

Stadt Euskirchen

Bebauungsplan Nr. 105

Ortsteil Euskirchen

„Kessenicher Straße/Sebastianusstraße“

Begründung zum Entwurf

Inhalt

1. Bisheriges Verfahren
2. Bestehende Situation
3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
4. Eingriffe in Natur und Landschaft
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Erschließung und Verkehrsflächen
7. Ver- und Entsorgung
8. Versickerung
9. Altlasten
10. Bodenordnung
11. Kosten des Bebauungsplanes

1. Bisheriges Verfahren

Am 26.06.1997 faßte der Ausschuß für Umwelt und Planung den einleitenden Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Kessenicher Straße / Sebastianusstraße in Euskirchen.

Die erste Planberatung fand am 05.02.1998 im Umwelt und Planungsausschuß statt. Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 09.03.1998 parallel wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

2. Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt nördlich der Innenstadt von Euskirchen und wird entsprechend der zeichnerischen Darstellung definiert durch:

- die Kessenicher Straße im Osten
- die Sebastianusstraße im Norden
- bis zu dem Flurstück 577 (Wohnhaus Sebastianusstraße Nr. 13-15) im Westen, ca. 110 m von der Kessenicher Straße entfernt.
- ca. 20-30 m südlich der Sebastianusstraße bis zum Wohnhaus Kessenicher Straße Nr. 67.

Die Grundstücke sind überwiegend mit Wohn- und gewerblichen Gebäuden bebaut. Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung bedarf es einer Überarbeitung des nördlichen Teiles, deren Grundstücke im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 31 D liegen. Der südlich gelegene Teil war bis jetzt noch nicht überplant und sollte hierdurch geordnet werden. Im Flächennutzungsplan sind alle Grundstücke als gemischte Bauflächen -M- ausgewiesen. Die Örtlichkeit entspricht somit den Festsetzungen des F-Planes, so daß der Bebauungsplan entsprechend dieser Ausweisung entwickelt werden kann. Die Sebastianusstraße, wie auch die Kessenicher Straße sind bereits ausgebaut.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch den Abbruch der ehemaligen Tankstellenanlage entlang der Sebastianusstraße und des ehemaligen Tanklagers nördlich der Straße entstanden neue Bauparzellen. Die Flurstücke 626, 627 und 128 wurden im Zuge eines Grundstücks austausches so zugeschnitten, daß zwei Parzellen für adäquate Wohnbebauung entstanden. Südlich der Sebastianusstraße sieht der vorhandene B-Plan eine I-Geschossigkeit vor. Aus städtebaulicher Sicht sollte für alle Grundstücke eine III-geschoßige Bebauung möglich sein, dies entspricht auch dem Gebietscharakter. Der Eigentümer der südlichen Eckgrundstücke Kessenicher Straße / Sebastianusstraße beabsichtigt ein Gebäude für betreutes Wohnen zu errichten.

4. Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG - ist die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu lösen und Eingriffe in Natur

und Landschaft auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe geplant sind bzw. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Die ökologische Bewertung der Vegetationsstrukturen erfolgt nach den Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft (MURL). Durch die Ausführung des Bebauungsplanes Nr. 105 entstehen kaum Veränderungen gegenüber der heutigen Situation.

4a. Überschlägliche Eingriffsbilanz

Zur Realisierung der Planung ist der Ausgangszustand des Untersuchungsraumes zeichnerisch erfaßt worden (Anlage 1). Die Daten zu jedem Biotoptyp ergeben sich durch Flächennummer, Biotoptyp, Flächengröße und der dem Biotoptypwertliste entnommene Grundwert A und sind entsprechend im Plan dargestellt.

Nr.	Biotoptyp	Fläche	Grundwert A	Einzelflächenwert
1	Garagen, Teerfl.	780	0	0
2	Kiesfläche	456	1	456
3	Gartenfläche strukturarm	290	2	580
4	Bebauung, Teer-, Betonflächen	1.588	0	0
Bestand: Gesamtflächenwert:				1.036

Die Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zeichnerisch in der Anlage 2 erfaßt und entsprechend bewertet worden:

Nr.	Biotoptyp	Fläche	Grundwert A	Einzelflächenwert
1	Wohnbaufläche 2.335 qm x 0,6 übererdete Tiefgarage	1.401	0	
	2.335 qm x 0,4	934	1	934
2	Wohnbaufläche 780 qm x 0,6 Zier- und Nutzgarten strukturreich	468	0	0
	780 qm x 0,4	312	3	936
Planung: Gesamtflächenwert				1.870
				- 1.036
Überschuß:				834

b. Gesamtbilanz

Gemäß Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz braucht in den Teilen des Bebauungsplanes wo Baurecht besteht, nur die Differenz der GRZ von 0,4 auf 0,6 ausgeglichen werden. Um ein optimales Ergebnis zu erreichen, wurde von dem tatsächlichen Istzustand ausgegangen.

