eine Streuobstwiese an der Haferstraße langfristig aufgrund ihrer ortsbildprägenden Bedeutung von Bebauung freigehalten und planungsrechtlich gesichert werden.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des BP Nr. 3 liegt im Südwesten der Ortslage von Billig. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Verkehrsflächen der *Haselnusstrasse*, einen Teil der *Ringelstraße*, *Roggenstraße*, der *Haferstraße* sowie in Teilbereichen die angrenzenden Flächen. Die genaue Abgrenzung des Gebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet grenzt an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Euskirchen / Ortsteil Billig an, der ebenfalls im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden soll. Bei der Berechnung der Grundfläche ist die Fläche des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 1 nicht mitzurechnen, da zwar ein räumlicher, aber kein enger sachlicher Zusammenhang gegeben ist.

Die Haselnusstrasse, der südliche Teil der Ringelstraße, die Roggenstraße sowie die Haferstraße wurden nach Erschließungsbeitragsrecht erstmalig hergestellt, obwohl sie in der Örtlichkeit bereits vorhanden waren. Die angrenzenden Flächen sind überwiegend mit 1-bis 2 geschossigen Einzel- oder Doppelhäusern bebaut. An der Roggenstraße befinden sich im Süden zwei 3-geschossige Wohngebäude. Weiterhin befinden sich an der Roggenstraße noch unbebaute Flächen, die derzeit als Ackerland bzw. Wiese genutzt werden. An der Haferstraße liegt eine größere Streuobstwiese. Die Grundstücke an der Haferstraße wurden nicht miteinbezogen, da hier eine eindeutige planungsrechtliche Beurteilung gem. § 34 BauGB möglich ist.

3.2 Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003. Im Regionalplan ist die Ortslage Billig und somit auch der Geltungsbereich als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen. Durch diese Darstellung werden auch die dörflich geprägten Ortschaften unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle erfasst. Eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung ist zulässig.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen von 2004 stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche dar. Das im BP Nr. 3 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet sowie die zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen sind daraus entwickelt.

Im Süden der Roggenstraße weicht der Bebauungsplan von der im FNP dargestellten Wohnbaufläche ab. Der FNP stellt Wohnbaufläche in einer Tiefe von ca. 30 m dar. Das Allgemeine Wohngebiet wird mit einer Tiefe von ca. 40 m ab der Roggenstraße entsprechend der vorhandenen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Trotz dieser Abweichung von ca. 10 m ist der BP noch aus dem FNP entwickelt, da der FNP im Gegensatz zum Bebauungsplan nicht parzellenscharf ist. Die städtebauliche Idee des FNP eine Bautiefe auszuweisen, wird im BP konkretisiert. Das Entwicklungsgebot wird demnach gem. § 8 (2) BauGB eingehalten.

3.4 Landschaftsplan

Die Kulturlandschaft im Umfeld von Billig zeichnet sich neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch einen hohen Strukturreichtum aus. Grünelemente bereichern die Landschaft und tragen zur Vielfalt des Landschaftsbildes bei. Der Landschaftsplan der Stadt Euskirchen setzt für die vorhandene Streuobstwiese an der Haferstraße ein Landschaftsschutzgebiet (Nr. 2.2-5) fest.

Für noch unbebaute Grundstücke an der Roggenstraße und Haferstraße wird im Landschaftsplan temporärer Landschaftsschutz festgesetzt. Mit Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes treten widersprechende Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft.

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage von Billig und ist derzeit zum überwiegenden Teil dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. In der Vergangenheit sind am Ortsrand von Billig Vorhaben sowohl nach § 34 (Innenbereich) als auch § 35 BauGB (Außenbereich) genehmigt worden. Um zukünftig eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung von Vorhaben in diesem Bereich zu erlangen sowie zur städtebaulichen Ordnung in diesem Bereich, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

4.0 Städtebauliches Konzept

4.1 Erschließungs- und Bauungskonzept

Nach erfolgter Kanalisierung der Ortslage Billig wurden im Rahmen der Dorferneuerung die Straßen in Billig entsprechend den heutigen funktionalen und gestalterischen Anforderungen ausgebaut. Trotz der beengten Verhältnisse in der Ortslage von Billig wurde versucht, neben den notwendigen Fahrbahnräumen ausreichende breite Gehwege für Fußgänger anzubieten. Diese Seitenräume können im Bedarfsfall überfahren werden. Als durchgängiges Gestaltungsprinzip für die Straßenräume wurde eine Befestigung der Fahrbahnen in Schwarzdecke mit beidseitigen Muldenrinnen und bei ausreichender Fläche mit niveaugleichen Gehwegen vorgesehen. Entsprechend wurden auch die Straßen im Plangebiet ausgebaut.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen vor. Eine zur freien Landschaft hin abgestufte und am Ortsrand stark durchgrünte Bebauungsstruktur entspricht dem dörflichen Charakter von Billig. In den Geltungsbereich wurden auch die bereits vollständig bebauten Bereiche, wie z.B. an der Haselnussstraße einbezogen, um auch zukünftig am Ortsrand eine homogene Baustruktur und ein harmonisches Ortsbild sicherzustellen. In Anlehnung an den Bestand sind an der Haselnussstraße im Übergang zur Landschaft I-geschossige Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

