BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 52 c 2. ÄND.

DER STADT EUSKIRCHEN,

ORTSTEIL EUSKIRCHEN

Begründung der Planung

1.0 Bisheriges Verfahren

2.0 Planungsvorgaben/Bestand
2.1 Lage und städtebaulicher Zusammenhang des Plangebietes
2.1.2 Größe des Plangebietes
2.3 Übergeordnete Planungen
2.3.1 Gebietsentwicklungsplan
2.3.2 Flächennutzungsplan
2.3.3 Bebauungsplan Nr. 52 c
2.4 Naturschutz/Landschaftsschutz
2.5 Derzeitige Nutzung des Plangebietes
2.6 Vorhandene Straßen und Wege
2.7 Altlasten/Kampfmittel
2.8 Immissionsschutz

3.0 Ziel und Zweck der Planung und deren Auswirkungen
3.1 Planungsanlaß/Planungsziel
3.2 Ausgleich des Eingriffs

4.0 Planinhalt
4.1 Erschließung und Bebauung
4.1.1 Art und Weise der baulichen Nutzung
4.2 Maß der baulichen Nutzung

5.0 Verkehrsflächen
5.1 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
5.2 Stellplätze und Garagen
5.3 Nebenanlagen

6.0 Grünflächen
6.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage
6.2 Zweckbestimmung Spielplatz
6.3 Baumbestand
6.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
6.5 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.0 Ver- und Entsorgung des Gebietes
7.1 Geh-Fahr-und Leitungsrecht
7.2 Niederschlagswasser, Entwässerungskonzept

8.0 Hinweise

9.0 Kosten

1.0 Bisheriges Verfahren

Der Ausschuß für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung am 20.10.1998 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52c in Euskirchen, Ortsteil Euskirchen, gemäß § 2 Abs. 4 beschlossen.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 02.03.1998 durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.06.1998 bis zum 24.07.1998 durchgeführt.

Die Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.11.1998 bis 19.12.1998

2.0 Planungsvorgaben/Bestand

2.1 Lage und städtebaulicher Zusammenhang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand Euskirchens, südlich der Henri-Dunant-Straße, ca. 40 m vom angrenzenden Standtwald und ca. 1 km Luftlinie von der Innenstadt entfernt.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Bebauungsplan.

Die Fläche ist insgesamt gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

2.1.2 Größe des Plangebietes

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3 ha.

2.3 Übergeordnete Planungen

2.3.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan ist die Plangebietsfläche als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt für den Planbereich Fläche für Gemeinbedarf dar. Somit ist zur Realisierung des Bebauungsplanes eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Sie ist mit den Zielen der Landesplanung vereinbar, da der Gebietsentwicklungsplan hier Wohnsiedlungsbereich vorsieht.

2.3.3 Bebauungsplan Nr. 52c

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 52c der Stadt Euskirchen setzt für den zu ändernden Bereich Fläche für soziale Zwecke mit der Zweckbestimmung Krankenhaus fest.

2.4 Naturschutz/Landschaftsschutz

Der südliche Teil des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet.
Jegliche Bebauung ist hier ausgeschlossen.

2.5 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Die Fläche liegt zur Zeit brach, bis vor kurzem wurde sie zumindest teilweise landwirtschaftlich genutzt.

Im östlichen Randbereich, in Verlängerung des Grundstücks Gemarkung Euskirchen, Flur 34 Flurstück 574, befindet sich ein ca.10,0 m breiter Grünstreifen mit hochstämmigen erhaltenswertem Baumbewuchs.

Im westlichen Planbereich zwischen geplanter Bebauung und öffentlicher Grünfläche befindet sich ein ca. 7,0 m breiter Grünsteifen mit erhaltenswertem Baumbewuchs. Im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze wurde vor kurzem eine Baum-und Strauchreihe gepflanzt.

