STADT EUSKIRCHEN ORTSTEIL EUSKIRCHEN

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 111

„Baugebiet südlich der Falkenburger Straße“

Dipl.-Ing. Horst Belter
Stadtplaner / Architekt BDB
Jahnstraße 56
53879 Euskirchen

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

INHALT :

1.0 Verfahrensablauf

2.0 Rahmenbedingungen

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

3.0 Städtebauliches Konzept

- 3.1 Verkehrerschließung
- 3.2 Bebauungskonzept
- 3.3 Ver- und Entsorgung

4.0 Inhalte des Bebauungsplanes

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 4.4 Verkehrsflächen
- 4.5 Grünordnerische Festsetzungen

5.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriffs

6.0 Bodenordnung

7.0 Kosten

8.0 Flächenbilanz

9.0 UVP – Umweltbericht

- 9.1 Schutzgut Mensch
- 9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft
- 9.3 Schutzgut Boden
- 9.4 Schutzgut Wasser
- 9.5 Schutzgut Luft
- 9.6 Schutzgut Klima
- 9.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 9.8 Wechselwirkungen
- 9.9 Zusammenfassung

1.0 Verfahrensablauf

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 38. Dieser Bereich wurde bereits 1990 überplant, ergänzt und in Teilen zum Bebauungsplan Nr. 83 entwickelt. Dieses Planverfahren soll auf Grund seiner Größe, der zwischenzeitlich bereits erfolgten Bebauungen und unterschiedlicher Problempunkte in dieser Form aber nicht mehr fortgeführt werden. Nach Abbruch des Gärtnereibetriebes soll das nun unbebaute Flurstück 413 mit den angrenzenden Grundstücken und der Falkenburger Straße zu einem neuen Verfahren im Bebauungsplan Nr. 111 zusammengefasst werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu garantieren, hat der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Euskirchen am 23.03.2004 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nummer 111 gemäß § 2 (1) BauGB für diesen Bereich gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange wurde vom 13. April bis 14. Mai 2004 durchgeführt. Die Beteiligung der Bürger fand am 27.04.2004 im Ratsaal des Rathauses statt.

Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 03.08. bis 03.09.2004 durchgeführt.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie

Das Plangebiet liegt im Norden von Euskirchen innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur. Es wird begrenzt

- im Süden von dem Jülicher Ring
- im Westen von der Unitasstraße
- im Norden von der Falkenburger Straße
- im Osten von der Nordstraße.

Die verbindliche Abgrenzung ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet ist eben, ohne nennenswerte Höhenunterschiede.

2.2 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) weist für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

2.3 Flächennutzungsplan

Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung angestrebte Wohnbauflächenausweisung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Vorhandene Flächennutzung

Das Flurstück 413 im mittleren Bereich des Plangebietes war zu 80% mit Gewächshäusern und mit einem Wohnhaus bebaut, es wurde als Gärtnereibetrieb genutzt. Zwischenzeitlich sind diese Gebäude jedoch abgebrochen worden. Westlich und östlich des ehemaligen Gärtnereibetriebes befinden sich Wohngebäude.

Die unbebauten Grundstücksteile dienen derzeit als Nutzgärten. Diese Bereiche sollen durch städtebauliche und gestalterische Festsetzungen in ihrer Entwicklung geordnet werden.

3.0 Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden bestehenden Straßen, der innere Planbereich wird über eine Stichstraße an die Falkenburger Straße angebunden. Falkenburger Straße und geplante Stichstraße sollen als öffentliche Verkehrsflächen verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Verkehrliche Auswirkungen auf das vorhandene Baugebiet sind aufgrund der geringen Anzahl von Neubauten und einem geschwindigkeitsreduzierenden Ausbau der Straßen nicht zu erwarten.

Die Erstellung der Verkehrsanlagen durch den Investor mit anschließender Übertragung an die Stadt Euskirchen sowie die Einhaltung der verkehrlichen Erfordernisse werden in einem Erschließungsvertrag geregelt.

3.2 Bauungskonzept

Die geplante Bebauung erfolgt entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt Euskirchen in Anpassung an die vorhandenen Baustrukturen. Durch größere Grundstücke und eine offenere Bebauung im inneren Plangebiet soll eine zu starke Verdichtung verhindert werden.

Die vorhandene Bebauung entlang des Jülicher Rings, der Unitasstraße und der Nordstraße besteht überwiegend aus zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, diese Bauweise soll in der Planung beibehalten werden.

Zur Vermeidung einer Verdichtung im Inneren sollen entlang der neuen Stichstraße nur 1-geschossige Wohnhäuser als freistehende Einzelhäuser festgesetzt werden.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Strom-, Gas- und Telekommunikationsversorgung des Plangebietes erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Netze der Versorgungsträger. Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Eventuelle Änderungen vorhandener Leitungen erfolgen auf Kosten des Investors.

