

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 7, 2. Änderung
der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Kleinbüllesheim**

(Bereich der Erschließungsstraße „Untere Ahr“ und „Wiener Straße“)

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Verfahren

2.0 Anlass und Ziel der Planung

3.0 Rahmenbedingungen

- 3.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 3.2 Ziele der Raumordnung
- 3.3 Flächennutzungsplan
- 3.4 Landschaftsplan
- 3.5 Bestehendes Planungsrecht

4.0 Städtebauliches Konzept

- 4.1 Erschließungs- und Bauungskonzept
- 4.2 Ver- und Entsorgung

5.0 Inhalte des Bebauungsplanes

- 5.1. Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11BauGB)
- 5.2. Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)
- 5.3. Hinweise

6.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes

- 6.1 Städtebauliche Auswirkungen
- 6.2 Umweltauswirkungen

7.0 Flächenbilanz

8.0 Bodenordnung

9.0 Kosten

1.0 Verfahren

Das Plangebiet befindet sich zentral im Ortsteil Kleinbüllesheim und liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 7 Ortsteil Kleinbüllesheim und teilweise im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Untere Ahr/ Lütticher Straße im Ortsteil Kleinbüllesheim. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes soll als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Bebauungspläne der Innenentwicklung sind Pläne, die entsprechend der gesetzlichen Formulierung die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand haben. Die Flächen, die durch ihre baulich genutzte Umgebung noch hinreichend als Siedlungsfläche geprägt sind, dürfen über § 13a BauGB in die Innenentwicklung hineingezogen werden.

Die vorliegende Planung erfordert gem. § 13a (1) BauGB keine Vorprüfung des Einzelfalls, da die Größe der Grundfläche bzw. die zukünftig versiegelte Fläche den Schwellenwert von 20.000 qm nicht übersteigt.

Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Umweltprüfung unterliegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 (6) Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter. Es werden keine Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nicht erstellt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine zusammenfassende Erklärung ist nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB angewendet werden. Gem. § 13 (2) Nr.1 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen werden. In diesem Fall wird eine freiwillige frühzeitige Beteiligung, durch eine zweiwöchige Einsichtnahme vom 05.07.2010 bis einschließlich 19.07.2010 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange sowie die Behörden wurden mit dem Schreiben vom 03.08.2010 um Stellungnahme gebeten. Bei der freiwilligen Beteiligung sind keine Anregungen und Stellungnahmen eingegangen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.12.2010 bis 10.01.2011.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben 22.12.2010.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 7, 2 Änderung wurde am 17.03.2011 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

Der Bebauungsplan wurde auf Grund der Anregungen und Bedenken nicht geändert.

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Die Änderung zum Bebauungsplan Nr. 7/ Ortsteil Kleinbüllesheim sowie die Überlagerung der Innenbereichssatzung setzt im Bereich der Verkehrsfläche sowie der Wasserfläche nunmehr insgesamt „allgemeine Verkehrsfläche“ (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB) fest. So kann die Straße „Untere Ahr“ erstmalig erstellt und abgerechnet werden. Der Graben „Untere Ahr“ wurde schon vor längerer Zeit verrohrt und dient derzeit als reine Erschließungsstraße. Die Innenbereichssatzung trifft keine Aussagen über die Verkehrsflächen, so dass die Überlagerung keine weiteren Probleme für die vorhandene Satzung bedeutet.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Kleinbüllesheim. Der räumliche Geltungsbereich umfasst lediglich den Bereich der Straßen „Untere Ahr“ und „Wiener Straße“. Die genaue Abgrenzung des Gebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Straße „Untere Ahr“ wurde noch nicht erstmalig hergestellt, zur Zeit ist sie als Baustraße ausgebaut. Nach der erstmaligen Herstellung kann die „Untere Ahr“ gem. BauGB abgerechnet werden.

3.2 Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003. Im Regionalplan ist die Ortslage Kleinbüllesheim und somit auch der Geltungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen von 2004 stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche dar. Das im BP Nr. 7 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet sowie die zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen sind daraus entwickelt. Die Innenbereichssatzung setzt im nördlichen Bereich ebenfalls Wohngebiet fest. Das Entwicklungsgebot wird demnach gem. § 8 (2) BauGB eingehalten.

3.4 Landschaftsplan

Die Kulturlandschaft im Umfeld von Kleinbüllesheim zeichnet sich neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch einen hohen Strukturreichtum aus. Grünelemente bereichern die Landschaft und tragen zur Vielfalt des Landschaftsbildes bei.

