

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung
der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Rechtsgrundlagen

2.0 Verfahren

3.0 Anlass und Ziel der Planung

4.0 Rahmenbedingungen

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

4.2 Ziele der Raumordnung

4.3 Flächennutzungsplanung

4.4 Bestehendes Planungsrecht

5.0 Städtebauliches Konzept

5.1 Erschließungs- und Bauungskonzept

5.2 Ver- und Entsorgung

6.0 Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

6.4 Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze

6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

6.6 Verkehrsflächen

6.7 Kennzeichnungen

6.8 Hinweise

7.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

7.2 Umweltauswirkungen

8.0 Flächenbilanz

9.0 Bodenordnung

10.0 Kosten

1.0 Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 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 (BauONRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW S. 256), geändert 9. 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. 13 a 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 Einzelfalles 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 Vogelschutzgebieten 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 Einzelfalles das Entfallen des Erfordernisses eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die vorliegenden Planungsabsichten mit einer Plangebietsgröße von ca. 2,6 h 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 § 13 a 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 08.12.2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27, 1. Änderung der Stadt Euskirchen/Ortsteil Euskirchen für den

Kreuzungsbereich Münstereifeler Straße - Boener Straße -Thomas-Eßer-Straße gefasst.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung am 13.12.2011 den Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 i.V. mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.1.2012 – 23.2.2012 einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhielten mit Schreiben vom 16.1.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme.

Am 27.3.2012 hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3.0 Anlass und Ziel der Planung

Für den Kreuzungsbereich Münstereifeler Straße - Boener Straße –Thomas-Eßer -Straße ist der Ausbau eines Kreisverkehrs geplant, mit dem Ziel der Verbesserung des innerstädtischen Verkehrs. Entlang der Thomas-Eßer-Straße ist für einen Teilbereich eine Rad – und Gehwegweiterung geplant. Der Bereich zwischen rückwärtiger Grundstücksgrenze der von der Thomas-Eßer-Straße erschlossenen Bebauung und der Münstereifeler Straße wird als Grünfläche festgesetzt, so dass auch künftig hier keine Zufahrten zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen möglich ist. Des weiteren wird eine zusätzliche Baulfläche für das Eckgrundstück Boener-Straße / Münstereifeler Straße geplanten Kreisverkehr festgesetzt, so dass hier eine zeitgemäße Bebauung realisiert werden kann. Entlang der Boener Straße bis zur Einmündung Gotfried-Disse-Straße sowie parallel hierzu entlang der Elsa-Brändström-Straße werden Bauflächen mit Bautiefen von 16,0 m festgesetzt. Die Bebauung vereinzelter Baulücken kann somit zukünftig gemäß bestehendem Planungsrecht erfolgen. Die Bauflächen sind teilweise zur bestehenden Bebauung zurückgenommen, da eine Bautiefe von 16,0 m aus städtebaulicher Sicht ausreichend ist und somit der innenliegende Grünbereich zukünftig geschützt wird. Für die bestehenden Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten gilt der Bestandschutz. Die im Durchführungsplan Nr. 26 festgesetzte Wegefläche wird ebenfalls als überbaubare Fläche festgesetzt, da die Erschließung für das innenliegende Flurstück Nr. 9 künftig über die Elsa-Brändström-Straße erfolgen soll. Das Bauflächen wird vergrößert, so dass auch hier eine zeitgemäße Bebauung realisiert werden kann. Aufgrund der damit verbundenen zusätzlichen Verkehre wird eine Wendekreisanlage sowie die Verbreiterung der Elsa-Brändström-Straße in Teilbereich festgesetzt. Die fuß –und radläufige Verbindung zwischen Dr. Friedebergstraße und Münstereifeler Straße bleibt zur Erschließung des Bolzplatzes und Verbindung zur Münstereifeler Straße bestehen. Zur Realisierung der geplanten Maßnahmen ist es erforderlich, das bestehende Planungsrecht anzupassen. In diesem Zusammenhang sind die rechtskräftigen Durchführungspläne Nr. 26 und 27 sowie der Bebauungsplan Nr. 52a der Stadt Euskirchen zu berücksichtigen.