An der Roggenstraße sind in Anlehnung an die bestehenden Gebäude I bis II-geschossige Einzel- und Doppelhäuser geplant. Die vorhandene, verdichtete Bebauung nördlich der Roggenstraße bildet eine eindeutige bauliche Kante. Um diese fortzuführen, ist für die noch unbebauten Flächen entsprechend den vorhandenen angrenzenden Gebäuden (Roggenstraße 11-13) eine II-geschossige Bebauung vorgesehen.

Der vorhandene Graben, der von Süden kommend westlich entlang der Grünfläche vorbeiführt, wurde nördlich der Roggenstraße verfüllt und wird nicht mehr benötigt. Diese Fläche wird in das Allgemeine Wohngebiet miteinbezogen. Eine ausreichende Erschließung des nördlich der Roggenstraße angrenzenden Blockinnenbereiches ist zukünftig über die Haferstraße möglich.

Südlich der Roggenstraße ist eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen, die durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen fließenden Übergang zur Landschaft bildet. Die vorhandenen III-geschossigen Gebäude aus den 60er Jahren (Roggenstraße 4-6) stellen nach heutiger Auffassung eine städtebauliche Fehlentwicklung am Ortsrand von Billig dar, die durch die Planung nicht verfestigt werden soll. Die Gebäude genießen jedoch Bestandsschutz. Eine höhenmäßig abgestufte Bebauung im Übergang zur Landschaft wäre in diesem Bereich städtebaulich wünschenswert. Dies würde eher dem dörflichen Charakter von Billig entsprechen. Zukünftig soll unter Berücksichtigung der privaten Belange für diese Fläche lediglich eine II-geschossige Bebauung zulässig sein.

Für die westlich benachbarte Bebauung ist in Anlehnung an das vorhandene Gebäude (Roggenstraße 2) ebenfalls II-geschossige Bebauung geplant. Die östlich an die vorhandenen III-geschossigen Gebäude angrenzenden, noch unbebauten Flächen können im Übergang zur freien Landschaft mit I-geschossigen Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas erfolgt über die Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz. Die Abwasserentsorgung in der Ortslage Billig erfolgt über eine Trennkanalisation. Das Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Das Niederschlagswasser aller bebauten und befestigten Flächen ist dem Niederschlagswasser-/Regenwasser-Kanal zuzuführen.

5.0 Inhalte des Bebauungsplanes

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

Aufgrund der überwiegend vorhandenen Wohnnutzung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WR) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit für die geplante Wohnnutzung keine unzumutbaren Belästigungen entstehen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse sowie in einigen Bereichen zusätzlich durch die maximale Firsthöhe bestimmt.

Die Ausnutzung der Grundstücke durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich am Bestand sowie an den Obergrenzen des § 17 BauNVO, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

Die festgesetzte Zahl von ein bis zwei Vollgeschossen orientiert sich an den bestehenden Gebäuden. Damit soll für eine neue Wohnbebauung eine angemessene Höhenentwicklung und ein harmonisches Ortsbild gesichert werden. Die Festsetzung wurde für die einzelnen Baufenster entsprechend der Geschossigkeit der vorhandenen Gebäude getroffen.

Für die vorhandenen III-geschossigen Gebäude (Roggenstraße 4-6) wird eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt, um eine weitere Höhenentwicklung (z.B. Dachausbau) zu verhindern und am Ortsrand von Billig zukünftig eine dem dörflichen Charakter entsprechende Höhenentwicklung zur Landschaft und zur umgebenden Bebauung sicherzustellen. Die Gebäude genießen Bestandsschutz.

Für zwei Baufenster mit überwiegend unbebauten Flächen an der Roggenstraße, für die in Anlehnung an den Bestand maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt werden, wird zusätzlich eine maximale Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt. Damit soll ebenfalls eine angemessene Höhenentwicklung zu der bestehenden Bebauung am Ortsrand erzielt werden.

Ergänzend zum Bebauungsplan wird bzgl. der zulässigen Dachneigungen, -eindeckungen etc. Eine gesonderte Gestaltungssatzung erlassen.

