

STADT EUSKIRCHEN ORTSTEIL EUSKIRCHEN

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 123

Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Bereich zwischen Gerberstraße, Gartenstraße und Bendengasse

„Gerberquartier“

Architektenpartnerschaft
Belter + Blaeser
Jahnstraße 56
53879 Euskirchen

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

I N H A L T :

1.0 Verfahren

2.0 Anlass und Ziel der Planung

3.0 Rahmenbedingungen

- 3.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 3.2 Ziele der Raumordnung
- 3.3 Flächennutzungsplan
- 3.4 Bestehendes Planungsrecht

4.0 Städtebauliches Konzept

- 4.1 Erschließungs- und Bauungskonzept
- 4.2 Ver- und Entsorgung

5.0 Inhalte des Bebauungsplanes

- 5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 Bau GB)
- 5.4 Garagen und Stellplätze (§ 12 (1) BauNVO)
- 5.5 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- 5.6 Unterirdische Leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
- 5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- 5.8 Kennzeichnung (§ 9 (5) BauGB)
- 5.9 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

Durch die Aufgabe der Liegenschaft des Zollamtes mit dem angrenzenden Parkplatzes mussten die freiwerdenden Flächen zusammen mit unbebauten und bebauten angrenzenden Flächen zur Nachverdichtung des Innenstadtbereiches einer städtebaulichen Neuordnung unterzogen werden. Deshalb fasste der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Euskirchen am 16.03.2005 den Beschluss entsprechend der Rahmenplanung der Verwaltung einen Investorenwettbewerb zur Neuordnung und Bebauung des Gerberquartiers durch zu führen.

Der Investorenwettbewerb wurde deutschlandweit ausgeschrieben. Die eingereichte Arbeit sieht eine überwiegende Wohn-Nachverdichtung entlang der ehemaligen Wallanlage und eine gemischte Nutzung entlang der Alten Gerberstraße vor. Aufgrund der Wettbewerbsentscheidung des Rates der Stadt Euskirchen vom 11.12.2008 und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu garantieren, soll der Bebauungsplan Nummer 123 „Gerberquartier“ gemäß § 2 (1) BauGB für diesen Bereich aufgestellt werden.

Da es sich um einen teilweise bereits überplanten und bebauten Innenbereich der Stadt Euskirchen handelt, soll ein beschleunigtes Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Nachverdichtung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Zulässigkeit begründet sich auf § 13a (1).2 da die über 20.000 qm große Fläche durch andere Bebauungspläne bereits überplant war und durch die Neugestaltung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Umweltprüfung unterliegt. Es bestehen keine neuen Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 (6) Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter. Es werden keine Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Ein Umweltbericht nach § 2a wird nicht erstellt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Eine zusammenfassende Erklärung ist nicht erforderlich.

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. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 16.09.2009 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 123 „Gerberquartier“ gefasst.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.10.2009 bis 13.11.2009.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.10.2009 bis 13.11.2009. Sie wurden mit Schreiben vom 09.10.2009 über die Auslegung informiert und gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme gebeten.

Während dieser Beteiligung wurden von Bürgerinnen und Bürgern Anregungen zur Änderung der Stichstraße und der Ausweisung der überbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich der Bendenstraße vorgebracht.

Während dieser Beteiligung wurden von Behörden und Trägern öffentlicher Belange Anregungen und Hinweise vorgebracht:

- RWE Power, Köln zum Baugrund
- Kreis ULB zu erhaltenswerten Baumstandorten
- Erftverband zur Grünanlage entlang des Veybach.

Diese Anregungen und Änderungen wurden übernommen. Dies führt gemäß § 4a (3) dazu, dass der Bebauungsplan erneut auszulegen ist.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 18.03. bis 01.04.2010.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 123 wurde am 27.05.2010 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Zur Umsetzung des Investorenwettbewerbes mit dem Ziel der Neuordnung des gesamten Quartiers ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Dieser innenstadtnahe Bereich an der ehemaligen Wallanlage soll als Wohn- und Arbeitsstandort mit einer baulichen Nachverdichtung des Blockinnenbereichs gestärkt werden.

