

Stadt Euskirchen
Ortsteil Euskirchen

Begründung
zur 2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 118
„Augenbroicher Straße / Billiger Straße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Verfahren	3
3	Rahmenbedingungen	3
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3.2	Ziele der Raumordnung	4
3.3	Flächennutzungsplan.....	4
3.4	Bestehendes Planungsrecht	5
4	Städtebauliches Konzept	6
4.1	Erschließungs- und Bauungskonzept.....	6
4.2	Ver- und Entsorgungskonzept.....	6
5	Inhalte des Bebauungsplans	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
5.4	Flächen für Stellplätze	9
5.5	Gemeinbedarfsfläche.....	9
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
5.7	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
5.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	9
5.9	Örtliche Bauvorschriften.....	10
5.10	Hinweise und Kennzeichnungen.....	10
6	Auswirkungen der Planung.....	10
7	Flächenbilanz	12
8	Bodenordnung	12
9	Kosten.....	12

1 Anlass und Ziele der Planung

In der südlichen Kernstadt der Stadt Euskirchen ist im Bereich der Billiger Straße - südlich der ehemaligen Rheinischen Landesgehörlosenschule – die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters sowie ergänzender kleinflächiger Handelsflächen erfolgt. Das dazugehörige Bebauungsplanverfahren 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Eifelring / Augenbroicher Straße / Billiger Straße“ wurde im Jahr 2011 abgeschlossen. Die Eröffnung des Lebensmittelvollsortimenters fand im Februar 2012 statt. Derzeit weist der Einzelhandelsstandort folgende Nutzungsmischung auf: Ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.650 m² sowie ein Blumenladen mit rund 60 m² Verkaufsfläche und eine Bäckerei mit rund 75 m² Verkaufsfläche.

Ergänzend soll nun auf der rückwärtigen Seite der (bereits in das Bau- und Nutzungskonzept der Einzelhandelsansiedlung einbezogenen) ehemaligen, denkmalgeschützten Turnhalle der Rheinischen Landesgehörlosenschule eine Filiale der Kreissparkasse errichtet werden. Diese weist eine Grundfläche von rund 490 m² auf.

Aufgrund der guten Anbindung des Standortes, sowohl fußläufig als auch für den ÖPNV- und PKW-Verkehr und der integrierten Lage, kann durch Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes um eine Filiale der Kreissparkasse die Bedeutung des Standortes für die Nahversorgung der in der Umgebung wohnenden Bevölkerung gestärkt werden. Dies spielt auch eine große Rolle vor dem Hintergrund, dass in der Nachbarschaft der Seniorenpark „carpe diem“ liegt und hier die Möglichkeit der Versorgung auf kurzem Wege eine beachtliche Bedeutung hat. Insgesamt wird die Bedeutung und dauerhafte Nutzung des Nahversorgungsstandortes an der Billiger Straße durch die Ansiedlung der Kreissparkasse weiter gestärkt.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung nach §13 a BauGB geändert, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. deutlich weniger als 20.000 m² beträgt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vorbereitet wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB beabsichtigt die Stadt Euskirchen mit der Änderung des Bebauungsplanes insbesondere zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beizutragen.

Infolge von leichten Grenzverschiebungen an der südwestlichen Grundstücks-/ Geltungsbereichsgrenze überlagern sich die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 mit den Festsetzungen des dort geltenden Durchführungsplanes Nr. 24, der seit dem 22.02.1962 rechtskräftig ist. Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 ersetzen daher in diesem Teilbereich die Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 24; sollten die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 nichtig werden, gelten erneut die Festsetzungen des Ursprungsplans. Ansonsten treten bei Nichtigkeit von Planbestandteilen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 118 wieder in Kraft.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 liegt zwischen Billiger Straße, und Augenbroicher Straße südlich des am Eifelring gelegenen Seniorenparks „carpe diem“. Der Bereich des Vorhabens umfasst die Flurstücke 681, 682 tlw. und 683 der Gemarkung Euskirchen. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 7.962 m², die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1: 500 zu entnehmen.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes

