STADT EUSKIRCHEN

Bebauungsplan Nr. 112 / Ortsteil Euskirchen

für den Innenbereich Falkenburger Straße, Nordstraße, Friedrichsruh

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung

Städtebauliche Planung:

Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
Veynauer Weg 22 / 53881 Euskirchen
Tel: 02251/62892 / Fax: 02251/62823
eMail: stadtplanung@ursula-lanzerath.de

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Rechtsgrundlagen und Verfahren**
  - 1.1 Rechtsgrundlagen
  - 1.2 Verfahren

- 2.0 Rahmenbedingungen**
  - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie
  - 2.2 Regionalplan
  - 2.3 Flächennutzungsplan
  - 2.4 Bebauungsplan

- 3.0 Anlass und Ziel der Planung**

- 4.0 Städtebauliches Konzept**
  - 4.1 Erschließungs- und Bauungskonzept
  - 4.2 Ver- und Entsorgung

- 5.0 Planinhalte**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. Nr. 2 BauGB)
  - 5.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)
  - 5.5 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Hauseinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - 5.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - 5.7 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
  - 5.8 Hinweise

- 6.0 Städtebauliche Kennziffern**

- 7.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes**
  - 7.1 Städtebauliche Auswirkungen
  - 7.2 Umweltauswirkungen

- 8.0 Bodenordnung / Kosten**

1.0 Rechtsgrundlagen und Verfahren

1.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes 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. 3018 ff.), in der zur Zeit gültigen Fassung und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit 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 zur Zeit gültigen Fassung.

1.2 Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat am 23.03.2004 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 112 / Ortsteil Euskirchen, für den Innenbereich Falkenburger Straße, Nordstraße und Friedrichsruh gefasst.

Die Bürgerinformation fand in Form einer Bürgerversammlung am 27.04.2004 statt. Das Bauleitplanverfahren wurde aufgrund des Antrages eines Anliegers, der über einen umfangreichen Bereich im Gebiet verfügt, eingeleitet. Nach der Einleitung des Verfahrens 2004 wurden im Sommer 2008, mit Schreiben vom 25.07.2008, die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,66 ha befindet sich im Innenbereich von Euskirchen. Die noch unbebauten Flächen sind durch die bauliche Nutzung in der Umgebung geprägt. Aus diesem Grund wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 für die weiteren Verfahrensschritte das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind Pläne, die entsprechend der gesetzlichen Formulierung die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand haben. Das – in Anlehnung an die Regelung über die vereinfachte Änderung eines Bebauungsplanes – eingeführte beschleunigte Verfahren, bei dem unter bestimmten Voraussetzungen u.a. von einer Umweltprüfung abgesehen werden darf, ist einsetzbar für Bebauungspläne mit begrenzter Dimensionierung. Der Gesetzgeber hat hierfür zwei Fallgruppen gebildet. Für Bebauungspläne, deren Festsetzungen sich auf weniger als 20.000 qm Grundfläche beschränken, werden die vorgesehenen Verfahrenserleichterungen ohne weiteres eröffnet. Bei einer Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 qm muss die Stadt / Gemeinde aufgrund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebietes bestehen. Wesentliche Elemente des beschleunigten Verfahrens sind die entsprechende Anwendung der Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, die zulässige Abweichung von Darstellungen des Flächennutzungsplanes ohne parallele Änderung sowie in den Fällen ohne erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls das Entfallen des Erfordernisses eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die vorliegenden Planungsabsichten mit einer Plangebietsgröße von ca. 0,66 ha erfordern keine Vorprüfung des Einzelfalles.

Des weiteren wird keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Umweltprüfung unterliegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Von einer Umweltprüfung sowie einem Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Da das Plangebiet dem Innenbereich zuzuordnen ist, ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz nicht anzuwenden. Eine zusammenfassende Erklärung ist nicht erforderlich.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. § 13a BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.07.2009 bis 27.08.2009 einschließlich.

Am 24.09.2009 hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 112 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet liegt im Norden der Kernstadt von Euskirchen, Gemarkung Euskirchen, Flur 20 und wird begrenzt:

- im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung Unitastraße
- im Norden durch die Bebauung Friedrichsruh (die rückwärtigen Gartenbereiche sind vom Geltungsbereich mit erfasst)
- im Osten durch die rückwärtigen Grenzen der Bebauung Nordstraße
- im Süden durch die Falkenburger Straße

Das Gelände umfasst eine Fläche von ca. 0,66 ha und ist topographisch kaum bewegt.

