

Stadt Euskirchen

Bebauungsplan Nr. 54 b, 2. Änderung Ortsteil Euskirchen “Kölner Strasse/Vom-Stein-Strasse”

Begründung

Inhalt:

- 1. Bisheriges Verfahren**
- 2. Bestehende Situation**
- 3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
- 4. Eingriff in Natur und Landschaft**
- 5. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 6. Erschliessung und Verkehrsflächen**
- 7. Ver- und Entsorgung**
- 8. Regenwasserbehandlung/Grundwasser/Baugrund**
- 9. Kampfmittelbeseitigung/Altlasten**
- 10. Bodenordnung**
- 11. Kosten des Bebauungsplanes**

1. Bisheriges Verfahren

Der Umwelt- und Planungsausschuß der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 25.09.1997 den einleitenden Beschluß gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 gefaßt. Aufgrund von Gesprächen mit dem Rheinischen Straßenbauamt konnte die Anbindung der Angelika-Kauffmann-Straße an die Kölner Straße erreicht werden, somit wurde das Planverfahren auf diesen Teil des Bebauungsplanes Nr. 90 verwaltungsseitig erweitert. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 07.06.1999 in der Stadtverwaltung durchgeführt. Mit Schreiben vom 15.07.1999 wurden die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in der Zeit vom 26.07. bis 28.08.1999 aufgefordert. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden in die Planung aufgenommen.

2. Bestehende Situation

Der Bebauungsplan Nr. 54 erstreckt sich im Osten entlang der Kölner Straße im Süden bis zur Grünanlage Ecke Kölner Straße, im Westen bis zur Erftanlage und im Norden bis zur Stresemannstraße. Dieser Plan wurde am 07. Mai 1965 rechtskräftig. Im Bereich südlich der Görresstraße wurde die 1. Änderung am 09. Januar 1969 durchgeführt. Die jetzt beantragte 2. Änderung des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke 233, 234, 235 und 236 der Flur 26 Gemarkung Euskirchen. Der Änderungsbereich liegt zwischen der Kölner Straße und der Vom-Stein-Straße. Drei Grundstücke sind entlang der Vom-Stein-Straße mit Einfamilienhäusern bebaut, das andere Grundstück ist noch unbebaut.

Östlich der Kölner Straße grenzt der Bebauungsplan Nr. 90 an. Das Änderungsverfahren betrifft die Flurstücke 355, 356, 357, 359 und 370.

Hier war ein Wendehammer geplant. Jetzt soll zusätzlich ein Anschluß der Angelika-Kauffmann-Straße an die Kölner Straße vorgenommen werden. Somit kommt es zu Änderungen der angrenzenden Flurstücke.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

In Euskirchen fehlen weiterhin Baugrundstücke für Einfamilienhäuser. Die vier Parzellen sind jeweils ca. 83 m tief und werden beidseitig von Straßen begrenzt. Nach Abstufung und Umbau der B 51 zur L 194 besteht die Möglichkeit die Grundstücke zu teilen und auch von der Kölner Straße zu bebauen. Somit kann durch vertragliche Verdichtung neues Bauland gewonnen werden, eine Zersiedlung wird unterbunden. Stadteinwärts sind alle anderen Grundstücke bereits dort bebaut. Geplant sind Einzel- oder Doppelhäuser, die sich mit einer maximalen Geschoßhöhe von II Vollgeschoßen an die Nachbarbebauung anpassen. Somit kommt es zu einer Arrondierung der Wohnbebauung und einer städtebaulichen Lückenschließung.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 90 war bisher nur über die Straße Appelsgarten an die Kölner Straße und somit an die Kernstadt angebunden. Um den Verkehr in diesem Bebauungsbereich zu entzerren, wurde in Verhandlungen mit dem Rheinischen Straßenbauamt die Zustimmung zu einer weiteren Anbindung über die Angelika-Kauffmann-Straße erreicht.

4. Eingriff in Natur und Landschaft

Gemäß § 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - ist die Eingriffs- und Ausgleichs-problematik auf der Ebene der Bauleitplanung zu lösen und Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe geplant sind bzw. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Die ökologische Bewertung der Vegetationsstrukturen erfolgt nach den Bewertungsgrund-lagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft (MURL).

Vorhanden sind im Bereich B-Plan 54:

Straßenland	$83,0 \times 16,5 = 1369,5$ qm	Grundwert 0	=	0
bebaubare Fläche	$83,0 \times 20,0 = 1660,0$ qm	Grundwert 0	=	0
Strukturarmer Nutz- u. Ziergarten	$83,0 \times 62,5 = 5187,5$ qm	Grundwert 2	=	<u>10.375</u>
Gesamtflächenwert Bestand				10.375

geplant sind:

Straßenfläche öffentlich unverändert	$= 1.369,5$ qm,	Grundwert 0	=	0
Straßenfläche privat mit versickerungsfähigem Pflaster	$3,0 \times 46,0 = 138,0$ qm,	Grundwert 0,5	=	69
bebaubare Fläche	$83,0 \times 82,5 = 6.847,5$			
./. Straßenfläche	<u>138,0</u>			
	6.709,5			
	$6.709,5 \times 0,4 = 2.683,8$ qm,	Grundwert 0	=	0
Strukturarmer Nutz- u. Ziergarten	$6.709,5 \times 0,6 = 4.025,7$ qm,	Grundwert 2	=	<u>8.051</u>
Gesamtfläche Planung			=	8.120