Das Schmutz- und das Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen wird wie bisher dem örtlichen Kanalnetz (Mischsystem) zugeführt, das ausreichend dimensioniert ist. Das Plangebiet ist im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Euskirchen enthalten und gehört zum Einzugsbereich der Kläranlage Kessenich.

Zur Reduzierung der Einleitungsmengen wird im Textteil zum Bebauungsplan die Reduzierung der Versiegelung bei Garagen-Vorfahrten und Terrassen empfohlen.

4.0 Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf die angrenzende Bebauung des Stadtquartiers abgestimmt, deshalb wird im Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) in der vorhandenen Nutzungsstruktur und auf Grund des starken Verkehrsaufkommens störend wirken würden, werden diese gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung der bestehenden Bebauung im Plangebiet soll gemäß dem städtebaulichen Konzept beibehalten werden, deshalb werden die Baukörper entlang des Jülicher Rings, der Nordstraße, der Falkenburger Straße und der Unitasstraße auf maximal 2 Geschosse begrenzt.

Die neue Bebauung entlang der Stichstraße soll zu keiner erhöhten Verdichtung führen, deshalb werden hier Einzelhausgrundstücke mit nur eingeschossigen Baukörpern ausgewiesen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Zur Vermeidung einer unerwünschten Entwicklung der geplanten städtebaulichen Struktur wird im mittleren Teil des Plangebietes die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei Wohnungen beschränkt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In Anpassung an die vorhandene Bebauung sollen entlang der Unitasstraße, Nordstraße, Falkenburger Straße und Jülicher Ring Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Entlang des Stichweges von der Falkenburger Straße sollen nur freistehende Einzelhäuser zulässig sein, um einer ungewollten Verdichtung entgegen zu wirken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die sich parallel zu den Verkehrsflächen ausrichten und eine Bautiefe von in der Regel 14,0 m entlang der Stichstraße, im übrigen, bereits größtenteils bebauten Plangebiet 20,0 m zulassen.

4.4 Verkehrsflächen

Alle Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Der verkehrsberuhigte Ausbau (Zone 30) der Falkenburger Straße und des Stichweges wird im Rahmen der Straßenausbaumaßnahme in einem Erschließungsvertrag zwischen Stadt und Investor geregelt und definiert.

Der Wendepunkt am Ende der Stichstraße berücksichtigt in seiner Dimensionierung eine problemlose Benutzung durch dreiaxlige Müllfahrzeuge.

Der gesamte Straßenausbau erfolgt durch den Investor. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren an die Stadt Euskirchen übertragen.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Besondere gestalterische oder städtebauliche grünordnerische Festsetzungen sind durch die erfolgte Reduzierung der Bebauung nicht erforderlich.

5.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriffs

Da sich die unbebaute Fläche des Plangebietes im Besitz eines Investors befindet, ist die Realisierung der Maßnahme kurzfristig möglich. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und Abschluss des Erschließungsvertrages werden die Grundstücke parzelliert und veräußert, die zeitliche Bebaubarkeit ist noch nicht absehbar.

6.0 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur im Bereich der Falkenburger Straße erforderlich, hier erfolgt eine Regelung zwischen der Stadt und den jeweiligen Angrenzern. Die geplanten Verkehrsflächen gehen nach Fertigstellung in das Eigentum der Stadt Euskirchen über. Näheres wird im Erschließungsvertrag geregelt.

7.0 Kosten

Die Planungskosten für das gesamte Bebauungsplangebiet und die Erschließungskosten der neu zu erstellenden Stichstraße werden vom Investor getragen. Die Übernahme der durch den Ausbau der Falkenburger Straße entstehenden Kosten, wird im Erschließungsvertrag geregelt.

8.0 Flächenbilanz

Das neue Baugebiet gliedert sich wie folgt:

<u>Gesamtfläche</u>	ca. 18.586 m ²
davon Nettobauland	ca. 17.189 m ²
davon Verkehrsfläche	ca. 1.397 m ²

9.0 UVP – Umweltbericht

9.1 Schutzgut Mensch

Durch die Ausweisung des ehemaligen Gärtnereibetriebes als Wohnbaufläche, kommt es zu keiner Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung und deren Bewohner.

Die zukünftigen Bewohner im Plangebiet haben mit keinen schädlichen Beeinträchtigungen ihrer Lebensqualität zu rechnen.

- Lärm: Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens bei ca. 15 neuen Wohngebäuden und der allgemeinen Wohnnutzung nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.
- Geruch: Aus der angrenzenden Nutzung (Wohnen und Schule) sind keine Belästigungen bekannt. Durch die allgemeine Wohnnutzung im Plangebiet ist

ebenfalls mit keiner Geruchsbelästigung im Inneren, wie auch auf die Umgebung zu rechnen.

Kampfmittel: Eine Überprüfung der Flächen ist in Auftrag gegeben und wird bei Konkretisierung der Maßnahme durchgeführt.

