STADT EUSKIRCHEN
ORTSTEIL EUSKIRCHEN

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung
des
Bebauungsplan Nr. 99

„Gebiet südlich des Narzissenweges“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Architektenpartnerschaft
Belter + Blaeser
Jahnstraße 56
53879 Euskirchen

Tel.: 02251/9550-0
Fax: 02251/955019
info@belter-blaeser.eu
www.belter-blaeser.eu

Inhalt :

1.0 Verfahren

2.0 Anlass und Ziel der Planung

3.0 Rahmenbedingungen
3.1 Räumlicher Geltungsbereich
3.2 Regionalplan
3.3 Flächennutzungsplan
3.4 Bestehendes Planungsrecht

4.0 Städtebauliches Konzept
4.1 Erschließungs- und Bebauungskonzept
4.2 Ver- und Entsorgung
4.2.1 Versickerung von Niederschlagwasser gem. § 51a LWG

5.0 Inhalte des Bebauungsplanes
5.1 Art der baulichen Nutzung
5.1.1 Gewerbegebiete GE 2 und GE 3
5.1.2 Sondergebiet Einzelhandel
5.1.3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen
5.2 Maß der baulichen Nutzung
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
5.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
5.5 Kennzeichnungen / Hinweise

6.0 Auswirkung des Bebauungsplanes
6.1 Städtebauliche Auswirkungen
6.2 Umweltauswirkungen

7.0 Flächenbilanz

8.0 Bodenordnung

9.0 Kosten

1.0 Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 26.5.2010 den Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Gebiet südlich des Narzissen-weges“ gefasst.
Da es sich um eine geänderte Erschließung der Bebauung im Innenbereich der Stadt Euskirchen handelt, soll ein beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.
Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungszusammenhangs und die Bauflächen werden eine Grundfläche von weniger als 70.000 m² aufweisen. Zudem werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet und durch die Planung sind keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete betroffen.
Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB angewendet werden. Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1)BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 (1) BauGB abgesehen.
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. § 13a BauGB erfolgt in der Zeit vom 15.6.2010 bis 15.7.2020 einschließlich. Der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgt mit Schreiben vom 10.6.2010.
Am 07.10.2010 hat der Rat der Stadt Euskirchen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

2,0 Anlass und Ziel der Planung

Nach dem Ausbau des Knotenpunktes der B 51 mit dem Narzissenweg ist eine individuelle Zufahrt vom Narzissenweg zu den Flurstücken 99 und 100 aus verkehrstechnischer Sicht nicht mehr möglich. Deshalb ist für diese beiden Grundstücke eine neue Anbindung zu schaffen.
In Angleichung an die Ergebnisse des für die Stadt Euskirchen erstellten Einzelhandelkonzeptes und zur Sicherung des Bestandes werden die Sortimente für den im Sondergebiet festgesetzten großflächigen Einzelhandel definiert und entsprechend festgesetzt.
Zusätzliche Verkaufsflächen sind nicht vorgesehen.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt
- im Norden von dem Narzissenweg
- im Osten von der Felix-Wankel-Straße
- im Westen von der B 51
- im Süden von einem landwirtschaftlichen Weg.

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirk Kölns, Teilabschnitt Region Aachen, aus dem Jahre 2003 weist für den Planbereich „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen von 2004 weist für den Planbereich Gewerbegebiet (G) und für das Flurstück 80 Sondergebiet (SO) Handel aus.
Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Im westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 99, ***1. Änderung*** ist Gewerbegebiet (GE 3) ausgewiesen, im östlichen Bereich Gewerbegebiet (GE 2). Für das Flurstück 80 ist Sondergebiet (SO) Handel ausgewiesen. Dieses Planungsrecht bleibt bestehen.
Bei Nichtigkeit dieser Bebauungsplanänderung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 99, ***1. Änderung***.

4.0 Städtebauliches Konzept

4.1 Erschließungs- und Bebauungskonzept

Im Bereich der Hauptzufahrt des bestehenden Handelsbetriebes auf dem Flurstück 80 soll eine neue öffentliche Straße entstehen. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Narzissenweg erfolgt ab der Einmündung auf das Gelände des Handelsbetriebes die weitere Straßenausweisung als Einbahnstraße nur nach Süden. Im Bereich des Narzissenweges wird von Westen aus eine zusätzliche Abbiegespur vorgesehen. Im Süden wird die Betriebszufahrt zum Flurstück 80 und der überwiegende Teil des landwirtschaftlichen Weges zu einer öffentlichen Straße ausgebaut.
Entlang der B 51 ist aufgrund der Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes baugebietsseitig eine Anbauverbotszone von 20.0 m – gemessen ab äußerem Rand der befestigten Fahrbahn – und eine Anbaubeschränkungszone von 20.0 m im Anschluss, einzuhalten. Der Bereich der Anbauverbotszone liegt außerhalb der überbaubaren Fläche und ist von Bebauung freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 1 FStrG).
Entlang der B 51 bedürfen gemäß § 9 (2) Nr.1 FStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der oberen Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis 40.0 m, jeweils gemessen ab vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation ist vorhanden. Das Gebiet ist über die bestehenden Leitungsnetze versorgt, die geänderten Bauflächen können problemlos angeschlossen werden.
Die Abwasserentsorgung erfolgt unverändert in das vorhandene Leitungsnetz, das anfallende Niederschlagswasser muss in dem Plangebiet weiterhin versickert werden.

