

STADT EUSKIRCHEN ORTSTEIL EUSKIRCHEN

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 106

1. Änderung

„Bereich zwischen Alfred-Nobel-Straße und Pützbergring“

Architekt und Ingenieure
Horst Belter + Partner
Jahnstraße 56
53879 Euskirchen

Tel.: 02251/9550-0
Fax: 02251/955019
info@horst-belter.de
www.horst-belter.de

INHALT:

0.0 Ziel und Zweck der Planung

1.0 Verfahrensablauf

2.0 Rahmenbedingungen

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie
- 2.2 Gebietsentwicklungsplan
- 2.3 Flächennutzungsplan
- 2.4 Vorhandene Flächennutzung

3.0 Städtebauliches Konzept

- 3.1 Verkehrserschließung
- 3.2 Bauungskonzept
- 3.3 Ver- und Entsorgung

4.0 Inhalte des Bebauungsplanes

- 4.1 Mischgebiet (MI)
- 4.2 Gewerbegebiet (GE)
- 4.3 Maß der baulichen Nutzung
- 4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 4.5 Verkehrsflächen
- 4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GLR, GFLR)
- 4.7 Private Grünfläche

5.0 Auswirkungen der Planung

6.0 Bodenordnung

7.0 Flächenbilanz

8.0 Kosten

0.0 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung flexiblerer planungsrechtlicher Festsetzungen für eine derzeit brach liegende städtische Fläche. Es hat sich gezeigt, dass die städtebaulichen Zielvorstellungen des für den Bereich vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 106 bei den konjunkturellen Rahmenbedingungen nur schwer zu realisieren sind.

Um hier die Entwicklungsmöglichkeiten zu verbessern, wird das Änderungsverfahren durchgeführt.

Konkret liegt der Verwaltung eine Anfrage zur Errichtung einer System-Gastronomie einschließlich zugehöriger Werbeanlagen vor.

Vorgesehen ist, im einsichtigen Eckbereich Kölner Straße/Pützbergring das Restaurantgebäude mit Terrasse anzusiedeln. Im weiteren Gebäudeverlauf soll der Küchen-/Lager- und WC-Trakt entstehen. An der östlichen Gebäudeseite ist der Außenschalter für Drive-in-Kunden geplant. Im südlichen und südwestlichen Anschluss an das Gebäude bis hin zur Hochgleisanlage der Deutschen Bahn AG befinden sich die zugehörigen Stellplatzflächen.

Des Weiteren ist geplant, neben der Haupteinschließung der System-Gastronomie über die Alfred-Nobel-Straße eine weitere, eingeschränkte Anbindung nur für Rechtsabbieger im Bereich Pützbergring herzustellen.

Insgesamt wird bei Realisierung der beschriebenen Planung der Kreuzungsbereich eine klare Aufwertung erfahren.

Um die oben beschriebene Planung zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan Nr. 106 entsprechend geändert werden.

1.0 Verfahrensablauf

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 106 der Stadt Euskirchen (öff. Bekanntmachung 18.01.2003). Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 02.12.2004 im Ausschuss für Umwelt und Planung gefasst, die 1. Planberatung findet am 16.03.2005 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB hat am 07.04.2005 im Rahmen einer Bürgerversammlung stattgefunden. Die Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 23.03.2005 für die Dauer eines Monats durchgeführt. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21.06. bis 20.07.2005 statt.

Für den Bebauungsplan Nr. 106, 1. Änderung wurde ein Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB erstellt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Kölner Straße
- im Osten durch den Pützbergring
- im Süden durch die Hochgleisanlage der Deutschen Bahn AG (Strecke Köln-Trier)
- im Westen durch das Gelände der RVK (Regionalverkehr Köln)

Das Bebauungsplangebiet ist durch eine größtenteils ebene Topographie gekennzeichnet.

Im Bereich Alfred-Nobel-Straße fällt aufgrund der tiefer gelegenen Bahnunterführung das Gelände von Norden nach Süden leicht ab. Der östlich verlaufende Pützbergring fällt höhenmäßig ebenfalls zum Brückenbauwerk hin ab, während die entlang der Straße verlaufende Böschung so ansteigt, dass sich Plangebiet relativ eben darstellt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,29 ha.

2.2 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, aus dem Jahre 2003 weist für das Bebauungsplangebiet Wohnsiedlungsbereich aus.

2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt für den Geltungsbereich gemischte Baufläche dar.

Die Bebauungsplanänderung setzt für einen nördlichen Teilbereich Mischgebiet und im südlichen Geltungsbereich eingeschränktes Gewerbegebiet dar. Dieser Bereich hat jedoch eine geringe Größe und birgt keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen, so dass die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan als gegeben angesehen wird.

2.4 Vorhandene Flächennutzung

Derzeit liegt der Bereich brach. Die Alfred-Nobel-Straße, die als Sackgasse besteht, dient nach wie vor der Anbindung des RVK-Geländes als Notausfahrt und zum anderen wird entlang der Straße derzeit teilweise geparkt.

