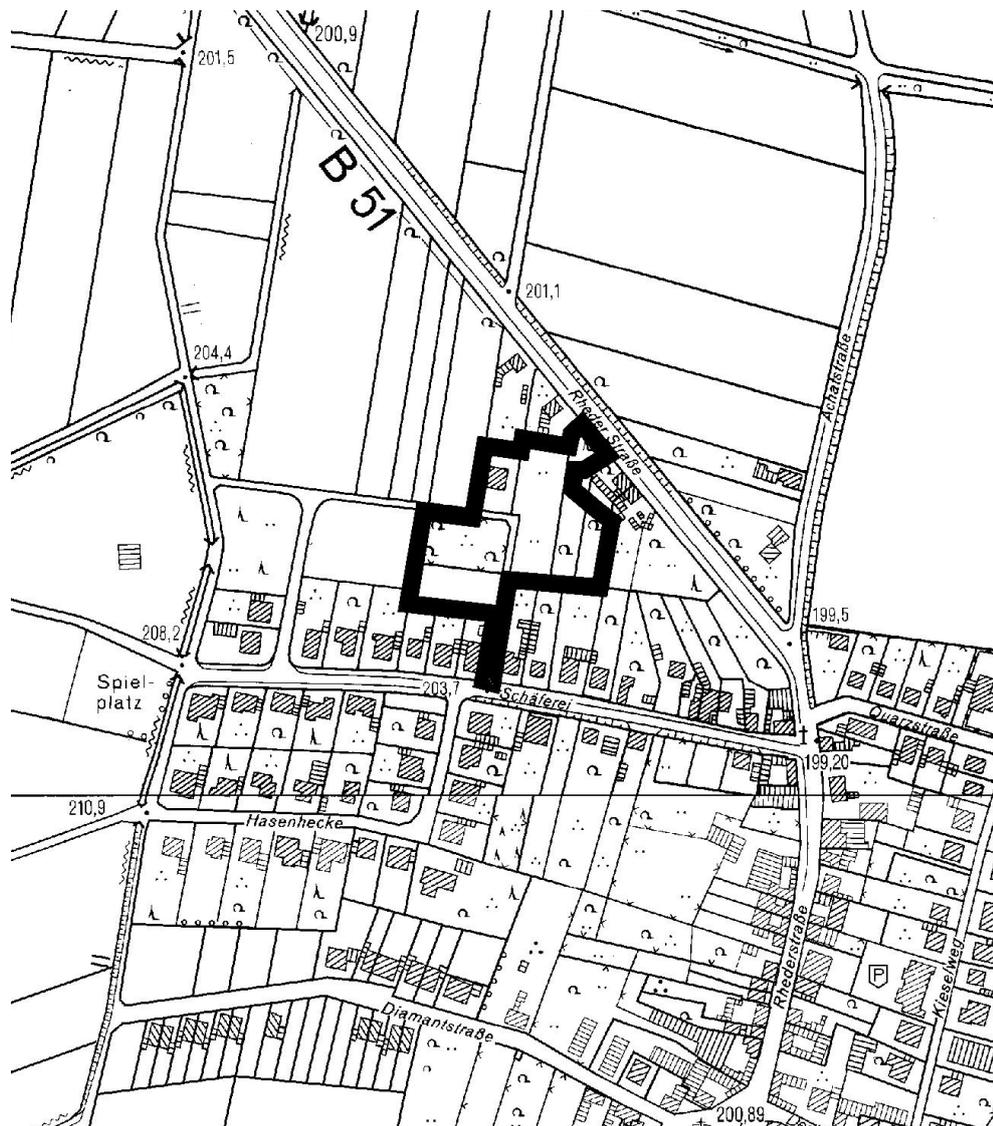


STADT EUSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

Ortsteil Rheder, für Teilflächen des Innenbereiches zwischen der Straße Schäferei und der Rhederstraße.



Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung

Änderungen nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind fett und kursiv dargestellt.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6, Rheder

1.0 Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes 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. März 2000 (GV. NRW S. 256), geändert 09. Mai 2000 (GV.NRW S. 439, 445).

