

Beschlussvorlage

TOP:

Drucksachen-Nr.: 115/2018

öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 15 / Ortsteil Großbüllesheim, für den Bereich Pelzergasse und Freiheitsstrasse

- a) Erneute Planberatung
- b) Änderung des Geltungsbereichs
- c) Auslegungsbeschluss
- d) Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum:	Einst.:	Ja:	Nein:	Enth.:	Beschlussvorschlag	abweichender Beschluss
UmPlanA	21.06.2018						

Kosten der Maßnahme:	€		
Erträge der Maßnahme:	€		
im Haushaltsplan veranschlagt:		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
im Wirtschaftsplan veranschlagt:		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Mittel stehen zur Verfügung:		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
ggf. Deckungsvorschlag:			
jährlicher Folgeaufwand/-ertrag:	€		
weiterer Folgeaufwand/-ertrag:			

Zustimmung der Revision liegt vor.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Ausschuss nimmt das städtebauliche Konzept zur Kenntnis.
- b) Der Geltungsbereich wird gemäß des Vorschlags der Verwaltung geändert.
- c) Der Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15 der Kreisstadt Euskirchen/ Ortsteil Großbüllesheim wird gem. § 3 (2) BauGB gefasst. Die Begründung ist Bestandteil des Beschlusses.
- d) Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen

Sachdarstellung:

Der räumliche Geltungsbereich des BP Nr. 15 liegt innerhalb der Ortslage von Großbüllesheim und umfasst mit einer Größe von 3.701 m² die Verkehrsflächen der *Freiheitsstraße* sowie der *Pelzergasse*.

Das Plangebiet ist dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Aus diesem Grund wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.15 / Ortsteil Großbüllesheim das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da sich durch die Planung der aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Des Weiteren wird keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Umweltprüfung unterliegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 (6) Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 08.10.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 15 /Ortsteil Großbüllesheim gefasst.

Gem. § 13 (2) Nr.1 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen werden. In diesem Fall wurde eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durch eine zweiwöchige Einsichtnahme durchgeführt werden, diese fand in der Zeit vom 23.06.2014 bis 07.07.2014 statt. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nicht erstellt.

Anlass und Ziel der Planung

Im Rahmen der Flurbereinigung ist in den 1970-er Jahren der Bereich westlich der Großbüllesheimer Straße in bebauungsfähige private Grundstücke und öffentliche Straßengrundstücke parzelliert worden. Der Bereich hat sich nach und nach baulich entwickelt.

Die erforderlichen Erschließungsstraßen wurden in der Vergangenheit teilweise ausgebaut, sind aber zum Teil noch nicht in einem endausgebauten Zustand. Die Freiheitsstraße ist zum Teil (auf Parzelle 241 / 465) eine fertiggestellte Straße. Die nach Nordwesten führende Stichstraße der Freiheitsstraße sowie die Pelzergasse befinden sich auf einem Teilstück im Zustand einer Baustraße.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 und der Festsetzung als Verkehrsflächen sollen die ausgebauten Erschließungsstraßen in der Ortslage planungsrechtlich gesichert werden. Die geplanten Verkehrsflächen sind bereits zum überwiegenden Teil realisiert. Lediglich der westliche Teil der Freiheitsgasse, die Pelzergasse sowie der innenliegende Weg mit Wendehammer müssen noch ausgebaut werden.

Somit erfolgt eine erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, die gem. § 125 BauGB einen Bebauungsplan voraussetzt. Um die rechtmäßige erstmalige Herstellung der Straßen zu gewährleisten, soll der Bebauungsplan Nr. 15 aufgestellt werden. In Folge können für die Straßen im Plangebiet Erschließungsbeiträge erhoben werden. Die innenliegenden Grundstücke sollen durch einen Weg mit Wendemöglichkeit (Parzelle 232) erschlossen werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen von 2004 stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche sowie in einer Tiefe von 40m westlich der Großbüllesheimer Straße gemischte Baufläche dar. Da die zur Erschließung erforderlichen Straßen innerhalb der im FNP dargestellten Wohnbauflächen liegen können, wird das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB eingehalten.