Die vorhandenen Nutzungs- und Gebäudestrukturen werden in die Gesamtplanung integriert. Gleichzeitig soll der demografischen Bevölkerungsentwicklung mit der neuen gemeinschaftlichen generationenübergreifender Wohnform eines Mehrgenerationenhauses begegnet werden.

Da es sich um eine zentrale Innenstadtrandlage handelt, soll das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden von der Bendengasse, im Osten von der Gartenstraße und im Süden vom Veybach und der Gerberstraße begrenzt. Der westliche Abschluss stellt die rückwärtige Bebauung der Bendenstraße dar. Die vorhandene Bebauung in diesem Gebiet soll teilweise in ihren Strukturen übernommen werden.

3.2 Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln – Region Aachen aus dem Jahr 2003, der weist für den Planbereich „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen von 2004 weist für den Planbereich Kerngebiet (MK) aus. Hier soll aufgrund der in den letzten Jahren erfolgten Bebauung und Nutzung im Innenblock und der umliegenden Bereiche hinter den Höchstgrenzen und Ausnutzbarkeiten zurück geblieben werden.

Im nördlichen Bereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 123 soll eine Reduzierung in allgemeines Wohngebiet (WA) und im südlichen Bereich eine Ausweisung in Mischgebiet (MI) erfolgen.

Da diese Ausweisungen von den Festsetzungen abweichen, wird der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt.

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34 B sieht im südlichen Teil des Plangebietes Mischgebiet (MI) vor und beinhaltet im Westen die ehemalige Liegenschaft Zollamt. Nach Aufgabe dieser Liegenschaft durch den Bund soll dieser Bereich neu geordnet und einer einheitlichen Bebauung zugeführt werden.

Im nördlichen Teil des Plangebietes sah der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 der Stadt Euskirchen eine beidseitige Bebauung der Bendengasse vor. Von einer Bebauung der ehemaligen Wallanlage ist vor Jahren schon Abstand genommen worden und deshalb wurde dieses Planverfahren nicht mehr fortgeführt. In dem südlich der Bendengasse gelegenen Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 123 sollen die bisherigen Festsetzungen in dem Plangebiet außer Kraft gesetzt werden.

4.0 Städtebauliches Konzept

4.1 Erschließungs- und Bauungskonzept

Das Quartier ist von öffentlichen Straßen erschlossen, wobei die Bendengasse als nördliche Erschließung noch ausgebaut werden muss. Zusätzlich soll über eine Stichstraße von der Bendengasse aus eine Blockinnenbebauung ermöglicht werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird auf die angrenzende Bebauung des Stadtquartiers abgestimmt und hieraus entwickelt. Im nördlichen Bereich soll eine Wohnbebauung überwiegen, während im südlichen Bereich zur Gerberstraße eine stärkere Mischnutzung angestrebt wird. Die Baukörper sollen sich den Straßenfluchten anpassen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist durch die angrenzenden Strassen erschlossen und versorgt, lediglich Teile der Bendengasse und der Stichweg im nordwestlichen Bereich von der Bendengasse aus bedürfen einer Ergänzung. Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation ist vorhanden. Das Gebiet ist über die bestehenden Leitungsnetze versorgt, die zusätzlichen Bauflächen können problemlos angeschlossen werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt in diesem Bereich im Mischsystem. Das vorhandene Leitungsnetz ist bereits ausgelastet. Somit kann zwar das Schmutzwasser uneingeschränkt diesem Kanalnetz zugeführt werden, das anfallende Niederschlagswasser in dem Baugebiet ist durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und muss gedrosselt dem Veybach zugeführt werden. Deshalb wird eine Kanaltrasse vom neuen Stichweg bis zum Veybach und Fahrtrassen zur Unterhaltung durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

5.0 Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Aufgrund der vorhandenen Baustrukturen und Nutzungen wird im nördlichen Teil des Plangebietes allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, damit keine unzumutbaren Belästigungen entstehen.

