

Stadt Euskirchen  
Ortsteil Kirchheim

Begründung  
zum  
Bebauungsplan Nr. 6 a, 1. Änderung  
Ortsteil Kirchheim  
zwischen Weilerweg und Saganer Straße

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren  
gem. § 13 BauGB

## **INHALT:**

- 0.0 Anlass und Ziel der Planung**
- 1.0 Verfahrensablauf**
- 2.0 Rahmenbedingungen**
  - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie
  - 2.2 Gebietsentwicklungsplan
  - 2.3 Flächennutzungsplan
  - 2.4 Landschaftsplan
  - 2.5 Vorhandene Flächennutzung
  - 2.6 Einordnung in die Gesamtentwicklung
- 3.0 Städtebauliches Konzept**
  - 3.1 Verkehrserschließung
  - 3.2 Bauungskonzept
  - 3.3 Ver- und Entsorgung
- 4.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes**
  - 4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
    - 4.1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)
  - 4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.3 Öffentliche Verkehrsflächen
  - 4.4 Fläche für Versorgungsanlagen
- 4.4 *Kennzeichnungen / Hinweise***
- 5.0 Auswirkungen der Planung**
- 6.0 Bodenordnung**
- 7.0 Flächenbilanz**
- 8.0 Kosten**
- 11.0 Zusammenfassung**

### **0.0 Anlass und Ziel der Planung**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6a der Stadt Euskirchen/Ortsteil Kirchheim .

Der Bebauungsplan Nr. 6a setzt für den Änderungsbereich eine I - geschossige Bauweise in Einzel -und Doppelhausbebauung fest. Zur Anpassung an die bestehende Bebauung soll nun eine max. II-geschossige, offene Bebauung für einen Teilbereich festgesetzt werden. Der

geplante Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.5 ha.  
Die Grundzüge der bisherigen Planung bleiben unberührt.

### **1.0 Verfahrensablauf**

Der Rat der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung vom 9.12.2010 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a/Ortsteil Kirchheim für einen Teilbereich zwischen Weilerweg und Saganer Straße gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.1.2011 bis zum 24.2.2011. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 24.1.2011 bis 24.2.2011.

Der Satzungsbeschluss wurde am 19.5.2011 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 BauGB abgesehen.

### **2.0 Rahmenbedingungen**

#### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie**

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen Weilerweg und Saganer Straße. Der Bereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Das Plangebiet ist durch eine topografische Bewegung geprägt. Das Gelände steigt von der Kirchheimer Straße aus bis zur Einsteinstraße kontinuierlich an. Im Bereich Weilerweg zeigt sich das Gelände zu-nächst relativ eben, steigt dann jedoch in Richtung Einsteinstraße auch zügig an. Der Höhenunterschied beträgt bis zu 5,0m.

#### **2.2 Gebietsentwicklungsplan**

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, aus dem Jahre 2003 weist für das Bebauungsplangebiet "allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich" aus.

#### **2.3 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt für den überwiegenden Geltungsbereich 'Wohnbaufläche' dar. Ein kleiner Bereich im östlichen Bebauungsplangebiet ist als gemischte Baufläche dargestellt.

#### **2.4 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes, so dass dieser nicht weiter berücksichtigt wird.

#### **2.5 Vorhandene Flächennutzung**

Die Bereiche entlang der Straßen Frankenstraße, Einsteinstraße und Hohnshecker Weg sind bereits überwiegend bebaut. Entlang des Weilerweges sind in den letzten Jahren vereinzelt Gebäude entstanden. Der Bereich der Bebauungsplanänderung ist derzeit überwiegend durch Wiesen- bzw. Weidenutzung geprägt.

#### **2.6 Einordnung in die Gesamtentwicklung**

Zur Anpassung an die vorhandene Bebauungsstruktur ist es städtebaulich sinnvoll auch, die inneren Bereiche der Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Hier sind die positiven Standortfaktoren, wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie eine gute verkehrliche und soziale Infrastruktur von Bedeutung.

### **3.0 Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über die Frankenstraße und den Hohnshecker Weg an die Kirchheimer Straße angeschlossen, die unmittelbar an das überörtliche Verkehrsnetz (L11/Arloffer Straße) anbindet.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein bereits vorhandenes ringförmiges Straßennetz (Frankenstraße, Einsteinstraße, Hohnshecker Weg und Weilerweg), das teilweise noch nicht endausgebaut ist.

Parallel zur Einsteinstraße ist als Teil eines weiteren inneren Erschließungsringes die Saganer Straße bereits entstanden. Der innere Erschließungsring verbindet über eine weitere Planstraße Einsteinstraße und Weilerweg.

Darüber hinaus befindet sich nördlich des Weilerweges ein kurzer Erschließungsstich, der die oberhalb des Wendehammers gelegenen Grundstücke anbindet.

#### **3.2 Bebauungskonzept**

Die Bebauungsplanung sieht für den bislang unbebauten Innenbereich zwischen Weilerweg und Saganer Straße eine lineare Entwicklung von Wohngebäuden entlang der vorhandenen und neu zu erstellenden Erschließungsstraßen vor. Vorgesehen sind max. zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser.