Änderung des Geltungsbereiches

Im Zuge des Verfahrens wurde entschieden, den Wendehammer zur Bahnlinie hin, Richtung Südwesten, nicht auszubauen. Einerseits gab es Probleme mit dem dafür notwendigen Grundstückserwerb, der Ausbau der Fläche hätte artenschutzrechtliche Maßnahmen verursacht und die angrenzenden Grundstücke liegen im Überschwemmungsgebiet. Aufgrund dessen sind die Grundstücke nicht bebaubar, da kein wasserwirtschaftlicher Ausgleich für diese möglich wäre. Der Ausbau der kurzen Stichstraße, bis zur Außengrenze der Parzelle 457 soll hier lediglich den bestehenden Bau gänzlich erschließen.

Städtebauliches Konzept

Die Gestaltung der Straßenräume erfolgt im Mischprinzip welches mit den örtlichen Gegebenheiten etwas in der Breite variiert.

Alle im Plangebiet festgesetzten Straßen sind in das vorhandene Straßennetz mit Anschluss an die Großbüllesheimer Straße eingebunden. Im überwiegenden Teil der Straßen liegt eine vorhandene Kanalisation. Lediglich der neue Erschließungsweg (Parzelle 232) ist nicht kanalisiert.

Der vorhandene Weg entlang der Bahn (tws. Parzelle 213) wird aus verkehrlichen Gründen nicht mehr benötigt. Die Fläche kann an die angrenzenden Grundstückseigentümer veräußert werden.

Durch die kurze Stichstraße im Südwesten der Pelzergasse soll lediglich das Grundstück Nr. 457 / Hausnummer 13 vollständig erschlossen werden, um eine Nutzung der Garagen zu sichern. Eine weitere Erschließung der dahinter liegenden Grundstücke ist nicht beabsichtigt und damit auch eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht vorgesehen.

Der Erschließungsweg (Parzelle 232) ist mit einem Wendehammer geplant und soll die Parzellen 231, 225 und 224 erschließen, welche anschließend nach § 34 BauGB bebaubar wären und dadurch eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung ermöglichen würde.

Auswirkungen

Durch die Festsetzung und den Ausbau der vorhandenen Straßen im Plangebiet werden keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwartet. Die noch unbebauten Grundstücke an dem innenliegenden Erschließungsweg können gem. § 34 BauGB bebaut werden. Dies führt östlich der Gebäude Pelzergasse 16a und 16b zu einer städtebaulich sinnvollen Innenverdichtung. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen im südwestlichen Teil der Pelzergasse werden keine unbebauten Grundstücke neu erschlossen, welche nach § 34 BauGB hätten bebaut werden können. Die weiteren Grundstücke zur Bahnlinie werden nicht erschlossen. Eine Bebauung ist an dieser Stelle aufgrund der Hochwassergefährdung und Lage im Überschwemmungsgebiet nicht möglich.

Mit der Planung werden die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen planungsrechtlich gesichert. Die vorliegende Bebauungsplanung weist Verkehrsflächen aus, die bereits zum überwiegenden Teil realisiert sind. Aufgrund der unveränderten Nutzung im Plangebiet werden durch die Bebauungsplanung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet. Von einer Umweltprüfung sowie einem Umweltbericht wird gem. § 13 (3) BauGB abgesehen. Da das Plangebiet dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist, ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz nicht anzuwenden.

Die Verkehrsflächen sind im Eigentum der Stadt Euskirchen. Es ist seitens der Stadt beabsichtigt, den Wirtschaftsweg parallel zur Bahn (Parzelle 213) an die angrenzenden Grundstückseigentümer zu veräußern.

Der Stadt Euskirchen entstehen Kosten hinsichtlich des Straßenbaus, die durch Erschließungsbeiträge größtenteils refinanziert werden.

In Vertretung

Oliver Knaup
(Technischer Beigeordneter)

Anlagen:
-Übersicht
-Plan
-Begründung