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 7 2. Änderung betrifft keine Grün- oder Landschaftsflächen. Der Landschaftsplan wird nicht betroffen.

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt mit einem Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 7/ Ortsteil Kleinbüllesheim, und ebenfalls im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Untere Ahr/ Lütticher Straße“. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 und die Festsetzungen der Innenbereichssatzung werden außerhalb der Verkehrsfläche nicht weiter berührt und bleiben unangetastet. Der gültige Bebauungsplan setzt zudem Wasserfläche sowie Verkehrsfläche fest, das festgesetzte „Reine Wohngebiet“ sieht eine eingeschossige Wohnbebauung vor. In der Innenbereichssatzung ist ausschließlich Wohnbebauung zulässig.

Für den Bebauungsplan Nr. 7/ Kleinbüllesheim wurde 1991 ein Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung gefasst, ebenso wurde 1992 eine Bürgerbeteiligung durchgeführt. In der 1. Änderung wurde eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten festgesetzt. Auf dieser Fläche sollte ein Kindergarten entstehen. Es wurde kein Satzungsbeschluss gefasst. Der Geltungsbereich der 1. Änderung betrifft die nun geplante Änderung nicht, da sie eine Fläche weiter östlich im Bereich des Erftmühlenbaches umfasst. Derzeit ist kein Bedarf in Kleinbüllesheim für einen weiteren Kindergarten auf dieser Fläche vorhanden. Aus diesem Grund kann die geplante 1. Änderung demnächst aufgehoben werden.

4.0 Städtebauliches Konzept

4.1 Erschließungs- und Baukonzept

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich Verkehrsfläche. Derzeit ist die Fläche als Baustraße hergestellt. Der Ausbau der Verkehrsfläche soll in einem angepassten Umfang erstellt werden. Konkrete Planungen liegen der Zeit noch nicht vor. Die nähere Umgebung wird im Bebauungsplan Nr. 7/ Ortsteil Kleinbüllesheim als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt, ebenso fest die Innenbereichssatzung „Wohnen“ fest. Die an die Verkehrsfläche angrenzenden Flächen sind im Osten überwiegend bebaut. Die westliche Straßenseite weist noch einige Baulücken auf.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas erfolgt über die Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz. Die Abwasserentsorgung in der Ortslage Kleinbüllesheim erfolgt über ein Mischsystem.

5.0 Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich Verkehrsfläche und wird gem. §9(1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

5.2. Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Im Bebauungsplan erfolgt eine textliche Kennzeichnung der Erdbebenzone gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB.

5.3 Hinweise

In den Bebauungsplan werden Hinweise zur Kampfmittelbeseitigung aufgenommen.

6.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Unter der Verkehrsfläche wird seit den 80er Jahren eine Gewässerfläche verrohrt geführt. Als Ausgleich der Verrohrung der „Unteren Ahr“ wurde der Mitbach renaturiert. Weitere städtebauliche Auswirkungen gibt es nicht, da derzeit im Geltungsbereich eine Baustraße liegt die später ausgebaut werden kann. Konkrete Planungen liegen derzeit nicht vor. Nach endgültigem Ausbau der Straßen können von den Anliegern Erschließungsbeiträge erhoben werden.

6.2 Umweltauswirkungen

Mit der Planung werden die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen planungsrechtlich gesichert. Die vorliegende Bebauungsplanung weist ausschließlich Verkehrsfläche aus, die bereits teilweise realisiert ist. Umweltauswirkungen werden nicht erwartet.

7.0 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 3.268 qm
davon

Verkehrsflächen ca. 3.268 qm

Der Bebauungsplan umfasst lediglich Verkehrsfläche, die zu einem großen Teil oder vollständig versiegelt wird.

8.0 Bodenordnung

Die gesamte Verkehrsfläche ist im Eigentum der Stadt Euskirchen. Deshalb muss eine weitere Bodenordnung nicht durchgeführt werden.

9.0 Kosten

Der Stadt Euskirchen entstehen Kosten für den Ausbau der Straßen „Untere Ahr“ und „Wiener Straße“. Die Straße wird erstmalig hergestellt, so dass eine Abrechnung gem. BauGB möglich ist. Die Grundstücke liegen schon in der Hand der Stadt und müssen deshalb nicht mehr erworben werden.

Euskirchen, den 16.08.2011

Dr. Friedl
Bürgermeister