B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 76, 1. ÄNDERUNG

DER STADT EUSKIRCHEN

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 VERFAHRENSABLAUF

2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

3.0 EINORDNUNG IN DIE GESAMTENTWICKLUNG

3.1 ÜBERGEORDNETE ZIELE

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

3.3 BEBAUUNGSPLAN NR. 76, 1. ÄNDERUNG

3.4 DENKMALSCHUTZ

3.5 BERÜCKSICHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

3.6 ANFORDERUNGEN DES § 51 a LANDESWASSERGESETZ

4.0 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 76, 1. ÄNDERUNG

4.1 KERNGEBIET - MK -

4.2 KERNGEBIET - MK -

4.3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.0 REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 BODENORDNUNG

5.2 ERSCHLIEßUNG

5.3 ABWASSERBESEITIGUNG UND NIEDERSCHLAGSWASSER

6.0 HINWEISE

6.1 KAMPFMITTELBESEITIGUNG

6.2 HINWEISE FÜR BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN

6.3 LEITUNGEN

6.4 GRUNDWASSER

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 76, 1. ÄNDERUNG

1.0 VERFAHRENSABLAUF

Der Bebauungsplan NR. 76 der Stadt Euskirchen wurde am 05.06.1985 vom Rat der Stadt Euskirchen als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan trat am 13.07.1986 in Kraft. Zwischenzeitlich haben sich für zwei Teilbereiche neue städtebauliche Planungen ergeben, die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden soll.

Der Umwelt- und Planungsausschuß der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung vom 19.08.1997 den einleitenden Änderungsbeschluß zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 gemäß § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch gefaßt.
Diese Teilbereiche werden gemäß § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geändert, da die Grundzüge der Planung im Bebauungsplan NR. 76 nicht berührt werden.

Die Beteiligung der betroffenen Eigentümer sowie die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung wurde in der Zeit vom 24.09.1997 bis zum 10.10.1997 durchgeführt.
Die eingegangenen Hinweise und Anregungen sind, soweit sie bebauungsplanrelevant waren, übernommen worden.

Der Umwelt- und Planungsausschuß hat in seiner Sitzung vom 05.02.1998 den Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs.2 BauGB gefaßt.

Der Rat der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung vom 26.03.1998 gemäß § 10 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 als Satzung beschlossen.

2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bereich der 1. Änderung wird umgrenzt

a) durch die Oststraße/Ecke Bahnhofstraße (Postgelände)

b) durch die Alleestraße, Hochstraße und Veybachstraße (ehemaliges Polizeigelände)

Die verbindliche Abgrenzung der Änderungsbereiche ergibt sich aus dem Plan.

3.0 EINORDNUNG IN DIE GESAMTENTWICKLUNG

3.1 ÜBERGEORDNETE ZIELE

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Euskirchen und grenzt im Norden an das Kerngebiet der Stadt. Südlich befindet sich das Bahnhofsgelände.

Das Ziel der Landesplanung im Gebietsentwicklungsplan (GEP) aus dem Jahre 1984 sieht für die Änderungsbereiche - Wohnsiedlungsbereiche - vor.

Die derzeitige Festsetzung - Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Post und Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung wird nicht mehr benötigt, so daß eine innenstadtspezifischen Nutzung durch gemischte Bauflächen - M - vorbereitet wird.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan wird im sogenannten Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 76, 1. Änderung geändert.

In der 12. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Euskirchen werden diese Flächen als gemischte Bauflächen - M - entsprechend geändert.

Die Abstimmung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz mit der Bezirksregierung hat ergeben, daß die Flächennutzungsplanänderung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist.

3.3 BEBAUUNGSPLAN NR. 76, 1. ÄNDERUNG

Ziel der Planung ist es, im Innenbereich der Stadt Euskirchen die städtebaulichen Rahmenbedingungen den heutigen Ansprüchen anzupassen, da kein Bedarf für die weitere Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Post und die Polizei an dieser Stelle besteht.
Es soll daher planungsrechtlich die Ansiedlung von Wohn- und Geschäftsgebäuden ermöglicht werden.

a) In der 1. Änderung ist vorgesehen die Art des Gebietes zu ändern, d.h. die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Post - in ein Kerngebiet - MK - zu ändern.
Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, Bauweise etc. werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76 beibehalten.

b) In der 1. Änderung ist weiterhin vorgesehen, die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - öffentliche Verwaltung - in ein Kerngebiet - MK - zu ändern, d.h. die Art des Gebietes zu ändern.
Die weiteren Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes NR. 76.

