

**Stadt Euskirchen
Ortsteil Euskirchen**

Bebauungsplan Nr. D 15

1. Änderung

**(Bereich zwischen Paul-Keller-Straße und
Hermann-Löns-Straße)**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

1.0 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Aufstellung der Bebauungsplanänderung sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 i.S. 58) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

2.0 Verfahren

Das Verfahren zur Änderung des Durchführungsplanes wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, gemäß §13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung unter folgenden Voraussetzungen im so genannten „beschleunigten“ Verfahren durchzuführen:

1. der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden,
2. die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m²),
3. es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen,
4. es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH – oder Vogelschutzrichtlinie betroffen sein.

Die vorliegende Planung erfordert gem. § 13a (1) BauGB keine Vorprüfung des Einzelfalls, da die Größe der Grundfläche 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 26.9.2012 den Aufstellungsbeschluss zu der geplanten Änderung des Durchführungsplanes beschlossen. Weiterhin wurde der Beschluss zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.10.2012 bis 19.11.2012 . Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 8.10.2012. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. D 15, 1. Änderung wurde am 11.12.2012 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

3.0 Räumlicher Geltungsbereich / Planungsanlass

3.1 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt südlich der Paul-Keller-Straße und umfasst das Grundstück, Gemarkung Euskirchen, Flur 3, Flurstück Nr. 552 und Teilbereich der Flurstücke 442 und 444 mit einer Fläche von ca. 3.320 qm. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Bei dem Gebiet handelt es sich überwiegend um einen Garagenhof für die Mehrfamilienhäuser Paul-Keller-Straße und Hermann-Löns-Straße.



3.2 Anlass und Ziele der Planung

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist Eigentümer von 9 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 54 Wohnungen an der Paul-Keller-Straße und der Hermann-Löns-Straße. Diese Gebäude sollen in veräußert werden. Die Immobilien umfassen auch einen Garagenhof der sowohl von der Paul-Keller-Straße als auch von der Hermann-Löns-Straße angefahren werden kann. Für die jeweiligen Wohnungen sollen die erforderlichen Stellplätze vor den Häusern angeordnet werden. Die minder genutzte Fläche des Garagenhofes soll für eine wohnbauliche Nutzung herangezogen werden. Angestrebt wird die Errichtung von zweigeschossigen Reihenhäusern entlang der Paul-Keller-Straße und Doppelhäusern an der Hermann-Löns-Straße ohne zusätzliche Erschließungsmaßnahmen.

Mit der Bebauungsplanänderung kann ein bereits vollständig erschlossener und baulich genutzter Bereich nach verdichtet werden. Die Innenbereichslage und die Nähe zu den öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Freizeiteinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sowie der Anschluss an die Stadtbuslinien gewährleistet eine hohe Wohnqualität, auch für nicht motorisierte Menschen.

Da für das Gebiet der Durchführungsplan Nr. 15 in Kraft ist, ist eine Beurteilung nach § 34 BauGB nicht möglich. Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte wohnbauliche Nutzung geschaffen und die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung geschaffen werden.

4.0 Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirk Kölns, Teilabschnitt Region Aachen, aus dem Jahre 2003 weist für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ aus.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist der Bereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Planungsabsichten stehen in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

4.3 Durchführungsplan Nr. 15

Der Durchführungsplan Nr. 15 aus dem Jahr 1957 setzt öffentliche Verkehrsflächen und ein in Baulinien gefasstes Baufenster, das auf den Gebäudeabschlusswänden der vorhandenen Garagen verläuft fest. Innerhalb der Erschließungsschleife Paul-Keller-Straße, Theodor-Körner-Straße, Hermann-Löns-Straße ist im südwestlichen Bereich gemäß den textlichen Festsetzungen eine zweigeschossige Bebauung mit 30° geneigten Satteldächern festgesetzt. Für den nordöstlichen Teil ist eine eingeschossige offene Satteldachbauweise festgesetzt. Die Fahrgasse des Garagenhofes liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

5.0 Städtebauliche Planung

Das Gestaltungskonzept sieht die Errichtung einer Reihenhauszeile entlang der Paul-Keller-Straße und Doppelhäusern entlang der Hermann-Löns-Straße vor. Die Gebäude nehmen mit ihrer Stellung, die vorhandenen Struktur der Mehrfamilienhäuser auf. Geplant sind, entsprechend der vorhandenen Bebauung, tiefe Vorgartenbereiche, in die auch die erforderlichen Stellplätze integriert werden sollen. Im weiteren können auch in das Gebäude selbst Garagen integriert werden.

Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung ist eine zwingend zweigeschossige Bauweise mit flach geneigten Dächern geplant.

6.0 Planinhalte

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauNVO werden die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Diese Nutzungen zeichnen sich in der Regel durch einen erhöhten Flächenbedarf aus, dem im Plangebiet nicht entsprochen werden kann. Das Planungsziel, das Areal einer Wohnbebauung zuzuführen und damit insgesamt dem Bedarf an Bauland in Innenbereichslage Rechnung zu tragen, könnte nicht mehr realisiert werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in Anlehnung an die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Zulässig ist eine zwingend zweigeschossige Bauweise. Zusätzlich wird die Gebäudehöhe auf ca. 9,6 m über Gelände (177,5 m über Normalhöhennull) festgesetzt.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan definiert durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen. Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen mit einem geringen Spielraum die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der zukünftigen Vorhaben. Festgesetzt wird eine offene Bauweise. Die geplanten Hausgruppen bleiben unterhalb der 50 m Länge.

6.3 Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig. Zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Nebenanlagen einzugrünen.

Im Vorgartenbereich wird je Gebäude ein Stellplatz zugelassen. Ansonsten sind die Vorgartenbereiche von baulichen Anlagen freizuhalten.

Garagen und Carports dürfen die zur Straße weisende Baugrenze nicht überschreiten. Diese Festsetzung wird getroffen, um die durch die Mehrfamilienhäuser vorgegebene Flucht nicht zu stören.

6.4 Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischer Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen

6.5 Hinweise

In den Bebauungsplan werden Hinweise zur Kampfmittelbeseitigung aufgenommen.

6.6 Verkehrsflächen, Technische Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Versorgung mit allen Medien kann durch die Erweiterung der vorhandenen Netzen in den angrenzenden Straßen erfolgen.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet.

7.0 Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltauswirkungen

Eine Umweltprüfung / Umweltbericht wird nicht erstellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch die angestrebte Nachverdichtung werden die Außenbereich geschont. Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen, so dass keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen für Straßen und Ver- und Entsorgungs-

einrichtungen erforderlich sind. Aufgrund der Ausrichtung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Nutzung von solarer Energie für alle Gebäude möglich.

7.2 Immissionen

Der Änderungsbereich grenzt im Norden unmittelbar an die Sportanlage Im Auel an. Aufgrund der Nähe zu den Sporteinrichtungen wurde eine gutachterliche Betrachtung der Situation durch die Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin durchgeführt. Die Sportanlage ist nur noch eingeschränkt belegt (gem. Belegungsplan 2011), d.h. es finden dort nur noch Freundschaftsspiele (Frauen) und Jugendspiele statt. Auch der Trainingsbetrieb reicht nicht in die Abendstunden. Das Spiel- und Trainingsgeschehen findet jetzt überwiegend im Erftstadion statt. Konflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und dem Sportplatzgeschehen sind daher nicht zu erwarten.

7.3 Artenschutz

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Die geschützten Arten liegen für viele Bundesländer in Form einer allgemein zugängigen Datenbank vor. Das Informationssystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) des Landes Nordrhein-Westfalen, weist für das Plangebiet keinen besonderen Schutzstatus aus.

Agrund der vorhandenen baulichen Nutzung und der innerörtlichen Lage wird davon ausgegangen, dass eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG weitgehend ausgeschlossen werden können.

Gegebenenfalls sind die Belange des Artenschutzes im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen

7.4 Altlasten

Hinweise auf Altablagerungen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

7.5 Denkmalpflege / Bodendenkmalpflege

Es befinden sich keine eingetragenen Denkmäler im Plangebiet.

7.6 Kampfmittel

Das Gebiet ist bereits baulich genutzt. In die textlichen Festsetzungen wird vorsorglich ein Hinweis zur Berücksichtigung der Kampfmittelbeseitigung in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren aufgenommen.

Euskirchen, den 06.05.2013

Der Bürgermeister
gez. Dr. Uwe Friedl