

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 im Ortsteil Flamersheim

Der **Änderungsbereich** des Bebauungsplanes Nr. 9, 1. Änderung im Ortsteil Flamersheim umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 9/ OT Flamersheim und hat eine Größe von ca. 1,16 ha und wird südlich begrenzt von der Christian-Schäfer-Straße.

Ziel und Planerfordernis der Änderung ist es, das Planungsrecht flexibler zu gestalten und so auch Nachnutzungen einfacher zu ermöglichen. Der Bebauungsplanentwurf bietet bisher nur ein eingeschränktes Planungsrecht, insbesondere im Maß der baulichen Nutzung.

Derzeit wird das Maß der baulichen Nutzung durch die **Festsetzungen** der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Eine Angabe zur Geschossigkeit ist nicht festgesetzt.

Gemäß § 17 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist für das Sonstige Sondergebiet "SO – Großflächiger Einzelhandel" eine Grundflächenzahl von 0,8 als Obergrenze festgesetzt. Eine Überschreitung ist als nicht zulässig festgesetzt, damit eine entsprechende Eingrünung des Standorts geschaffen werden kann.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen erfolgte bisher ausschließlich entsprechend des konkreten Bebauungsvorschlages für den Bereich. Die Höhe der baulichen Anlagen ist differenziert nach Gebäudeteilen festgesetzt. Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe berücksichtigen einen geringen Spielraum für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wurde ein vorhandener Kanaldeckel in der Christian-Schäfer-Straße (205,20 ü.NHN) festgelegt.

Diese Festsetzungen sollen nun geändert werden, um ein anpassungsfähiges Planungsrecht auch für die Zukunft zu schaffen. Die **Gebäudehöhen** wurden etwas erhöht und haben nun eine Gebäudehöhe von 212,50 m NHN (Bereich des Lebensmittel-Vollversorger) und 214,00 m NHN (Bereich des Discountmarktes). Zusätzlich werden für die Baufenster eine **zweigeschossige Bauweise** festgesetzt. Die Bezugshöhe durch den Kanaldeckel wird aufgehoben. Dadurch können die Gebäude vollständig oder nur teilweise zweigeschossig werden. Eine zweigeschossige Bauweise ist auch künftig für Lebensmittelläden zweckmäßig, da in vielen Fällen die Sozialräume etc im zweiten Geschoss gebaut werden. So trägt das Planungsrecht zukünftigen Nutzungen Rechnung.

Alle anderen Festsetzungen bleiben unberührt und gelten wie im Bebauungsplan Nr. 9 OT Flamersheim.

Die neue Planung berücksichtigt auch die Maßstäbe der städtebaulichen Planungen, die im städtischen Beitragsrecht verankert sind.

Die Änderung betrifft nur das Maß der baulichen Nutzung (Höhe der Gebäude), so dass die Planungen voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Umwelt hat. Deshalb werden keine schädlichen Beeinträchtigungen der Umwelt erwartet.

Der Rat der Kreisstadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 15.12.2011 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 9 im Ortsteil Flamersheim gefasst. Dieser konnte bisher nicht bekannt gemacht werden, da die notwendige Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes von der Bezirksregierung noch nicht vorliegt. Der Bebauungsplan hat deshalb derzeit den Stand nach §33 BauGB noch nicht erreicht.

Durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung sowie durch die Geschossigkeit sind die Grundzüge der Planung betroffen, so dass kein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Aus diesen Gründen wird die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung am 13.03.2012 den Änderungsbeschluss gefasst. Die Auslegung fand in der Zeit vom 29.03.2012 – 30.04.2012 statt. Es sind keine Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 21.03.2012 beteiligt.

Euskirchen, den 06.11.2007

gez. Dr. Friedl

Bürgermeister