

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 2**

**der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Elsig**

zwischen Elsiger Straße und In der Driesch

(Bebauungsplan gem. § 13a BauGB)

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 Bestehendes Planungsrecht

4.0 Städtebauliches Konzept

- 4.1 Erschließungs- und Bauungskonzept
- 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 Süden der Ortslage Elsig und ist zum Teil dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Aus diesem Grund soll für den Bebauungsplan Nr. 2 / Ortsteil Elsig 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.

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. § 4 (1) BauGB abgesehen.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 15.10.2011 den Aufstellungsbeschluss sowie der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gefasst.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 15.10.2011 die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.1.2012 bis 23.2.2012. 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 16.1.2012.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2 wurde am 27.3.2012 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Am südlichen Ortsrand von Elsig sollen zwei Flurstücke im Hinblick auf eine Ortsrandabrundung und im Übergang zum Außenbereich einer Bebauung zugeführt werden. Als planungsrechtliche Grundlage setzt der Bebauungsplan die Fläche somit als Allgemeines Wohngebiet fest. Durch die Planung wird dem Wohnraumbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage von Elsig zwischen Elsiger Straße und der Straße In der Driesch und bildet den Übergang zur freien Landschaft. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Elsig, Flur 5, Flurstücke 7 und 8. Die genaue Abgrenzung des Gebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die angrenzenden Flächen sind überwiegend mit 1 bis 2-geschossigen Einzel- oder Doppelhäusern bebaut. Die unbebauten Flächen am Ortsrand werden zur Zeit überwiegend als 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 Elsig 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 Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet ist somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Elsig und ist dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Die noch unbebauten Grundstücke am Ortsrand 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 Bauungskonzept

Die Haupteerschließung erfolgt über die vorhandene Elsiger Straße, von der aus eine Stichwegeerschließung in das Plangebiet führt.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Komplettierung der Bebauung entlang der vorhandenen Erschließungsstraße vor, die sich an den bestehenden Gebäuden orientiert. Die Bebauungsstruktur wird zum Ortsrand hin abgestuft und durch eine durchgehende Begrünung, die in Teilen bereits vorhanden ist, zur freien Landschaft abgeschirmt. Somit bleibt der dörfliche Charakter von Elsig erhalten. Die an die Elsiger Straße grenzenden Flächen sind zum überwiegenden Teil durch eine I – bis II -geschossige Bebauung in Einzel- und Doppelhausbauweise geprägt, dies soll in der Neuplanung ergänzt werden. In Anlehnung an den Bestand ist für diesen Bereich eine I -geschossige Bebauung mit Einzel - oder Doppelhäusern geplant. Dadurch entsteht eine lockere Baustruktur im Übergang zur freien Landschaft.

Die noch unbebauten Flächen am Ortsrand liegen an einer geplanten Stichwegeerschließung die in einer Wendeanlage mündet und deren Breite 5,00 m betragen wird. Die verkehrliche Erschließung ist somit teilweise zwar vorhanden, der entsprechende Ausbau und der Bau der einer Wendeanlage müssen jedoch noch erfolgen.

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 Elsig erfolgt über eine Mischkanalisation. Das Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser auf den noch unbebauten Grundstücksflächen wird auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Das baugrundtechnische und hydrogeologische Gutachten des Ing. Büros Dr. Zöll enthält entsprechende Hinweise.

Der Nachweis der ausreichenden Dimensionierung der Anlage ist Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

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 (WA) 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 im Bereich des geplanten Stichweges, sowie der max. II-geschossigen Bauweise entlang der Elsiger Straße. Die festgesetzte Zahl von ein bis zwei Vollgeschossen orientiert sich an den bestehenden Gebäuden, so das ein harmonisches Ortsbild gesichert werden kann.

Die Ausnutzung der Grundstücke durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich an den Festsetzungen für die benachbarten Flächen sowie an den Obergrenzen des § 17 BauNVO, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen für die noch unbebauten Flächen liegen bei ca. 300 – 600 qm Grundstücksfläche. Somit besteht die Möglichkeit sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Doppelhäuser zu errichten.

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

Innerhalb des Plangebietes wird für die Bebauung entlang der Elsiger Straße und der neuen Stichwegeerschließung eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Es wird eine Beschränkung der Haustypen auf Einzel- und Doppelhäuser vorgenommen. 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 aufgrund der teilweise recht tiefen Grundstücke. Die Baufenster orientieren sich parallel zur Straße oder den Grundstücksgrenzen bzw. an den bestehenden Gebäuden, um eine homogene Baustruktur zu gewährleisten. Die Firstrichtung verläuft an der Elsiger Straße ortstypisch in Anlehnung an den Bestand traufständig zur Straße. 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, **Carports** und Stellplätze 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 am Ortsrand von Elsig und eine damit verbundene höhere Verkehrsbelastung für die vorhandenen Straßen zu vermeiden.

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

Es wird eine ca. 40 m lange Sticherschließung, von der Elsiger Straße in das Plangebiet führend, mit einer erforderlichen Wendeanlage festgesetzt.

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

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

5.8 Hinweise

In den Bebauungsplan werden Hinweise zur Kampfmittelbeseitigung und zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen aufgenommen.

6.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Ausweisung des Baugebietes wird die Wohnbebauung am westlichen Ortsrand von Elsig städtebaulich wünschenswert ergänzt. Es wird ein eindeutiger Ortsrand definiert, der eine Verzahnung mit der Landschaft zulässt. 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. Eine soziale Infrastruktur, wie Kindergarten und Schule ist in Elsig selbst nicht vorhanden. Der nächstgelegene Kindergarten und Grundschulstandort ist im Ortsteil Wisskirchen. Negative Auswirkungen des Wohngebietes auf die soziale Infrastruktur in den angrenzenden Ortsteilen (Wisskirchen / Kernstadt), die von den Elsigern Bürgern genutzt wird, sind ebenfalls 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 Elsiger Straße kommen, die jedoch keine wesentlich negativen Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung erwarten lässt.

6.2 Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 2 / Ortsteil Elsig 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.

Für die unbebauten Flächen an der Sticherschließung werden aufgrund der Grundstückszuschnitte und festgesetzten Bauweise private Freiflächen entstehen, die eine entsprechende Begrünung sicherstellen.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenzen werden zudem Pflanzgebote festgesetzt, die das Plangebiet zur freien Landschaft abschirmen und gleichzeitig überleitende Funktion haben.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind nach ersten Erkenntnissen keine planungsrelevanten Arten zu erwarten.

7.0 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 0,405 ha
davon

Verkehrsflächen	ca. 0,03 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,375 ha

Auf den noch unbebauten Flächen im Plangebiet können maximal ca. 12 Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Bei einer durchschnittlichen Anzahl von 1,2 Wohneinheiten / Gebäude ergeben sich ca. 14 neue Wohneinheiten im Plangebiet.

8.0 Bodenordnung

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Bebauungsplanfestsetzungen zu gewährleisten, müssen die Grundstücke neu eingeteilt werden.

9.0 Kosten

Der Stadt Euskirchen entstehen voraussichtlich keine Kosten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Euskirchen, den 07.05.2012
Der Bürgermeister

Dr. Uwe Friedl