

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 13a, 2. Änderung
der Kreisstadt Euskirchen,
Ortsteil Kuchenheim**

(Baugebiet "Mühlengarten")

Inhaltsverzeichnis

1.	Begründung des Bebauungsplans.....	1
1.1.	Der Geltungsbereich.....	1
1.2.	Lage und Topographie	1
1.3.	Bisherige Nutzung	1
2.	Planerfordernis und Zielsetzung der Planung.....	2
2.1.	Planerfordernis	2
2.2.	Städtebauliche Zielsetzung	3
2.3.	Begründung der Verfahrenswahl.....	3
3.	Übergeordnete Planungen	4
3.1.	Ziele der Raumordnung	4
3.2.	Flächennutzungsplan	4
3.3.	Landschaftsplan	4
3.4.	Bestehendes Planungsrecht	4
4.	Städtebauliches Konzept	5
4.1.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	5
4.2.	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	5
4.3.	Flächenbilanz	6
5.	Bodenordnung	6
6.	Kosten.....	6
7.	Rechtsgrundlagen	7

1. Begründung des Bebauungsplans

1.1. Der Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13a umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13a, 1. Änderung. Sachlich umfasst der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung die Festsetzung des Bezugs für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie die im Plan ausdrücklich festgesetzte Bauweise für einen Teilbereich. Die restlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13a, 1. Änderung werden zur besseren Handhabung bei der planungsrechtlichen Beurteilung übernommen.

Abbildung 1 Abgrenzung der bisherigen abweichenden Bauweise (Baustrukturplan)



1.2. Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Kuchenheim zwischen der *Kuchenheimer Straße* (B 56) und der L 210 inmitten der künftigen neuen Ringerschließung *Am Bäcker Jans Kreuz / Schornstraße* des rund 6,9 ha großen Neubaugebiets "Mühlgarten". Das gesamte Neubaugebiet ist leicht nach Norden geneigt.

1.3. Bisherige Nutzung

Bei den Plangebietsflächen handelt es sich um unbebautes Bauland. Das aktuelle Baurecht für die bis dahin landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde im November 2013 durch die Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 13a, 1. Änderung geschaffen. Zwischenzeitlich ist die Vorauserschließung des Plangebiets durch den Kanal, die Versorgungsleitungen und die Baustraßen erfolgt.

2. Planerfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1. Planerfordernis

Änderung der abweichenden Bauweise in offene Bauweise in einem Teilbereich nördlich der Straße „Am Bäcker-Jans-Kreuz“

Den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 13a, 1. Änderung liegt der ursprüngliche städtebauliche Entwurf eines Architekten aus Bonn zu Grunde. Dieser sieht für die von Süden erschlossenen Grundstücke in einem Teilbereich nördlich der Straße „Am Bäcker-Jans-Kreuz“ eine Bebauung entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze vor. Gleichzeitig wurde ein einseitiger Grenzanbau vorgegeben, um trotz der erforderlichen langen Grundstückszufahrten große zusammenhängende Gärten zu ermöglichen. Entsprechend setzt der Bebauungsplan für diesen Teil des "Allgemeinen Wohngebiets" (WA) eine abweichende Bauweise fest. Dabei wurde auch bestimmt, dass der Grenzanbau jeweils an der westlichen Grundstücksgrenze zu erfolgen hat.

Neben der Kompensation der Nachteile durch die Erschließung der rückwärtigen Bauflächen von Süden her sollte die Chance gegeben sein, innerhalb des großflächigen Baugebiets besondere Bauformen – in Grundriss und Architektur - realisieren zu können und eine Variante der sonst im Baugebiet festgesetzten offenen Bauweise zu schaffen.

Im Rahmen der laufenden Vermarktung der insgesamt 108 Baugrundstücke durch eine Projektentwicklungsgesellschaft zeigte es sich, dass seitens der Bauherren ein großes Interesse an den Grundstücken besteht. Allerdings war bisher keiner der Interessenten bereit, die hier vom Bebauungsplan vorgesehene Sonderbauformen zu realisieren. Auch konnte trotz intensiver Bemühungen kein Bauträger für eine Gesamtmaßnahme auf den sieben Grundstücken gefunden werden.