3.0 Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

Der Änderungsbereich wird als Haupteinschließung über die bestehende Alfred-Nobel-Straße angebunden. Die Straße endet derzeit im Bereich der Notausfahrt des RVK-Geländes, die als Wendehammer mitbenutzt werden darf. Für Fußgänger und Fahrradfahrer besteht eine Verbindung zwischen Wendehammer und Kölner Straße und ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in diesem Bereich gewährleistet.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird die Alfred-Nobel-Straße im Bereich der System-Gastronomie vom Investor erworben und im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in Gewerbegebiet umgewandelt. Dies ändert jedoch nichts an der jetzigen und zukünftigen Nutzung als Erschließungsfläche. Für die betroffenen Teilbereiche ist unabhängig von der Bebauungsplanänderung das Straßen- und Wegeeinzugsverfahren einzuleiten.

Darüber hinaus soll parallel zur Böschungskante der Hochgleisanlage vom Pützbergring aus nördlicher Richtung kommend eine weitere Anbindung als öffentliche Straßenverkehrsfläche das Plangebiet erschließen. Diese soll jedoch nur als Einbahnstraße ausgeführt werden, um den Verkehrsfluss im Bereich Pützbergring nicht zu stark zu beeinträchtigen. Durch den zusätzlichen, nach rechts abbiegenden Verkehr wird der Pützbergring nur geringfügig mehr belastet, so dass insgesamt die Funktionsfähigkeit des Verkehrsknotens Kölner Straße/ Pützbergring nicht gestört wird.

3.2 Bebauungskonzept

Innerhalb des Änderungsbereichs ist die Errichtung einer System-Gastronomie (Burger King) einschließlich zugehöriger Werbeanlagen geplant.

Vorgesehen ist, im einsichtigen Eckbereich Kölner Straße/Pützbergring das Restaurantgebäude als Stahl-Glas-Konstruktion mit Terrasse in zweigeschossiger Bauweise mit Flachdach anzusiedeln. Im weiteren Gebäudeverlauf soll der Küchen-/Lager- und WC-Trakt als massive Mauerwerkskonstruktion mit Putzfassade entstehen. An der östlichen Gebäudeseite ist der Außenschalter für Drive-in-Kunden geplant. Im südlichen und südwestlichen Anschluss an das Gebäude bis hin zur Hochgleisanlage der Deutschen Bahn AG befinden sich die zugehörigen Stellplatzflächen.

Als Werbeanlagen werden neben einem Pylon mit entsprechendem Logo zur Kölner Straße hin Schriftzüge und Logos am Gebäude montiert, darüber hinaus werden noch 3 Fahnenmasten auf dem Gelände aufgestellt. Die für den Planbereich im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 106 aufgestellte Gestaltungssatzung wird im Zuge der weiteren Planung entsprechend geändert.

Hinsichtlich der Außenanlagen zur System-Gastronomie sind verschiedene Begrünungsmaßnahmen z.B. Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze geplant.

Entlang der Fahrgasse zum Drive-In-Schalter soll zu den Straßenverkehrsflächen Pützbergring und Kölner Straße hin eine Heckenpflanzung in 1,00m Höhe erfolgen, damit zum einen keine Blendwirkung seitens der hier aufgestellten Fahrzeuge erzeugt wird und zum anderen sollen die wartenden PKW auf der Anhöhe in diesem Bereich kaschiert werden.

3.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Im Bereich Alfred-Nobel-Straße befindet sich eine vorhandene Trinkwasserleitung. Die Versorgung des Gebietes ist somit gewährleistet.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser und Oberflächenwasser) erfolgt über das vorhandene Kanalsystem im Bereich Alfred-Nobel-Straße mit Zuführung in die Kläranlage Kessenich. Die gewerblichen Abwässer sind entsprechend vorzubehandeln.

Elektrizität/Gas

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Gas kann durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

4.0 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Mischgebiet (MI)

Für das nördliche Baufeld wird analog der Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 106 ein Mischgebiet - MI - ausgewiesen. In diesem Bereich wird der überwiegende Gebäudeteil der geplanten System-Gastronomie entstehen.

4.2 Gewerbegebiet (GE)

Für das südlicher gelegene, größere Baufeld wird ebenfalls analog der Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 106 ein eingeschränktes Gewerbegebiet - GE – ausgewiesen.

Aufgrund der immissionsträchtigen Lage in unmittelbarer Nähe zur Bahnanlage wird hier lediglich - eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, um eine Wohnnutzung auszuschließen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Mischgebiet - MI - wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) ein Höchstmaß von 1,2 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundflächen gilt § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Geschossigkeit für das Mischgebiet (MI) wird auf 2 Vollgeschosse festgesetzt, um den geplanten Baukörper der System-Gastronomie zu ermöglichen.

Für das Gewerbegebiet - GE - wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die Geschossigkeit liegt bei 2 bis 3 Vollgeschossen.

