

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan Nr. 4,  
1. Änderung  
der Stadt Euskirchen,  
Ortsteil Billig**

**(Bereich ehemalige Förderschule, östlich der Traubenstraße)**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Der Änderungsbereich .....</b>	<b>1</b>
1.1.	Abgrenzung des Änderungsbereiches und Erweiterung.....	1
<b>2.</b>	<b>Das Verfahren .....</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Planerfordernis und Zielsetzung der Planung .....</b>	<b>2</b>
3.1.	Planerfordernis und Zielsetzung.....	2
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>2</b>
4.1.	Ziele der Raumordnung .....	2
4.2.	Flächennutzungsplan.....	2
4.3.	Bestehendes Planungsrecht .....	2
<b>5.</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>2</b>
5.1.	Bebauungs- und Erschließungskonzept.....	2
<b>6.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte .....</b>	<b>3</b>
6.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	3
6.2.	Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 16 Abs. 2 BauNVO) .....	4
6.3.	Bauweise (§9 (1) Nr.2 BauGB).....	4
6.4.	Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO) .....	4
6.5.	Kennzeichnung (§9 (5) BauGB) .....	4
6.6.	Hinweise .....	4
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>5</b>
7.1.	Städtebauliche Auswirkungen.....	5
7.2.	Umweltauswirkungen.....	5
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>6</b>
<b>9.</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>6</b>
<b>10.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>6</b>

## 1. Der Änderungsbereich

### 1.1. Abgrenzung des Änderungsbereiches und Erweiterung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 181 (Flur 9, Gemarkung Billig) der ehemaligen Förderschule in der Traubenstraße sowie Teile des Flurstückes 190 (Flur 9, Gemarkung Billig) mit einer Fläche von ca. 4000 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 wird um die Flurstücke erweitert. Das Gebäude mit angrenzendem Spielplatz wurde früher als Schule genutzt.

## 2. Das Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 4, 1. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

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

- Bei der Gesamtkonzeption geht es um die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sinne des § 1 (6) Nr. 4 und 5 sowie §1a (2) BauGB (Erhaltung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile).
- Die Gesamtgrundfläche des Bebauungsplans (inklusive der Bestandsgebäude) liegt mit 3.941 m<sup>2</sup> unter den im Baugesetzbuch genannten 20.000 m<sup>2</sup>, deshalb muss die Stadt Euskirchen keine Vorprüfung der Umweltauswirkungen durchführen.
- 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.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat am 19.05.2012 den Änderungs- sowie den Auslegungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.07.2012 bis 02.08.2012.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.06.2012.

Eine weitere Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4a BauGB wurde in der Zeit 29.08.2012 bis einschließlich 14.09.2012 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 4, 1. Änderung wurde am 20.10.2015 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

### 3. Planerfordernis und Zielsetzung der Planung

#### 3.1. Planerfordernis und Zielsetzung

Der Bereich „ehemalige Förderschule“ östlich der Traubenstraße ist von 1999 bis 2008 als Schulgebäude für die Abschlussstufenklassen der Rheinischen Förderschule KME Euskirchen genutzt worden. Nach der Fertigstellung des Neubaus der Rheinischen Förderschule Anfang 2008 sind die Abschlussstufenklassen aus Billig abgezogen worden. Nach 2008 wurde das Gebäude von der mennonitischen Glaubensgemeinschaft als Schule weiter genutzt.

Um möglichst viele Nutzungen auf den Grundstück zu ermöglichen soll das Planungsrecht flexibel und sinnvoll angepasst werden. Die Größe des Gebäudes und die Lage des Grundstückes bietet das nötige Potenzial für eine z.B. gewerbliche Nutzung.

### 4. Übergeordnete Planungen

#### 4.1. Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Planbereich als Allgemeine Freiraum- und Agrarfläche dar.

#### 4.2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist der Änderungsbereich als Schule bzw. Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Im Laufe des Verfahrens wird der FNP gemäß §13a Abs.2 Nr.2 Satz2 BauGB berichtigt.

#### 4.3. Bestehendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Städtebauliches Konzept

#### 4.4. Bebauungs- und Erschließungskonzept

Der Änderungsbereich bezieht sich auf das Grundstück der ehemaligen Schule an der Traubenstraße. Um hier zusätzlich eine nicht störende gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, wird das Grundstück als Mischgebiet geplant.

Das Baufenster ist im hinteren östlichen Bereich verkleinert worden, hier hat das Baufenster eine Tiefe von 16,60 m, im weiteren Bereich liegt die Bautiefe bei 25,50 m. An der Straßenseite sowie am Wirtschaftsweg können Gebäude bis zu zwei Geschosse erbaut werden. Insgesamt ist eine Höhe von 11,00 m zulässig. Für die zweigeschossigen Bereiche ist eine Höhe von 210,50 m über NHN festgesetzt. Im hinteren Teil des Baufensters ist nur ein Geschoss zulässig. Festgesetzt wird eine Höhe von 208,50 m ü. NHN (max. 8,00 m Gebäudehöhe).

Das Baufenster im Süden kann mit einem Wohngebäude gut ausgenutzt werden. Durch die Reduzierung des Baufensters, wird sichergestellt, dass am Ortsrand von Billig ein typisches an die Straße orientiertes Gebäude entsteht. Der nördliche Teil kann an der Straßenseite für die gewerbliche Nutzung weiter genutzt oder sogar vergrößert werden. Der hintere Teil mit einem Geschoss soll als untergeordneter Gebäudeteil bestehen bleiben. Der vorhandene Spielplatz hinter dem Gebäude kann weiterhin als solcher genutzt werden.