Im südlichen Teil wird Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die nach § 6 (2) Nr. 6 – 8 zulässigen und nach § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes um unzumutbare Belästigungen zu vermeiden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 Bau GB)

Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Im Plangebiet erfolgt in Anlehnung an die vorhandene Bebauung eine Abstufung in der Festsetzung. Während im überwiegenden Teil eine 3- bis 4-geschossige Bauweise angestrebt wird, soll sich die Bebauung nach Nordwesten auf 2- bis 3-geschossige Bauweise reduzieren. Die Ausnutzung der Grundstücke durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 bis 1,2 orientiert sich am Bestand sowie an den Obergrenzen des § 17 BauNVO.

In Anpassung der vorhandenen Bebauung und unter Berücksichtigung einer zeitgemäßen Architektur, werden maximale Gebäudehöhen festgelegt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird für die Bebauung eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich teilweise an den vorhandenen Gebäuden und erfolgen überwiegend parallel zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Für den Blockinnenbereich ermöglicht eine weitausgedehnte überbaubare Grundstücksfläche unterschiedliche Bauformen.

Eine Firstrichtung wird aufgrund der vorhandenen sehr unterschiedlichen Bebauung nicht festgesetzt.

5.4 Stellplätze und Garagen (§ 12 (1) BauNVO)

Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen gemäß § 12 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um den fließenden Verkehr nicht zu beeinträchtigen, dürfen Garagen und Carports nicht vor den straßenseitigen Baugrenzen errichtet werden.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Bei der Alte Gerberstraße soll eine Ausbaubreite von 10,0 m für Fahrbahn und beidseitigem Gehweg angestrebt werden. Im Zuge der Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Grünanlage wird deshalb der Gehweg teilweise noch ergänzt.

Die Bendengasse wird als gemischt genutzte Fläche ohne Gehweg in einer Breite von 5,50 m ausgebaut.

Von der Bendengasse aus erfolgt die innere Erschließung des Quartiers über eine Stichstraße. Diese Straße muss auf 5,50 m verbreitert werden, es erfolgt der Straßenausbau als gemischt genutzte Fläche. Am Ende der Stichstraße wird eine Wendemöglichkeit für PKWs angelegt. Der endgültige Ausbau der Stichstraße ist erst für den Zeitpunkt geplant, wenn der nordwestliche Bereich später einmal bebaut würde. Für 3-achsige Müll- und Rettungsfahrzeuge wird eine Fläche auf privatem Grundstück angelegt, die durch ein Geh- und Fahrrecht gesichert wird.

Aufgrund fehlender öffentlicher PKW-Stellplätze im B-Plan-Gebiet und den angrenzenden Bereichen, wird zwischen Alter Gerberstraße und Veybach die Verkehrsfläche für Längsparker erweitert.

Beim Ausbau des Knotens Gerberstraße / Moselstraße wurde zur Umsetzung einer zusätzlichen Linksabbiegerspur eine Fläche des städtischen Flurstücks 508 überbaut. Diese Fläche wird aus dem Flurstück 508 herausparzelliert und zukünftig als Verkehrsfläche ausgewiesen.

5.6 Unterirdische Leitung (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Da das anfallende Niederschlagswasser in dem Baugebiet nicht mehr dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt werden kann, erfolgt eine gedrosselte Einleitung in den Veybach. Deshalb wird eine Kanaltrasse vom neuen Stichweg bis zum Veybach und Geh- und Fahrrechte zu Wartungszwecken im Bebauungsplan festgesetzt.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung und zur Wartung der erforderlichen Entwässerungsleitungen im Plangebiet, werden auf privaten Grundstücksflächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Zur Absicherung einer Wendemöglichkeit einschließlich 3-achsiger LKWs auf der Stichstraße der Bendengasse, wird auf privatem Grundstück ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

5.8 Kennzeichnung (§ 9 (5) Bau GB)

Im Plangebiet erfolgt eine textliche Kennzeichnung aufgrund der Bodenbelastungen mit Blei, der teilweise geringen Tragfähigkeit des Baugrundes aufgrund des ehemaligen Auengebietes und der Erdbebenzone 2 gemäß § 9 (5) BauGB.

5.9 Hinweise

In dem Bebauungsplan werden Hinweise zur Kampfmittelbeseitigung und zum Grundwasserstand aufgenommen.

6.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Ausweisung der Bebauung kommt es zu einer Abrundung und Blockinnenbebauung sowie einem städtebaulichen Abschluss zur historischen Wallanlage. Negative Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung und Nutzung im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen sind nicht zu erwarten.

