

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 4
der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Billig**

(Bereich westlich der Traubenstraße)

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

4.1 Erschließungs- und Bebauungskonzept

4.2 Ver- und Entsorgung

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. Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

5.8. Hinweise

6.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

6.2 Umweltauswirkungen

7.0 Flächenbilanz

8.0 Bodenordnung

9.0 Kosten

1.0 Verfahren

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Ortslage von Billig und ist zum Teil dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Aus diesem Grund soll für den Bebauungsplan Nr. 4 / 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.

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. 4 /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. 4 wurde am 15.12.2009 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Um am nordwestlichen Ortsrand von Billig im Übergang zum Außenbereich eindeutiges Planungsrecht zu schaffen und einen durchgängige Straßenrandbebauung zu sichern, setzt der Bebauungsplan Flächen als Allgemeines Wohngebiet fest. Durch die Planung wird somit einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

Des weiteren sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 und der Festsetzung der Verkehrsflächen (*Traubenstraße*, *Bunggasse*) die nach erfolgter Kanalisierung und im Rahmen der Dorferneuerung ausgebauten Erschließungsstraßen planungsrechtlich gesichert werden. Die betroffenen Straßen im Plangebiet wurden durch den Ausbau in Teilbereichen 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. In Folge können für die Straßen im Plangebiet Erschließungsbeiträge erhoben sowie der Grunderwerb privater Flächen für zwingend notwendige Verkehrsflächen getätigt werden.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortslage von Billig zwischen Traubenstraße und K 24. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die *Traubenstraße* und einen Teil der *Bunggasse* sowie in Teilbereichen die angrenzenden Flächen. Die genaue Abgrenzung des Gebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die *Traubenstraße* sowie ein Teil der *Bunggasse* wurden im Rahmen der Dorferneuerung 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. Die un bebauten Flächen am Ortsrand werden zur Zeit überwiegend als Acker / Wiese genutzt.

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. 4 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet sowie die zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen sind daraus entwickelt. 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.

Für die noch unbebauten Grundstücke westlich der Traubenstraße 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 Nordwesten der Ortslage von Billig und ist teilweise dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Die noch unbebauten Grundstücke entlang der Traubenstraße und Bungasse sind teilweise nach § 34 bzw. nach § 35 BauGB zu beurteilen. Sie sind durch ihre baulich genutzte Umgebung hinreichend als Siedlungsfläche geprägt und können noch aufgrund ihrer Größe nach § 13 a BauGB in die Innenentwicklung hineingezogen werden.

4.0 Städtebauliches Konzept

4.1 Erschließungs- und Baukonzept

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 Fahrbahnen 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 *Traubenstraße* und zum Teil die *Bungasse* ausgebaut. Entlang der Traubenstraße wurden Stellplatzflächen im öffentlichen Raum hergestellt.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen vor, die sich an den bestehenden Gebäuden orientiert. Eine zum Ortsrand hin durchgrünte Baustruktur entspricht dem dörflichen Charakter von Billig. Die an die Straßen grenzenden Flächen sind zum überwiegenden Teil durch eine I-geschossige Bebauung in Einzel- und Doppelhausbauweise geprägt.

Das Plangebiet umfasst auch die noch unbebauten Flächen westlich der Traubenstraße in einer üblichen Grundstückstiefe von ca. 35 m, um eine durchgängige Straßenrandbebauung entlang der Traubenstraße zu ermöglichen. Damit zukünftig die hinteren Grundstücksflächen in diesem Bereich bebaut werden können, sind von der Traubenstraße aus zwei Planstraßen vorgesehen. Einen Bedarf, um diese Flächen bereits jetzt baurechtlich zu sichern, wird derzeit nicht gesehen, da parallel noch zwei weitere Bebauungspläne in Billig aufgestellt werden (BP Nr. 1 und 3), die ebenfalls Wohngebiet festsetzen.

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 bestimmt.

Im Baugebiet erfolgt, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung, die Festsetzung der I-geschossigen Bauweise. Damit soll für eine neue Wohnbebauung eine angemessene Höhenentwicklung und ein harmonisches Ortsbild gesichert werden.

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.

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

Innerhalb des Plangebietes wird für die Bebauung eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Es wird eine Beschränkung der Haustypen auf Einzel- und Doppelhäuser vorgenommen. Hausgruppen sind wegen der höheren Verdichtung städtebaulich nicht erwünscht. Dadurch wird eine lockere Baustruktur entsprechend der vorhandenen ortstypischen Baustruktur sichergestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich an den vorhandenen Gebäuden. Die max. Bautiefe liegt zwischen 12,00 m und 16,00 m aufgrund der teilweise recht tiefen Grundstücke und der vorhandenen Bebauung. Die Baufenster orientieren sich parallel zur Straße oder den Grundstücksgrenzen bzw. an den bestehenden Gebäuden, um eine homogene Baustruktur zu gewährleisten.

Die Firstrichtung verläuft ortstypisch in Anlehnung an den Bestand traufständig entlang der Bunggasse und entsprechend der vorhandenen Bebauung giebelständig entlang der Traubenstraße. Ergänzend zum Bebauungsplan wird bzgl. der zulässigen Dachneigungen / -eindeckungen etc. eine gesonderte Gestaltungssatzung erlassen.