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen weist für den Planbereich allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

Die Planungsabsichten stehen somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.5 Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Euskirchen stellt für das Plangebiet im Innenbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Die Zuwegung zu diesem Spielplatz erfolgt über das städtische Flurstück Nr. 506. Der festgesetzte Spielplatz umfasst Teilflächen der privaten Wohngrundstücke Falkenburger Straße 6 bis 10 sowie Friedrichsruh Nr. 9 sowie das Flurstück Nr. 600 und 506 (teilweise). Der übrige Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Mit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 112 treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 für den Plangeltungsbereich außer Kraft.

3.0 Anlass und Ziel der Planung

Der zu beplanende Bereich umfasst die rückwärtigen Gartenbereiche der Bebauung Friedrichsruh und Falkenburger Straße sowie das unbebaute innenliegende Flurstück 157/67, Gemarkung Euskirchen, Flur 20. Der Umgebungsbereich ist durch eine kleinteilige zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 38 ist in diesem Innenbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Dieser Spielplatz wurde bisher nicht realisiert. Es zeichnet sich auch weiterhin kein Bedarf für die Realisierung eines Spielplatzes in diesem Bereich ab. Der nächste Kinderspielplatz für die Öffentlichkeit steht in der benachbarten Erftaue zur Verfügung.

Seitens der Eigentümer des Flurstückes Nr. 157/67 wurde beantragt, das genannte Grundstück einer Bebauung zuzuführen. Die an das genannte Flurstück angrenzenden Grundstücke sind zum Teil sehr tief und bieten sich ebenfalls für eine Nachverdichtung an. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung wurde für den gesamten Innenbereich ein Baukonzept entwickelt, welches auch abschnittsweise realisiert werden kann.

Aus städtebaulicher Sicht ist diese Nachverdichtung in einem infrastrukturell bereits erschlossenen Gebiet zu begrüßen.

4.0 Städtebauliches Konzept

4.1 Erschließungs- und Baukonzept

Die Erschließung des Bereiches erfolgt von der Falkenburger Straße aus entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 157/67 mit einem 5,25 m breiten Weg. Im Norden verschwenkt die Straße im Bereich eines Wendeplatzes (Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge, gem. RAS06, Bild 59) nach Westen.

Gemäß dem Gestaltungskonzept können in dem Gebiet insgesamt 9 freistehende Wohngebäude sowie 2 Doppelhäuser errichtet werden. Im weiteren erfasst der Planungsbereich das vorhandene Gebäude Falkenburger Straße 4. Geplant ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m über Planstraße. Die Gebäude sollen vorwiegend als Passivhaus bzw. Nullenergie-Haus konzipiert werden.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sowie mit elektrischer Energie und Gas erfolgt über die Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers und des Niederschlagswassers aller bebauten und befestigten Flächen erfolgt zur Falkenburger Straße in den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal, der ausreichend leistungsfähig ist, das Plangebiet mit aufzunehmen.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers scheidet aufgrund des hohen Grundwasserstandes und der Innenbereichslage aus. Eine ortsnahe Einleitung ist ebenfalls nicht möglich.

5.0 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Aufgrund der umgebenden Struktur, den Festsetzungen des Ursprungsplanes und der vorliegenden Planung wird das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich u.a. durch die Festsetzung der Grundflächenzahl. Diese orientiert sich an den zulässigen Höchstwerten nach § 17 BauNVO von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete.

Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Geplant ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhenbegrenzung von maximal 8,5 m über Oberkante Verkehrsfläche (Planung).

Durch die getroffenen Festsetzungen wird einerseits Spielraum in der Ausgestaltung des Gebäudes – und hier insbesondere des Daches – ermöglicht, andererseits wird durch die Firsthöhenbegrenzung vermieden, dass sich die zukünftige Bebauung höher darstellt als die vorhandene Bebauung.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Um eine unangemessene Verdichtung des Baugebietes zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise fest. In dem Abschnitt südwestlich der Hauptschließung sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Für den übrigen Bereich wird eine Einzelhausbebauung festgesetzt, um eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Sinne des § 23 BauNVO mit Baugrenzen definiert.

5.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind im Gebiet allgemein zulässig soweit sie in den überbaubaren Grundstücksflächen oder in den seitlichen Abstandsflächen liegen.