Veränderung im Bereich B-Plan Nr. 90

Öffentliche Grünfläche	$16,0 \times 2,0 + 4,0 \times 1,0/2 = 34$ qm			
		Grundwert 6	=	204
Strukturarmer Zier- und Nutzgarten	$5,0 \times 2,5/2 = 6$ qm	Grundwert 2	=	12
Umwidmung in Verkehrsfläche			=	- 216

Zusammenstellung

Differenz aus B-Plan 54	8.120 - 10.375	= - 2.255
Differenz aus B-Plan 90	- 216	= - 216
		= - 2.471

Es ergibt sich ein Bilanzdefizit von 2.471 Punkten. Dieser kann im Bebauungsplan nicht mehr ausgeglichen werden und wird an anderer Stelle abgelöst.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde vom bestehenden Bebauungsplan übernommen und entspricht auch der benachbarten Bebauung. Für den Änderungsbereich wird allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Grundflächenzahl war bisher westlich der Kölner Strasse nicht festgelegt, entsprechend § 17 BauNVO wird die GRZ auf 0,4 begrenzt. Entlang der Kölner Straße überwiegt die II-Geschossigkeit, so daß auch für den Änderungsbereich westlich der Kölner Strasse 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt werden, das Flurstück 359 soll in Anpassung der östlichen Bebauung nur 1-geschossig bebaut werden.

6. Erschließung und Verkehrsflächen

Das westlich der Kölner Strasse liegende Plangebiet wurde bisher von der Vom-Stein-Straße erschlossen, zusätzlich ist nach der Abstufung und Umbau der B 51 zur L 194 eine Erschließung von der Kölner Straße möglich.

Da diese Erschließung ausserhalb der Ortsdurchfahrt erfolgt, sollen alle vier Flurstücke nur eine gemeinsame Zufahrt zur Kölner Strasse erhalten.

Hierfür wird auf den Flurstücken 234 und 235 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen. Den Ausbau und die hiermit verbundenen Kosten für diese private Erschließung tragen die vier Anlieger.

Der Bereich östlich der Kölner Straße war bisher nur über einen Wirtschaftsweg in diesem Bereich an die L 194 angeschlossen. Der gesamte Verkehr sollte über die Straße „Appelsgarten“ abgewickelt werden. Da sich in den letzten Monaten gezeigt hat, daß viele Anlieger über eine befestigte Kiesfläche (während der Baumaßnahmen am Straßennetz), ohne Probleme für den fließenden Verkehr auf die Kölner Straße von der Angelika-Kauffmann-Straße auffahren, hat das Rheinische Straßenbauamt nach umfangreichen Beratungen einer Änderung zugestimmt.

Es soll eine Einmündung zur L 194 gebaut werden, ohne auf den geplanten Wendehammer zu verzichten. Sollte die Verkehrsbelastung für die Anlieger der Angelika-Kauffmann-Straße zu groß werden, besteht die Möglichkeit, die Straße von der Kölner Straße wieder abzubinden. Der Eigentümer der hier von betroffenen Baugrundstücke, hat dieser Änderung zugestimmt. Die Änderungen können in der laufenden Maßnahme berücksichtigt werden.

7. Ver- und Entsorgung

Sowohl in der Vom-Stein-Straße als auch in der Kölner Straße und der Angelika-Kauffmann-Straße sind alle Versorgungsleitungen verlegt, so daß es keiner Ergänzung bedarf. Bei den Baumaßnahmen sind vorhandene Versorgungseinrichtungen zu schützen. Für das RWE wird ein Leitungsrecht eingeräumt.

Die vier Flurstücke entlang der Kölner Straße sollen über einen gemeinsamen Kanalanschluß an das öffentliche Netz angeschlossen werden, die private Aufteilung wird mit dem Leitungsrecht geregelt.

8. Regenwasserbehandlung

Das Regenwasser sollte zwar gemäß § 51 a LWG in den Untergrund eingeleitet werden, da es sich bei dem Änderungsbereich nur um 4 zusätzliche Häuser handelt und die Grundstücke relativ klein werden, sollte das Regenwasser dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeleitet werden. Zisternen zum Sammeln des Regenwassers zwecks Gartenbewässerung werden empfohlen. Der Grundwasserstand liegt bei ca. < 3 m unter Flur und das Plangebiet ist ein Auegebiet mit stark humoshaltigen Bodenschichten, deshalb sind bei der Gründung und bei tieferliegenden Gebäudeteilen entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

9. Kampfmittelbeseitigung / Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt, die Grundstücke dienten bisher als Gartenland. Die Kampfmittelfreiheit wird noch überprüft.

10. Bodenordnung

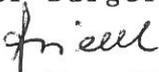
Alle vier Parzellen westlich der Kölner Straße sind im Privateigentum, eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die Grundstücksteilungen werden privat vorgenommen. Flächenabtretungen sind nicht geplant.

Das Geh- Fahr- und Leitungsrecht wird in einem Notarvertrag geregelt. Den Grundstücksänderungen östlich der Kölner Straße hat der Eigentümer zugestimmt

11. Kosten des Bebauungsplanes

Kosten für öffentliche Einrichtungen fallen nicht an. Die Verfahrenskosten für den Bebauungsplan tragen die Grundstückseigentümer im Änderungsbereich.

Euskirchen, 05.04.2000
Der Bürgermeister


Dr. Friedl