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. Dies dient dazu, den Charakter des Gebietes zu erhalten sowie eine untypische Verdichtung der Wohnnutzung zum Ortsrand hin und eine damit verbundene höhere Verkehrsbelastung für die vorhandenen Straßen zu vermeiden.

5.6 Verkehrsflächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die im Rahmen der Dorferneuerung ausgebauten Straßen im Plangebiet (*Traubenstraße und Bunggasse*) werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Darüber hinaus werden zwei Planstraßen mit einer Breite von je 6,00 m festgesetzt und damit erforderliche Flächen gesichert, um bei Bedarf eine spätere Erschließung der hinteren Grundstücksflächen zu ermöglichen.

Entlang der vorhandenen K 24, die westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt, wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit wird eine Erschließung der Grundstücke ausschließlich von den bestehenden Erschließungsstraßen (Bunggasse, Traubenstraße) sichergestellt, um den Verkehrsfluss auf der ortsteilverbindenden Straße mit teilweise überörtlichem Verkehr nicht zu behindern.

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

Im Bebauungsplan erfolgt eine textliche Kennzeichnung der Erdbebenzone gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB. Des Weiteren wird das Plangebiet textlich hinsichtlich der Baugrundverhältnisse (Auegebiet/Gebiet mit humosen Böden) gekennzeichnet.

5.8 Hinweise

In den Bebauungsplan werden Hinweise zur Kampfmittelbeseitigung, zur Abwasserbeseitigung, zur Bodendenkmalpflege, zum Baugrund sowie zum Grundwasserstand aufgenommen.

Die Umgebung des Ortsteiles Billig ist durch den römischen Vicus Belgica im Südosten der heutigen Ortschaft seit dem 1. Jahrhundert n. Chr. intensiv erschlossen. Prinzipiell ist daher im Umfeld von Billig mit römischen Siedlungsresten zu rechnen. Der betroffene Bereich, der sich im südwestlichen Plangebiet befindet, wird daher entsprechend in der Planzeichnung markiert. Zur Vermeidung von Konflikten sollte vor Baubeginn eine Sachverhaltsermittlung der jeweiligen Grundstücke durchgeführt werden.

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.

6.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Ausweisung des Baugebietes wird die Wohnbebauung am nordwestlichen Ortsrand von Billig städtebaulich wünschenswert ergänzt. Es wird entlang der bestehenden Straßen eine Straßenrandbebauung ermöglicht. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz und werden planungsrechtlich gesichert.

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 Traubenstraße bzw. Bunggasse kommen, die jedoch keine wesentlich negativen Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung erwarten lässt.

6.2 Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 4 / 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 zum überwiegenden Teil Verkehrsflächen aus, die bereits realisiert sind. Die angrenzenden Flächen entlang der Traubenstraße und der Bunggasse sind teilweise dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen und teilweise bebaut.

Die unbebauten Flächen entlang der Straßen sind durch ihre baulich genutzte Umgebung noch hinreichend als Siedlungsfläche geprägt 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.

Den Belangen der Bodendenkmalpflege wird durch die Aufnahme eines Hinweises Rechnung getragen. Der betroffene Planbereich ist entsprechend in der Planzeichnung kenntlich markiert. Zur Vermeidung von Konflikten sollte vor Baubeginn eine Sachverhaltsermittlung der jeweiligen Grundstücke durchgeführt werden.

Aufgrund der vorliegenden Baugrundbeschaffenheit (Auegebiet/humose Böden) sind die Hinweise und Kennzeichnungen bei den weiterführenden Planungen zu berücksichtigen.

7.0 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von	ca. 14.537 qm
davon	
Verkehrsflächen	ca. 3.219 qm
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 11.318 qm

Auf den noch unbebauten Flächen im Plangebiet können maximal ca. 11 Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Bei einer durchschnittlichen Anzahl von 1,2 Wohneinheiten / Gebäude ergeben sich ca. 13 neue Wohneinheiten im Plangebiet. Bei einer Belegungsdichte von 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit ergibt sich durch die Planung ein Bevölkerungszuwachs von ca. 30 Einwohnern.

8.0 Bodenordnung

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind überwiegend im Eigentum der Stadt Euskirchen. Einzelne Flächen, die für den Ausbau zwingend notwendig sind, befinden sich noch in privatem Eigentum. Zudem soll die Gehwegfläche auf dem privaten Flurstück Nr. 44 (Flur 9) zur Weiterführung des öffentlichen Gehweges durch die Stadt erworben werden. Die bebaubaren Flächen sind im privaten Eigentum. Für eine Neubebauung entlang der Traubenstraße sind abhängig von der beabsichtigten Bebauung ggf. Grundstücksteilungen erforderlich. Zudem sind bodenordnerische Maßnahmen für die Anlage der Planstraßen notwendig.

9.0 Kosten

Der Stadt Euskirchen entstehen ggf. Kosten für den Ausbau der Planstraßen sowie für den Grunderwerb privater Flächen an Bunggasse und Traubenstraße.

Euskirchen, den 24.06.2010

Dr. Friedl
Bürgermeister