

# Stadt Euskirchen

## Bebauungsplan Nr. 2, 1. Änderung

Änderung gem. § 13a BauGB

Ortsteil Kreuzweingarten-Rheder, Bereich  
Diamantstraße / Hasenhecke



Begründung

## **Inhalt:**

<b>1.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>2.0</b>	<b>Verfahren</b>	<b>2</b>
<b>3.0</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>4.0</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
<b>4.1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung</b>	<b>3</b>
<b>4.2</b>	<b>Regionalplan</b>	<b>3</b>
<b>4.3</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>3</b>
<b>4.4</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>4</b>
<b>5.0</b>	<b>Städtebauliche Planung</b>	<b>5</b>
<b>5.1</b>	<b>Erschließungskonzept</b>	<b>5</b>
<b>5.2</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>5</b>
<b>6.0</b>	<b>Planinhalte der Änderung</b>	<b>5</b>
<b>6.1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</b>	<b>5</b>
<b>6.2</b>	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</b>	<b>6</b>
<b>6.3</b>	<b>Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)</b>	<b>6</b>
<b>6.4</b>	<b>Hinweise</b>	<b>6</b>
<b>7.0</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
<b>7.1</b>	<b>Städtebauliche Auswirkungen</b>	<b>6</b>
<b>7.2</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>6</b>
<b>7.3</b>	<b>Arten- und Biotopschutz</b>	<b>6</b>
<b>8.0</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>7</b>
<b>9.0</b>	<b>Kosten</b>	<b>7</b>

## 1.0 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Aufstellung der Bebauungsplanänderung sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) 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) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272), jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

## 2.0 Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, gemäß §13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung unter folgenden Voraussetzungen im so genannten „beschleunigten“ Verfahren durchzuführen:

1. der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden,
2. die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m<sup>2</sup>),
3. es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen,
4. es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH – oder Vogelschutzrichtlinie betroffen sein.

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.

Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB angewendet werden. Gem. § 13 (2) Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 4 (1) BauGB abgesehen.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 13.03.2012 den Aufstellungsbeschluss sowie der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.04.2012 bis 25.5.2012. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.04.2012.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2, Ortsteil Kreuzweingarten-Rheder wurde am 26.06.2012 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

### **3.0 Anlass und Ziel der Planung**

Für das Grundstück Gemarkung Kreuzweingarten-Rheder, Flur 2, Flurstück 428 besteht eine konkrete Bebauungsabsicht. Geplant ist ein zweigeschossiges freistehendes Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung, die ggfs. als Labor (Zahntechnik) genutzt werden soll. Das neu gebildete Flurstück 428 umfasst eine bereits vorhandene befestigte Zufahrt zur Diamantstraße, die erhalten werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. 2 setzt für den Bereich eine eingeschossige Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet fest. Im Weiteren ist im Ursprungsplan eine Erschließung der Baufläche über eine öffentliche Verkehrsfläche mit Wendeanlage festgesetzt.

Die Bebauungsabsichten fügen sich somit nicht in den vorgegebenen planungsrechtlichen Rahmen ein. Da das Bauvorhaben den städtebaulichen Zielen für dieses Gebiet entspricht soll mit der Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bauvorhabens geschaffen werden. In den Geltungsbereich werden die angrenzenden an der Diamantstraße, beidseitig der Zufahrt liegenden Grundstücke einbezogen, um den Gesamtbereich städtebaulich neu zu ordnen.

### **4.0 Rahmenbedingungen**

#### **4.1 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2, nördlich der Diamantstraße und umfasst die Flurstücke Nr. 427, 428 und 239, Gemarkung Kreuzweingarten-Rheder, Flur 2 mit einer Fläche von ca. 3.032 qm.

Der Änderungsbereich ist von einer landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Auf den Flurstücken 427 sowie 239 sind landwirtschaftliche Gebäude (Unterstände) vorhanden. Auf dem Flurstück 428 befindet sich eine nicht mehr genutzte Silageanlage, die über eine befestigte Zufahrt erreicht werden.

#### **4.2 Regionalplan**

Der Ortsteil Rheder ist im Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen nicht als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, d.h. es handelt sich bei Rheder nach der Definition der Landesplanung um einen sogenannten Ort im Freiraum. Die bauliche Entwicklung von Rheder ist daher vorrangig auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung abzustellen.