3.2 Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, aus dem Jahre 2003 weist für den Planbereich ‚Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)‘ aus.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Des Weiteren liegt das Plangebiet in einer Fläche, die im Flächennutzungsplan als „Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen“ dargestellt ist. Zur Realisierung des Planvorhabens wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Eifelring / Augenbroicher Straße / Billiger Straße“ die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich, daher sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans anzupassen. Ein entsprechendes Verfahren nach § 34 Landesplanungsgesetz zur Berichtigung des Flächennutzungsplans wurde bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Eifelring / Augenbroicher Straße / Billiger Straße“ durchgeführt. Zur Realisierung des Planvorhabens der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 sind keine Anpassungen der Darstellungen des Flächennutzungsplans erforderlich.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 umfasst einen Teil der Flächen, die derzeit im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Eifelring / Augenbroicher Straße / Billiger Straße“ liegen, der seit dem 21.08.2011 rechtskräftig ist. Das Plangebiet wird darin bereits als Sondergebiet ausgewiesen. Als maximal zulässig wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 mit einer Überschreitungsmöglichkeit durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.



Abbildung 3: Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Eifelring / Augenbroicher Straße / Billiger Straße“

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Erschließungs- und Baukonzept

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Euskirchen wurde angeregt, im Bereich der Billiger Straße einen zusätzlichen Nahversorgungsstandort für das südliche Kernstadtgebiet zu realisieren. Im Jahr 2011 wurde im Bereich südlich der ehemaligen Rheinischen Landesgehörlosenschule - ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von rund 1.656 m² und den dazugehörigen Stellplätzen errichtet. Die ehemalige – unter Denkmalschutz stehende - Turnhalle der Rheinischen Landesgehörlosenschule wurde in das zukünftige Bau- und Nutzungskonzept mit einbezogen. Dort wurden ergänzende kleinflächige Handelsflächen untergebracht.

Ergänzend soll nun auf der rückwärtigen Seite der - bereits in das Bau- und Nutzungskonzept der Einzelhandelsansiedlung einbezogenen ehemaligen, denkmalgeschützten Turnhalle der ehemaligen Rheinischen Landesgehörlosenschule – eine Filiale der Kreissparkasse errichtet werden. Diese weist eine Grundfläche von rund 490 m² auf. Der Baukörper der geplanten Kreissparkasse soll sich hinsichtlich seiner Höhe der Gebäudehöhe der Turnhalle unterordnen, um somit Blickbeziehungen zur Turnhalle erhalten zu können. Eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde ist zuletzt am 10.05.2012 erfolgt. Die Anregungen der der Unteren Denkmalbehörde bezüglich der Freistellung der Giebelecken der ehemaligen Turnhalle sowie der Anpassung der Farbgestaltung an das Farbkonzepts des Lebensmittelmarktes wird im Rahmen der Architekturplanung umgesetzt.

Die dazugehörigen Stellplätze werden auf den südwestlich angrenzenden Flächen im Bereich der „LVR-Max-Ernst-Schule“ untergebracht. Hier wurde ein Grundstücksstreifen erworben, auf dem rund 20 Stellplätze untergebracht sind. Die Erschließung der Stellplätze der Kreissparkasse erfolgt von der Augenbroicher Straße aus über die bereits vorhandene Zufahrt zur „LVR-Max-Ernst-Schule“. Für die von der Kreissparkasse und „LVR-Max-Ernst-Schule“ zukünftig gemeinsam genutzte Zufahrt wurde über die Eintragung eines Geh- und Fahrrechts gesichert. Die Stellplatzflächen und deren Zufahrt, die im Bereich des Durchführungsplanes Nr. 24 der Stadt Euskirchen liegen, wurden in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Augenbroicher Straße / Billiger Straße“ aufgenommen, um die jetzige und geplante Nutzungsplanungssrechtlich zu sichern. Die fußläufige Erreichbarkeit der geplanten Kreissparkasse ist sowohl von den Stellplätzen als auch vom Parkplatzgelände bzw. über die Flächen des Lebensvollsortimenters gewährleistet.

4.2 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Versorgung mit Trinkwasser und Elektrizität sowie die Entsorgung von Niederschlags- und Schmutzwasser erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze.