Durch die Zielsetzung möglichst Grundstücksflächen zu entsiegeln und dort strukturreiche Zier- und Nutzgärten anzulegen ergibt sich ein Eingriffsbilanzüberschuß von 834 Einzelflächenwerte. Somit sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich. Um strukturreiche Flächen zu schaffen, werden Pflanzgebote für die nicht überbaubaren Flächen und Mindestanforderungen für Tiefgaragenbegrünung festgesetzt.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung paßt sich der umgebenden Bebauung an und ist unter den Ziffern 2 (Bestehende Situation) und 3 (Ziele und Zweck des Bebauungsplanes) erläutert. Für das gesamte Plangebiet wird Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie für diesen Bereich eine unerwünschte und möglicherweise hinsichtlich der Emissionen ohnehin nicht zulässige Nutzung darstellen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung auch im Umfeld des Plangebietes. Als Grundflächenzahl wird entsprechend § 17 BauNVO eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Bei der Festlegung der Geschößflächenzahl wird Rücksicht auf die Zuschnitte der Grundstücke genommen. So wird überwiegend eine GFZ von 1,2 festgesetzt um zum einen eine 3-Geschoßigkeit zu ermöglichen, aber zum anderen auch ausreichende Freiflächen zu erhalten. Nur für die Eckgrundstücke wurde die GFZ auf 1,8 erhöht. Hier sollte entsprechend dem städtebaulichen Gesamtbild die 3-Geschoßigkeit zwingend durchgeführt werden. Die Straßenfront südlich der Sebastianusstraße sollte durch eine Baulinie als geschlossene Zeile definiert werden. Um Einklang zwischen Abstandsflächen, Grundstückstiefe und dem Straßenraum zu erreichen, wurde die Baulinie 1,0 m zurückversetzt. Dieses ist aufgrund der geringen Grundstückstiefe aber nur durch die vorgesehene Erhöhung der GFZ möglich. Bauliche Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen aufgrund der hohen Dichte ausgeschlossen.

6. Erschließung und Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen (Kessenicher Straße und Sebastianusstraße) ausreichend erschlossen. Weitere Veränderungen des Bestandes sind nicht erforderlich.

7. Ver- und Entsorgung

Eine ausreichende Versorgung mit Strom, Wasser, Gas etc. ist gegeben. Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Die vorhandene Kanalisation bedarf ebenfalls keiner Ergänzung, sie wurde entsprechend dem Bestand, der sich von der Planung kaum unterscheidet, ausgelegt.

8. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51 a LWG

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der geringen Freiflächen auf den Grundstücken nicht möglich. Die Niederschlagswasser werden somit der ausreichend dimensionierten, vorhandenen Mischkanalisation zugeführt.

9. Altlasten

Altlasten waren nur auf dem Grundstück der ehemaligen Tankstelle Flurstück 635 und 634 vorhanden. Diese wurden durch Bodenaustausch unter Beteiligung der „Unteren Abfallbehörde“ des Kreises Euskirchen gemäß Gutachten entfernt.

10. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

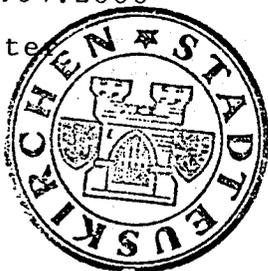
11. Kosten des Bebauungsplanes

Kosten für die Erschließung und öffentliche Einrichtungen fallen nicht an. Die Kosten des Bebauungsplan-Verfahrens trägt der Eigentümer der Flurstücke 627, 630 und 635.