Die Erschließungsgesellschaft hat daher vorgeschlagen, die zulässige Bauweise der im übrigen Plangebiet festgesetzten offenen Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) anzupassen. Zur Umsetzung dieser Anpassung muss der rechtskräftige Bebauungsplan für die sieben betroffenen Grundstücke entsprechend geändert werden.

Die Aufhebung der abweichenden Bauweise betrifft alleine die sieben insgesamt rund 2.625 m² großen Baugrundstücke der Gemarkung Kuchenheim, Flur 7: Flurstücke Nr.: 338 bis 244.

Änderung des Höhenbezuges

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan u.a. durch Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen sowie der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens definiert. Während die Erdgeschosshöhe bisher schon auf einen Höhenpunkt der Straßenoberfläche bezogen festgesetzt war, erfolgte die Bestimmung der Trauf- und First-

höhen zur Sicherstellung einer rechtssicheren Festsetzung unter Bezug auf Normalhöhen Null (NHN).

Die Festsetzung einer abstrakten horizontalen Bezugsebene jeweils für ein Bau- fenster bzw. die Gebäude eines Bebauungsabschnitts führt zu einem zu leicht unterschiedlichen Gebäudegrößen, da sowohl das Gelände, als auch die angrenzenden Verkehrsflächen jeweils kontinuierlich steigen bzw. fallen. Dies führt auch dazu, dass die genaue zulässige Bauhöhe jeweils für das Einzelgrundstück ermittelt werden muss und nicht direkt aus dem Bebauungsplan abgelesen werden kann.

Nachdem zwischenzeitlich alle öffentlichen Erschließungsanlagen im Plangebiet ausführungsfähig geplant und die Vorauserschließung mit den Baustraßen entsprechend der mit der Stadt Euskirchen abgestimmten Planung hergestellt wurde, kann nunmehr auch die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen unter Bezug auf die Straßenausbauhöhen erfolgen. Da hieraus sowohl eine bessere Gleichbehandlung aller Bauherren, als auch ein erheblicher Vorteil in der Kommunikation zwischen den Beteiligten erwächst, soll der Höhenbezug im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend umgestellt werden.

2.2. Städtebauliche Zielsetzung

Zielsetzung der Planänderung ist eine Vereinheitlichung der Bauweise innerhalb des Neubaugebietes "Mühlgarten" in Form der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie die Anpassung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen an die aktuelle Straßenplanung.

2.3. Begründung der Verfahrenswahl

Die Änderung des rechtskräftigen Plans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Da die dem Baugebiet zu Grunde gelegte städtebauliche Konzeption erhalten bleibt und lediglich die festgesetzte einseitige Grenzbebauung für einen kleinen Teilbereich in eine Bebauung mit beidseitigem Grenzabstand zu den Nachbargrenzen geändert wird, ist das angewandte Änderungsverfahren begründet.

Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung werden nicht vorbereitet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) vor.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten und umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung am 9.12.2014 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Planänderung gem. § 1 (8) BauGB i.V.m. § 13 BuGB gefasst.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung am 9.12.2014 die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 13 BauGB i.V.m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 5.1.2015 bis 5.2.2015 einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 5.1.2015. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 13a, 2. Änderung, Ortsteil Kuchenheim, wurde am 5.3.2015 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Ziele der Raumordnung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist die Bebauungsfläche als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt im Bereich des Plangebiets Wohnbauflächen dar.

3.3. Landschaftsplan

Die Plangebietsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Euskirchen (Stand: Februar 2010). Entwicklungsziele aus der Landschaftsplanung sind daher für den Planbereich nicht zu berücksichtigen.