5 Inhalte des Bebauungsplans

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

Das Plangebiet wird im Rahmen der 2. Änderung weiterhin als Sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, da die Einzelhandelsnutzung nach wie vor die Hauptnutzung im Gebiet darstellt. Der Katalog der zulässigen Nutzung wird um eine mögliche Dienstleistungsnutzung ergänzt und ermöglicht damit auch die Ansiedlung der geplanten Kreissparkasse.

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel' unterscheidet sich im Sinne des § 11 Abs. 1 BauNVO wesentlich von einem Kerngebiet, da es sich von dessen allgemeiner Zweckbestimmung, zentrale Funktionen innerhalb des städtebaulichen Ordnungsgefüges zu erfüllen, deutlich abhebt.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl

Für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl gewährleistet die Umsetzung des baulichen Konzepts des Vorhabenträgers.

Um die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungsstandorts zu erhalten, sind entsprechen der geplanten baulichen Erweiterung weitere Stellplätze nachzuweisen. Daher wird festgesetzt, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 3 die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten überschritten werden darf. Die Einhaltung der Grenze der Grundflächenzahl von 0,8 würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Analog des im Paragraphen § 17 Abs. 2 BauGB aufgeführten Belange, ist die Festsetzung der Überschreitung der Grundflächenzahl auch aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

1. Allgemeine Gründe

Bei dem Plangebiet handelte es sich um brachliegende Flächen der ehemaligen Rheinischen Landesgehörlosenschule, die mit der Wiedernutzung durch den Lebensmittelvollsortimenter einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt wurden. Die von der Stadt Euskirchen angestrebte Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes setzte voraus, dass im Plangebiet sowohl die bauliche Nutzung als auch die zugehörigen Stellplätze unterzubringen waren. Die Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage scheidet bei Einzelhandelsansiedlungen regelmäßig aus funktionalen Gründen aus. Gleichzeitig erforderte die beabsichtigte Sortimentsbreite des Marktes eine bestimmte Mindestgröße des Nahversorgungsstandortes.

2. Besondere städtebauliche Gründe

Die erhöhte Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht die geplante Umsetzung der seitens der Stadt Euskirchen angestrebten attraktiven, wohnortnahen Versorgung in diesem Teil der Stadt, die durch die zusätzliche Einrichtung der Kreissparkasse weiter gestärkt wird. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und der Tatsache, dass in der Nachbarschaft mehrere Einrichtungen des Seniorenparks „carpe diem“ befinden, kommt der Möglichkeit der Versorgung auf kurzem Wege eine große Bedeutung hat. Die konzentrierte und dauerhaften Nutzung des Nahversorgungsstandortes an der Billiger Straße hat daher eine große Bedeutung für die Stabilisierung des Stadtteils. Sinnvolle Flächenalternativen bestehen aufgrund der Lage des bereits errichteten Lebensmittelvollsortimenters nicht.

Gleichzeitig ist es jedoch unabweisbar, dass der Nahversorgungsstandort ohne die dazugehörigen Stellplätze nicht funktionsfähig ist, auch wenn die Kunden die Möglichkeit des fußläufigen Einkaufens nutzen. Zudem werden Teile der Flächen für die Anlieferung von Lieferfahrzeugen benötigt, die bereits aus verkehrlichen Gründen nicht unmittelbar von der Billiger Straße aus erfolgen kann. Letztendlich folgt die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO aus der verkehrlichen Erschließung bzw. Organisation des Betriebsgrundstücks.

3. Sonstige öffentliche Belange

Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen, da es sich lediglich um eine Ergänzung eines bereits vorhandenen Nahversorgungsstandortes handelt.

4. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch die Erweiterung des vorhandenen Nahversorgungsstandortes um eine Dienstleistungseinrichtung nicht zu erwarten. Die Stellplätze der geplanten Kreissparkasse sind auf den zur „LVR-Max-Ernst-Schule“ orientierten Flächen angeordnet und werden vorrangig durch Beschäftigte genutzt werden. Diese Nutzergruppe zeichnet sich durch geringe Wechselrate aus, so dass An- und Abfahrtsverkehr punktuell zu bestimmten Tageszeiten (morgens, mittags, später Nachmittag) stattfindet. Im Nachzeitraum ist kein An- und Abfahrtsverkehr zu erwarten. Insgesamt sind keine Beeinträchtigungen der benachbarten „LVR-Max-Ernst-Schule“ oder der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten.