Die Reduzierung der Grünanlage zum Veybach zu Gunsten der fehlenden Stellplätze ist städtebaulich vertretbar.

Durch die Bebauung der bisher noch unbebauten Flächen wird es zu einer geringen Zunahme der Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen kommen, die jedoch keine wesentlich negativen Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung erwarten lässt.

Die bestehenden Gebäude im Bebauungsplangebiet genießen Bestandsschutz.

Die Bendengasse bleibt weiterhin zur Vermeidung von ungewünschtem Durchgangsverkehr mit einem Poller (herausnehmbar für Rettungsfahrzeuge) unterbrochen.

6.2 Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 123 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird nicht erstellt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auf die in den Voruntersuchungen festgestellten Bodenverhältnisse und Altlasten wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan hingewiesen. Die Altlastenuntersuchung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt, es besteht keine Gefährdung für Mensch und Boden. Dennoch sollte diese Behörde bei einer Neubebauung beteiligt werden.

Mit der Planung werden die bereits vorhandenen Erschließungsstrassen planungsrechtlich ergänzt und gesichert. Die neu geplante Stichstraße von der Bendengasse wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Durch die Planung entstehen keine erheblich negativen Umweltauswirkungen. Die Überbauung der bisherigen vorhandenen Grünflächen im Blockinnenbereich wird als vertretbare Maßnahme einer Nachverdichtung im Innenstadtbereich statt Bauflächen-erweiterung am Stadtrand städtebaulich bevorzugt. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde sind zwei Baumstandorte durch Festsetzung im B-Plan gesichert, der restliche Bewuchs ist nicht schützenswert.

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.

Im Vorfeld der geplanten Bebauung wurden nachstehende Untersuchungen durchgeführt:

Kampfmittel: Es bestehen zurzeit keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittel. Da dies aber nicht auszuschließen ist, müssen die Baugrundstücke nach dem Freimachen und Abschieben des Oberbodens vom Kampfmittelräumdienst noch genauer untersucht werden.

Grundwasser: Der Grundwasserstand schwankt, es muss ein Höchststand von ca. 1,5 m unter Gelände angenommen werden. Für tiefer gründende Bauteile sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

Tragfähigkeit: Innerhalb der quartären Ablagerungen herrscht ein ständig ungleichmäßiger Schichtenstoffwechsel vor, sowohl in vertikaler als auch in horizontaler Richtung. Sie führen in der Folge zu sehr unterschiedlicher Tragfähigkeit von nicht tragfähig bis gut tragfähig, deshalb werden detaillierte Untersuchungen für jedes Bauprojekt empfohlen.

Altlasten: Es wurden gering erhöhte Nickelwerte festgestellt, die jedoch sehr gering und deshalb unerheblich sind. Schwerwiegender sind die Z0-Überschreitungen der Bleiwerte nach LAGA-Liste in allen untersuchten Proben. Deshalb sind die analysierten Böden als belastet einzustufen. Eine Verbringung auf die Deponie Mechernich ist möglich. Eventuell sind andere Verbringungsvarianten gegeben, wenn weitere Untersuchungen entsprechende Ergebnisse erbringen. Dies sollte vor jeder Neubebauung mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.

Bodendenkmäler: Es wurden bisher keine archäologisch relevante Befunde festgestellt.

Denkmalschutz: Das Gebäude (Gerberstraße 58) ist in die Denkmalliste eingetragen, für das Nachbargebäude Nr. 60 ist die Unterschutzstellung beantragt.

7.0 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von	ca. 15.181 m ²
davon	
Verkehrsflächen	ca. 2.428 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 5.617 m ²
Mischgebiet (MI)	ca. 6.762 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 303 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 71 m ²

8.0 Bodenordnung

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind bzw. gehen in das Eigentum der Stadt Euskirchen über. Es sind bodenordnerische Maßnahmen nordwestlich der Planstraße (Stichstraße) notwendig.

9.0 Kosten

Der Stadt Euskirchen entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine Kosten

Euskirchen, den 24.06.2010

gez. Dr.Uwe Friedl

Bürgermeister