

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 110,
1. Änderung
(Baugebiet nördlich der Unitasstraße)**

**der Kreisstadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

INHALTSVERZEICHNIS

0.0 Verfahren

1.0 Anlass und Ziele der Planung

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung

2.2 Regionalplan

2.3 Flächennutzungsplan

2.4 Landschaftsplan/Landschaftsschutzgebiet

2.5 Geltendes Planrecht

3.0 Städtebauliche Planung

3.1 Verkehrserschließung

3.2 Bauungskonzept

3.3 Ver- und Entsorgung

4.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.0 Auswirkungen der Planung

6.0 Bodenordnung

7.0 Kosten

0.0 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 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 das festgesetzte Geh-/Fahr- und Leitungsrecht für einen kleinen Teilbereich 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 der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 28.6.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110, 1. Änderung gefasst.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 4.10.2016 - 2.11.2016 durchgeführt.

Die Beteiligung der berührten Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB wurde mit Schreiben vom 3.10.2016 durchgeführt.

Am 13.12.2016 hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 110, 1. Änderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

1.0 Anlass und Ziel der Planung

In der Sitzung des Rates am 5.3.2016 wurde der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 110 gefasst. Die Bekanntmachung ist erfolgt, somit ist der BP Nr. 110 rechtsverbindlich.

Für den südlichen Teil des Plangebietes ist eine Erschließung über eine abgewinkelte Stichstraße vorgesehen. Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 110 äußerten die Eigentümer der Flurstücke 911 und 912 den Wunsch, eine Zufahrtsmöglichkeit zu dieser Erschließungsstraße zu bekommen. Dem wurde zum einen durch die Festsetzung eines Geh-/Fahr- und Leitungsrechtes Rechnung getragen, zum anderen gab es Verhandlungen zum Ankauf von zusätzlichen Flächen. Eine Darstellung Geh-/Fahr- und Leitungsrechtes bedeutet, dass die Stadt darauf achten wird, dass diese mit GFL-Recht belegten Flächen nicht überbaut werden. Der Berechtigte kann die Flächen erst nutzen, wenn der Eigentümer das Recht dinglich einräumt.

Diese eher ungewöhnliche Erschließung resultiert aus verschiedenen Randbedingungen. Zum einen sollten möglichst sparsam Verkehrsflächen geschaffen werden. Außerdem lag die geplante Straße zunächst sehr hoch und schließlich sollte für den Eigentümer der umliegenden Flächen sichergestellt werden, dass sich auch die südlich gelegenen Grundstücke am Ausbau beteiligen.

Dem entsprechend stimmte der Haupteigentümer der Planung zu. Er berichtete, dass mit den Eigentümern der benachbarten Parzellen 911 und 912 bereits Gespräche geführt wurden und der endgültige Zuschnitt der Flächen nach Herstellung der Baustraßen abgewartet werden müsse. Entsprechend wurde der Beschluss vorbereitet. Auf Anregung des Eigentümers einer der südlich gelegenen Flächen wurde das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ein wenig verändert.

Mit Schreiben vom 10.2.2016 äußerte sich der Haupteigentümer erneut. Er müsse prüfen, welche Bedeutung das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Grundstückswert besitze. Dieses Schreiben wurde dem Erschließungsträger umgehend mit der Bitte weitergegeben, die Angelegenheit zu klären. Eine Klärung gelang nicht.

Parallel hätte die Stadt die nach der Offenlage vorgenommene Änderung dem betroffenen Eigentümer schriftlich mitteilen und um Zustimmung bitten müssen. Dies wurde versäumt, was einen formalen Fehler im Verfahren darstellt.

Der Eigentümer verweigerte die Übertragung der Verkehrsflächen an die Stadt, so dass deren Ausbau nicht umgesetzt werden könnte.

Er teilte mit, dass er der Planung zustimmen würde, wenn das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gestrichen würde, damit keine Nachteile bei der Vermarktung der betroffenen Flächen entstehen würden. Diesem Aspekt kann die Verwaltung folgen und schlägt vor, den formalen Fehler bzgl. der Änderungen nach der Offenlage durch eine formelle Planänderung zu heilen.

Nach weiteren Gesprächen gibt es mittlerweile eine Einigung zwischen den Beteiligten bzgl. des Erwerbs der für eine direkte Erschließung notwendigen Grundstücksflächen. Es wurde ein Vermessungsbüro für die Umsetzung beauftragt. Der Haupteigentümer ist nach Planänderung bereit, die Straßenlandflächen an die Stadt zu übertragen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 umfasst inhaltlich die Streichung des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zur Erschließung der Flurstücke 911 und 912 sowie die geradlinige Festsetzung der Baugrenze in diesem Bereich. Die restlichen Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 110 - Ortsteil Euskirchen umfasst den südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 110. Er wird begrenzt im Süden von der vorhandenen Wohnbebauung, im Westen von der bestehenden Bebauung entlang der Kessenicher Straße, im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der neuen Stichstraße in Verlängerung der Unitasstraße. Betroffen sind die Flurstücke 251, 256, 259, 577, 1121, 911-913, 961, 965 in der Gemarkung Euskirchen, Flur 20. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 5.485 qm. Die verbindliche Abgrenzung ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

Die zu überplanenden Flächen stellen sich derzeit größtenteils als landwirtschaftlich genutzte Flächen dar. Zwei Grundstücke sind mit Wohnhäusern bebaut.

