



BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan
Nr. 41 - 4. Änderung**

**der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

INHALT:

- 1.0 Verfahrensablauf**
- 2.0 Räumlicher Geltungsbereich**
- 3.0 Flächennutzungsplan**
- 4.0 Vorhandene Flächennutzungen**
- 5.0 Inhalte der Bebauungsplanänderung**
- 5.1 Bisherige Bebauungsplanfestsetzungen**
- 5.2 Berücksichtigung von Boden, Natur und Landschaft**
- 5.3 Ver- und Entsorgung**
- 6.0 Bodendenkmäler**
- 7.0 Altlasten**
- 8.0 Kampfmittelbelastung**
- 9.0 Kosten**

B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan Nr. 41 - 4. Änderung Stadt Euskirchen / Ortsteil Euskirchen

1.0 Verfahrensablauf

Der Geltungsbereich der 4. Änderung liegt im nordwestlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41, der vom Rat am 08.06.1967 als Satzung beschlossen wurde (öff. Bekanntmachung: 07. Oktober 1968) sowie innerhalb der 3. Änderung des o.g. Bebauungsplanes (öff. Bekanntmachung: 27. August 1988).

Auf eine Antragstellung hin wurden am 07. Dezember 1999 vom Umwelt- und Planungsausschuss für einen östlichen Teilbereich der 3. Änderung hinsichtlich geringfügiger Unter- bzw. Überschreitungen der Baulinien Befreiungen erteilt.

In seiner Sitzung am 30.11.2000 hat der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Euskirchen den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 gefasst. Die 4. Änderung sollte zu Planungsbeginn aufgrund der vorgesehenen geringfügigen Änderungen im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden. Das bisherige Bebauungsplanverfahren umfasst jedoch u.a. auch öffentliche Verkehrsflächen, so dass die Bebauungsplanänderung als reguläres Verfahren durchzuführen ist.

Auf die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB wurde verzichtet, da sich die Planung von der städtebaulichen Konzeption her nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4(1) BauGB wurde in der Zeit vom 08.01.2001 bis zum 08.02.2001 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 27.08.2001 bis zum 26.09.2001 durchgeführt.

2.0 Räumlicher Geltungsbereich

Begrenzt wird der Geltungsbereich der 4. Änderung im Norden durch die Kommerner Straße, im Süden durch die Rheinstraße, im Westen durch die Josef-Ruhr-Straße und im Osten schließt der Bereich an bestehende Wohnbebauung an.

3.0 Flächennutzungsplan

Die Entwicklung der Bebauungsplanänderung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan ist gewährleistet. Der Änderungsbereich ist als Wohnbaufläche bzw. die Anbauverbotszone zur B56/B266 als Grünfläche dargestellt.

4.0 Vorhandene Flächennutzung

Das westliche Plangebiet wird derzeit durch Grünflächen genutzt, im östlichen Plangebiet wurde bereits mit dem Bau mehrerer Einfamilienhäuser begonnen.

5.0 Bebauungsplan Nr. 41 - 4. Änderung

Die rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplanes weist innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung straßenseitig Baulinien aus.

Im Zuge der 4. Änderung soll für den gesamten Änderungsbereich eine Umwandlung der Baulinien in Baugrenzen erfolgen. Die Baufelder sollen insgesamt vergrößert und geringfügig verschoben werden. Weiterhin soll eine Umwidmung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen in öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

Die rechtskräftige 3. Änderung des o.g. Bebauungsplanes weist überwiegend 6,0m breite Flächen als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen aus. In Teilbereichen weiten sich diese Flächen bis zu 7,50m bzw. 8,50m auf.

Eine große Anzahl an Eigentümern erschwert erfahrungsgemäß den Bau und insbesondere die Unterhaltung von nicht öffentlichen Verkehrsflächen. Um hier Konflikte auszuschließen, sollen die Flächen künftig öffentlich gewidmet werden.

Die öffentliche Verkehrsfläche soll eine Breite von 6,0m erhalten.

Die im westlichen Plangebiet als 3,0m breite, derzeit noch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, wird auf eine Breite von 4,50m aufgeweitet, um Konflikten bei der Befahrung im Vorfeld entgegenzuwirken. Die Radien der Straßenausrundungen werden insg. auf 3,0m festgesetzt, um die Befahrbarkeit der Stichstraßen u.a. für Müllfahrzeuge zu erleichtern.

Die o.g. Befreiungen hinsichtlich geringfügiger Unter- bzw. Überschreitungen der Baulinien im östlichen Bereich der 3. Änderung werden im Rahmen der 4. Änderung für den gesamten Änderungsbereich entsprechend angepasst und zeichnerisch dargestellt. Alle Baufelder werden somit insgesamt um 1,0m von der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche weg verschoben.

