**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 115,
1. Änderung
der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

(Bereich zwischen Selbachstraße und Engelbert-Goebel-Straße)

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Begründung des Bebauungsplans	1
1. Der Geltungsbereich	1
1.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
1.2. Lage und Topographie.....	1
1.3. Bisherige Nutzung	1
2. Verfahren	1
3. Planerfordernis	2
3.1 Planerfordernis und Planungsziel	2
4. Übergeordnete Planungen	2
4.1 Ziele der Raumordnung	2
4.2 Flächennutzungsplan.....	2
4.3 Bestehendes Planungsrecht	2
5. Städtebauliches Konzept	3
5.1 Das Baukonzept.....	3
6. Begründung der Festsetzungen	3
6.1 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) BauGB)	3
6.3 Kennzeichnung (§9 (5) BauGB)	4
6.4 Hinweise	4
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes	4
7.1 Städtebauliche Auswirkungen.....	4
7.2 Umweltauswirkungen.....	4
8. Flächenbilanz	5
9. Bodenordnung und Kosten für die Stadt	5
10. Rechtsgrundlagen	5

Teil 1: Begründung des Bebauungsplans

1. Der Geltungsbereich

1.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 115, 1. Änderung im Ortsteil Euskirchen umfasst eine Fläche von ca. 1.000 m². Er grenzt nördlich, östlich sowie westlich an die Selbachstraße, und südlich an weitere Baugrundstücke die von der Engelbert-Goebel-Straße erschlossen sind.

Der Bebauungsplan Nr. 115 in Euskirchen betrifft Flur 34 mit den Flurstücken: 236 bis 238.

1.2. Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand von Euskirchen, ca. 1,5 km südlich der Innenstadt, am Ende der Selbachstraße. Im Norden schließen sich die ausgedehnten Wohngebiete der Euskirchener Südstadt an. Das Gelände ist eben und fällt nur ganz leicht in den Süden ab.

1.3. Bisherige Nutzung

Die Fläche wird derzeit als Grünfläche, bestehend aus einer Rasenfläche, Baumreihen und verschiedener Randbepflanzungen mit Sträuchern, genutzt. Am Nordrand verläuft ein befestigter Fußweg (Betonpflaster).

2. Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplan 115, im Ortsteil Euskirchen wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 (2) Nr. 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Nr. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans erfüllen sämtliche Kriterien des §13a BauGB:

- Bei der Gesamtkonzeption geht es um die Änderung (Erschließungsstraße zu Allgemeines Wohngebiet) im Sinne des § 1 (6) Nr. 4 und 5 sowie §1a (2) BauGB.
- Die in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind nicht berührt. Der Bebauungsplan beinhaltet kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG).

- Der Bebauungsplan liegt im bebauten Siedlungsbereich. Die Neubaumaßnahmen sind von Bestandsgebäuden sowie von der Erschließungsstraße (Selbachstraße) umgeben.

Die Öffentlichkeit erhalten eine einmonatige Frist zur Stellungnahme (gem. § 3 (2) BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben ihre Stellungnahme (gem. §4(2) BauGB) innerhalb eines Monats abzugeben.

3. Planerfordernis

3.1 Planerfordernis und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 115 sieht für die nördlichen Baugrundstücke eine Erschließungsstraße vor. Die Erschließungsstraße wurde an das vorhandene Erschließungssystem angepasst.

Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich sowie für die Erschließungsstraße, die derzeit in städtischen Eigentum sind, besteht ein Kaufinteresse. Die Erschließung würde in diesem Falle privatrechtlich geregelt, damit würde die öffentlich-rechtliche Verkehrsfläche nicht benötigt. Aus diesem Grunde wird in der 1. Änderung auf die öffentliche Verkehrsfläche verzichtet und das Baufenster verschoben bzw. vergrößert.

Durch die Änderung des Bebauungsplan kann ein zügiger Verkauf der Grundstücke vorangetrieben werden. Ebenso ist ein Verkauf der gesamten Fläche möglich, da die Verkehrsfläche (rechtsverbindlicher Bebauungsplan 115) zusätzlich als Grundstücksfläche verkauft werden kann. Für die Stadt Euskirchen entfallen neben den Herstellungskosten zugleich die Unterhaltungskosten für die öffentliche Verkehrsfläche.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Ziele der Raumordnung

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

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist der Bereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplan 115 ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 115 im Ortsteil Euskirchen. Der Bebauungsplan 115 sieht für die Baugrundstücke ein Allgemeines Wohngebiet vor.