3.4. Bestehendes Planungsrecht

Der 2. Änderungsbereich umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13a, 1. Änderung. Dieser setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA), eine eingeschossige Bauweise mit maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude in einer 15 m tiefen überbaubaren Grundstücksfläche fest. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist ebenso wie die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,4 festgesetzt. Trauf und Firsthöhen waren für ein- und zweigeschossige Bebauung jeweils einheitlich unter Bezug auf Normalhöhennull festgesetzt. Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise in einem von Süden erschlossenen südwestlichen Teilbereich waren die Bauherren verpflichtet an die westliche Nachbargrenze anzubauen.

4. Städtebauliches Konzept

Die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan vorgegebene städtebauliche Konzeption und Entwicklung des Neubaugebiets "Mühlgarten" bleibt grundsätzlich erhalten. Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie alle übrigen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise gelten uneingeschränkt weiter.

Die Anlagen der öffentlichen Erschließung einschließlich der geplanten Grünflächen werden durch die Planänderung nicht berührt.

4.1. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

Die auf Normalhöhennull bezogenen Trauf- und Firsthöhen wurden im rechtskräftigen Plan so gewählt, dass eingeschossige Gebäude mit maximal 4,00 m Trauf- und 8 m Firsthöhe, zweigeschossige Gebäude mit 7,00 m Trauf- und 11,00 m errichtet werden sollten. Die Sockelhöhe war mit 0,00 m bis 0,50 m über Straßenoberfläche festgesetzt. Zwischen der geneigten Straßenoberfläche und den horizontalen Bezugsebenen ergaben sich Bauhöhen, die im Einzelfall bis zu 0,60 cm unter den angezielten Gebäudehöhen lagen. Andere Gebäude hätten wiederum im Einzelfall auch höher errichtet werden können.

Mit der einheitlichen Festsetzung des Höhenbezuges auf die Straßenoberfläche werden die nach dem Städtebaulichen Konzept vorgegebenen Höhen unter Berücksichtigung der möglichen Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,00 m bis 0,50 m einheitlich auf 4,50 m Trauf- und 9,00 m Firsthöhe bei eingeschossiger Bauweise sowie 7,50 m Trauf- und 11,00 m Firsthöhe bei zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Damit werden die Gebäudehöhen im Plangebiet vereinheitlicht, ohne die Bebaubarkeit gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Plan zu beschränken.

Die Bauweise wird, wie im übrigen Baugebiet, als offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Dies ersetzt die Festsetzung der abweichenden Bauweise. Die restlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13a, 1. Änderung werden unverändert übernommen.

4.2. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch den Bezug der Bauhöhen auf die dem Geländeverlauf angepasste Höhe der Straßenoberfläche werden die zulässigen Gebäudehöhen im Plangebiet vereinheitlicht. Größere Höhenversprünge innerhalb einer Gebäudezeile auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans werden vermieden.

Wie bisher erfolgt auch nach der Änderung des Bebauungsplans eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Der Baustrukturplan sieht weiterhin einen Wechsel von Gebäuden und zwei nebeneinander liegenden Garagen vor. Im Unterschied zur bisherigen Planung verlaufen nunmehr die Grundstücksgrenzen jeweils zwischen

den möglichen Garagen, anstatt wie bisher zwischen dem jeweiligen Gebäude und der westlich angrenzenden Doppelgarage des Nachbarn.

Grundsätzlich sind mit der geplanten Änderung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation oder die Umwelt zu erwarten. Die Belange von Natur und Umwelt wurden bereits im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 13a, 1. Änderung bewertet und beschrieben.

4.3. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Baugebietes bleibt unverändert.

5. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind bereits auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans erfolgt. Mit der vorliegenden Planänderung werden keine weiteren Maßnahmen notwendig.

6. Kosten

Der Stadt Euskirchen entstehen durch die Planänderung keine weiteren Kosten. Die Kosten der Planänderung werden von der Projektentwicklungsgesellschaft getragen.

7. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) , zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. 294)
- e) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878)

Euskirchen, den 30.4.2015

gez. Dr. Uwe Friedl

Bürgermeister