Bei Garagen ist im Zufahrtsbereich jedoch ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Dieser einzuhaltende Abstand vor dem Garagentor soll einen weiteren PKW-Stellplatz auf dem Privatgrundstück sichern. Bei Eckgrundstücken ist zusätzlich ein seitlicher Abstand von 1,0 m zur Straße einzuhalten, um das notwendige Lichtraumprofil sicherzustellen und eine Begrünung dieser Fassaden zu ermöglichen.

Weiterhin werden im Bebauungsplan im südlichen Bereich beidseitig der geplanten Erschließungsstraße Flächen für Stellplätze festgesetzt. Diese dienen zum einen als Besucherstellplätze und der vorhandenen Nutzung im Gebäude Falkenburger Straße 4.

5.5 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Hauseinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf max. 2 Wohneinheiten begrenzt. Mit der Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird eine der örtlichen Situation angepasste und vertretbare Wohndichte sichergestellt.

5.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Falkenburger Straße über einen Stichweg mit Wendeanlage für Müllfahrzeuge. Die Ausweisung erfolgt als öffentliche Verkehrsfläche.

5.7 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Im Bebauungsplan erfolgt eine zeichnerische und textliche Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 zu den Baugrundverhältnissen, da das gesamte Plangebiet in einem Auegebiet liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Zudem erfolgt eine textliche Kennzeichnung der Erdbebenzone gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB.

5.8 Hinweise

In den Bebauungsplan werden Hinweise zur Kampfmittelbeseitigung und zum Grundwasserstand aufgenommen.

6.0 Städtebauliche Kennziffern

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.560 qm
davon

öffentliche Verkehrsfläche	ca. 815 qm
Nettobauland neu (GRZ 0,4)	ca. 5.645 qm

Nach dem vorliegenden Parzellierungskonzept können bis zu 9 Einzelhäuser und 2 Doppelhäuser errichtet werden.

Bei einer durchschnittlichen Anzahl von 1,2 Wohneinheiten / Gebäude ergeben sind ca. 16 neue Wohneinheiten.

7.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die Schaffung neuer Wohnbauflächen ist naturgemäß mit Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur verbunden.

Auf den noch unbebauten Flächen des Innenbereiches können maximal 13 Wohngebäude mit ca. 16 Wohneinheiten errichtet werden. Bei einer Belegungsdichte von 2,3

Einwohnern pro Wohneinheit ergibt sich durch die Planung ein Bevölkerungszuwachs von 37 Einwohnern. Negative Auswirkungen auf die vorhandenen Wohnnutzungen im Plangebiet und der näheren Umgebung sind daher nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen des Wohngebietes auf die soziale Infrastruktur sind ebenfalls aufgrund des relativ geringen Bevölkerungszuwachses nicht zu erwarten. Durch die Bebauung der bisherigen Freiflächen kann es zu einer geringen Zunahme der Verkehrsbelastung auf der Falkenburger Straße kommen, die jedoch keine wesentlich negativen Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung erwarten lässt.

7.2 Umweltauswirkungen

Die Erschließung und Bebauung der neuen Bauflächen ist zwangsläufig mit Veränderungen der Boden- und Vegetationsstruktur verbunden.

Eine Umweltprüfung bzw. eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird jedoch nicht erstellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Boden-/ Bodenveränderungen

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Eine entsprechende Kennzeichnung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinweise auf schädliche Altablagerungen liegen nicht vor.

Sollten jedoch im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) – unverzüglich zu informieren.

Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen Bodenmaterialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, wird auf die gemäß § 2 Abs. 2 LBodSchG bestehende Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen, bei Vorhaben mit einer Materialmenge von mehr als 800 m³ hingewiesen.

Wasser / Grundwasser

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet. Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden.

Eine Versiegelung von Freiflächen verhindert die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort. Damit sind zwangsläufig negative Folgewirkungen wie eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und eine Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden. Aufgrund der geringen zulässigen Neuversiegelung sind die Auswirkungen jedoch sehr gering.

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsarbeiten ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwas-

sers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 zu beachten.

8.0 Bodenordnung / Kosten

Die festgesetzten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum des Antragstellers bzw. der Stadt Euskirchen. Der Ausbau der Verkehrsflächen wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages geregelt. Diese Flächen werden nach Fertigstellung kostenfrei an die Stadt Euskirchen übertragen. Für die an die zukünftigen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücke sind ggf. Grundstücksteilungen erforderlich.

Der Stadt Euskirchen entstehen durch das Bauleitplanverfahren keine Kosten.

Euskirchen, den 11.11.2009

gez. Dr. Friedl
Bürgermeister