

**Begründung
zur
Teilaufhebung des
Bebauungsplanes Nr. 6
der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Kirchheim**

(Bereich Hohnshecker Weg)

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Verfahren

2.0 Anlass und Ziel der Planung

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

3.2 Ziele der Raumordnung

3.3 Flächennutzungsplan

3.4 Landschaftsplan

3.5 Bestehendes Planungsrecht

4.0 Inhalte der Bebauungsplanaufhebung

5.0 Auswirkungen der Bebauungsplan-Teilaufhebung

6.0 Umweltauswirkungen

7.0 Kosten

1.0 Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 15.02.2011 den Aufhebungs- und Auslegungsbeschluss für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 14.03. bis 14.04.2011 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.03.2011.

Der Satzungsbeschluss über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde am 19.05.2011 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst. Die Rechtskraft erlangte die Teilaufhebung am 21.08.2011.

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1983 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Euskirchen/Ortsteil Kirchheim.

Aufgrund von Schwierigkeiten im Rahmen des Umlegungsverfahrens konnten bislang lediglich Teilbereiche entlang der äußeren Erschließungsstraßen Frankenstraße, Einsteinstraße und Hohnshecker Weg bebaut werden. Der Innenbereich des Bebauungsplangebietes zwischen den vorgenannten Straßen und dem Weilerweg sowie der Bereich südwestlich der Einsteinstraße ist weitgehend bislang nicht erschlossen und bebaut.

Um eine Bebauung im noch nicht erschlossenen Innenbereich zu ermöglichen, hat der Rat der Stadt Euskirchen am 09.06.1994 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 zu ändern. Aufgrund der Größe des Gebietes sollte die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 mittels zweier Planverfahren erfolgen. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Ortskern und der in Teilbereichen bereits erfolgten Bebauung wurde zunächst der Bebauungsplan Nr. 6 a aufgestellt, der bis einschließlich Einsteinstraße wirksam ist. Der Bereich südwestlich der Einsteinstraße soll langfristig im Rahmen eines Bebauungsplanes Nr. 6 b neu beplant werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb dieser Fläche. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 für diesen Bereich sind hinsichtlich der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche nicht mehr zeitgemäß, so dass im Vorgriff auf die langfristig anstehende Überplanung ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 aufgehoben werden soll, um eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Die Teilaufhebung erfolgt auf Betreiben eines Investors, der aufgrund der im Planbereich ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche seit vielen Jahren nicht bauen darf. Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes bestünde die Möglichkeit, gem. § 34 BauGB analog der vorhandenen Nachbarbebauung weitere Wohnbebauung entlang des Hohnshecker Weges zuzulassen.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6/Ortsteil Kirchheim befindet sich im Westen von Kirchheim, nördlich des Hohnshecker Weges.

Der von der Aufhebung betroffene Bereich weist eine Größe von ca. 0,65 ha auf und umfasst 6 Flurstücke.

Im Geltungsbereich der Teilaufhebung befindet sich lediglich ein Wohngebäude, das vom Hohnshecker Weg aus erschlossen ist. Ansonsten findet im Planbereich landwirtschaftliche bzw. Gartennutzung statt.

3.2 Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003. Im Regionalplan ist der Aufhebungsbereich als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt für den Bereich der Teilaufhebung Wohnbaufläche dar.

3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für die Stadt Euskirchen wurde im Jahr 2007 rechtskräftig. Für den Bereich der Teilaufhebung liegen keine Festsetzungen vor.

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Das von der Aufhebung betroffene Plangebiet umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 (Rechtskraft 1983).

Festgesetzt sind hier eine Straßenverkehrsfläche mit Anbindung an den Hohnshecker Weg sowie verschiedene Baufelder eines Allgemeinen Wohngebietes mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6

4.0 Inhalte der Bebauungsplanaufhebung

Von der Teilaufhebung des Bebauungsplanes sind im Plangebiet die Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes betroffen sowie die Ausweisung einer Straßenverkehrsfläche mit Anbindung an den Hohnshecker Weg. Von der Planstraße führt darüber hinaus ein Erschließungsansatz weiter in westliche Richtung – als Option für eine langfristige Weiterentwicklung der Wohnbaufläche entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht des Weiteren für den Aufhebungsbereich entlang des Hohnshecker Weges und entlang der Planstraße verschiedene Baufenster zur Errichtung von eingeschossigen Einfamilienhäusern vor. Entlang der Planstraße wäre die Errichtung von sechs Einfamilienhäusern möglich gewesen und entlang des Hohnshecker Weges von drei Einfamilienhäusern.

5.0 Auswirkungen der Bebauungsplan-Teilaufhebung

Entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestünde zum jetzigen Zeitpunkt nur die Möglichkeit entlang des Hohnshecker Weges zu bauen. Dies beträfe 2 Parzellen, auf denen jeweils ein Einfamilienhaus gebaut werden dürfte. Im weiteren Bebauungsplanbereich wäre eine Bebauung nur möglich, wenn die Erschließung gesichert wäre. Eine Erschließung des Gebietes wurde jedoch seit Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahre 1983 nicht realisiert. Aufgrund der Größe des Bebauungsplangebietes Nr. 6 sollte zudem zunächst nur der Planbereich umgesetzt werden, der sich näher an der Ortslage befindet (Bebauungsplan Nr. 6 a, Rechtskraft 2006), um eine zu starke Zersiedelung und Flächeninanspruchnahme zu vermeiden.

