

Stadt Euskirchen

**Bebauungsplan Nr. 2
1. Änderung**

Begründung

Bearbeitung:



53881 Euskirchen, Hollandstraße 20

1. Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Euskirchen ist rechtsverbindlich und umfasst einen Bereich am östlichen Ortseingang von Flamersheim. Das Gebiet dieses Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Westen durch die Pfauenstraße
- im Norden in einer Parallelen von ca. 200 m zum Ringsheimer Weg
- im Osten entlang eines Wirtschaftsweges
- im Süden entlang des Ringsheimer Weges

Die vorgesehene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 betrifft die Flurstücke 401 und 407 in der Flur 6, Gemarkung Flamersheim.

2. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 2 beinhaltet für die vg. Flurstücke folgende Festsetzungen:

Flurstück 401

- Reines Wohngebiet (WR)
- Maximal eingeschossige Bebauung
- Offene Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,5
- Satteldächer, mit einer Dachneigung von 33 bis 38 Grad
- Firstrichtung

Flurstück 407

- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage

3. Anlass, Zielsetzung und Verfahren

Die Eigentümer des Flurstücks 401 beabsichtigen den Erwerb des südlich an ihr Grundstück angrenzenden Flurstücks 407 (Größe rd. 340 m²), um eine bauliche Ergänzung ihres vorhandenen Wohnhauses vorzunehmen zu können.

Die südlich an das Flurstück 407 angrenzenden Eigentümer (Flurstücke 356) stehen diesen beabsichtigten Veränderungen positiv gegenüber.

Der Bebauungsplan Nr. 2 verfolgte zum Zeitpunkt seiner Aufstellung durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche das Ziel, diese Fläche als Option für eine evtl. Weiterführung der Speckelsteinstraße in ein weiteres Baugebiet östlich des Plangebietes offen zu halten.

Diese Planungsabsichten werden seitens der Stadt Euskirchen nicht weiter verfolgt.

Die mit der Änderung verfolgte zusätzliche Bebauung ist städtebaulich vertretbar. Die Erschließung ist durch die unmittelbar angrenzende Speckelsteinstraße aus gesichert.

Die Grundzüge der Planung sind durch die Veränderungen im Bereich der vg. Flurstücke 401 und 407 nicht berührt. Somit wird diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 25.01.2005 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, Ortsteil Flammersheim wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.03.2005 bis 08.04.2005 einschließlich durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden an der Bauleitplanung gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 27.02.2005 durchgeführt.

Während dieser Beteiligungen wurden keine Anregungen vorgebracht. Vorgebrachte Hinweise von folgenden Trägern öffentlicher Belange:

- Bezirksregierung Düsseldorf zu Kampfmittelfunden
 - Kreis Euskirchen zu Bodenveränderungen
 - RWE Power AG zu Baugrund- und Grundwasserverhältnissen
 - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege zu Bodendenkmalen
- wurden in die Verfahrensunterlagen aufgenommen.

4. Inhalte der 1. Änderung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird folgendes festgesetzt:

Flurstück 401

- Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche, durch Fortführung der vorderen Baulinie und der hinteren Baugrenze

Flurstück 407

- Reines Wohngebiet (WR)
- Überbaubare Grundstücksfläche, 14,0 m tief, Baulinie und Baugrenze in Fortführung der Festsetzungen des Flurstücks 401

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den baugestalterischen Festsetzungen bleiben für den Änderungsbereich ebenso unverändert bestehen wie der Textteil zum Bebauungsplan.

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)	272
--	------------

Das Ergebnis der Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft auf der betroffenen Fläche der Bebauungsplanänderung nicht zu 100 % ausgeglichen wird.

Somit ergibt sich ein Biotopwertdefizit von 272 ökologischen Wertpunkten, der auf Grund der Geringfügigkeit jedoch vernachlässigbar ist.

5.2 Umweltbelange

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Änderungsgebietes wohnenden und arbeitenden Menschen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Euskirchen, den 22.08.2005

Dr. Friedl
Bürgermeister