

**Begründung
einschl. Umweltbericht
zum
Bebauungsplan Nr. 18,
(„Obere Burg“)**

**der Kreisstadt Euskirchen,
Ortsteil Kuchenheim**

Vorentwurf

INHALTSVERZEICHNIS

1

Teil A: Begründung

0.0 Verfahren

1.0 Anlass und Ziele der Planung

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung

2.2 Regionalplan

2.3 Flächennutzungsplan

2.4 Landschaftsplan/Landschaftsschutzgebiet

2.5 Landschaftsbildanalyse

2.6 Überschwemmungsgebiet

3.0 Städtebauliche Planung

3.1 Verkehrserschließung

3.2 Bauungskonzept

3.3 Ver- und Entsorgung

4.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2 Öffentliche Verkehrsflächen

4.3 Flächen für Versorgungsanlagen

4.4 Private Grünflächen

4.5 Private Wasserfläche (Rückspülsee)

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

4.7 Lärmschutz

5.0 Auswirkungen der Planung

6.0 Bodenordnung

7.0 Flächenbilanz

8.0 Kosten

Teil B: Umweltbericht

Teil A: Begründung

0.0 Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bürgerversammlung am durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB wurde mit Schreiben vom durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom

Am hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. xxxxxxxxxx gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18- Ortsteil Kuchenheim soll aus Gründen der Rechtssicherheit im Normalverfahren erfolgen, insbesondere die Problematik der geänderten geschützten Landschaftsbestandteile erfordert hier eine umfassende Bewertung und Beurteilung. Insofern ist hier das beschleunigte Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB nicht ausreichend.

1.0 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Euskirchen beabsichtigt, für den Bereich der Freiflächen zwischen Industriemuseum, Oberen Burg, der Straße Obere Burg, der Straße Zur Tomberger Mühle und der Straße Lohmühlenweg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Für den Bereich der Oberen Burg wurde eine Rahmenplanung erarbeitet. Diese wurde am 28.06.2005 im Ausschuss für Umwelt und Planung beschlossen. Eine Bürgerversammlung zur Rahmenplanung erfolgte am 19.01.2006. Aus der Rahmenplanung wurde ein Grünordnungskonzept entwickelt, das am 07.12.2006 im Ausschuss für Umwelt und Planung beschlossen wurde. (Vorlage 322/2006)

Zur Umsetzung des Grünkonzeptes wurde zur Sicherung von Fördermittel eine Sanierungssatzung für die Grundstücke des Landschaftsverbandes und der Stadt Euskirchen am 19.09.2006 durch den Rat beschlossen (Vorlage 210/2006) und am 30.09.2009 bekanntgemacht.

Die Baumaßnahmen für Erlebnisgarten, Spielplatz, multifunktionalen Platz, Grünfläche Rehwiese und Dorfplatz wurden in 2008 abgeschlossen.

Die Ziele der Sanierung sind mittlerweile erreicht. Ebenso ist der Verwendungsnachweis geführt. Die Aufhebung der Sanierungssatzung wurde am 08.03.2016 durch den Rat beschlossen. (6/2016)Vorlage Die Bekanntmachung erfolgte am 09.12.2016.

Zwischenzeitlich wurden die gewerblichen Gebäude niedergelegt, so dass die städtischen Grundstücke einer baulichen Nutzung zugeführt werden können.

Aktuelle städtebauliche Planung

Durch den Abriss der gewerblichen Gebäude kann das restliche Gebiet nun hin zum hochwertigen Wohnen verändert werden. Durch die Neuordnung der Nutzungen soll das Wohnen in dem Gebiet die überwiegende Nutzung darstellen.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung

Das Plangebiet umfasst den Bereich der Freiflächen zwischen Industriemuseum, Oberen Burg, der Straße Obere Burg, der Straße Zur Tomberger Mühle und der Straße Lohmühlenweg

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,3 ha.

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, aus dem Jahre 2003, weist für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

2.3 Flächennutzungsplan

Der gültige FNP der Stadt Euskirchen stellt für den Bereich gemischte Baufläche dar. Da der Bebauungsplan Nr. 18-Ortsteil Kuchenheim im normalen Verfahren aufgestellt wird und im Plangebiet überwiegend Wohnnutzung geplant ist, muss der FNP geändert werden.