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

Innerhalb des Plangebietes wird gem. § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dadurch wird eine lockere Baustruktur am Ortsrand im Übergang zur Landschaft sichergestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich an den vorhandenen Gebäuden. Die max. Bautiefe beträgt 14,00 m bzw. 16,00 m im Süden der Roggenstraße aufgrund der tiefen Grundstücke. Die Baufenster orientieren sich überwiegend parallel zur Straße oder den Grundstücksgrenzen bzw. an den bestehenden Gebäuden, um eine homogene Baustruktur zu gewährleisten.

Die Firstrichtung verläuft ortstypisch überwiegend traufständig zur Straße. Davon abweichende Firstrichtungen berücksichtigen den Bestand.

5.4 Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig. Zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Nebenanlagen immer einzugrünen. Die Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung soll verhindern, dass weitere Grundstücksflächen versiegelt werden und durch eine Begrünung insbesondere am Ortsrand eine Verzahnung mit der freien Landschaft gewährleistet wird.

Garagen und Carports dürfen nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden, um die Vorgartenbereiche von baulichen Anlagen freizuhalten.

5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird mit zwei Wohnungen festgesetzt, um den Charakter des Gebietes zu erhalten und eine Verdichtung der Wohnnutzung am Ortsrand von Billig und eine damit verbundene Verkehrsbelastung im Übergang zur Landschaft zu vermeiden. Diese Festsetzung gilt nicht für den Teilbereich WA 1 südlich der Roggenstraße, da in den vorhandenen Gebäuden jeweils 5 bzw. 6 Wohneinheiten vorhanden sind. Eine Beschränkung auf zwei Wohneinheiten würde eine zu große Einschränkung bzgl. der Ausnutzung des Grundstückes bedeuten.

5.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die nach erfolgter Kanalisierung und im Rahmen der Dorferneuerung ausgebauten Straßen im Plangebiet (*Haselnussstraße*, Teil der *Ringelstraße*, *Roggenstraße* und *Haferstraße*) werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

5.7. Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Durch Festsetzung als private Grünfläche -Streuobstwiese- wird eine Fläche an der Haferstraße planungsrechtlich gesichert. Sie bildet im Übergang zur freien Landschaft ein ortsbildprägendes Grünelement, das langfristig von Bebauung freigehalten werden soll. Die Fläche ist auch im Landschaftsplan der Stadt Euskirchen als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Sie ist ein wichtiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen und stellt ein Trittsteinbiotop in der Agrarlandschaft der Umgebung dar.

5.8 Nachrichtliche Übernahme

Im Bebauungsplan wird ein Landschaftsschutzgebiet (Nr. 2.2-5), das im Landschaftsplan des Kreises Euskirchen festgesetzt ist, nachrichtlich übernommen. Dies betrifft das Flurstück 67/012 der Flur 3, Gemarkung Billig.

Für die noch unbebauten Flurstücke 15, 80 der Flur 2 sowie die Flurstücke 21, 164, 165 der Flur 3, Gemarkung Billig wird im Landschaftsplan temporärer Landschaftsschutz festgesetzt. Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes bzw. Vorhaben nach § 34 BauGB treten diese Festsetzungen außer Kraft.

5.9 Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Im Bebauungsplan erfolgt eine textliche Kennzeichnung der Erdbebenzone gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB.

5.10 Hinweise

In den Bebauungsplan werden Hinweise zur Kampfmittelbeseitigung sowie zur Abwasserbeseitigung aufgenommen. Die Abwasserentsorgung in der Ortslage Billig erfolgt über eine Trennkanalisation, das Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Das Niederschlagswasser aller bebauten und befestigten Flächen ist dem Niederschlagswasser-/Regenwasser-Kanal zuzuführen. In diesem Zusammenhang wird auf die Satzung über die Niederschlagswasserbeseitigung für den Ortsteil Billig der Stadt Euskirchen vom 01.07.2005 einschl. Begründung zur Vorlage 136/2005 verwiesen.

Zum Thema Beschaffenheit des Baugrundes wird ein Hinweis aufgenommen.

6.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Ausweisung des Baugebietes wird die Wohnbebauung am südwestlichen Ortsrand von Billig städtebaulich wünschenswert ergänzt. Es wird entlang der bestehenden Straßen eine Straßenrandbebauung ermöglicht. Dabei wird ein eindeutiger Ortsrand definiert, der eine Verzahnung mit der Landschaft zulässt.

Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz und werden überwiegend planungsrechtlich gesichert. Lediglich die Gebäude Roggenstraße 4-6, werden mit einer geringeren Geschossigkeit überplant, um eine weitere Höhenentwicklung (z.B. Dachausbau) zu verhindern und zukünftig eine zum Ortsrand hin höhenmäßig abgestufte Bebauung zu ermöglichen. Durch diese Festsetzung werden die privaten Belange zugunsten der städtebaulichen Zielvorstellung eines harmonischen Ortsbildes im Übergang zur freien Landschaft eingeschränkt. Diese Einschränkungen sind den Eigentümern aufgrund der bisherigen hohen Ausnutzung des Grundstückes jedoch zuzumuten. Das Gebäude genießt Bestandsschutz. Modernisierungen am Gebäude sind möglich.

Negative Auswirkungen auf die vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet und der näheren Umgebung sind nicht zu erwarten. Soziale Infrastruktur, wie Kindergarten, Schule, ist in Billig selbst nicht vorhanden. Negative Auswirkungen des Wohngebietes auf die soziale Infrastruktur in den angrenzenden Ortsteilen (wie z.B. Kernstadt, Kreuzweingarten, Stotzheim), die von den Billiger Bürgern genutzt wird, sind aufgrund des relativ geringen Bevölkerungszuwachses nicht zu erwarten.

Durch die Bebauung der bisher noch unbebauten Grundstücke kann es zu einer geringen Zunahme der Verkehrsbelastung an der Haferstraße, Ringelstraße sowie der Roggenstraße kommen, die jedoch keine wesentlich negativen Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung erwarten lässt.

6.2 Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 3 / Ortsteil Billig wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nicht erstellt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mit der Planung werden die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen planungsrechtlich gesichert. Die vorliegende Bebauungsplanung weist Verkehrsflächen aus, die bereits realisiert sind. Die angrenzenden Flächen entlang der Straßen sind überwiegend dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen und bis auf die Grünfläche an der Haferstraße und Flächen an der Roggenstraße bebaut.

Die unbebauten Flächen entlang der Straßen sind durch ihre baulich genutzte Umgebung noch hinreichend als Siedlungsfläche geprägt sind und dürfen über § 13a BauGB in die Innenentwicklung hineingezogen werden. In diesem Bereich werden aufgrund der Grundstückszuschnitte und festgesetzten Bauweise private Freiflächen entstehen, die eine entsprechende Begrünung sicherstellen.

Durch die Planung entstehen keine erheblich negativen Umweltauswirkungen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 (6) Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter. Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Umweltprüfung unterliegt. Es werden keine Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Der Landschaftsverband, Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege, weist in seiner Stellungnahme vom 15.04.2009 darauf hin, dass die Umgebung des Ortsteiles Billig durch den römischen Vicus Belgica im Südosten der heutigen Ortschaft seit dem 1. Jahrhundert n. Chr. intensiv erschlossen ist. In Billig kreuzen sich zahlreiche römische Straßen, die den Vicus mit Köln, Bonn, Zülpich, Tier usw. verband. Im Umland entstanden zahlreiche Gutshöfe (villae rusticae), die die Bewohner des Vicus mit landwirtschaftlichen Produkten versorgten. Prinzipiell ist daher im Umfeld von Billig mit röm. Siedlungsresten zu rechnen.

Das Plangebiet wird in seiner südöstlichen Fläche durch zwei kolluvial verfüllte Rinnen in N-S-Richtung gequert. Die westliche Fläche ist fast vollständig bebaut. Hier ist archäologisch wenig zu erwarten.

Aufgrund der vorliegenden Baugrundbeschaffenheit sind die Hinweise bei den weiterführenden Planungen zu berücksichtigen.

7.0 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von	ca. 24.477 qm
davon	
Verkehrsflächen	ca. 3.278 qm
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 18.410 qm
Private Grünfläche	ca. 2.789 qm

Auf den noch unbebauten Flächen an der Roggenstraße können maximal ca. 9 Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Bei einer durchschnittlichen Anzahl von 1,2 Wohneinheiten/Gebäude ergeben sich ca. 11 neue Wohneinheiten im Plangebiet. Bei einer Belegungsdichte von 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit ergibt sich durch die Planung ein Bevölkerungszuwachs von ca. 25 Einwohnern.

8.0 Bodenordnung

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind überwiegend im Eigentum der Stadt Euskirchen. Flächen an der Einmündung Haselnussstraße/Ringelstraße sowie an der Haferstraße, die für den Ausbau zwingend notwendig waren, befinden sich noch in privatem Eigentum. Diese sollen durch die Stadt erworben werden. Die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes sind im privaten Eigentum. Für eine Neubebauung an der Roggenstraße sind ggf. bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

9.0 Kosten

Der Stadt Euskirchen entstehen Kosten für den Grunderwerb privater Grundstücksflächen an der Haferstraße sowie an der Haselnussstraße, die für den Ausbau der Straßen zwingend notwendig waren.

Euskirchen, den 24.06.2010

Dr. Friedl
Bürgermeister