4.2.1 Beseitigung des Niederschlagswassers gem. § 51a LWG

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu verrieseln, zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dieses ohne Beeinträchtigungen des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Die Stadt Euskirchen hatte für den Bereich des Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.99 hydrogeologische Gutachten erstellen lassen. Ergebnis war, dass im Plangebiet grundsätzlich eine dezentrale Versickerung auf den Grundstücken möglich ist. Zulässig ist eine Versickerung über die belebte Bodenzone (Mulden oder Becken / Flächenversickerung), hierzu wird bereichsweise objektbezogen ein Bodenaustausch erforderlich werden.

5.0 Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der vorhandenen Baustrukturen und Nutzungen wird weiterhin Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Nähe zu der Ortslage Roitzheim wird die Gewerbefläche weiterhin in unterschiedliche Zonen aufgeteilt.
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

5.1.1 Vermeidung schädlicher Auswirkungen für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2

Zur Sicherung der bestehenden Wohngebiete im Osten werden die Gewerbeflächen zur nächstgelegenen Wohnbebauung hinsichtlich ihrer Nutzungsintensität und entsprechend der Abstandsliste (Abstandserlass 2007) in die Bereiche GE 1 und GE ~~3~~ ***2*** (100m und 300m) gegliedert.

5.1.2 Sondergebiet Einzelhandel

Im gemäß § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet Einzelhandel ist großflächiger Einzelhandel mit einer max. Verkaufsfläche von 5800 m² zulässig.
Das Sondergebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für das Sondergebiet werden die zulässigen Sortimente neu festgesetzt. Diese sichern den genehmigten Bestand ab, orientieren sich an der „Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes von 2008“ und berücksichtigen die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes. Das Randsortiment wird mit einer max. Verkaufsfläche von 800 m² festgesetzt, so dass hier keine schädigenden Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind. Für die weiteren zulässigen Nutzungen, Einzelhandel mit Zeitschriften und Selbstbedienungsrestaurant, wird eine Geschossfläche von jeweils 100 m² festgesetzt. Die 100 m² sind eine übliche Größenordnung für einen SB-Markt ergänzende Nutzungen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Diese bleiben mit der Ausweisung „GRZ 0,8“ unverändert.
In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe (NHN) festgesetzt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiterhin durch Baugrenzen festgesetzt.

5.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Da der Bereich zum Knoten Narzissenweg / B 51 stark befahren ist, sollen weitere Ein- und Ausfahrten zum Narzissenweg, die den Verkehrsablauf gefährden würden, ausgeschlossen werden. Diese Festsetzung gilt auch für den nordwestlichen Teil der neuen Erschließungsstraße.

5.5 Kennzeichnungen und Hinweise

Als Kennzeichnung wird eine Aussage zu den Baugrundverhältnissen getroffen, da das Plangebiet in einem Auegebiet liegt und dementsprechend die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und die Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten sind. Des weiteren wird als Kennzeichnung aufgeführt, dass sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 2 befindet und entsprechende bautechnische Maßnahmen zu beachten sind.
Als Hinweise werden Aussagen zur Entwässerung, Kampfmittelbeseitigung und Altablagerungen getroffen.

6.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Straßenerweiterung kommt es zu keinen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung und Nutzung im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen.

6.2 Umweltauswirkungen

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 wird als beschleunigtes Verfahren gemäß

§ 13a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird nicht erstellt. Eingriffe, die aufgrund der geänderten Verkehrsflächen zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Durch die Planung entstehen keine erheblich negativen Umweltauswirkungen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 (6) Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgüter. Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Umweltprüfung unterliegt. Es werden keine Fauna- Flora- Habitat- und Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

7.0 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von	ca. 65.000 m²
davon	
Verkehrsflächen	ca. 6.800 m²
Gewerbegebiet (GA)	ca. 33.000 m²
Sondergebiet Handel (SO)	ca. 30.800 m²

8.0 Bodenordnung

Die festgesetzten Verkehrsflächen gehen in das Eigentum der Stadt Euskirchen über. Es erfolgen private bodenordnerische Maßnahmen für die Flurstücke 80, 99 und 100.

9.0 Kosten

Die Kosten für die Erschließung sollen in einem Erschließungsvertrag geregelt werden.

Der kursiv und fett geschriebene Text wurde nach der öffentlichen Auslegung vom 15.06.2010 bis 15.07.2010 gemäß § 3 (2) BauGB ergänzt.

Euskirchen, den 15.11.2010

gez. Dr.Uwe Friedl
(Bürgermeister)