2.6 Vorhandene Straßen und Wege

Im Norden mündet die Henri-Dunant-Straße in das Plangebiet. Die Verlängerung der Henri-Dunant-Straße durchläuft als Wirtschaftsweg das Plangebiet bis zum Stadtwald.
Westlich und südlich des Plangebietes verlaufen ebenfalls Wirtschaftswege

2.7 Altlasten/Kampfmittel

Altlasten bzw. Ablagerungen belastender oder umweltgefährdender Stoffe sind im Plangebiet nicht bekannt. Seitens des Kampfmittelräumdienstes wurde bisher keine Aussage hinsichtlich des Vorhandenseins möglicher Blindgänger und Kampfmittel im Bereich des ehemaligen Schießstandes getroffen.

2.8 Immissionsschutz

In einem Abstand von ca. 100 m zur geplanten Wohnbebauung befindet sich die Tennisanlage des Rot-Weiß-Euskirchen mit neun Außenplätzen.

Aus diesem Grund wurde zur Untersuchung möglicher Lärmkonflikte ein schallschutztechnisches Gutachten durch den TÜV-Rheinland erstellt.

Der Beurteilungspegel gemäß § 18 BimSchV-Sportanlagenlärmschutzverordnung wurde für die "kritische" Nutzungszeit (sonn- und feiertags, Ruhezeit von 13.00 - 15.00 Uhr) bezogen auf das nächstgelegene geplante Gebäude im -WR- Gebiet mit 43 dB(A) ermittelt.

Damit wird der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) eingehalten. Zu anderen Nutzungszeiten ist mit günstigeren Verhältnissen zu rechnen.

Ergebnis der Untersuchung ist somit, daß Lärmkonflikte zwischen Wohnbebauung und Tennis

anlage nicht zu erwarten sind.

3.0 Ziel und Zweck der Planung und deren Auswirkungen

3.1 Planungsanlaß/Planungsziel

In der Stadt Euskirchen besteht eine deutliche Nachfrage nach erschlossenen Baugebieten.

Dies veranlaßte den Ausschuß für Umwelt und Planung die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52c zu beschließen.

Der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 52c setzt für den Änderungsbereich ausschließlich Fläche für soziale Zwecke fest. Diese galt als Optionsfläche für mögliche Erweiterungen des benachbarten Marien-Hospitals.

Mittlerweile hat sich herausgestellt, daß die Fläche in ihrer Gesamtheit nicht mehr benötigt wird und stark reduziert werden kann.

Da somit ein großer Teil des Bereichs zukünftig brach liegen würde, ist es planerischer Wille, ein reines Wohngebiet festzusetzen und das Gebiet einer städtebaulich geregelten Nutzung zuzuführen.

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung wird der vorhandenen, nördlich angrenzenden Bebauung angeglichen und durch Festsetzung eines Schutzstreifens im südlichen Bereich den Übergang zum Stadtwald prägen.

3.2 Ausgleich des Eingriffs

Die Ausweisung von Wohnbauflächen stellt einen Eingriff gemäß § 1 a BauGB dar, der entsprechend auszugleichen ist.

Im Bebauungsplan Nr. 52 c 2.Änderung ist für die Ausweisung von Wohnbauflächen keine erneute Ausgleichsregelung zu treffen, da im Bebauungsplan Nr. 52 c, auf dessen Grundlage der Bebauungsplan Nr. 52 c 2.Änderung entwickelt wurde, bereits ein vergleichbarer Eingriff vorgesehen war.
Es erfolgt somit kein zusätzlicher Eingriff, die neue Planung weist zudem, durch den Verzicht auf die ursprünglich festgesetzte Tennisplatz-und Bolzplatzfläche, insgesamt weniger befestigte Fläche und ein höheres Maß an Pflanzgeboten aus.

4.0 Planinhalt

4.1 Erschließung und Bebauung

Die Haupterschließung erfolgt in Verlängerung der Henri-Dunant-Straße

Die Erschließung orientiert sich nicht an der vorhandenen Parzellierung, da eine Straßenbreite von 11,0 m für ein reines Wohngebiet überdimensioniert ist.

