

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr.1 3. Änderung
der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Roitzheim**

INHALT

1.0 Anlass und Ziel der Planung

2.0 Bisheriges Verfahren

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

4.0 Einfügen in die Gesamtplanung

4.1 Gebietsentwicklungsplan

4.2 Flächennutzungsplan

5.0 Vorhandene Bebauungspläne

6.0 Inhalt des Bebauungsplanes

7.0 Ver-und Entsorgung

8.0 Auswirkungen

9.0 Kosten und Realisierung

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 1, 3. Änderung - Ortsteil Roitzheim

1.0 Anlass und Ziel der Planung

Im Bereich der Caspar-Müller-Straße, des Gladiolenweges, der Stephanusstraße und des Eulenweges besteht seitens der Anwohner Interesse zum Erwerb diverser Parzellen, die zur Zeit noch als Verkehrsflächen sowie als Grünfläche festgesetzt sind.

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes sind aus heutiger planerischer Sicht unwirtschaftlich und unzeitgemäß.

Da ein Wegeeinziehungsverfahren zur Entwidmung der Verkehrsflächen nur auf der Basis einer Bebauungsplanänderung durchgeführt werden kann, muß dieser entsprechend modifiziert werden.

2.0 Bisheriges Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung am 22.5.2003 die Änderung des Bebauungsplanes Nr.1, Ortsteil Roitzheim, beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gem. ' 3 Abs.2 BauGB erfolgt vom 23.6.2003 bis 22.7.2003.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird zeitgleich mit dem Verfahren nach ' 3 (2) BauGB durchgeführt.

Ein Umweltbericht gem. ' 2a BauGB ist nicht erforderlich, da mit der beabsichtigten Bebauungsplanänderung die Schwellenwerte für eine Vorprüfpflicht gemäß UVPG nicht erreicht werden.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet erstreckt sich über die Wegeparzellen, Gemarkung Roitzheim, Flur 4 , Flurstücke 94, 87 u. 130, sowie der Flurstücke Gemarkung Roitzheim Flur 4, Flurstücke 138, 139, 140,131 u. 158, entlang des Eulenweges.

4.0 Einfügen in die Gesamtplanung

4.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, aus dem Jahre 1984 weist für den Änderungsbereich

Wohnsiedlungsbereich aus.

Der GEP - Entwurf von 1999 ist für den Planbereich unverändert.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan setzt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche fest.

5.0 Vorhandene Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Roitzheim Nr.1 setzt auf den Parzellen Gemarkung Roitzheim, Flur 4, Flurstücke 94 und 87 öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung Wirtschaftsweg fest.

Die Parzelle Gemarkung Roitzheim, Flur 4, Flurstück 139 ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die Parzelle Gemarkung Roitzheim, Flur 4, Flurstück 130 ist als öffentliche Wegefläche festgesetzt.

6.0 Inhalt des Bebauungsplanes

Die Art der baulichen Nutzung wird mit WR - Reines Wohngebiet - beibehalten. Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt mit 0.4 und die Geschossigkeit mit einem Geschoss unverändert.

Wegeparzellen im Bereich des Gladiolenweges werden als überbaubare Fläche festgesetzt, in der Garagen allgemein zulässig sind.

Die Parzellen entlang des Eulenweges werden ebenfalls als überbaubare Fläche festgesetzt, hier findet somit eine Vervollständigung der Ortsrandbebauung statt.

Die Umwandlung der Wegeparzelle in Wohnbaufläche definiert zudem die städtebauliche Zielvorstellung, einer weiteren Bebauung und einem Zusammenwachsen zweier Ortsteile entgegenzuwirken.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Roitzheim Nr. 1 bleiben insgesamt unverändert.

7.0 Ver-und Entsorgung

Die Einrichtungen zur technischen Ver-und Entsorgung (Wasser, Elektrizität, Erdgas und Kommunikationsleitungen) sind vorhanden.Zu gegebener Zeit müssen sie für die geplante Wohnbaufläche erweitert werden.

Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser und Oberflächenwasser) erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Mischkanalisation¹.

8.0 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Die Umwandlung der festgesetzten Grünfläche in überbaubare Fläche läßt eine geringfügige zusätzliche Versiegelung zu, die jedoch keine negativen Auswirkungen auf die umgebende Wohnstruktur haben wird.

¹Ergänzung nach der Auslegung

Langfristig ist die Änderung der Verkehrsfläche in Wohnbaufläche entlang des Eulenweges sinnvoll, da das Wohngebiet so eine definierte Abrundung erfährt und einen einheitlichen Ortsrand bildet.

9.0 **Kosten und Realisierung**

Der Stadt Euskirchen entstehen bei Realisierung des Bebauungsplanes keine Kosten².

Euskirchen, den 13.02.2004

Dr. Uwe Friedl
Bürgermeister

²Ergänzung nach der Auslegung