Das Grundstück ist über die Traubenstraße voll erschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas erfolgt über die Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz. Die Abwasserentsorgung in der Ortslage Billig erfolgt über eine Trennkanalisation. Das Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Das Niederschlagswasser aller bebauten und befestigten Flächen ist dem Niederschlagswasser-/Regenwasserkanal zuzuführen. Stark belastete Niederschlagswässer (z.B. Hofflächen von landwirtschaftlichen Flächen, stark frequentierte Verkehrsflächen, gewerblich genutzte Flächen, auch im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sind dem Schmutzwasserkanal zuzuführen. Je nach Verschmutzungsgrad bleibt auch vor Einleitung in den Schmutzwasserkanal eine Reinigung vorbehalten.

Derzeit ist davon auszugehen, dass keine Schalltechnischen Probleme entstehen. Jedoch ist, bei einer Veränderung des Vorhabens gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

## 5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

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

Die im festgesetzten Mischgebiet zulässigen Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO sowie die zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO werden aus Lärmschutz- und verkehrstechnischen Gründen gem. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 (3) BauNVO im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes werden aus Lärmschutz- und verkehrstechnischen Gründen gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 (2) BauNVO wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bestimmt.

### 5.2. Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 16 Abs. 2 BauNVO)

An der straßenzugewandten Seite sowie am Wirtschaftsweg können Gebäude bis zu zwei Geschossen erbaut werden. Insgesamt ist eine Höhe von 11,00 m zulässig. In diesem Bereich ist eine Höhe von 210,50 m über NHN festgesetzt. Im straßenabgewandten Bereich ist eine eingeschossige Bebauung zulässig mit max. 8,00 m Gebäudehöhe. Festgesetzt wird eine Höhe von 208,50 m ü. NHN. Die vorgesehenen gestaffelten Gebäudehöhen tragen bei Ausnutzung der maximalen Zulässigkeiten zu einer maßvollen und vertretbaren Veränderung des Ortsbildes bzw. der Ortsteilsilhouette bei.

### 5.3. Bauweise (§9 (1) Nr.2 BauGB)

In dem Mischgebiet wird eine offene Bauweise mit „Einzelhäuser und Doppelhäuser“ gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Das Baufenster wird von Baugrenzen umschlossen.

### 5.4. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 30 m<sup>3</sup> zulässig. Das Baufenster wurde großzügig gewählt, so dass eine Vergrößerung des Gebäudes sowie ein Neubau von Nebenanlagen zulässig sind.

### 5.5. 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 T (Gebiete mit felsartigem Untergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

### 5.6. 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.

Die Abwasserentsorgung in der Ortslage Billig erfolgt über eine Trennkanalisation, das Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Das Niederschlagswasser aller bebauten und befestigten Flächen ist dem Niederschlagswasser-/Regenwasserkanal zuzuführen. In diesem Zusammenhang wird auf die Satzung über die Nieder-

schlagswasserbeseitigung für den Ortsteil Billig der Stadt Euskirchen vom 01.07.2005 einschl. Begründung zur Vorlage 136/2005 verwiesen.

Stark belastete Niederschlagswässer (z.B. Hofflächen von landwirtschaftlichen Flächen, stark frequentierte Verkehrsflächen, gewerblich genutzte Flächen, auch im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sind dem Schutzwasserkanal zuzuführen. Je nach Verschmutzungsgrad bleibt auch vor Einleitung in den Schmutzwasserkanal eine Reinigung vorbehalten.

Vor Beginn von Abbruch und Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 (1) BNatSchG auszuschließen sind. Dies ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren beim Abbruch und der Neubauung zu beteiligen.

Es bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken. Sollten jedoch im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz unverzüglich zu informieren.

## 6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 6.1. Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 um ein Mischgebiet ist mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen, weil durch die gewerbliche Nutzung ein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Damit verbunden ist auch ein gewisser Anstieg des Lärmpegels in dem Wohngebiet westlich und östlich der Traubenstraße. Die zunehmende Immissionsbelastung durch den Verkehr ist jedoch zumutbar und mit dem Verkehrsaufkommen zur Zeiten der Schulunutzung zu vergleichen.

Durch die Höhenfestsetzungen sowie die Festsetzung der Geschossigkeit wird gewährleistet, dass eine Beeinträchtigung des Ortsbildes/ Ortsteilsilhouette so gering wie möglich gehalten wird.

### 6.2. Umweltauswirkungen

Es gibt voraussichtlich keine Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung, da die Flächen größtenteils bereits versiegelt sind und andere Flächen nach § 34 BauGB bereits ein Baurecht haben.

Der vorhandene Baumbestand ist soweit wie möglich zu erhalten. Aufgrund der Vergrößerung des Baufensters ist im Falle der Überbauung bisher nicht versiegelter Flächen die erforderliche Kompensation zu ermitteln und durchzuführen. Neben der Kompensation ist

bei einer Vergrößerung des Gebäudes eine Überprüfung des Artenschutzes notwendig. Notwendige Maßnahmen sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

## 7. Flächenbilanz

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt 100 % Mischgebietsfläche (ca. 4.000 m<sup>2</sup>).

## 8. Bodenordnung

Eine Bodenordnung muss nicht durchgeführt werden, weil der Änderungsbereich in einem komplett bebauten Bereich liegt und vollständig erschlossen ist.

## 9. Rechtsgrundlagen

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

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch G zur Förd. Des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.07.2011, BGBl. I S. 1509),
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- 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 20.01.2016  
Der Bürgermeister

gez. Dr. Uwe Friedl