

Stadt Euskirchen Ortsteil Weidesheim

Bebauungsplan Nr. 1 1. Änderung

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich im Ortsteil Weidesheim der Stadt Euskirchen. Es schließt im Nordwesten an die vorhandene Ortslage von Weidesheim an.

Es wird begrenzt:

- im Nordwesten durch eine Wegeparzelle (Wirtschaftsweg), in Verlängerung des Dadenbergringes
- im Nordosten durch eine Wegeparzelle (Wirtschaftsweg) ca. 280,00 m parallel zur Weidesheimer Straße
- im Südosten durch den derzeitig bebauten Ortsrand von Weidesheim
- im Südwesten durch eine nordöstliche Parallele von ca. 50,00 m zur Weidesheimer Straße bis zur Alemannenstraße, ab dort bis zur Weidesheimer Straße.

Die vorgesehene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 betrifft

- a) alle Bauflächen nordwestlich der Alemannenstraße (Flurstücke 269 bis 287)
- b) die Bauflächen nordöstlich der Alemannenstraße, beginnend bei den vg. Bauflächen bis in Höhe der Einmündung Gallierstraße (Flurstücke 254 bis 268).

2. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Euskirchen ist seit dem 14.06.2004 rechtsverbindlich.

Er beinhaltet für den vg. Änderungsbereich folgende Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet (WR) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA) im Übergang zur Weidesheimer Straße
- Maximal eingeschossige Bebauung
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3
- Satteldächer, mit einer zulässigen Dachneigung von 30 bis 45 Grad
- Hauptfirstrichtung
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im rückwärtigen Teil der Bauflächen (Ortsrandeingrünung).

3. Anlass, Zielsetzung und Verfahren

Das Baugebiet ist bereits erschlossen und befindet sich derzeit in der Vermarktung. Auf Grund der von Kaufinteressenten geäußerten Vorstellungen zu den Bauabsichten, den Grundstücksgrößen sowie der Anordnung der

Bebauung auf dem Grundstück hat das Vermarktungsunternehmen beantragt, den Bebauungsplan zu ändern.

Diese beantragte Änderung bezieht sich auf eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 1, die bereits unter Pkt. 1 beschrieben ist.

Es geht dabei ausschließlich um die Ausweitung der bislang festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Hintergrund dieser Ausweitung ist:

- Im Bereich nordwestlich der Alemannenstraße (Flurstücke 269 bis 287) sollen anstelle von derzeit zwei größeren Grundstücken gegebenenfalls drei kleinere Grundstücke entstehen können.
- Im Bereich nordöstlich der Alemannenstraße (Flurstücke 254 bis 268) soll ein Vorrücken der Bebauung zur Straße hin ermöglicht werden, um einen großzügigeren, zusammenhängenden Gartenbereich zu erreichen.

Mit diesen Änderungen ist keine höhere Ausnutzung des Grundstücks verbunden, da die übrigen Festsetzungen nicht geändert werden. Die mit der Änderung angestrebte zusätzliche Bebauung bzw. das Vorrücken der Baukörper ist städtebaulich vertretbar. Eine zusätzliche Erschließung ist nicht erforderlich.

Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderungen nicht berührt, so dass diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 19.10.2005 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und gleichzeitig die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.11.2005 zu einer Stellungnahme bis zum 16.12.2005 aufgefordert.

Während dieser Beteiligungen wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Am 16.02.2006 hat der Rat der Stadt Euskirchen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Satzung beschlossen.

4. Inhalt der 1. Änderung

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

- Bei den Bauflächen nordwestlich der Alemannenstraße werden die überbaubaren Grundstücksflächen bis auf 3,00 m parallel zur

öffentlichen Verkehrsfläche sowie zur festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung) erweitert.

- Bei den Bauflächen nordöstlich der Alemannenstraße wird der Abstand der vorderen Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie von 9,00 m auf 5,00 m reduziert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den baugestalterischen Festsetzungen usw. bleiben für den Änderungsbereich ebenso unverändert bestehen wie der Textteil zum Bebauungsplan Nr. 1.

5. Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung

5.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Bauleitplanung, unter entsprechender Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Vermeidung, Ausgleich, Ersatz), abschließend zu regeln.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 stellt keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber der bisherigen rechtsverbindlichen Planung dar, da hier lediglich die überbaubare Grundstücksfläche nicht aber die Grundflächenzahl geändert wurde.

Insofern ist eine ergänzende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

5.2 Umweltbelange

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 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.

Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird abgesehen, da die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird.

Euskirchen, den 23.02.2006

Der Bürgermeister

Dr. Friedl