4.0 Rahmenbedingungen

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27, 1. Änderung umfasst den Bereich der Verkehrsflächen im Kreuzungsbereich Münstereifeler Straße – Boener Straße – Thomas – Esser - Straße, Teilbereiche der Thomas-Eßer-

Straße sowie den Bereich überbaubarer Fläche für das Eckgrundstück Boener Straße – Münstereifeler-Straße und eine sich anschließende Fläche zwischen Boener Straße und Elsa-Brändström-Straße.

Die genaue Abgrenzung des Gebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4.2 Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Planbereich als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

4.3 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist der Bereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes stehen in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

4.4 Bestehendes Planungsrecht

Durch das Plangebiet werden die Durchführungspläne Nr. 26 und 27, sowie der Bebauungsplan Nr. 52a in Teilbereichen tangiert. Im wesentlichen erfolgt durch die Bebauungsplanänderung eine Anpassung an die geplanten Verkehrsflächen. Der Durchführungsplan Nr. 26 wird dahingehend geändert, dass die hier festgesetzte Wegefläche zwischen den Flurstücken 385 und 10 als überbaubare Fläche festgesetzt wird, da die Erschließung des innenliegenden Flurstücks Nr. 9 zukünftig über die Elsa-Brändström-Straße erfolgen wird. Für das sich anschließende Flurstück Nr. 9 wird das Baufenster dahingehend verändert, dass hier max. zwei freistehende Einzelhäuser oder Doppelhäuser in zeitgemäßer Bebauung errichtet werden können.

Die Erschließung erfolgt über die Elsa-Brändström-Straße, die in diesem Bereich aufgeweitet und mit einer Wendeanlage versehen wird. Hierzu muss der Bebauungsplan Nr. 52a geändert werden. Die überbaubare Grundstücksfläche der Flurstücke 10 und 11 wird erweitert, so dass hier eine Eckbebauung ermöglicht werden kann.

Die im Durchführungsplan Nr. 26 festgesetzte nicht überbaubare Fläche entlang der Elsa-Brändström-Straße wird auch als überbaubare Fläche festgesetzt, um zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich zu gewährleisten.

Für die im Durchführungsplan Nr. 27 im Bereich des Flurstücks 550, entlang der Münstereifeler Straße festgesetzte nicht überbaubare Fläche wird nun Grünfläche festgesetzt, so dass eine Ein- und Ausfahrt im rückwärtigen Grundstücksbereich ausgeschlossen werden kann.

Die textlichen Festsetzungen der Durchführungspläne 26 und 27 und des Bebauungsplanes Nr. 52a werden für den Bereich der Bebauungsplanänderung durch die neuen Festsetzungen ersetzt. Für die von der Änderung nicht betroffenen Bereiche bleiben die bestehenden Festsetzungen unberührt und haben weiterhin Bestand.

5.0 Städtebauliches Konzept

5.1 Erschließungs- und Baukonzept

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind über die Boener Straße, bzw. die Gottfried-Disse-Straße und Elsa-Brändström-Straße erschlossen.

Im Bereich der Elsa-Brändström-Straße (im Bereich des Flurstücks 9) soll der Straßenraum partiell aufgeweitet werden, so dass weiterer Raum für den ruhenden Verkehr zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Elsa-Brändström-Straße wird hier auf 5,75 m verbreitert und endet in einer PKW-Wendeanlage, die aufgrund des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs entsprechend festgesetzt wird.

5.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an den Mischwasserkanal.

Elektrizität / Gas

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

6.0 Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll überwiegend der Wohnnutzung dienen. Die Ausweisung für das Eckgrundstück Boener Straße / Münstereifeler Straße wird daher in Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert.