Für die Haupterschließung ist somit eine reduzierte Breite von 6,0 m vorgesehen.

Für die Parzellen, die nicht direkt an der Haupterschließungsstraße liegen, sind Wohnstichwege zur Erschließung geplant. Die Breite beträgt 4,0 m.

Die Haupterschließungsstraße geht im südl. Plangebiet in einen 3,0 m breiten Rad- und Fußweg über, der somit eine optimale Anbindung an den angrenzenden Naherholungsbereich "Stadtwald" darstellt.

4.1.1 Art und Weise der baulichen Nutzung

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird ein reines Wohngebiet -WR- festgesetzt.

Durch die textlichen Festsetzungen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, so daß die für ein reines Wohngebiet nicht notwendigen oder gar nachteiligen Nutzungen unzulässig sind.

In Anpassung an die bestehende Bebauung ist die Beschränkung der Haustypen auf Einzel- und Doppelhäuser geplant, mit max. zwei Wohneinheiten.

Hausgruppen sind untypisch und wegen der zu erwartenden Verdichtung ausgeschlossen.

Um eine harmonische Ortsrandgestaltung zu erreichen wird eine zurückhaltende Verdichtung durch Festsetzung der offenen Bauweise angestrebt. Die ausgewiesenen Baufenster haben eine max. Tiefe von 16,0 m und werden durch Baugrenzen begrenzt.

Als Dachform ist das Satteldach (Walm) mit einer Dachneigung von 30˚-38˚ zulässig.

Die Firstrichtung ist in der Regel traufständig zur Straße, Ausnahmen sind jedoch zulässig, wenn dies zur Nutzung von Sonnenenergie und zur optimalen Ausrichtung von Sonnenkollektoren notwendig ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherstellung einer aufgelockerten Bebauung wird eine GFZ von 0,3 und eine GRZ von 0,3 in dem -WR- Gebiet festgesetzt.
Für die verbleibende Fläche für soziale Zwecke wird ebenfalls eine GFZ von 0,3 und eine GRZ von 0,3 festgesetzt, so daß eine allzu komplexe Ausnutzung der Grundstücksfläche nicht möglich ist.
Die Bauweise ist I-geschossig, mit einer max. Firsthöhe von 8,50 m, bestimmt durch den Bezugspunkt der mittleren Höhenlage der dazugehörenden Erschließungsstraße.

Somit ist die Höhenentwicklung der Gebäude aus stadtgestalterischen Gründen begrenzt.

5.0 Verkehrsflächen

Die Haupterschließungsanlage hat einen Straßenquerschnitt von 6,0 m und wird wie folgt aufgebaut:

Straßenbreite	4,50 m
einseitiger Gehweg	1,50 m.

Die Wohnstichwege haben eine Breite von 4,0 m und werden, wie auch die Haupterschließungsstraße, als Mischfläche ausgebaut.

5.1 Verkehrsflächen, besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind
a) als Rad- und Fußweg und
b) als öffentliche Parkplatzanlage festgesetzt.

Die Rad-und Fußwege regeln den Anschluß an den Naherholungsbereich "Stadtwald".
Die öffentliche Parkplatzanlage entlastet die vorhandene und zukünftige Parksituation.

5.2 Stellplätze und Garagen

Garagen, Stellplätze und Carports sind im Baugebiet zulässig. Aus gestalterischen Gründen müssen sie jedoch
a) in den überbaubaren Flächen oder
b) in den seitlichen Abstandsflächen liegen und nicht die rückwärtige Bauflucht überschreiten.

5.3 Nebenanlagen

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig.
Garten-und Gewächshäuser sind aus gestalterischen Gründen nur bis 30 m³ in den hinteren Grundstücksbereichen zulässig.

6.0 Grünflächen

6.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Im westlichen und südwestlichen Plangebietsbereich ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Durch eine festgesetzte lockere Bepflanzung wird ein Übergang zwischen geplanter Wohnbebauung und angrenzender Landschaft geschaffen.