Mit der Änderung des Baugesetzbuches durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) - Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung hat die Gemeinde die Möglichkeit das beschleunigte Verfahren gem. 13a BauGB anzuwenden. 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. 0,73 ha erfordern keine Vorprüfung des Einzelfalles. Das Vorhaben unterliegt auch nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung noch werden Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebiete beeinträchtigt; daher soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ angewandt werden.

2.0 Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung des Rates der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 03.05.2007 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 Ortsteil Rheder, für Teilflächen des Innenbereiches zwischen der Straße Schäferei und der Rhederstraße gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 24.01.2008 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben (eMail) vom 06.05.2008 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 i.V. mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erfolgt in der Zeit vom 11.05.2009 bis 12.06.2009 einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhielten mit Schreiben vom 04. Mai 2009 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 12.06.2009 einschließlich.

Eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.08.2009 bis 14.09.2009 einschließlich.

Am 26.10.2009 hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 6 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Rheder und umfasst die Flurstücke Nr. 302, 316, 323, 371, 372 und 40 (Wegeparzelle), Gemarkung Kreuzweingarten-Rheder, Flur 1 mit einer Fläche von ca. 7.335 qm.

Der Plangeltungsbereich umfasst Teilflächen des Innenbereiches zwischen der Straße Schäferei und der Rhederstraße. Durch das Gebiet verläuft eine 4,0 m breite Wirtschaftswegparzelle, die auf die Straße Schäferei aufmündet sowie das bereits bebaute Grundstück Nr. 302.

Entlang der Straße Schäferei ist eine freistehende Einfamilienhausbebauung vorzufinden. Entlang der Rhederstraße (B 51) sind ebenfalls ein- bis zweigeschossige Wohngebäude vorhanden, diese liegen jedoch bereits außerhalb der Ortsdurchfahrt. Im Innenbereich befindet sich auf dem Flurstück Nr. 302 ebenfalls ein Wohngebäude, welches über den Wirtschaftsweg erreicht wird.

Der Plangeltungsbereich selbst, ist vorwiegend landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Das Flurstück 223 stellt sich als strukturreicher Garten mit Gehölzbeständen dar.

3.2 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.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist der Bereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 6 wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.0 Anlass und Ziel der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau in Rheder geschaffen werden.

Die Eigentümer der Flächen im Plangebiet sind an einer baulichen Entwicklung ihrer Flächen interessiert und sind mit diesem Wunsch an die Stadt Euskirchen herangetreten. Da das Baugebiet „Diamantstrasse“ in Rheder ist inzwischen weitgehend realisiert ist und weitere Bauflächen innerhalb der Ortslage nicht zur Verfügung stehen, können mit der vorliegenden Planung neue Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf geschaffen werden.

5.0 Städtebauliche Planung

5.1 Bauungskonzept

Geplant ist die Bereitstellung von bis zu 12 Grundstücken für ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser. Die Firsthöhe / Gebäudehöhe wird auf 8,0 m beschränkt, wobei sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von bis zu 30° zugelassen werden. Lediglich Krüppelwalmdächer und Tonnendächer werden aufgrund ihrer ortsuntypischen Form ausgeschlossen.

Mit der Festsetzung wird den zukünftigen Bauherrn mehr Gestaltungsspielraum eingeräumt, um auch innovative Bauformen, wie z.B. Passiv- oder auch Nullenergiehäuser zu realisieren. Mit der Firsthöhenbeschränkung wird gesichert, dass die zukünftige Bebauung sich in der Höhenentwicklung in die Umgebungsstruktur einfügt.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über den auf die Straße *Schäferrei* aufmündenden Wirtschaftsweg Nr. 40. Im ersten Abschnitt, im Bereich der Grundstücke Schäferrei 22 und 24, weist der Weg eine Breite von 4,0 m auf und kann nicht erweitert werden. Ab dem Ende des Grundstücks Schäferrei 24 wird der Weg auf 6,0 m aufgeweitet. Der Weg verschwenkt dann nach Osten und mündet in einen Wendehammer von dem aus ein Stichweg noch 3 Grundstücke erschließt.