5. Umweltbelange

Durch den im Vergleich zu den Planungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 leicht erhöhten Versiegelungsgrad sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da die in Anspruch genommenen festgesetzten Grünflächen keinen vorhandenen Bewuchs aufweisen, der durch die Neubebauung entfallen würde. Hinzu kommt, dass insbesondere südlich des Nahversorgungsstandortes im Bereich „LVR-Max-Ernst-Schule“ größere unversiegelte Freiflächen vorhanden sind. Um die entfallenden Grünflächen zu kompensieren, werden auf den südwestlich gelegenen, stellplatzbegleitenden Grünflächen den Bestand ergänzende Anpflanzungsmaßnahmen vorgenommen.

6. Bedürfnisse des Verkehrs

Die Überschreitung der Grundflächenzahl resultiert aus der verkehrlichen Erschließung bzw. Organisation des Betriebsgrundstücks. Belange der Abwicklung des öffentlichen Verkehrs wurden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 untersucht. Weitergehende Auswirkungen ergeben sich durch die Planung nicht.

Gebäudehöhe

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen im Sonstigen Sondergebiet wird entsprechend der konkreten Erfordernisse festgeschrieben und trägt zu einer angemessenen äußeren Gestaltung der Gebäude und ihrer Einfügung in die Umgebungsbebauung – und insbesondere der Erhaltung der Sichtbeziehung zur denkmalgeschützten Turnhalle – bei.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen im Sonstigen Sondergebiet SO „Einzelhandel“ wird – aufgrund der bereits vorliegenden konkreten Architekturplanung – die Erdgeschossfußbodenhöhe (171,30m ü NHN) herangezogen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert nach Gebäudeteilen festgesetzt. Die Festsetzungen zur absoluten Gebäudehöhe berücksichtigen einen geringen Spielraum für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Bauplanung.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. in. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO bestimmt. Das Erfordernis der Festsetzung einer Baulinie ergab sich durch die geplante Unterschreitung des Grenzabstandes zum Nachbargrundstück. Zur Einhaltung dieser Festsetzung ist zusätzlich die Übernahme einer Abstandsflächenbaulast auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 682 im Bereich des Baukörpers erforderlich. Die Bereitschaft zur Übernahme wurde vom Grundstückseigentümer bereits schriftlich bestätigt und notariell beurkundet.

Auf die Festsetzung der Bauweise nach § 22 BauNVO wird im Sondergebiet verzichtet. Dies ermöglicht eine Flexibilität in der Anordnung der Baukörper und einen individuellen Gestaltungsspielraum für die Bauherren.

5.4 Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zudem wird die Festsetzung getroffen, dass nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den hier für eigens festgesetzten Flächen – im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl - angeordnet werden. Die Größe der hierfür festgesetzten Fläche richtet sich nach der für solche Einzelhandelsbetriebe üblichen Stellplatzanzahl.

5.5 Gemeinbedarfsfläche

(9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Zuwegung von der Augenbroicher Straße ist im Eigentum des Landesverband Rheinland, dient der Zufahrt zu dem Gelände der „LVR-Max-Ernst-Schule“ und ist daher als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Zuwegung von der Augenbroicher Straße dient der Erschließung der Stellplätze der Kreissparkasse und wird als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Zwischen den Grundstückseigentümern besteht eine entsprechende schriftliche Übereinkunft.

5.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Pflanzmaßnahmen ‚Anpflanzung von Bäumen (A1)‘, ‚Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (A2)‘ und ‚Heckenanpflanzung (A3)‘ sowie ‚Stellplatzbegrünung‘ tragen dazu bei, das Vorhaben in die Umgebung einzubinden. Eine Pflanzliste gewährleistet die Verwendung von standortgerechten, einheimischen Pflanzen.

In der Grünfläche A2 ist die Anlage eines 1,0m breiten Fußweges zwischen privater Verkehrsfläche und Sondergebiet zulässig, um die fußläufige Erschließung zwischen den südwestlich gelegenen Stellplätzen und dem Nahversorgungsstandort zu gewährleisten.