9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Das Bebauungsplangebiet liegt weder in einem Natur- noch in einem Landschaftsschutzgebiet. Gesetzlich geschützte Biotope sowie FFH- und Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Durch den Abbruch der Gewächshäuser werden Flächen entsiegelt, so dass es zu einer Verbesserung der Situation der vorhandenen Kleinsttier kommt. Schützenswerte Arten sind nicht bekannt geworden.

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches BauGB in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden. Gemäß § 1a BauGB ist die Eingriffs- und Ausgleichproblematik auf der Ebene der Bauleitplanung zu lösen und Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe geplant sind, bzw. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglichst zu vermeiden, zu vermindern, auszugleichen oder zu ersetzen. Die ökologische Bewertung der Vegetationsstrukturen erfolgt nach den Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft der Landesregierung Nordrhein-Westfalen (vereinfachtes Verfahren).

Bestehende Situation:

Die Flächenermittlung erfolgte mittels CAD auf digitalisiertem Lageplan.

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Biotop-	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Gesamt-	Gesamt-	Einzelflä-
Ausgangs-	Typen-		m ²	A	Korrektur-	wert	chenwert
zustand	wertliste				faktor	Spalte 5x6	Spalte 4x7
1	1.1	Straßen asphaltiert	721	0	1	0	0
2	1.1	Bebauung 10.970 qm x 0,4	4.388	0	1	0	0
3	1.1	Gärtnerei 6.895 qm x 0,8	5.516	0	1	0	0
4	4.1	Wohnbaufläche/Garten 10.970 qm x 0,6	6.582	2	1	2	13.164
		6.895 qm x 0,2	1.379	2	1	2	2.758
Gesamtfläche			18.586	Gesamtflächenwert			15.922

Städtebauliche Planung

Im Plangebiet sollen die Bauflächen wie bisher bis zu 40 % bebaut werden können, die Straßenflächen werden vollflächig versiegelt.

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. Planung	Biotop-typen-wertliste	Biototyp	Fläche m ²	Grundwert P	Gesamt-Korrektur-faktor	Gesamt-wert Spalte x 6	Einzelflä-chenwert Spalte 4x7
1	1.1	Straßen	1.397	0	1	0	0
2	1.1	Wohnbebauung 17.189 qm x 0,4	6.876	0	1	0	0
3	4.2	Strukturarme Gärten 17.189 qm x 0,6	10.313	2	1	2	20.626
Gesamtfläche			18.586	Gesamtflächenwert			20.626

Bilanz:

Durch die Umwandlung des Gärtnereibetriebes in Wohnbaufläche verbessert sich die ökologische Bilanz deutlich (+ 4.704 Ökopunkte).

9.3 Schutzgut Boden

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf den Boden und auf die Bewohner.

Baugrund: Oberflächlich befinden sich Anschüttungen, darunter reichen Decklehme zwischen etwa 1,10 m und 1,50 m unter Gelände. Darunter folgen i.d.R. schluffarme Schotter und Kiessande.

Altlasten: Das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei wurde vom Büro Kühn auf Altlasten untersucht. Laut Gutachten liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Bodenver-siegelung: Durch den Abbruch des Gärtnereibetriebes und Umnutzung in Wohnbaufläche mit großzügigen Grundstücksflächen reduziert sich die Versiegelung um ca. 2.352 qm.

9.4 Schutzgut Wasser

Durch die geplante Wohnbebauung sind keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

Grundwasser: Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei ca. 3,0 m unter Gelände.

Niederschlags-wasser: Das Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen wird wie bisher dem örtlichen Kanalnetz (Mischsystem) zugeführt

9.5 Schutzgut Luft

Durch die geplante Wohnbebauung sind keine Auswirkungen auf die Luft erkennbar.

9.6 Schutzgut Klima

Da das Plangebiet durch die lockere offene Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt ist, sind keine Auswirkungen auf das Klima weder im Plangebiet noch auf die Umgebung zu erwarten.

9.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bebauungsplangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Gegenüberliegend des Jülicher Rings befindet sich in der Unitasstraße Nr. 46 das Baudenkmal Nr. 406 „Gertrudisschule“ aus dem Jahr 1909 aus Backstein. Damit störenden Einflüsse auf dieses Baudenkmal unterbleiben, müssen alle Bauanträge der Objekte entlang des Jülicher Rings der Unteren Denkmalbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden.

9.8 Wechselwirkungen

Es sind keine durch die Planung hervorgerufenen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bekannt, die sich negativ auf die Umgebung oder aufs Plangebiet auswirken könnten.

9.9 Zusammenfassung

Durch die Umsetzung der Planung sind, unterstützt durch Gutachten, keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten. Somit gibt es keine Veranlassung, den Standort der geplanten zusätzlichen Wohnbebauung in Frage zu stellen, oder eine andere Planung vorzuschlagen.

Hinweise auf Schwierigkeiten in Zusammenhang mit den Umweltuntersuchungen sind nicht bekannt geworden.

Euskirchen, den 23.11.2004

Dr. Friedl
Bürgermeister