

STADT EUSKIRCHEN ORTSTEIL EUSKIRCHEN

BEGRÜNDUNG

**zur 2. Änderung
des
Bebauungsplan Nr. 85**

**Bereich der Grünanlage
„Nikolaus-Groß-Platz“**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13 a BauGB**

Architektenpartnerschaft
Belter + Blaeser
Jahnstraße 56
53879 Euskirchen

Tel.: 02251/9550-0
Fax: 02251/955019
info@belter-blaeser.eu
www.belter-blaeser.eu

INHALT:

- 0.0 Rechtsgrundlagen**
- 1.0 Verfahren**
- 2.0 Anlass und Ziel der Planung**
- 3.0 Rahmenbedingungen**
 - 3.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 3.2 Regionalplan
 - 3.3 Flächennutzungsplan
 - 3.4 Bestehendes Planungsrecht
- 4.0 Städtebauliches Konzept**
 - 4.1 Erschließungs- und Bebauungskonzept
 - 4.2 Ver- und Entsorgung
- 5.0 Inhalte des Bebauungsplanes**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
 - 5.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - 5.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
 - 5.6 Hinweise
 - 5.7 ***Kennzeichnung***
- 6.0 Auswirkung des Bebauungsplanes**
 - 6.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - 6.2 Umweltauswirkungen
- 7.0 Flächenbilanz**
- 8.0 Bodenordnung**
- 9.0 Kosten**

0.0 Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des ErbStRG vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S 3018ff), in der zurzeit gültigen Fassung und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), in der zurzeit geltenden Fassung 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) geändert durch Artikel 91 des vierten Befristungsgesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332), in der zurzeit gültigen Fassung.

1.0 Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 08.12.2009 den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Bereich Grünanlage Nikolaus-Groß-Platz“ gefasst.

Da es sich um eine geringfügige Überbauung im Innenbereich der Stadt Euskirchen handelt, soll ein beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungszusammenhangs und der Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² aufweisen. Zudem werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet und durch die Planung sind keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete betroffen.

Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB angewendet werden. Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 (1) BauGB abgesehen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. § 13a BauGB erfolgt in der Zeit vom 13. Oktober bis 13. November 2009 einschließlich. Der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgt mit Schreiben vom 09.10.2009.

Am 15.12.2009 hat der Rat der Stadt Euskirchen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 85 weist in dem Änderungsbereich öffentliche Grünfläche (Nikolaus-Groß-Platz), öffentliche Verkehrsfläche und Mischgebiet aus. Im Zuge der Umgestaltung der Kölner Straße mussten Teilbereiche der Grünanlage für den neu ausgebauten Kreislauf in Anspruch genommen werden. Des Weiteren soll der südliche Abschluss des Nikolaus-Groß-Platzes durch eine attraktive Platz-Randbebauung gefasst werden.

Das Objekt Oststraße 32 steht seit einigen Jahren leer und wurde nun verkauft. Eine Sanierung und Umbau des Gebäudes ist nicht mehr wirtschaftlich, daher soll das Gebäude abgebrochen werden. Da das Grundstück nur 7,0 bis 8,0 m breit ist, wäre eine Neubebauung sehr schwierig. Zurzeit schließt das Gebäude mit einer geschlossenen Brandwand zur Grünanlage ab, welche keinen akzeptablen Platzabschluss darstellt. Deshalb soll durch eine teilweise Erweiterung des Gebäudes um bis zu 5,0 m in die Grünanlage hinein durch eine moderne Architektur eine attraktive Randbebauung ermöglicht werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 85 sieht entlang der Oststraße Mischgebiet (MI) vor, dies soll beibehalten werden.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 umfasst den Nikolaus-Groß-Platz, die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und das angrenzende Flurstück 152.

3.2 Regionalplan

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

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen von 2004 weist für den Änderungsbereich öffentliche Grünfläche mit den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und im Süden Mischgebiet (MI) aus, dies soll im wesentlichen beibehalten werden. Der Bebauungsplan ist somit weiterhin gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Der seit 1992 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 85 wurde bereits 2004 in einem Teilbereich geändert. Diese jetzt geplante 2. Änderung für den Nikolaus-Groß-Platz und angrenzende Bereiche stellt aufgrund seiner geringen Größe nach § 13 a BauGB eine Innenentwicklung dar.

4.0 Städtebauliches Konzept

4.1 Erschließungs- und Baukonzept

Da die Oststraße stark befahren ist und weitere Ein- und Ausfahrten den Verkehrsablauf gefährden würden, soll das Flurstück 152 über einen Stichweg (nur für Anlieger des Hauses Nr. 32) in den Park angefahren werden, der durch einen herausnehmbaren Poller vom vorhandenen Restweg abgetrennt wird. Deshalb wird entlang der Oststraße im B-Plan ein Verbot für Ein- und Ausfahrten festgesetzt und der vorhandene Weg in seinem Erschließungsteil ausgebaut und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Die Stellplätze im rückwärtigen Bereich auf dem Grundstück werden weiterhin von Südosten über das Gelände der Deutschen Bahn angedient.

Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem Bestand übernommen. Der Baukörper soll sich der Straßenflucht und den Traufen- und Firsthöhen anpassen, zusätzlich soll eine attraktive Platzrandbebauung ermöglicht werden. Entlang der Oststraße soll vom festgesetzten Satteldach abgewichen werden, um eine ansprechende Eckbebauung zu ermöglichen. Durch den Abriss des Brandgiebels und der Neubebauung des Grundstückes im Grenzbereich zum Park wird dieser besser gefasst. Das Gebäude öffnet sich zum Park hin. Diese Vorteile überwiegen deutlich den Verlust eines Bereiches von **147,0 qm**, der privatisiert wird.