5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Als Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt und schallschutzbezogene Hinweise in die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Festsetzungen

In den textlichen Festsetzungen bzw. der Planzeichnung wurde die vollständige Einhausung der Anlieferung mit Festsetzung von Schalldämmmaßen für Fassade, Dach und Tor festgesetzt. Zudem wurde die Errichtung einer abschirmenden Wand bei der Einkaufswagen-Sammelbox (s. Abbildung unten) in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

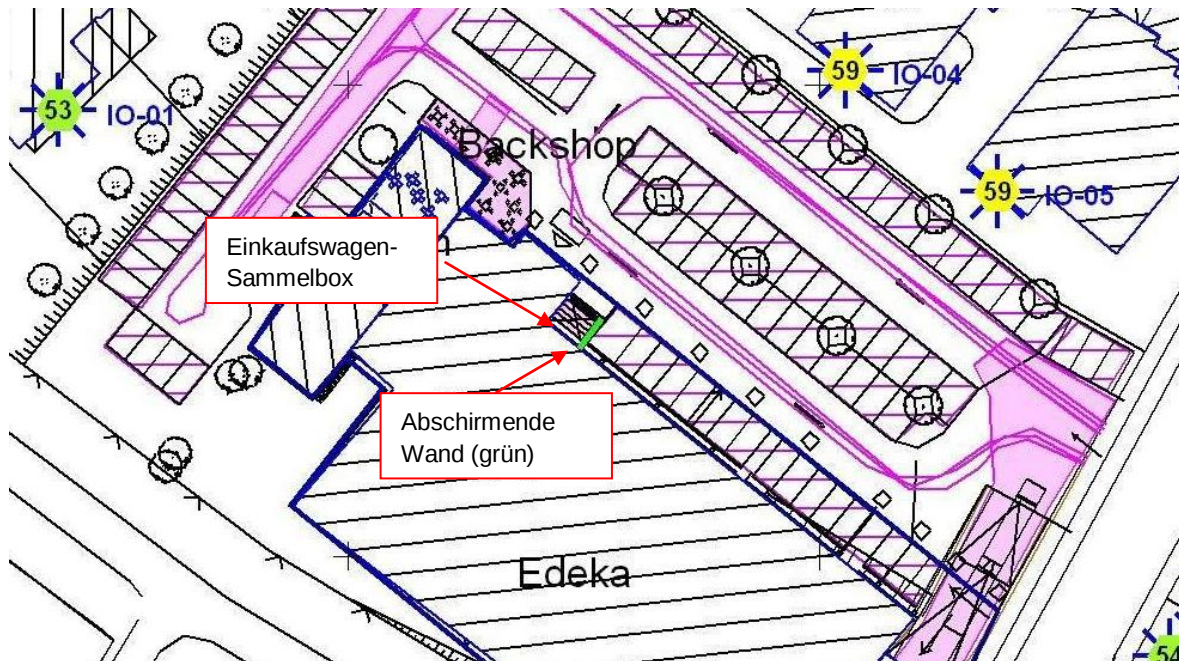


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Geräuschlärnkarte mit Kennzeichnung der zu errichtenden Wand (grün)

Schallschutzbezogene Hinweise

Für Regelungen zu Öffnungs- und Anlieferungszeiten, Ladetätigkeiten, der Verwendung lärmarmer Einkaufswagen, hinsichtlich technischer Einrichtungen wie Kühl- und Lüftungsaggregate und der Ausführung der Fahrgassen in Asphalt ist eine Festsetzung auf der Grundlage des Baugesetzbuches ausgeschlossen. Daher werden sie als schallschutzbezogenen Hinweise in die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

Vor dem Hintergrund der Einsehbarkeit des Grundstücks aus dem öffentlichen Raum werden Gestaltungsvorgaben für die Größe und Höhe der zulässigen Werbeanlagen getroffen, um so eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

5.10 Hinweise und Kennzeichnungen

Im Abschnitt B der textlichen Festsetzungen werden unter dem Begriff ‚Kennzeichnungen‘ Aussagen zu den Baugrundverhältnissen und der Erdbebenzone getroffen. Im Abschnitt C der textlichen Festsetzungen werden unter dem Begriff ‚Hinweise‘ Erläuterungen zur örtlichen Entwässerung, zum Lärmschutz und zur Kampfmittelräumung gegeben.