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, aus dem Jahre 2003, weist für den Planbereich „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ aus.

2.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist das Plangebiet als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Landschaftsplan/Landschaftsschutzgebiet

Die Plangebietsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Euskirchen. Entwicklungsziele aus der Landschaftsplanung sind daher für den Planbereich nicht zu berücksichtigen.

2.5 Geltendes Planrecht

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 110, 1. Änderung tritt ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.110 außer Kraft. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 110 bleiben weiterhin bestehen.

3.0 Städtebauliche Planung

3.1 Verkehrserschließung

Die Anbindung des geplanten Änderungsbereiches erfolgt über die Fortführung der Unitasstraße erschlossen. Diese ist in einer Breite von rund 10 m und als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die östlich angrenzenden Grundstücke werden über einen rund 30 m langen und 6 m breiten Erschließungsstich erschlossen. Die westlich angrenzenden Grundstücke können über eine abgewinkelte Erschließungsstraße, die in einer Wendeanlage mündet, erschlossen werden. Die Wendeanlage ist so dimensioniert, dass sie auch von Müllfahrzeugen befahren werden kann.

3.2 Bauungskonzept

Die vorhandene Bebauung im Süden des Plangebietes sowie im Süden und Osten angrenzend an das Plangebiet besteht überwiegend aus 1- und 2-geschossigen Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen. Die vorgesehene neue Bebauung im Plangebiet soll sich harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügen und in ihrer Kubatur aus dem angrenzenden Bestand entwickelt werden.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr.110 sieht für den Änderungsbereich eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern vor. Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen individuelles Bauen und moderne Architektur zulässig sein. Die absolute Gebäudehöhe wird im gesamten Plangebiet auf 10 m begrenzt, sodass sich die neue Bebauung an die Höhenentwicklung der umliegenden Baukörper anfügt.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Strom-, Gas- und Telekommunikationsversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Erweiterung der vorhandenen Netze der Versorgungsträger. Alle Versorgungsträger werden rechtzeitig in die Ausbauplanung der Verkehrsflächen durch den Investor einbezogen.

Das Schmutzwasser der im Eigentum der katholischen Kirche befindlichen Grundstücke wird über einen neu angelegten Mischwasserkanal in den vorhandenen Mischwasserkanal der Nordstraße eingeleitet. Das Dachflächenwasser dieser Flächen wird auf den privaten Grundstücksflächen versickert. Der Bebauungsplan setzt die noch unbebauten Flächen dementsprechend fest.

4.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Ziel der vorliegenden Planänderung ist der Verzicht des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im südlichen Planbereich sowie die geradlinige Festsetzung der Baugrenze in diesem Bereich. Die restlichen Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 110 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Verzicht auf das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Durch den beabsichtigten Grunderwerb, der für eine notwendige Erschließung erforderlichen Flächen werden die Grundstücke 911 und 912 an die neue Erschließungsstraße angebunden. Auf das Geh- /Fahr- und Leitungsrecht kann somit verzichtet werden.

Ergänzung der Baugrenze

Die Baugrenze wird parallel in einem Abstand von 3,0 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie ergänzt.

5.0 Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Es ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 keine städtebaulichen Auswirkungen. Eine Bebauung der Grundstücke 911 und 912 ist nunmehr auch ohne Geh-/Fahr- und Leitungsrecht möglich. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

5.2 Umweltauswirkungen

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 entsteht keine zusätzliche Versiegelung, da das Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt. Lediglich wird die Abgrenzung der festgesetzten Baugrenzen angepasst. Es sind somit keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Ein Umweltbericht wird im vereinfachten Planverfahren nicht erstellt.

6.0 Bodenordnung

Der Haupteigentümer der noch unbebauten Flächen wird die betroffenen Flurstücke so aufteilen, dass bebaubare Grundstücke entstehen.

Das Flurstück 911 ist bebaubar, wenn die erforderliche Fläche zwischen geplanter Wendeanlage und jetziger nördlicher Grundstücksgrenze durch die Eigentümerin erworben wurde.

7.0 Kosten

Die Kosten für den Bau der Erschließungsstraße trägt die Stadt Euskirchen, die nach endgültiger Herstellung, Erschließungsbeiträge abrechnen wird.. Sie werden im Rahmen eines Vorfinanzierungsvertrages zunächst durch den Erschließungsträger für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 110 übernommen.

Euskirchen, den 19.12.2016

Gez.
Dr. Uwe Friedl
Der Bürgermeister