

# **STADT EUSKIRCHEN**

## **Ortsteil Euskirchen**

### **Bebauungsplan Nr. 26 / 3. Änderung**

für einen Bereich zwischen Josef-Schlösser-Straße, Selbachstraße und Billiger Straße

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

## **Begründung**

## 1.0 Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW S. 256), geändert 9. Mai 2000 (GV.NRW S. 439, 445).

Mit der Änderung des Baugesetzbuches durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) - Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung hat die Gemeinde die Möglichkeit das beschleunigte Verfahren gem. 13 a BauGB anzuwenden. Bebauungspläne der Innenentwicklung sind Pläne, die entsprechend der gesetzlichen Formulierung die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand haben. Das – in Anlehnung an die Regelung über die vereinfachte Änderung eines Bebauungsplanes – eingeführte beschleunigte Verfahren, bei dem unter bestimmten Voraussetzungen u.a. von einer Umweltprüfung abgesehen werden darf, ist einsetzbar für Bebauungspläne mit begrenzter Dimensionierung. Der Gesetzgeber hat hierfür zwei Fallgruppen gebildet. Für Bebauungspläne, deren Festsetzungen sich auf weniger als 20.000 qm Grundfläche beschränken, werden die vorgesehenen Verfahrenserleichterungen ohne weiteres eröffnet. Bei einer Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 qm muss die Stadt / Gemeinde aufgrund einer Vorprüfung des Einzelfalles zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebietes bestehen. Wesentliche Elemente des beschleunigten Verfahrens sind die entsprechende Anwendung der Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, die zulässige Abweichung von Darstellungen des Flächennutzungsplanes ohne parallele Änderung sowie in den Fällen ohne erforderliche Vorprüfung des Einzelfalles das Entfallen des Erfordernisses eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die vorliegenden Planungsabsichten mit einer Plangebietsgröße von ca. 0,16 ha erfordern keine Vorprüfung des Einzelfalles. Das Vorhaben unterliegt auch nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung noch werden Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebiete beeinträchtigt; daher soll das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ angewandt werden.

## 2.0 Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung des Rates der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 05.12.2007 den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 für einen Bereich zwischen Josef-Schlösser-Straße, Selbachstraße und Billiger Straße gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 i.V. mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.03.2008 bis 25.04.2008 einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhielten mit Schreiben vom 17.03.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 25.04.2008 einschließlich.

Am 17.06.2008 hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 26, 3. Änderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

### **3.0 Geltungsbereich / Anlass und Ziel der Planung**

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 26, 3. Änderung umfasst die Flurstücke 774, 775, 776, 777 und 1552, Flur 4, Gemarkung Euskirchen. Der Änderungsbereich liegt unmittelbar an der Billiger Straße und schließt an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 26, 1. Änderung an bzw. überlagert den Geltungsbereich im Bereich des Grundstücks Nr. 1552.

Die genaue Abgrenzung des Gebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Umfeld ist entlang der Billiger Straße durch eine vorwiegend zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Das Wohngebiet Selbachstraße ist zumeist mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut.

Das ca. 1.685 qm große Gelände ist zur Billiger Straße mit ca. 11,7 m ( ohne Flurstück Nr. 1552) sehr schmal und mit einem Wohngebäude bis zur südlichen Grundstücksgrenze bebaut. Der rückwärtige Bereich weitet sich in Richtung Norden auf und ist gärtnerisch genutzt. Die Flächen wurden von dem Vorhabenträger der Gebietes Nr. 26, 1. Änderung erworben und sollen in Ergänzung zu diesen Flächen für eine Wohnbebauung herangezogen werden.

Geplant ist eine zweigeschossige Bebauung zur Billiger Straße und eine eingeschossige Bebauung mit max. 2 Gebäuden im Innenbereich. Der Bereich entlang der Billiger Straße soll mit dem Grundstück Nr. 1552 zu einem Grundstück vereinigt werden. Hier könnte ein Mehrfamilienhaus bzw. ein Doppelhaus errichtet werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 (einfacher Bebauungsplan) sind nur entlang der Billiger Straße Bauflächen festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung des Innenbereiches geschaffen werden.

### **4.0 Rahmenbedingungen**

#### **4.1 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Planbereich als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

#### **4.2 Flächennutzungsplan**

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

#### **4.3 Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 26 (einfacher Bebauungsplan) setzt entlang der Billiger Straße eine Baufläche fest.

## 5.0 Städtebauliches Konzept

In Ergänzung zu dem Baugebiet „Josef-Schlösser-Straße“ soll an der Billiger Straße, die im wirksamen Bebauungsplan Nr. 26, 1. Änderung festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche erweitert werden. Da die Erweiterungsflächen zur Billiger Straße hin nur eine Breite von ca. 11,7 m aufweisen und für die Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich Flächen benötigt werden, ist zur Billiger Straße nur eine Bebauung unter Mitinanspruchnahme des südlich angrenzenden Grundstücks Nr. 1552 möglich. Um die Platzierung des Baukörpers (Mehrfamilienhaus oder Doppelhaus) möglichst flexibel zu belassen, soll der Abstand des Baufensters zur Josef-Schlösser-Straße von 4,0 m auf 3,0 m reduziert werden. Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen wird in diesem seitlichen Grenzabstand ausgeschlossen.