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 festgesetzt. Es wurde eine zwingende II- Geschossigkeit ebenso eine offene Bauweise festgesetzt, damit sich die neue Bebauung maßvoll in die nähere Umgebung einpasst.

Die im Norden verlaufende Erschließungsstraße ist in einer Breite von 3,5 m und mit einer Wendemöglichkeit als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Straße existiert derzeit noch als Fuß- und Radweg (Betonpflasterung) in einer geringeren Breite.

Das Wohngebiet im Norden an der angrenzenden Selbachstraße und an der Albert-Schweizer Straße entstand auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 52a, dessen strenge städtebauliche Ordnungsvorstellungen dem Gebiet einen besonderen Reiz verleihen. Alle Gebäude sind konsequent nach Süden ausgerichtet und lösen sich vom Straßenraum ab. Die i.d.R. zweigeschossigen Doppel-/Mehrfamilienhäuser (bis zu 3 WE) sind mit einem charakteristischen Versatz aneinandergelagert. Die durchgängige Gebäudehöhe, die einheitliche Dachform und nicht zuletzt die großzügigen Gärten verleihen dem Gebiet ein ruhiges, zurückhaltendes Gesamtbild.

Durch die Änderungen des Bebauungsplan Nr. 115 werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht weiter betroffen und bleiben unberührt.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Das Baukonzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans 115 wird größtenteils beibehalten. Lediglich die festgesetzte Straße im Norden und das Baufenster werden verändert. Die Fläche der öffentlichen Verkehrsfläche wird zusätzlich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das Baufenster wird vergrößert und in den Norden verschoben. So hat der zukünftige Eigentümer mehr Gestaltungsfreiheit.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung setzt eine maximale Geschossigkeit von II- Geschossen fest, wiederum im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 115 ist eine zwingende II- Geschossigkeit festgesetzt. Um im Vorhinein Schwierigkeiten (geringerer Abstand zur nördlichen Bebauung) zu verhindern, wird auch eine geringere Geschossigkeit zugelassen.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 (2) BauGB)

Da die Erschließung privatrechtlich geregelt werden kann, kann auch das Baufenster verschoben und vergrößert werden. Das festgesetzte Baufenster hat nun die Maße 16 m auf 30 m, so hat der künftige Eigentümer eine größere Gestaltungsfreiheit.

6.3 Kennzeichnung (§9 (5) BauGB)

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erbebenzonen und geologischer Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Untergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

6.4 Hinweise

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd- /Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Herausnahme der Verkehrsfläche besteht keine öffentlich-rechtliche Wegeverbindung zwischen den beiden Teilen der Selbachstraße (Ost-Westverbindung) mehr. Dadurch ergibt sich, dass sich die Müllabstellplätze für die Grundstücke im westlichen Bereich der Selbachstraße verschoben werden müssen. Die Müllabstellplätze sollen auf die Engelbert-Goebel-Straße verlegt werden.

Das Baufenster wird nach Norden verschoben. Eine Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Grundstücke wird nicht erwartet, da von dem Baufenster bis zum Bestand noch ein Abstand von 14 m zum östlichen Gebäude und 18 m zum westlichen Gebäude gegeben sind. Ebenso sind die nördlichen Grundstücke hoch mit Hecken eingefriedet und dienen als Sichtschutz.

7.2 Umweltauswirkungen

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

8. Flächenbilanz

Insgesamt beträgt die Fläche des Bebauungsplanes 1.007m². Die gesamte Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

9. Bodenordnung und Kosten für die Stadt

Es muss keine Bodenordnung durchgeführt werden. Ebenso fallen keine Kosten für die Stadt Euskirchen an, da die Grundstücke bereits im Besitz der Stadt Euskirchen sind und keine öffentliche Verkehrsfläche hergestellt werden muss.

10. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde, jeweils in der geltenden Fassung:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133),
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).
- d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256)
- e) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666)

Euskirchen, den 19.06.2013
Der Bürgermeister

gez. Dr. Uwe Friedl