Für den Bereich zwischen Boener Straße und Elsa – Brändström - Straße wird eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Bautiefe von 16.0 m festgesetzt. Vorgesehen sind I -geschossige Einzel -und Doppelhäuser, deren Grundflächenzahl bei 0.4 liegen wird.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Im Baugebiet erfolgt, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung, die Festsetzung der I -geschossigen Bauweise, mit Ausnahme des Eckgrundstückes Boener Straße - Münstereifeler Straße. Die festgesetzte Zahl von einem Vollgeschoss erfolgt in Anlehnung an die bestehenden Gebäuden, so das ein harmonisches Ortsbild gesichert werden kann. Für das v.g. Eckgrundstück wird die vorhandene II-geschossige Bebauung im Kreuzungsbereich als städtebaulicher Maßstab zugrunde gelegt.

Die Ausnutzung der Grundstücke durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich an den Festsetzungen für die benachbarten Flächen sowie an den Obergrenzen des § 17 BauNVO, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Es besteht die Möglichkeit sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Doppelhäuser zu errichten.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes wird für die Bebauung eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Da eine Beschränkung der Haustypen auf Einzel- und Doppelhäuser vorgenommen wird, soll so eine lockere Baustruktur sichergestellt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die max. Bautiefe beträgt max.16,00m. Die vorhandenen Baukörper werden

teilweise nicht komplett in die überbaubare Fläche einbezogen, da die Bautiefe für eine mögliche zukünftige Bebauung im hinteren Bereich dann überdimensioniert wäre und der schützenswerte Gartenbereiches zu stark in Anspruch genommen würde. Die Baufenster orientieren sich parallel zur Straße, um eine homogene Baustruktur zu gewährleisten. Ergänzend zum Bebauungsplan wird bzgl. der zulässigen Dachneigungen –und Eindeckungen etc. eine gesonderte Gestaltungssatzung erlassen.

6.4 Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig. Die Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig.

Diese Festsetzung soll verhindern, dass weitere Grundstücksflächen versiegelt werden. Garagen und Carports dürfen nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden, um die Vorgartenbereiche von baulichen Anlagen freizuhalten.

6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird mit zwei Wohnungen festgesetzt. Dies dient dazu, den Charakter des Gebietes zu erhalten .

6.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Elsa-Brändström-Straße soll aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen Verkehre aufgeweitet werden und in einer Wendeanlage enden.

6.7 Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Im Bebauungsplan erfolgt eine textliche Kennzeichnung der Erdbebenzone gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB.

6.8 Hinweise

In den Bebauungsplan werden Hinweise zur Kampfmittelbeseitigung aufgenommen.

7.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen ist der geplante Straßenausbau planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet zukünftig eine städtebauliche Ordnung für den Bereich Boener Straße / Elsa-Brändström-Straße.

Negative Auswirkungen auf die bereits vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet und der näheren Umgebung sind nicht zu erwarten.

Durch die Bebauung der bisher noch unbebauten Grundstücke kann es zu einer geringen Zunahme der Verkehrsbelastung an der Elsa-Brändström-Straße

kommen, die aus diesem Grunde in Teilbereichen verbreitert und mit einer Wendeanlage versehen wird.

7.2 Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung / Ortsteil Euskirchen wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nicht erstellt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zur Realisierung des Kreisverkehrs müssen 7 Bäume gefällt werden. Die Baumfällungen können durch Neupflanzungen entsprechend kompensiert werden.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind nach ersten Erkenntnissen keine planungsrelevanten Arten zu erwarten.

8.0 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 22.552 m².

Allgemeines Wohngebiet: ca. 15.253 m²

Verkehrsfläche: ca. 7.100 m²

9.0 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind notwendig. Zur Realisierung der Planung der Verkehrsanlagen müssen private Flächen an die Stadt Euskirchen übertragen werden.

10.0 Kosten

Im Rahmen der Bebauungsplanung werden der Stadt Euskirchen für die Realisierung der geplanten Erschließungs – und bodenordnenden Maßnahmen und bodenordnende Maßnahmen Kosten entstehen.

Euskirchen, den 07.05.2012
Der Bürgermeister

Dr. Uwe Friedl