

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch

Bebauungsplan Nr. 115 der Stadt Euskirchen / Ortsteil Euskirchen für einen Bereich zwischen Selbachstraße und Engelbert-Goebel-Straße

Geltungsbereich und Zweck des Bebauungsplanes

Das ca. 6.900 m² große Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand von Euskirchen zwischen Selbachstraße und Engelbert-Goebel-Straße.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen die vorhandene Wohnbebauung im Bereich Selbachstraße / Engelbert-Goebel-Straße unter Ausnutzung vorhandener Erschließungsansätze maßvoll weiterzuentwickeln.

Ein städtisches Grundstück im nordwestlichen Plangebiet, das bislang als Spielplatzfläche ausgewiesen, aber nicht realisiert worden war, wird in den Bebauungsplan als Wohnbaufläche miteinbezogen.

Innerhalb des Plangebietes sind in Anlehnung an die Umgebungsbebauung zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Die Gebäude werden von der Selbachstraße aus über schmale Wohnwege, bzw. von der Engelbert-Goebel-Straße aus erschlossen.

Verfahrensablauf

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Euskirchen hat am 25.08.2005 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 gemäß § 2 (1) BauGB gefasst.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Träger hat in der Zeit vom 30.11.2005 bis zum 04.01.2006 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand am 29.09.2005 statt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 19.04.2006 bis 19.05.2006 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde am 19.09.2006 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

Rechtskraft erlangte der Bebauungsplan Nr. 115 am 07.11.2006.

Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren

Aus stadtgestalterischen Gründen ist die zwingende Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise in Anlehnung an die Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 52a erforderlich.

Die Gesamthöhe der geplanten Gebäude liegt nunmehr bei 11 und 11,5 m. Dies entspricht der üblichen Gebäudehöhe zweigeschossiger Wohngebäude im weiteren Untersuchungsgebiet. Die Höhe der baulichen Anlagen wurde somit entsprechend der Bürgeranregungen im Rahmen der Offenlage im gesamten Plangebiet um 1,0 m auf 190,5m ü. NN im Vergleich zur ursprünglichen Planung reduziert. Von den geplanten Gebäuden geht damit keinerlei Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke aus (Verschattung, erdrückende Wirkung, unzulässige Einsicht in die privaten Gärten, Unterschreitung des üblichen Sozialabstandes, etc.). Die erforderlichen Mindestabstände nach BauO NW werden deutlich überschritten.

Durch die Planung wird eine vorhandene, ca. 1.100 m² große öffentliche Grünfläche überplant, die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 52a als Spielplatz vorgesehen war. Die Spielplatzfläche wurde jedoch bislang nicht verwirklicht und wird auch zukünftig an dieser Stelle nicht gebraucht. Die im Plangebiet befindliche Obstbrache wird im Zuge der Bebauung ebenfalls entfernt. In beiden Fällen werden erhebliche Gehölzbestände in Anspruch genommen. Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird überwiegend durch Neuanpflanzungen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden in zwei getrennten Teilbereichen umgesetzt (lineare Gehölzpflanzung am Schwarzen Weg, Aufforstung in der Euskirchener Heide).

Die ortsbildprägende Robiniengruppe im Plangebiet wird erhalten. Im Übergang zur freien Landschaft grenzt eine lockere Gehölzpflanzung die Wohngärten von der landwirtschaftlichen Nutzung ab (Ortsrand auf Zeit).

Seitens der Behörden liegen Anregungen zum Thema Niederschlagswasserbeseitigung vor. Um die Einleitmenge im Plangebiet zur Entlastung der Mischwasserkanalisation zu reduzieren, werden die Textlichen Festsetzungen um Hinweise zur Reduzierung der versiegelten Flächen und zum Sammeln von Niederschlagswasser in Zisternen auf den Baugrundstücken ergänzt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Euskirchen hat mit der Darstellung von Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan ihre grundsätzliche Absicht zum Ausdruck gebracht, am südlichen Ortsrand von Euskirchen, zusätzlichen Wohnungsbau vorzusehen. Mit Verweis auf das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2

BauGB entfällt daher im Bebauungsplan eine grundsätzliche Alternativenprüfung. Das Bebauungsplangebiet rundet vorhandene Siedlungsansätze an der Engelbert-Goebel-Straße ab und greift dabei auf vorhandene Erschließungsstraßen zurück. Insofern kamen anderweitige Standorte im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan nicht in Betracht.

Die Planung setzt hier langfristige Entwicklungsziele der Stadt Euskirchen um, die eine schrittweise Erweiterung des attraktiven Wohnstandortes „Südstadt“ am Siedlungsschwerpunkt Euskirchen vorsehen.

Im Auftrag

gez. Borschdorf