Der im Landschaftsschutzgebiet liegende Bereich bleibt von jeglichen Maßnahmen unberührt.

6.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Zur Deckung des Bedarfs wird im Bereich der Fläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, welche direkt an die Wohnbaufläche angrenzt, ein Spielplatz von ca. 700 m² festgesetzt.

Der Spielplatz ist über einen Rad- und Fußweg erreichbar und von der Wohnbebauung einsehbar. Die soziale Sicherheit ist zudem durch die Festsetzung einer lockeren Bepflanzung der Parkanlage gewährleistet.

6.3 Baumbestand

Der hochstämmige im Plangebiet entsprechend dargestellte Laubbaum und die im Planentwurf mit "E1" und "E2" gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten und zu pflegen. Dies geschieht aufgrund der ökologischen Wertigkeit sowie aus landschaftsgestalterischer Hinsicht.

6.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die mit "SPE 1" und "SPE 2" gekennzeichneten Flächen sind in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde standortgerecht zu bepflanzen.

Auf den Grundstücksflächen ist je angefangene 200 m ein Baum oder Großstrauch gemäß Pflanzliste anzupflanzen, zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

Die Flachdächer der Garagen sind zu begrünen.
Entfällt gemäß Ratsbeschluß vom 10.06.1999.

Die Stellplätze und Zufahrten sind mit einer dauerhaft versickerungsfähigen Oberfläche auszuführen.

6.5 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Planentwurf mit "E 1" und "E 2" gekennzeichneten Flächen werden aufgrund ihrer landschaftspflegerischen Bedeutung und ihres ökologischen Wertes als besonders erhaltenswert angesehen. Dies gilt auch für die als erhaltenswert festgesetzte hochstämmige Stieleiche.

7.0 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Elektro-Trinkwasser und Erdgasversorgung sind innerhalb des Plangebietes gewährleistet.

7.1 Geh-, Fahr-und Leitungsrecht

Leitungsrechte wurden zugunsten des RWE und der PLEDOC festgesetzt.

Änderung gemäß Ratsbeschluß vom 10.06.1999

Leitungsrechte wurden zugunsten des RWE und der Ruhrgas AG festgesetzt.

7.2 Niederschlagswasser, Entwässerungskonzept

Das Plangebiet liegt im Entwässerungskonzept der Stadt Euskirchen.

Die Entwässerung soll künftig durch den südlichen Randkanal “B1" entlang des Mitbachs erfolgen.

Die Realisierung des Sammlers wird doch nicht kurzfristig möglich sein, aus diesem Grund wird das Abwasser mittels einer Pumpstation in den Endschacht der Henri-Dunant-Straße gepumpt.

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51 a LWG zu behandeln.

Änderung gemäß Ratsbeschluß vom 10.06.1999

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das auf Dächern und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer ortsnah einzuleiten.

In dem von einem Gutachter erstellten geohydrologischen Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet wird festgestellt, daß ein Versickern von Niederschlagswasser nur bedingt möglich ist.

Da das Plangebiet im genehmigten Generalentwässerungskonzept der Stadt Euskirchen liegt, der für diesen Bereich eine Mischkanalisation vorsieht, wird das anfallende Niederschlagswasser entsprechend dem Mischwasserkanal zugeleitet.

Der Aufwand zur Ableitung in eine Trennkanalisation ist, wie eine überschlägige Kostenermittlung zeigt, technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig (§ 51 Abs. 4 LWG).

8.0 Hinweise

Die Rheinbraun weist darauf hin, daß sich der gesamte Planbereich in einem Auengebiet befindet.
Aus diesem Grund sind im Plangebiet die Bauvorschriften der DIN 1054 "zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18196 "Erd-und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" und der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

9.0 Kosten

Die voraussichtlichen Kosten für den Straßenausbau betragen ca. 220.000,-- DM. Die Kosten für den Kanalbau betragen voraussichtlich 100.000,-- DM.

Euskirchen, den 5.Oktober 1999

Dr. Uwe Friedl
Bürgermeister