6 Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan wird gemäß §13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft

erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft (Vermeidungsgebot) weiterhin zu berücksichtigen.

Aufgrund der Tatsache, dass Einzelhandelsvorhaben in einer Größenordnung zwischen 1200 qm und 5000 qm Geschossfläche der Pflicht zu einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (vgl. Anlage zum UVPG Nr.18.6 - bis 18.8) nach § 3 c Satz 1 UVPG unterliegen, wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 bereits eine entsprechend Prüfung¹ durchgeführt. Als Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wurde die Nichterforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestätigt. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zu einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (vgl. Anlage zum UVPG Nr.18.6 - bis 18.8) nach § 3 c Satz 1 UVPG unterliegt.

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Eifelring / Augenbroicher Straße / Billiger Straße“ der Stadt Euskirchen wurde gemäß nordrhein-westfälischer Verwaltungsvorschrift zur ‚Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren‘ (VV-Artenschutz) eine eigenständige Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt.² Als Ergebnis wurde festgehalten, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Tatbestände in Folge des Vorhabens zu erwarten sind und daher keine vertiefende ‚Art-für-Art-Betrachtung‘ im Rahmen einer zweiten Prüfstufe erforderlich wird. Da der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 nur zu einem kleinen Teil auf Flächen zugreift, die außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 liegen und diese Flächen heute bereits entsprechend der für sie festgesetzten Nutzung ausgebaut sind, ist davon auszugehen, dass auch hier keine artenschutzrechtlich relevanten Tatbestände in Folge des Vorhabens zu erwarten sind.

Mit der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 werden keine zusätzlichen Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen entstehen, die der bauleitplanerischen Aufarbeitung und Abwägung bedürfen.

Die Stellplätze der geplanten Kreissparkasse sind auf den zur „LVR-Max-Ernst-Schule“ orientierten Flächen angeordnet und werden vorrangig durch Beschäftigte genutzt werden. Diese Nutzergruppe zeichnet sich durch geringe Wechselrate aus, so dass An- und Abfahrtsverkehr punktuell zu bestimmten Tageszeiten (morgens, mittags, später Nachmittag) stattfindet. Im Nachzeitraum ist kein An- und Abfahrtsverkehr zu erwarten. Insgesamt sind keine Beeinträchtigungen der benachbarten „LVR-Max-Ernst-Schule“ oder der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten.

Eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde bezüglich der weiteren ‚Umbauung‘ der denkmalgeschützten ehemaligen Turnhalle ist zuletzt am 10.05.2012 erfolgt. Die Anregungen der der Unteren Denkmalbehörde bezüglich der Freistellung der Giebelecken der ehemaligen Turnhalle sowie der Anpassung der Farbgestaltung an das Farbkonzepts des Lebensmittelmarktes wird im Rahmen der Architekturplanung umgesetzt.

¹ ISU Bitburg, Immissionsschutz , Städtebau, Umweltplanung, Am Tower 14, 54634 Bitburg: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG, Stand November 2010

² ISU Bitburg, Immissionsschutz , Städtebau, Umweltplanung, Am Tower 14, 54634 Bitburg: Artenschutzprüfung (ASP) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Eifelring / Augenbroicher Straße / Billiger Straße“, Januar 2011

7 Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Augenbroicher Straße / Billiger Straße“ beträgt 7.962 m².

Diese verteilen sich wie folgt:

Sondergebiet: 7.177 m²

Grünfläche 381 m²

Gemeinbedarfsfläche: 404 m²

8 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind bereits zwischen Privaten untereinander und Privaten und dem Kreis Euskirchen durchgeführt worden; weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9 Kosten

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Augenbroicher Straße / Billiger Straße“ entstehen der Stadt Euskirchen keine Kosten.

Euskirchen, den 02.10.2012

gez. Dr. Uwe Friedl
(Bürgermeister)