Darüber hinaus sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 für diesen Bereich hinsichtlich der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche nicht mehr zeitgemäß, so dass im Vorgriff auf die langfristig anstehende Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 6 ein Teilbereich aufgehoben werden soll, um weitere Wohnbebauung entlang des Hohnshecker Weges zu ermöglichen. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Vorbehalte, da der Bebauungsplan Nr. 6 a im Innenbereich genügend Baupotential aufweist, das erst einmal ausgeschöpft werden soll, bevor eine weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen - und Grünlandflächen angegangen wird.

Die Teilaufhebung erfolgt auf Betreiben eines Investors, auf dessen Parzellen aufgrund der im Planbereich ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche zum jetzigen Zeitpunkt nicht gebaut werden darf. Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes bestünde die Möglichkeit, gem. § 34 BauGB analog der vorhandenen Nachbarbebauung weitere Wohnbebauung (ca. 1 bis 2 Einfamilienhäuser) entlang des Hohnshecker Weges zuzulassen.

Bei Aufhebung einer Nutzung sind die Regelungen zum Planungsschadensrecht gem. §§ 39 ff. BauGB zu beachten. Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB können aufgrund dieser Planung nicht geltend gemacht werden, da die 7-Jahres-Frist verstrichen ist, innerhalb derer der Eigentümer auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes eine Nutzung hätte realisieren können. Nach Ablauf dieser Frist kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Das bedeutet, dass nach Ablauf der 7-Jahres-Frist nur die entschädigungslose Aufhebung nicht verwirklichter Nutzungen ermöglicht wird. Wenn die Aufhebung der Festsetzungen keine Auswirkungen auf die derzeit ausgeübte Nutzung hat, ist sie auch ohne Entschädigung zulässig. Auf den vom Hohnshecker Weg abgelegenen Flächen gab es noch kein Baurecht, da die Erschließung aufgrund einer fehlenden Straßenanbindung nicht gesichert ist. Aus diesem Grund sind dort ebenfalls keine Entschädigungen zu leisten.

Durch die Teilaufhebung der Festsetzungen bleiben die derzeit ausgeübten Nutzungen, u.a. die vorhandene Wohnnutzung, weiterhin uneingeschränkt geschützt. Sie genießen (passiven) Bestandsschutz durch Art. 14 Grundgesetz. Diese Eigentumsgarantie setzt voraus, dass das Vorhaben formell und materiell rechtmäßig ist. Ein aktiver Bestandsschutz mit der Möglichkeit zu bestimmten Erweiterungen und Nutzungsänderungen richtet sich für die zukünftig unbeplanten Bereiche nach dem planungsrechtlichen Rahmen des § 34 Baugesetzbuch.

Weitere entschädigungsrelevante Auswirkungen können sich auf das Vertrauen der Betroffenen auf den Fortbestand der Festsetzungen des BP Nr. 6 ergeben. Ein möglicher Vertrauensschaden nach Aufhebung der zulässigen Nutzung umfasst nach § 39 BauGB solche Aufwendungen der Eigentümer zur Vorbereitung für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten, die durch die Aufhebung des Bebauungsplanes an Wert verlieren. Solche Aufwendungen sind derzeit nicht bekannt. Durch den Aufhebungsbeschluss und seine Bekanntmachung wird deutlich, dass die Stadt das Planungsrecht ändern will. Damit kann für die Zukunft ein Vertrauensschaden ausgeschlossen werden.

6.0 Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eingriffe in Natur und Landschaft über das Maß der bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen hinaus, sind mit der Teilaufhebung des BP Nr. 6 nicht verbunden. Im Bereich der bislang vorgesehenen Erschließungsstraße, die eine vollflächige Versiegelung bedeutet hätte, wird nach der Teilaufhebung die Errichtung von ein bis zwei Einfamilienhäusern ermöglicht. Die Umweltauswirkungen (Lärm, Abgase etc.), die von einer Erschließungsstraße für die Anlieger im Hohnshecker Weg ausgegangen wären, wäre erheblich gewesen.

7.0 Kosten

Kosten als Folge der Bauleitplanung entstehen durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 nicht.

Es können bzgl. der Aufhebung ehemals festgesetzter Nutzungen keine Entschädigungsansprüche gem. §§ 39 ff. geltend gemacht werden, da die 7-Jahres-Frist verstrichen ist, innerhalb derer der Eigentümer auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes eine Nutzung hätte realisieren können. Nach Ablauf dieser Frist kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Diese sind derzeit nicht bekannt.

Euskirchen, den 16.08.2011

Dr. Friedl
Bürgermeister