Das Planungsziel wird durch entsprechende Baufenster gesichert.

Die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen liegen - in Abhängigkeit von den Gegebenheiten in der Örtlichkeit - bei ca. 400m<sup>2</sup> bis 700m<sup>2</sup>. Bei den in der Planzeichnung eingetragenen Grundstücksgrenzen handelt es sich jedoch nur um Vorschläge - die genauen Grenzen werden erst im Rahmen des nach-folgenden Umlegungsverfahrens festgelegt.

Bei einer freistehenden Einfamilienhausbebauung könnten ca. 25 neue Gebäude entstehen. Pro Gebäude sind 2 Wohneinheiten zulässig, so dass ca. 50 Wohneinheiten entstünden. Sollten im Plangebiet auch allgemein zulässige Doppelhäuser errichtet werden, ist mit einer entsprechenden Erhöhung zu rechnen.

#### **3.3 Ver- und Entsorgung**

##### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

##### Abwasser

Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) erfolgt über das vorhandene Kanalsystem mit Zuführung in die Kläranlage Euskirchen-Kessenich.

Die Möglichkeit einer Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet wurde aufgrund der Ergebnisse eines Hydrogeologischen Gutachtens des Ing. Büro Dr. Zöll, Blankenheimerdorf, ausgeschlossen.

##### Elektrizität/Gas

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

### **4.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### **4.1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)**

Der Planbereich soll vorwiegend der Wohnnutzung dienen. Dies betrifft die bereits bebauten angrenzenden Bereiche sowie den bisher unerschlossenen Innenbereich, so dass hier ein Allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzt wird.

Um den Gebietscharakter nicht zu beeinträchtigen, werden die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Dies geschieht auch wegen der räumlich beengten Verkehrssituation im Erschließungsbereich Frankenstraße/Kirchheimer Straße und Hohnshecker Weg/Kirchheimer Straße: zusätzlicher Zielverkehr im Wohngebiet soll vermieden werden.

Vorgesehen sind max. zweigeschossige Einfamilienhäuser, deren Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,4 liegt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt entsprechend bei 0,8 (zweigeschossige Bauweise).

#### **4.2 Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen**

Im gesamten Änderungsbereich ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gefasst.

#### **4.3 Öffentliche Verkehrsflächen**

Im Plangebiet befinden sich teilweise bereits ausgebaute Straßen. Die Querschnitte der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ergeben sich z.T. aufgrund der vorhandenen Örtlichkeit (angrenzende Einfriedigungen o.ä.) und aufgrund der jeweiligen Funktion der Straße (Anlieger- oder Sammelfunktion).

Die bereits ausgebaute Saganer Straße sowie die parallel verlaufende geplante Anliegerstraße werden mit 6,0m Verkehrsfläche festgesetzt.

#### **4.4 Fläche für Versorgungsanlagen**

~~Der Wasserversorungsverband Euskirchen-Swisttal unterhält auf den Flurstücken 442 und 443 einen Notbrunnen, der von der Frankenstraße aus zugänglich ist. Dieser Bereich ist als Versorgungsfläche Zweckbestimmung: Brunnen ausgewiesen.~~

#### **4.4 Kennzeichnungen / Hinweise**

**Als Kennzeichnung wird aufgeführt, dass sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 2 befindet und entsprechende bautechnische Maßnahmen zu beachten sind.**

**Hinsichtlich der Baugrundverhältnisse wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Auegebiet liegt und daher im Gründungsbereich besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind.**

**Unter Hinweise wird hinsichtlich der Bodendenkmalpflege angemerkt, dass beim Auffinden von archäologischen Bodenfunden das rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren ist.**

**Zur Kampfmittelräumung wird die Aussage getroffen, dass beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln unverzüglich die entsprechenden Behörden zu informieren sind.**

#### **5.0 Auswirkungen der Planung**

Eine positive Auswirkung ist weiterhin, dass in ortsnahe und trotzdem ruhiger Lage Wohnbauflächen zur Verfügung stehen werden, auf denen eine zeitgemäße Bebauung realisiert werden kann.

Die Verkehrsbelastung im Plangebiet wird sich jedoch in den Stoßzeiten aufgrund der zusätzlichen Bevölkerung erhöhen.

#### **6.0 Bodenordnung**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Bebauungsplanfestsetzungen zu gewährleisten, müssen die Grundstücke z.T. neu geordnet und die Straßenlandparzelle z.T.

verbreitert werden. Dies kann voraussichtlich im freihändigen Erwerb geschehen.

### **7.0 Flächenbilanz**

Die Flächenbilanz für das Gebiet der 1. Änderung stellt sich wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet	1,43 ha
öffentliche Verkehrsfläche	0,07 ha
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>1,5 ha</b>

### **8.0 Kosten**

Der Stadt Euskirchen entstehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a / Ortsteil Kirchheim keine Kosten.

Euskirchen, den 23.09.2011

gez. Dr. Friedl  
Bürgermeister