4.4 Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gefasst.

Es wird im Bereich des Mischgebietes eine offene Bauweise festgesetzt, um die geplante Bebauung zu ermöglichen.

Weitergehende Festsetzungen werden nicht getroffen, um eine flexible Bauplanung zu ermöglichen.

4.5 Verkehrsflächen

Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt aus südlicher Richtung kommend über die Alfred-Nobel-Straße.

Darüber hinaus wird zur weiteren Anbindung des Plangebietes kurz vor der Bahnunterführung vom Pützbergring aus für Rechtsabbieger eine weitere Erschließungsstraße in 4,75m Breite entstehen. Die Straße soll auf der nördlichen Seite einen Fußweg in 1,25m Breite erhalten. Die Fläche wird seitens des Investors erstellt und im Anschluss an die Stadt übertragen.

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFLR, LR)

GFLR

Im Bereich der vorhandenen Verkehrsfläche (derzeit noch Alfred-Nobel-Straße) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Zum einen soll weiterhin die Zuwegung für Fußgänger und Fahrradfahrer bestehen bleiben und darüber hinaus die Freihaltung der Notausfahrt zum RVK-Gelände gewährleistet werden. Zum anderen befinden sich in der Straßentrasse verschiedene Leitungen von Versorgungsträgern sowie ein städtischer Abwasserkanal, die gesichert werden sollen.

Im Bereich des Schachtes des Abwasserkanals an der Kölner Straße ist eine Abstandsfläche von jeweils 2,0m rundherum erforderlich, die nicht überbaut werden darf.

Für Baumaßnahmen im Bereich der Kanaltrasse sowie zur Sicherung und Vorhaltung als Versorgungsstrasse des Bestandes sowie für weitere Nutzungen (z.B. Telekommunikation, Elektrizität etc.) ist daher ein Leitungsrecht festzusetzen.

LR

Am südlichen Plangebietsrand verläuft parallel zur Bahnlinie ein vorhandener Ablaufkanal des Regenüberlaufbeckens Am Ringofen des Erftverbandes, der zum Pützbergring hin in nördliche Richtung verschwenkt. Der Bereich der Kanaltrasse, der nicht durch die öffentliche Verkehrsfläche gesichert ist, wird einschließlich Arbeitsraum als Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

festgesetzt.

4.7 Private Grünfläche

Der im südlichen Plangebiet zwischen Bahnflächenböschung und neu zu erstellender öffentlicher Verkehrsfläche verbleibende Bereich wird als private Grünfläche festgesetzt.

Da diese Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers überlagert ist, dürfen nur solche Pflanzungen vorgenommen werden, die das Leitungsrecht nicht beeinträchtigen.

5.0 Auswirkungen der Planung

Das geplante Gebäude einer System-Gastronomie mit Drive-In-Schalter einschließlich der dazugehörigen Werbeanlagen, wird zukünftig Auswirkungen auf seine Umgebung haben. Zum Kreuzungsbereich hin ausgerichtet, jedoch von diesem etwas zurückgesetzt, wird das architektonisch modern gestaltete Restaurantgebäude erstellt. Die geplanten Werbeanlagen im Fassadenbereich werden ihre erzielte Fernwirkung haben - insbesondere der Werbepylon zur Kölner Straße hin, der mit einer Höhe von 7,50m weithin sichtbar sein wird.

Entlang der Fahrgasse zum Drive-In-Schalter soll östlich von dieser eine Heckenpflanzung erfolgen, damit der unschöne Anblick wartender PKW auf der Anhöhe in diesem Bereich kaschiert wird. Die bereits erfolgten Baumpflanzungen entlang des Pützbergringes sind von der Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt. Lediglich im südlichen Plangebiet, wo die öffentliche Verkehrsfläche auf den Pützbergring stößt, wird die vorhandene Bepflanzung einschließlich angelegter Böschung angetastet.

6.0 Bodenordnung

Das gesamte Plangebiet gehört derzeit der Stadt Euskirchen. Zur Planrealisierung müssen bodenordnerische Maßnahmen vorgenommen werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird für den Bereich der System-Gastronomie die Alfred-Nobel-Straße vom Investor erworben. Die neu zu erstellende Verkehrsfläche im südlichen Planbereich wird vom Investor erstellt und anschließend an die Stadt Euskirchen übertragen.

7.0 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

| | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Gemischte Bauflächen | 900,4 m ² |
| Gewerbliche Bauflächen | 1727,1 m ² |
| öffentliche Verkehrsflächen -alt - | 121,9 m ² |
| öffentliche Verkehrsflächen - neu - | 109,7 m ² |
| Private Grünfläche | 82,7 m ² |
| Gesamtfläche Plangebiet | 2941,8 m ² |

8.0 Kosten

Der Stadt Euskirchen entstehen durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes keine weiteren Kosten.

Euskirchen, den 25.03.2009
Der Bürgermeister

Dr. Friedl