Eine Anbindung an die Rheder Straße B 51 erfolgt nicht, obwohl ein Grundstück an die Rheder Straße grenzt. Wenngleich in diesem Abschnitt Wohngebäude vorhanden sind, befindet sich dieser Abschnitt außerhalb der Ortsdurchfahrt. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung wird seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW einer zusätzlichen Bebauung in der Anbauverbotszone (gem. § 9 Abs. 1 FStrG) von 20 m zu Landes- und Bundesstraßen zugestimmt, wenn keine zusätzliche Ausfahrt zur Bundesstraße erfolgt.

Die rückwärtigen Bereiche der Flurstücke 223 und 316 sollen in einer Tiefe von ca. 17,5 m als Grün- und Ausgleichsfläche genutzt werden. Hier ist die Anlage einer Streuobstwiese unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölze auf dem Flurstück 223, geplant.

Das an die Rhederstraße (B 51) angrenzende Grundstück soll vorzugsweise mit einer Hecke entlang der Straße abgegrenzt werden.

Zur Verbesserung der Erschließung des bereits bebauten Grundstücks Gemarkung Kreuzweingarten-Rheder, Flur 1 Nr. 302 (Rheder Straße 2a) wird die öffentliche Verkehrsfläche erweitert.

5.1 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Kanalsystem (Mischsystem) in der Rhederstraße. Der Anschluss an das Kanalnetz wird über ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Euskirchen und der Leitungsträger gesichert.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser aller bebauten und befestigten Flächen wird ebenfalls dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Rhederstraße zugeführt. Eine überschlägliche Berechnung hat ergeben, dass der vorhandene Kanal DN 300 ausreichend dimensioniert ist, dass zusätzlich anfallende Wasser aufzunehmen. Eine Versickerung des Niederschlagswasser wird nicht angestrebt, da die Böden im Gebiet gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW für eine dezentrale Versickerung nur bedingt geeignet bzw. ungeeignet sind. Zudem kann durch die Hanglage ein Vernässen der Unterlieger nicht ausgeschlossen werden. Die Einleitung in ein Gewässer (Erft) scheidet aufgrund der Entfernung und der Hochwassergefährdung aus.

Elektrizität/Gas

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

6.0 Planinhalte

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Unter Berücksichtigung der umgebenden Struktur und der Planungsabsichten soll das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Festsetzt wird eine bis zu zweigeschossige Bauweise. Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 8,0 m über Oberkante öffentliche Verkehrsfläche begrenzt. 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 die zukünftige Bebauung gegenüber der vorhandenen Bebauung wesentlich höher erscheint.

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll entsprechend der beabsichtigten Dichte mit GRZ 0,4 festgesetzt werden.

Geplant ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise.

6.2 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Hauseinheit

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen in den Gebäuden auf 2 Wohnungen soll das Ziel der Entwicklung eines einheitlichen Wohngebietes mit einer geringen Dichte unterstützen.

6.3 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt, wie bereits ausgeführt, über den vorhandenen Wirtschaftsweg (Flurstück 40), der im Gebiet selbst auf 6,0 m Breite aufgeweitet wird. Der geplante Wendehammer lässt gemäß der RAST 06 das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen zu.

Drei Grundstücke im Norden des Gebietes werden über einen 4,0 m breiten Stichweg erreicht, der vom Wendehammer abzweigt.

Die Ausweisung erfolgt als öffentliche Verkehrsfläche.

Zur Erschließung des bereits bebauten Grundstücks Rheder Straße 2a wird ein Teilstück des südlich angrenzenden Wirtschaftsweges ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Für die Flächen, die an die Rhederstraße (B 51) angrenzen, wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um Zufahrten zur Bundesstraße auszuschließen.

6.4 Grünflächen / Ökologische Ausgleichsflächen

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Nr. 223 und 316 sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen in Form der Anlage einer Obst- bzw. Baumwiese in einer Größenordnung von ca. 900 qm geplant. Die Festsetzung erfolgt als private Grünfläche mit der überlagerten Festsetzung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

6.5 Leitungsrecht

Die Entwässerung des Gebietes zu dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Rhederstraße wird über ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Euskirchen und der Leitungsträger gesichert.

