

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan
Nr. 54 - 3. Änderung**

**der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

B E G R Ü N D U N G

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung am 26.10.2000 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 54, Ortsteil Euskirchen für den Bereich "Vom-Stein-Straße" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Flurstück 318 im mittleren Bereich des o.g. Bebauungsplanes, auf dem sich ein seit mehreren Jahren leerstehendes, ehemaliges Bürogebäude befindet. Die Bebauungsplanänderung sieht vor, die rechtliche Grundlage für die Umnutzung dieses Gebäudes als Seniorenwohnanlage zu schaffen. Der Investor plant, in diesem Gebäude 22 Wohnungen für "Betreutes Wohnen für Senioren" einzurichten, deren Anmietung und Betreuung von einer sozialen Einrichtung übernommen werden soll.

Die ruhige Lage und die Nähe der Erftauen mit ihren Parkanlagen bieten sich für eine solche Nutzung an.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 54 (öff. Bekanntmachung am 07.05.1965) stellt für den Änderungsbereich "Gewerbegebiet" dar und lässt somit die geplante Nutzung als Seniorenwohnanlage derzeit rechtlich nicht zu.

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll daher eine Umwandlung in "Allgemeines Wohngebiet" erfolgen.

So erfolgt zum einen die Feststellung der bisherigen tatsächlichen Nutzung als Bürogebäude, das ohnehin innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zugelassen gewesen wäre, und zum anderen die rechtliche Absicherung für die Umnutzung als Seniorenwohnanlage.

Weiterhin geändert werden soll die Dachform. Das derzeit festgesetzte Flachdach entspricht hinsichtlich der grundsätzlichen technischen Mängel nicht mehr den heutigen Vorstellungen und soll in "Satteldach" umgewandelt werden. Dies entspricht zudem der tatsächlichen Situation, da für das Bürogebäude im Jahre 1993 eine Befreiung zur Errichtung eines Dachgeschosses mit Satteldach (Staffelgeschoss, kein Vollgeschoss) erteilt wurde.

Das für den Änderungsbereich festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (2-Geschossigkeit) und die offene Bauweise bleiben von der Änderung unberührt.

Westlich und östlich der "Vom-Stein-Straße" setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan bis auf ein kleineres Gewerbegebiet, das mit einem Einzelhandelsbetrieb belegt ist, überwiegend Allgemeines Wohngebiet fest, so dass aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen die Umwidmung der baulichen Nutzung bestehen.

Die nachzuweisenden Stellplätze für Seniorenwohnanlagen (Richtzahlen gem. BauO NW) können auf dem Grundstück bereitgestellt werden.

Die bisherigen Garagenfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden für den Änderungsbereich nicht umgesetzt und entfallen. Um dem tatsächlichen Stellplatz-

bestand Rechnung zu tragen, wird in den Textlichen Festsetzungen festgehalten, dass Stellplätze auch ausserhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden.

Es wird jedoch empfohlen, dass im Zuge der anstehenden Umbaumaßnahmen der hohe Grad der Versiegelung im Bereich der Aussenanlagen aufgehoben wird, um unversiegelten Bereichen und Bepflanzungsmaßnahmen im Sinne einer ökologischen Gestaltung den notwendigen Raum zu geben.

Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich, da die Änderung keinen Eingriff im Sinne des § 8a (1) BNatSchG darstellt.

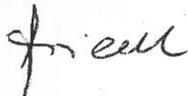
Die Bebauungsplanänderung stellt eine Anpassung an die nachfragebedingten Gegebenheiten in Verbindung mit der planungsrechtlichen Sicherung der weiteren Entwicklung dar.

Die einheitliche Wohnnutzung wird in diesem Bereich sichergestellt und entspricht dem überwiegenden Charakter der umgebenden Bebauung.

Grundzüge der Planung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt, so dass hier eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 Baugesetzbuch unter Beteiligung der betroffenen Bürger und der berührten Träger öffentlicher Belange erfolgen kann.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Euskirchen wird die jetzige Darstellung des Änderungsbereichs "Mischbaufläche" in Wohnbaufläche umgewandelt, so dass die Entwicklung der Bebauungsplanänderung aus dem FNP gewährleistet ist.

Euskirchen, den 04.04.2001



Dr. Friedl
Bürgermeister