#### **4.3 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist der Bereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Östlich angrenzend, beidseitig der Rhederstraße, sind gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Die Festsetzung eines Mischgebietes ist wegen der benachbarten Mischbaufläche aus den Flächennutzungsplan entwickelt.



## **5.0 Städtebauliche Planung**

### **5.1 Erschließungskonzept**

Dass auf dem Flurstück Gemarkung Kreuzweingarten-Rheder, Flur 2, Nr. 428 geplante Gebäude wird über die vorhandene Zufahrt zur Diamantstraße erreicht. Für die Flurstücke Gemarkung Kreuzweingarten-Rheder, Flur 2, Nr. 427, 426 und 239 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Entsprechend der östlich angrenzenden Nutzung wird für den Änderungsbereich eine bis zu zweigeschossige Bebauung in einem Mischgebiet angestrebt.

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas erfolgt über die Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz. Die Abwasserentsorgung in der Ortslage Rheder erfolgt über eine Mischkanalisation.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser aller bebauten und befestigten Flächen wird ebenfalls dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt. Der vorhandene Kanal in der Ortslage Rheder ist zwar hydraulisch ausgelastet; da der Änderungsbereich bereits heute fast vollständig versiegelt ist und in den vorhandenen Kanal entwässert, wird keine wesentliche Änderung des IST-Zustandes eintreten.

## **6.0 Planinhalte der Änderung**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Unter Berücksichtigung der östlich angrenzenden Struktur und der geplanten Nutzung wird für den Änderungsbereich „Mischgebiet (MI)“ festgesetzt. Das entspricht der angrenzenden Nutzung an der Rheder Straße. Mit der Zulässigkeit von nicht wesentlich störendem Gewerbe soll die Möglichkeit der Ansiedlung von kleineren gewerblichen Einheiten ( Dentallabor, EDV-Unternehmen etc. ) geschaffen werden.

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, da diese meist großflächigen Nutzungen nicht in den angestrebten städtebaulichen Rahmen passen würden.

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO werden ebenfalls gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Festsetzt wird eine bis zu zweigeschossige Bauweise. Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 212,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 8,5 m über vorhandenem Gelände und damit den festgesetzten maximalen Firsthöhen der Ursprungsplanes. Auf die Festsetzung von Traufhöhen wird verzichtet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem Ursprungsplan mit 0,3 festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise.

Auf die Festsetzung von Firstrichtungen wird verzichtet, um den zukünftigen Bauherren, die Möglichkeit der Solarenergienutzung zu eröffnen. Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 35°.

## **6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Die im Ursprungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird zurückgenommen.

Für die Flurstücke Gemarkung Kreuzweingarten-Rheder, Flur 2, Nr. 427, 426 und 239 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

## **6.3 Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)**

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

## **6.4 Hinweise**

In den Bebauungsplan werden Hinweise zur Kampfmittelbeseitigung aufgenommen.

# **7.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

## **7.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll u.a. Baurecht für eine gemischt genutzte Bebauung geschaffen werden. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, in einem dörflich vorgeprägten Bereich, zu wohnen und zu arbeiten.

Durch die geplante offene Bebauung wird die Eigenart der Umgebung gewahrt.

## **7.2 Umweltauswirkungen**

Eine Umweltprüfung / Umweltbericht wird 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.

## **7.3 Arten- und Biotopschutz**

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Die geschützten Arten liegen für viele Bundesländer in Form einer allgemein zugängigen Datenbank vor. Das Informationssystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) des Landes Nordrhein-Westfalen, weist für das Plangebiet keinen besonderen Schutzstatus aus.

Augrund der vorhandenen baulichen Nutzung und der innerörtlichen Lage wird davon ausgegangen, dass eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

Auf eine spezielle Artenschutzprüfung wird daher im Rahmen der Bebauungsplanänderung verzichtet.

## **8.0 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **9.0 Kosten**

Der Stadt Euskirchen entstehen keine Kosten durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung.

Euskirchen, den 12.09.2012

Der Bürgermeister  
Dr. Uwe Friedl

Planungsbüro  
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath  
Euskirchen