7.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die Schaffung neuer Wohnbauflächen ist naturgemäß mit Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur verbunden. Dem mit der Planung verbundenen Bevölkerungszuwachs und dem daran geknüpften Mehrbedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere für Kinder und Jugendliche, ist insofern ein besonderes Gewicht einzuräumen.

Durch die im Plangebiet entstehende Neubebauung und den zu erwartenden Zuzug insbesondere auch junger Familien mit Kindern entsteht ein Bedarf an Spielflächen, Kindergartenplätzen und Schulplätzen. In Rheder ist kein Kindergarten oder eine Grundschule vorhanden. Diese Einrichtungen sind jedoch im Nachbarort Stotzheim vorzufinden.

Ein Spiel- und Bolzplatz befindet sich am westlichen Ortsrand von Rheder.

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.

Für den baulichen Eingriff werden dennoch ökologische Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Zum einen wird innerhalb des Plangeltungsbereiches eine Obst- bzw. Baumwiese angelegt bzw. vorhandener Gehölzbestand erhalten. Im Weiteren werden außerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

Auf dem Flurstück Gemarkung Kreuzweingarten-Rheder, Flur 5 Nr. 76 mit einer Größe von ca. 2.200 qm wird ein Blühstreifen angelegt. Blühstreifen dienen vielen Insekten als Lebensraum. Vielfältige und blütenreiche Ansaatmischungen bieten nicht nur Nahrung und Rückzugsraum für Insekten, sondern auch für Spinnen, Feldvögel und Wildtiere. Diese Nützlingsförderung bringt positive Effekte für die Feldfrüchte mit sich. Insbesondere als Untergliederung von großen Ackerflächen sind Blühstreifen hilfreich.

Bei Blühstreifen handelt es sich um eine streifenförmige Einsaat von Wildkräutern auf zuvor intensiv genutzten Ackerflächen. Für die Herstellung werden Saatgutmischungen aus heimischen Pflanzenarten verwendet. Die Blühstreifen werden durch Pflegemaßnahmen langfristig erhalten. Ziele dabei sind unter anderem, eine hohe Vielfalt unterschiedlicher Wildkrautarten zu fördern, offene Bodenbereiche zu schaffen sowie ein Mosaik unterschiedlich strukturierter Blühstreifen in einem Gebiet zu schaffen.

Naturschutzfachliches Ziel ist es, durch die Vernetzung von Blühstreifen in einem verarmten Landschaftsraum, die Strukturvielfalt dauerhaft zu erhöhen. Hierbei sollen Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate sowie Rückzugs- und Überwinterungsräume für Tiere von Offenlandbiotopen geschaffen werden. Zielarten sind insbesondere Tierarten der Feldflur. Darüber hinaus haben Blühstreifen eine wichtige Bedeutung für die Bereicherung des Landschaftsbildes. Die Fläche verbleibt in Privateigentum. Die Durchführung der Maßnahme wird vertraglich geregelt.

7.2 Bodendenkmalpflege

Gemäß den Ermittlungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege konnte nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet Siedlungs-, Werk- und Bestattungsplätze der Römischen Zeit erhalten haben könnten. Um den vorhandenen Verdacht auszuräumen, wurde eine Grunderfassung erforderlich.

Diese wurde durch das Büro Fundort, Köln 2008 durchgeführt. Archäologische Befunde und Funde wurden nicht vorgefunden.

Mit Schreiben vom 02.09.2008 hat das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege die Bedenken zurückgenommen

8.0 Städtebauliche Kennziffern

8.1 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von	ca. 7.335 qm
davon	
Verkehrsflächen <i>Bestand und Planung</i>	ca. 900 qm
Ökologische Ausgleichsflächen	ca. 900 qm
Nettobauland neu	ca. 4.819 qm
Bebautes Grundstück	ca. 716 qm

8.2 Gebäude / Wohneinheiten

Nach dem vorliegenden Parzellierungskonzept können bis zu 12 Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhaus errichtet werden.

Bei einer durchschnittlichen Anzahl von 1,2 Wohneinheiten / Gebäude ergeben sind ca. 14 neue Wohneinheiten.

Euskirchen, den 11.11.2009

gez. Dr. Uwe Friedl

Der Bürgermeister