Die Bauflächen im rückwärtigen Bereich (Osten) werden über eine private Zufahrt von der Billiger Straße aus erschlossen.

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die vorhandenen Versorgungstrassen in der Billiger Straße und der Selbachstraße gesichert. Die Erschließung des Bereiches erfolgt privatrechtlich und wird über einen entsprechenden Erschließungsvertrag geregelt.

## 6.0 Planinhalte

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der umgebenden Struktur und der vorliegenden Planung wird das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich u.a. durch die Festsetzung der Grundflächenzahl. Diese orientiert sich an den zulässigen Höchstwerten nach § 17 BauNVO von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete.

#### Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich entlang der Billiger Straße am Bestand und setzt eine zweigeschossige Bauweise als Höchstmaß fest. Die Geschossflächenzahl wird bei einer zulässigen zweigeschossigen Bauweise mit 0,8 festgelegt.

Die rückwärtige Bebauung orientiert sich an den Höhen der dort angrenzenden Bebauung. Die Bebauungsplanänderung setzt hier eine eingeschossige Bebauung fest. Um die Höhenentwicklung der Gebäude zusätzlich zu steuern werden Firshöhenbegrenzungen getroffen.

### 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

#### Bauweise

Um eine unangemessene Verdichtung des Baugebietes zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise fest. Im rückwärtigen Bereich sind nur Einzelhäuser oder ein Doppelhaus zulässig.

Entlang der Billiger Straße ist, unter Einbeziehung des südlich angrenzenden Grundstücks Nr. 1552, die Errichtung eines Mehrfamilienhauses oder eines Doppelhauses in offener Bauweise möglich. Die zulässige Bebauung orientiert sich an der angrenzenden vorhandenen Bebauung und rundet das Straßenbild angemessen ab.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Sinne des § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt. Den Hauptgebäuden dienende Nebenanlagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen, der Flächen für Garagen und Stellplätze oder in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Garagen dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden. Bei Eckgrundstücken ist ein seitlicher Abstand von min. 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzuhalten. Die Fläche ist als Grünfläche zu gestalten.

In der seitlichen Abstandsfläche zur Josef-Schlösser-Straße hin sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig, um den Straßenraum dort optisch nicht weiter einzuengen.

### **6.4 Zahl der Wohneinheiten**

Für den rückwärtigen Bereich wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 begrenzt.

Mit der Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für den rückwärtigen Bereich wird eine der örtlichen Situation angepasste und vertretbare Wohndichte sichergestellt.

Entlang der Billiger Straße sind, in Anlehnung an die vorhandene Struktur, auch Mehrfamilienhäuser zulässig.

### **6.5 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Billiger Straße über einen privaten Stichweg.

Zur Selbachstraße sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig, damit die heute sehr schmale Verkehrsfläche nicht durch zusätzlichen Verkehr belastet wird.

### **6.6 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sowie mit elektrischer Energie und Gas ist gesichert.

#### Abwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers erfolgt zur Billiger Straße. Eine grundsätzliche Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung besteht für das Plangebiet nicht, da eine erstmalige Bebauung bzw. Versiegelung zumindest für den zur Billiger Straße weisenden Bereich bereits vor dem 1.01.1996 erfolgt ist und das Gebiet an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist.

Daher ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser aller bebauten und befestigten Flächen dem öffentlichen Kanal der Billiger Straße zuzuführen.

## **7.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **7.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Die Schaffung neuer Wohnbauflächen ist naturgemäß mit Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur verbunden.

Durch die im Plangebiet entstehende Neubebauung und den zu erwartenden Zuzug insbesondere auch junger Familien mit Kindern entsteht ein Bedarf an Spielflächen, Kindergartenplätzen und Schulplätzen. In Euskirchen sind diese Einrichtungen in ausreichender Anzahl vorzufinden. Durch die geringe zusätzliche Neubebauung entsteht kein zusätzlicher Bedarf.

## 7.2 Umweltauswirkungen

Mit der Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 2 zusätzlichen Einfamilienhäusern und eines Mehrfamilienhauses geschaffen. Die Erschließung erfolgt zur Billiger Straße, die ausreichend leistungsfähig ist, den geringen zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Durch die geplante Bebauung sind keine negativen Auswirkungen für die angrenzenden Wohnnutzungen zu erwarten.

## 7.3 Belange von Natur und Landschaft

Die Erschließung und Bebauung der neuen Bauflächen ist zwangsläufig mit Veränderungen der Boden- und Vegetationsstruktur verbunden.

Eine Umweltprüfung bzw. eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird jedoch 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 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## 7.4 Bodenveränderungen / Bodenmaterialien

Wenn im Zuge von Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden sollten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen Bodenmaterialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, wird auf die gemäß § 2 Abs. 2 LBodSchG bestehende Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen, bei Vorhaben mit einer Materialmenge von mehr als 800 m<sup>3</sup> hingewiesen.

## 8.0 Städtebauliche Kennziffern

Die Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von	ca. 1.690 qm
zuzüglich Flurstück 1552 mit ca. 565 qm.	
davon	
Privatweg	ca. 155 qm
Nettobauland neu (GRZ 0,4)	ca. 1.535 qm

Euskirchen, den 30.06.2008  
gez. Dr. Friedl  
Bürgermeister