Dies erfolgt in einem separaten Verfahren.

2.4 Landschaftsplan/Landschaftsschutzgebiet

Der rechtskräftige Landschaftsplan des Kreis Euskirchen (05/2007) zeigt für den Planbereich keine Festsetzungen.

2.5 Landschaftsbildanalyse

Ziel der Landschaftsbildanalyse im Kreis Euskirchen aus dem Jahr 2015 ist die verträgliche Abstimmung der Belange von Klimaschutz, Landschaftsschutz und Tourismus vor dem Hintergrund der zu erwartenden Veränderungen in der Landschaft durch Infrastrukturmaßnahmen, v.a. im Rahmen der Energiewende. Damit soll im Aufgaben- und Zuständigkeitsbereich der Kreisverwaltung Euskirchen für den Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz im Rahmen der Landschaftsplanung die Berücksichtigung von § 1 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz sichergestellt werden.

Aus dem Wortlaut des Gesetzes: „...Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass(3.) die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind...“.

Das Konzept dient als Hilfestellung für den Kreis Euskirchen und die kreisangehörigen Kommunen, mögliche Auswirkungen von Landschaftsveränderungen auf die Kulturlandschaft frühzeitig und qualifiziert auf Grundlage der Landschaftsbildanalyse zu bewerten. Aufgrund der Betrachtungsebene der vorliegenden Landschaftsbildanalyse (im Maßstab 1:25.000) auf Gemeindeebene bleibt die konkrete, vorhabenbezogene Bewertung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen der Einzelfallbetrachtung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorbehalten und kann nicht durch die hier vorliegende übergeordnete Betrachtungsebene ersetzt werden.

Das Plangebiet liegt im historischen Ortskern und ist allseits von Bebauung umschlossen. Die Bebauung fügt sich mit zwei Vollgeschossen in die Umgebungsbebauung ein.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erkennen.

2.6 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet ist vom Überschwemmungsgebiet des Erftmühlenbaches nicht betroffen.

3.0 Städtebauliche Planung

Durch den Abriss der gewerblichen Gebäude kann das restliche Gebiet nun hin zum hochwertigen Wohnen verändert werden. Durch die Neuordnung der Nutzungen soll das Wohnen in dem Gebiet die überwiegende Nutzung darstellen.

Ein hochwertiges Wohnen soll den Bereich attraktiver gestalten. Die öffentlichen Grünflächen sollen zusammen mit den befestigten Mischverkehrsflächenflächen zur Erholung und zum Spielen einladen, sowie bei Veranstaltungen zur Verfügung stehen.

Für die geplante Bebauung wurde ein städtebaulicher Entwurf mit 2 Varianten gefertigt, der durch einen Bebauungsplan umgesetzt werden soll. Für die städtischen Grundstücke ist entsprechend der Rahmenplanung eine Bebauung vorgesehen.

Die Fläche hat eine besondere Qualität, die weit über die der sonstigen Neubaugebiete liegt. Neben der zentralen Lage im Ort bietet der Bereich eine ruhige Wohnlage in einer Vielzahl von Grünflächen unmittelbar an dem überregionalen Industriemuseum und dem Denkmal der Oberen Burg. Auch ein großer Kinderspielplatz liegt in unmittelbarer Nähe.

Die wesentlichen städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich sind:

- Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA)
- wohnverträgliche, flächensparende Erschließung
- klare Raumkanten zum öffentlichen Raum hin (Rehwiese/Museum)
- II- Vollgeschosse
- moderne Architektur mit homogener Fassadengestaltung (Putz) und Flachdach
- Erhalt des geschützten Landschaftsbestandteils (in veränderter Form)
- Vernetzung von Grünflächen

Um diese besondere Lage städtebaulich entsprechend zu nutzen, ist eine Bebauung vorgesehen, die von der Seite des Industriemuseums erschlossen wird, damit die Gebäude mit der Vorderfront zum öffentlichen Raum stehen. Aus stadtgestalterischen Gründen soll der öffentliche Raum an der östlichen Seite geschlossen werden, um hier klare Raumkanten zu schaffen.