Die Tiefe der Baufelder soll für den gesamten Änderungsbereich von 12,0m auf 14,0m vergrößert werden.

Insgesamt ergibt sich aus städtebaulicher Sicht eine Verbesserung der Gesamtsituation. Zum einen ermöglicht die Verschiebung der Baufelder eine großzügigere Straßenbildgestaltung mit kleinen Vorgartenbereichen und zum anderen kann durch die ausschließliche Ausweisung von Baugrenzen verbunden mit der Vergrößerung der Baufelder eine individuellere Bebauung auf den einzelnen Grundstücken erfolgen.

5.1 Bisherige Bebauungsplanfestsetzungen

Die für den Änderungsbereich bislang gültigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden im Zuge der 4. Planänderung teilweise überarbeitet.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (WA - Allgemeines Wohnge-

biet; GRZ=0,4; GFZ=0,8 als Höchstmaß; 2-Geschossigkeit), zur Bauweise (offen) sowie die gestalterischen Festsetzungen (Satteldach, Dachneigung 30-38°) sind jedoch unverändert übernommen worden.

5.2 Berücksichtigung von Boden, Natur und Landschaft

Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich, da die Änderung keinen Eingriff im Sinne des § 8a (1) BNatSchG darstellt.

Für den Bereich der 4. Änderung wird keine Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung erstellt. Das Maß der baulichen Nutzung und somit der mögliche Grad der Versiegelung wird im Rahmen der 4. Änderung gegenüber der rechtsverbindlichen Bebauungsplanung nicht erhöht.

5.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Abwasser

Südlich des Bebauungsplangebietes verläuft im Bereich der Rheinstraße ein vorhandener Mischwasserkanal. Die im Plangebiet anfallenden Abwässer (Schmutz- und Niederschlagswässer) können problemlos über diesen Kanal mitentsorgt werden.

Die Herstellung einer Trennkanalisation wäre zwar technisch möglich, doch ist sie unverhältnismäßig, weil zusätzlich zum Leitungsbau innerhalb des Plangebietes eine separate, neue Leitung durch vorhandene Straßen bis zum ca. 170 m entfernt liegenden Vorfluter, dem Veybach, zu verlegen wäre. Außerdem ist der Veybach momentan hydraulisch nicht in der Lage, weitere Wassermengen aufzunehmen und wird deshalb seitens des Erftverbandes einer Ausbauplanung unterzogen, die eine Verlegung in südliche Richtung vorsieht. Hierdurch würde die erforderliche Regenwasserleitung nochmals verlängert.

Gas/Elektrizität

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze.

6.0 Bodendenkmäler

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler vorhanden.

7.0 Altlasten

Ein Teilbereich des östlichen Plangebietes ist als Altlastenverdachtsfläche im Kataster des Kreises Euskirchen mit der Nr. 5306/116 erfasst und wird somit auch im Bebau-

ungsplan Nr. 41/4. Änderung als solche gekennzeichnet.

Im Rahmen bereits durchgeführter Baumaßnahmen in diesem Bereich wurden Belastungen festgestellt, die auf den ehemaligen Betrieb einer Deponie zurückzuführen sind. Das Baugebiet wurde gutachterlich untersucht - Auflagen bzgl. der Baumaßnahmen wurden mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises abgestimmt.

8.0 Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurf-/Kampfgebietes. Zur Erstellung einer konkreten Gefahrenanalyse und zur Abgrenzung eventuell erforderlicher Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind im westlichen Plangebiet Testdetektionen/ Testaufgrabungen durchgeführt worden. Das Bebauungsplangebiet ist in der Zeit vom 10.09.2001 bis zum 14.09.2001 nach dem letzten Stand der technischen Entwicklung bearbeitet worden und insoweit als frei von Kampfmitteln anzusehen.

9.0 Kosten

Die Kosten für den Straßenausbau der 3 Erschließungsstiche belaufen sich auf ca. 200.000 DM, während die Kosten für den Kanalbau auf ca. 275.000DM geschätzt werden.

Die Kosten für die im westlichen Plangebiet entlang der Josef-Ruhr-Straße verlaufende 1,50m breite öffentliche Verkehrsfläche wird auf ca. 25.000DM geschätzt. Diese Maßnahme wird jedoch nicht auf das Plangebiet umgelegt, sondern von der Stadt getragen.

Euskirchen, den 21.01.2002

Friedl

Dr. Friedl
Bürgermeister