3.4 DENKMALSCHUTZ

Im Bebauungsplan NR. 76 ist im Bereich der Oststraße/Ecke Bahnhofstraße ein denkmalwertes Einzelgebäude nach Angabe des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege (Juli 1974) eingetragen. Das Gebäude ist jedoch im Sinne des Denkmalschutzes nicht als sogenanntes Baudenkmal eingetragen worden.

In der 1. Änderung zum Bebauungsplan NR. 76 wird hier kein Denkmal nachrichtlich dargestellt, da die Denkmalliste der Stadt Euskirchen dieses Gebäude nicht beinhaltet.

3.5 BERÜCKSICHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Da die Grundstücksflächen bereits vollkommen bebaut und versiegelt sind ist mit einem Eingriff, der Auswirkungen auf Natur und Landschaft hat, nicht zu rechnen.

3.6 ANFORDERUNGEN DES § 51 a LANDESWASSERGESETZ

Die Grundstücksflächen sind bereits bebaut, versiegelt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen. Außerdem stehen keine Flächen für die Versickerung zur Verfügung.
Die Einleitung in einen Vorfluter ist nur mit einem unverhältnissmässig hohem Kostenaufwand möglich.

4.0 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 76, 1. ÄNDERUNG

4.1 KERNGEBIET - MK -

Der Bereich an der Oststraße/Ecke Bahnhofstraße wird als Kerngebiet - MK - festgesetzt.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl GRZ von 0,8 und die Geschoßflächenzahl GFZ von 1,8, Baulinie, Baugrenze, die geschlossene Bauweise sowie die Zahl der Vollgeschosse sind aus dem Bebauungsplan NR. 76 übernommen und im Plan festgesetzt.

4.2 KERNGEBIET - MK -

Der Bereich an der Alleestraße/Ecke Hochstraße und Veybachstraße wird als Kerngebiet - MK - festgesetzt.

Die Festsetzungen wie z.B. Grundflächenzahl GRZ von 0,7, Baugrenze, Geschoßflächenzahl GFZ von 1,7, die geschlossene Bauweise sowie die Zahl der Vollgeschosse sind aus dem Bebauungsplan NR. 76 übernommen und im Plan festgesetzt.

Die Festsetzungen der Kerngebiete entsprechen dem angrenzenden Gebietscharakter und werden in Anlehnung an den Bestand übernommen.

4.3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76, Stadt Euskirchen, Ortsteil Euskirchen bleiben unverändert.
Entsprechende Hinweise sind aufgenommen.

5.0 REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 76, 1. ÄNDERUNG

5.1 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind zum Teil erforderlich und werden von den Eigentümern in freier Verhandlung geführt.

5.2 ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet ist mit Wasser, Kanal und Strom erschlossen.

5.3 ABWASSERBESEITIGUNG UND NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Abwasser- und Niederschlagsbeseitigung für das Plangebiet erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation.

6.0 HINWEISE

6.1 KAMPFMITTELBESEITIGUNG

Im Bebauungsplan sind mit Kampfmittel belastete Flächen enthalten. Rechtzeitig vor Durchführung von Baumaßnahmen aller Art hat der jeweilige Eigentümer der betroffenen Flächen eine Sondierung bzw. Räumung durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln über die örtliche Ordnungsbehörde zu veranlassen.
Ein entsprechender Hinweis ist in den Textteil aufgenommen.

6.2 HINWEISE FÜR BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN

Ein Teil des Plangebietes liegt in einem Auegebiet, in dem natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Das Plangebiet ist daher als Fläche gemäß § 9 Abs. 1 BauGB gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", DIN 18196 Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke und DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Textteil aufgenommen.

6.3 LEITUNGEN

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom. Bei Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen vermieden werden. Daher ist es erforderlich, daß sich die Bauausführenden von der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Düren, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Textteil aufgenommen.

GRUNDWASSER

Der Grundwasserstand liegt < 5 m unter Flur. Es wird darauf hingewiesen, daß bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garagen etc.) bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen Berücksichtigung finden bzw. beachtet wird, daß keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung, auch kein zeitweiliges Abpumpen erfolgt, und daß keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Textteil aufgenommen.

Euskirchen, den 26.03.1998

(Kuckertz)
Bürgermeister

30