In Variante A ist im zentralen Bereich Geschosswohnungsbau geplant. Die nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke sollen mit zweigeschossigen Doppel- bzw. Einzelhäusern bebaut werden. Hier können ca. 48 WE realisiert werden.

Die Gebäude sollen überwiegend dem Wohnen dienen. Im Erdgeschoss sind auch besondere gewerbliche Nutzungen, z.B. nicht störende kunstgewerbliche Betriebe denkbar.

In Variante B sind Reihen- Doppel- und Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen geplant. Hier können ca. 24 WE neugeschaffen werden.

Seitens der Verwaltung wird die Variante B befürwortet.

Um eine moderne Erscheinung des Baugebietes zu gewährleisten, sollen lediglich Putzfassaden sowie ausschließlich Flachdächer zulässig sein. Staffelgeschosse sind überall möglich.

3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt durch die Anbindung an das bestehende Straßennetz: Im Norden an die Straße Obere Burg und Schallenbergstraße, im Osten an die Straße Zur Tomberger Mühle. Die Erschließung soll in der Straße Obere Burg als Einbahnstraße aus Richtung der Kreuzung Zur Tomberger Mühle erfolgen. Es ist geplant, die Straße Obere Burg bis zur Carl-Koenen-Straße auszubauen.

Im Süden erfolgt eine Erschließung von drei Wohngebäuden von der Straße Am Höchel aus. Bei einem Vergleich mit dem Anlieger des Lohmühlenweges hat die Stadt Euskirchen zugesagt, dass die Straße am Höchel so ausgebaut wird, dass kein Durchgangsverkehr entstehen kann. Deshalb verbindet lediglich ein Fußweg die Stichstraße mit dem Bereich Obere Burg.

Das vorhandene Verkehrsnetz ist ausreichend leistungsfähig und kann den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. In der öffentlichen Verkehrsfläche werden Stellplätze für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

Die interne Erschließung soll durch Mischverkehrsflächen erfolgen. In der öffentlichen Verkehrsfläche werden Stellplätze für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

3.2 Bebauungskonzept

3.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Abwasser

Das anfallende Schmutzwasser (Sanitärabwasser) und das Niederschlagswasser der Dachflächen

kann in den vorhandenen Kanal eingeleitet werden.

Die Entwässerung des Gebietes ist im Entwässerungsentwurf berücksichtigt, sie erfolgt über die Schallenbergstraße zum Hauptsammler in der Kuchenheimer Straße. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Der vorhandene Kanal kann die anfallenden Abwässer noch aufnehmen.

Elektrizität/Gas

Für die Versorgung des Gebietes wird Strom über den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt.

Sonstige Leitungen

Löschwasserversorgung

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405

4.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für

Folgende Festsetzungen werden daher getroffen:

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Die GRZ soll mit 0,4, die GFZ mit 1,0 festgesetzt werden.

Die Geschossigkeit wird mit zwei Vollgeschossen zwingend festgesetzt.

Es sind nur Flachdächer zulässig.

4.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Das vorhandene Verkehrsnetz ist ausreichend leistungsfähig und kann den zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

Die Interne Erschließung soll durch Mischverkehrsflächen erfolgen. In der öffentlichen Verkehrsfläche werden Stellplätze für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

4.3 Flächen für Versorgungsanlagen

4.4 Private Grünflächen

4.5 Private Wasserfläche (

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

4.7 Lärmschutz

5.0 Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

5.2 Umweltauswirkungen

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht.

5.3 Sonstige Auswirkungen / Umsetzung der Planung

6.0 Bodenordnung

Eine Umlegung ist nicht erforderlich, da sich alle für die Umsetzung der Planung erforderlichen Grundstücke im städtischen Besitz befinden.

7.0 Flächenbilanz

Die Flächenverteilung im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

8.0 Kosten

Teil B: Umweltbericht

- Auftrag wird noch vergeben-

Euskirchen, den

Dr. Friedl
Der Bürgermeister