

Stadt Euskirchen

Bebauungsplan Nr. 103

Euskirchen

" Boenerstraße "

Begründung

Inhalt

1. Bestehende Situation
2. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes
3. Eingriffe in Natur und Landschaft
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Erschließung und Verkehrsflächen
6. Ver- und Entsorgung
7. Bodenordnung
8. Kosten des Bebauungsplanes

1. Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteiles Euskirchen im rechtsverbindlichen Durchführungsplan Nr. 26. Es grenzt an die Boenerstraße und erstreckt sich über einen bisher un bebauten Innenbereich.

Der Durchführungsplan sieht entlang der Boenerstraße eine I-geschossige offene Bauweise vor, Dachneigung 46-50°, Bautiefe 20 m. Entlang der anderen drei Straßen ist eine II-geschossige offene Bauweise vorgesehen, Dachneigung 46-50° und Bautiefen zwischen 28 und 30 m.

Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich Wohnbebauung dar.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Eigentümer des an der Boenerstraße ansässigen Pflanzen- und Baumschulenbetriebes hat seinen Betrieb aufgegeben. Die bestehende rückwärtige Halle des Flurstückes 610 fügt sich somit nicht mehr ein. Der Bestand sollte gesichert werden, eine gewerbliche Nutzung sowie eine Umnutzung zu Wohnzwecken wird ausgeschlossen.

Die vorhandene Autolackierei wird auf dem Flurstück 580 ausgesiedelt. Dieses Gebäude sollte abgebrochen, oder einer Nutzung entsprechend des Bebauungsplanes zugeführt werden. Die vorhandenen Betriebsflächen sollen aus städtebaulichen Gesichtspunkten einer zeitgemäßen reinen Wohnbebauung zugeführt werden. Somit könnte der bestehende Bedarf an Wohnungen innerhalb der Stadt Euskirchen weiter gemindert werden.

Die Planung setzt Flächen für eine Wohnbebauung fest, die in I-geschossiger aufgelockerter Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden könnte. Diese Festsetzungen entsprechen dem angrenzenden Gebietscharakter des Stadtteils.

3. Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der geplanten Bebauung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Über sie muß gemäß § 8 a BNatSchG in der Abwägung entschieden werden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Die ökologische Bewertung der Vegetationsstrukturen erfolgte in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Euskirchen.

Im Innenbereich des Plangebietes entfällt der Gartenbaubetrieb mit einem sehr geringen ökologischen Wert. Die neu entstehenden Freiflächen sollen als Hausgärten gestaltet werden und als Ausgleichsmaßnahme mit einem entsprechenden Pflanzgebot belegt werden. Ein verbleibendes Defizid wird durch ein Pflanzgebot einer einzeiligen Hecke entlang der angrenzenden Garagenrückwände kompensiert. Somit kann der innerhalb des Plangebietes selbst ausgeglichen werden.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Nutzungen im Umfeld und der Darstellung im Flächennutzungsplan wird für den Bebauungsplanbereich Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO vorgesehen. Ebenfalls wird die Zahl der Vollgeschosse, die Grund- und Geschoßflächenzahl von den derzeit überbaubaren Flächen übernommen.

5. Erschließung und Verkehrsflächen

Die Erschließung des Innenbereiches erfolgt von der Boenerstraße aus. Der Stichweg soll als Wohnweg ausgebaut werden, der am Ende in einen LKW-gerechten Wendehammer mündet. Die Fahrbahn wird auf 5,50 m reduziert um die Geschwindigkeit auch durch optische Merkmale auf 30 km zu begrenzen. Es erfolgt ein gemischt genutzter (ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg) Ausbau in wasserdurchlässigem Pflaster. Die Kostenverteilung wird in einem Erschließungsvertrag geregelt. Die das Plangebiet umgrenzenden Straßen werden nicht verändert.

6. Ver- und Entsorgung

Eine ausreichende Versorgung des inneren Plangebietes mit Wasser, Gas und Strom ist gesichert, der äußere Bereich bleibt unverändert.

Die Kanalisation der vier das Plangebiet umgrenzenden Straßen ist ausreichend dimensioniert und bedarf somit keiner Ver-

änderung. Der Innenbereich soll über einen Sammelanschluß in das Kanalnetz der Boenerstraße eingeleitet werden. Dieses betrifft auch das Niederschlagswasser aufgrund der geringfügigen Versickerungsfähigkeit des Bodens. Die Verlegung der Trasse erfolgt im Straßenbereich.

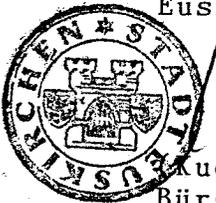
7. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Innenbereich (nur 2 Eigentümer) nicht erforderlich. Im äußeren Bereich bedarf es ebenfalls keiner Neuregelung. Die öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplangebiet werden mittels eines Erschließungsvertrages geregelt und gehen später in das Eigentum der Stadt Euskirchen über.

8. Kosten des Bebauungsplanes

Die Kosten für die Planaufstellung werden vom ehem. Besitzer des Gartenbaubetriebes getragen. Die Erschließungsmaßnahmen regelt der Erschließungsvertrag.

Euskirchen, den 30.01.1997



Kuckertz
Bürgermeister