4.2 Ver- und Entsorgung

Durch das Änderungsverfahren kommt es zu keiner *nennenswerten* Veränderung der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. ***Erforderliche Änderungen sind mit den Versorgungsträgern rechtzeitig abzustimmen und gehen zu Lasten des Investors.***

5.0 Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der vorhandenen Baustrukturen und Nutzungen wird weiterhin Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 6 (2) Nr. 6 – 8 BauNVO zulässigen und nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, damit keine unzumutbaren Belästigungen entstehen und der Verkehr der Oststraße nicht übermäßig belastet wird.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Diese werden der Örtlichkeit angepasst, deshalb erfolgt eine Reduzierung der GRZ auf 0,4.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wird zur Oststraße eine mindestens 3-geschossige und maximale 4-geschossige Bauweise vorgesehen. Die bestehende zwingende 3-Geschossigkeit wird aufgegeben, da Geschoßhöhen von bis zu 4 m und Sockelhöhen von über 1 m nicht mehr zeitgemäß sind. Bei Beibehaltung der vorhandenen Traufenhöhe kann auch eine 4-Geschossigkeit verwirklicht werden.

Im rückwärtigen Bereich soll die 1-geschossige Bauweise beibehalten werden. Die vorhandenen Traufen- und Firsthöhen entlang der Oststraße werden übernommen. Zur Begrenzung der Gebäudehöhen wird eine maximale Gebäudehöhe (NHN) festgesetzt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

An der geschlossenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird festgehalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entlang der Oststraße weiterhin durch eine Baulinie festgesetzt, die aufgrund der erfolgten Straßenverbreiterung nach Norden im Bereich der ehemaligen Grünanlage verspringt, um eine Gehwegmindestbreite von 2,50 m zu gewährleisten. In den anderen Bereichen werden Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich an den alten Festsetzungen und der neuen Gebäudeplanung.

5.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports dürfen nur im rückwärtigen östlichen Bereich auf dem Flurstück 152 errichtet werden.

Die Zufahrt von der Oststraße aus in die Grünanlage wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Diese Fläche darf nur zum Be- und Entladen sowie Ein- und Aussteigen befahren werden, ein dauerhaftes Abstellen von Fahrzeugen ist dort nicht zulässig.

5.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Da die Oststraße stark befahren ist und das Flurstück 152 über einen Stichweg (nur für Anlieger des Hauses Nr. 32) erschlossen werden kann, sollen weitere Ein- und Ausfahrten zur Oststraße, die den Verkehrsablauf gefährden würden, ausgeschlossen werden.

5.6 Hinweise

Kampfmittel: Das Bebauungsplangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Deshalb wird eine geophysikalische Untersuchung empfohlen, die in Abstimmung mit der Behörde bei Baubeginn durchgeführt werden sollte.

Grundwasser: Der natürliche Grundwasserstand steht nahe der Geländeoberfläche an. Er kann durch äußere Einflüsse schwanken. Deshalb sind bei Gründungsarbeiten die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

Grabanlagen: Im Bebauungsplangebiet befindet sich der alte städtische Friedhof. Beim Auffinden alter Grabanlagen ist die Friedhofsverwaltung der Stadt Euskirchen unverzüglich zu benachrichtigen.

5.7 Kennzeichnung

Erdbebenzone: Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 2 mit der Untergrund-Klasse T (Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsigem Untergrund und Gebieten mit relativ flachgründigen Sedimentbecken).

6.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Änderung der Bebauung kommt es zu einer Aufwertung der Platzrandbebauung. Negative Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung und Nutzung im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen sind nicht zu erwarten.

6.2 Umweltauswirkungen

Da ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist ein gesonderter Umweltbericht gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden.

Die Reduzierung der öffentlichen Grünanlage „Nikolaus-Groß-Platz“ von **4.717 m²** um ca. **1.107 m²** steht durch die Verbesserung des Verkehrsflusses auf der Oststraße mit anschließendem Kreisell (ca. **960 m²**) und die Verbesserung des baulichen Abschlusses (ca. **147 m²**) im öffentlichem Interesse und ist aus Umweltgesichtspunkten vertretbar.

7.0 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von	ca. 9.212 m²
davon	
öffentliche Grünfläche	ca. 3.610 m²
Mischgebiet (MI)	ca. 894 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 4.708 m²

8.0 Bodenordnung

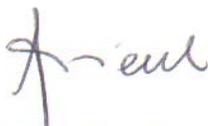
Die überplanten öffentlichen Teilgrünflächen, sowie eine Teilfläche des ausgebauten Gehweges an der Oststraße befinden sich im Eigentum der Stadt Euskirchen und werden an den Eigentümer des Flurstücks 152 veräußert. Es sind keine weiteren bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

9.0 Kosten

Der Stadt Euskirchen entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine Kosten. Die Änderungsarbeiten auf dem Nikolaus-Groß-Platz gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers Oststraße 32, der die bauliche Erweiterungsfläche für seinen Neubau benötigt.

Der Kursiv und fett geschriebene Text wurde nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB ergänzt.

Euskirchen, den 18.02.2010



Dr. Uwe Friedl
(Bürgermeister)