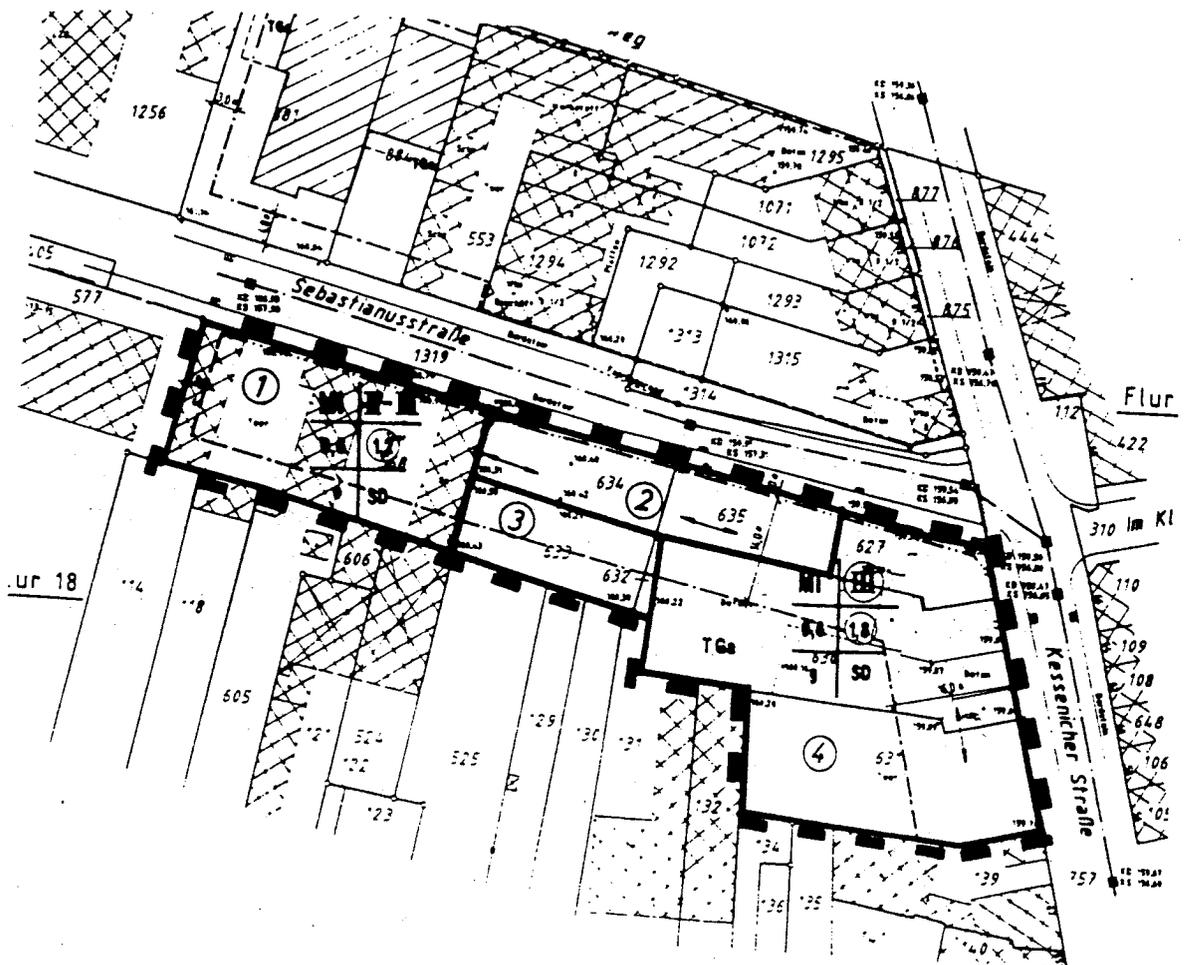
Euskirchen, den 13.04.2000

Der Bürgermeister

Friedl
Dr. Friedl



Stadt Euskirchen Bebauungsplan Nr. 105 Bereich Kessenicher Str. / Sebastianusstr.



ÜBERSICHTSKARTE
M. 1:1000

ANLAGE 1 ZUR EINGRIFFSBILANZIERUNG
BESTAND

**Bebauungsplan Nr. 105, Bereich Kessenicher Straße/Sebastianusstraße
Flächenberechnungen zur Anlage 1 (Bestand) der Eingriffsbilanzierung**

1. Garagen, Teer (568)

$$39,00 \quad \times \quad 20,00 \quad = \quad 780,00 \text{ qm}$$

2. Kiesfläche (634, 635)

$$\begin{array}{r} (10,00 + 9,00) / 2 \quad \times \quad 25,50 = \quad 242,25 \\ (10,00 + 9,00) / 2 \quad \times \quad 22,50 = \quad 213,75 \end{array} \quad = \quad 456,00 \text{ qm}$$

3. Gartenfläche strukturarm (632, 633)

$$(25,75 + 27,00) / 2 \quad \times \quad 11,00 \quad = \quad 290,13 \text{ qm}$$

4. Bebauung, Teer- und Betonflächen (627, 630, 631)

$$\begin{array}{r} 21,00 \quad \times \quad 8,50 / 2 \\ + \quad 28,00 \quad \times \quad 14,75 / 2 \\ + \quad 48,50 \quad \times \quad 3,75 / 2 \\ + \quad 48,50 \quad \times \quad 6,50 / 2 \\ + \quad 48,25 \quad \times \quad 10,50 / 2 \\ + \quad 48,25 \quad \times \quad 24,00 / 2 \\ + \quad 11,00 \quad \times \quad 38,50 / 2 \end{array} \quad = \quad 1.588,38 \text{ qm}$$

**Bebauungsplan Nr. 105, Bereich Kessenicher Straße/Sebastianusstraße
Flächenberechnungen zur Anlage 2 (Planung) der Eingriffsbilanzierung**

1. Flurstücke 627, 630, 631, 632, 633, 534 und 635
lt. Anlage 1 290,13 qm + 1.588,38 qm + 456,00 qm = 2.334,51 qm

2. Flurstück 568 lt. Anlage 1 = 780,00 qm

Gesamt = 3.114,51 qm