

Euskirchen, 25.01.2018

## Beschlussvorlage

TOP:

Drucksachen-Nr.: 27/2018

öffentlich

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung, Ortsteil Kreuzweingarten, Auf dem Münsterberg**

**a) 1. Planberatung**

**b) Änderungsbeschluss**

**c) Beteiligung der Öffentlichkeit**

**d) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum:	Einst.:	Ja:	Nein:	Enth.:	Beschluss- vorschlag	abweichender Beschluss
UmPlanA	22.02.2018						

Kosten der Maßnahme: €

Erträge der Maßnahme: €

im Haushaltsplan veranschlagt:

im Wirtschaftsplan veranschlagt:

Mittel stehen zur Verfügung:

ggf. Deckungsvorschlag:

jährlicher Folgeaufwand/-ertrag: €

weiterer Folgeaufwand/-ertrag:

Ja

Nein

Ja

Nein

Ja

Nein

Zustimmung der Revision liegt vor.

**Beschlussvorschlag:**

a) Der Ausschuss nimmt das städtebauliche Konzept zur Kenntnis.

b) Der Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung der Kreisstadt Euskirchen/Ortsteil Kreuzweingarten wird gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. §§ 1 (8) gefasst.

c) Die Verwaltung wird beauftragt, eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB in Form einer zweiwöchigen Einsichtnahme durchzuführen.

d) Die Verwaltung wird beauftragt, eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

## **Sachdarstellung:**

Die Stadt Euskirchen beabsichtigt, für den südlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 neues Baurecht zu schaffen. Die neue städtebauliche Zielausrichtung muss mit dem Nachtrag entsprechender Baugrenzen auf bereits vorhandener Wohnbaufläche geändert werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1, Kreuzweingarten-Rheder, Ortsteil Kreuzweingarten „Auf dem Münsterberg“ aus dem Jahr 1963 setzt für den Bereich „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ ansonsten Allgemeines Wohngebiet fest.

In Kreuzweingarten bestehen aufgrund der Topographie und der Nähe zum Wald nur wenige Entwicklungsmöglichkeiten. Die angedachte Änderung würde eine der wenigen Möglichkeiten bieten, innerhalb des Ortsteils nachzuverdichten.

Der Änderungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Kreuzweingarten, westlich der Münsterbergstraße. Das Gebiet umfasst den westlichen Abschnitt des Flurstücks Gemarkung Kreuzweingarten-Rheder, Flur 4, Nr. 377 mit einer Fläche von rd. 2.450 m<sup>2</sup>.

Im nördlichen Abschnitt des Änderungsbereiches wird eine Bebauung innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche angestrebt.

Das insgesamt 4.845 m<sup>2</sup> große Grundstück ist östlich zur Münsterbergstraße hin mit einem Wohngebäude und Garagen bebaut. Im Norden und Osten grenzen Wohnnutzungen an. Der südlich des Grundstücks verlaufende Wirtschaftsweg bildet die Grenze zum Stadtgebiet Bad Münstereifel.

Konkreter Anlass ist das Interesse der Grundstückseigentümer, den bislang unbebauten westlichen Teilbereich mit einem Wohnhaus zu bebauen.

Das Baukonzept sieht ein eingeschossiges Einzelhaus mit Garage bzw. Stellplatz vor. Der Bereich soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Das Plankonzept sieht eine Erschließung über den südlich verlaufenden Weg (Grenzweg) aus vor. Hier ist bereits eine asphaltierte Wegefläche vorhanden, über die derzeit eine Garage und Stellplatzanlage, dem vorhandenen Haus zugehörig, erschlossen sind. Im östlichen Abschnitt des Grenzweges liegt ein Mischwasserkanal.

Die Erschließungsmöglichkeiten werden im weiteren Verfahren entwickelt.

Eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 liegt bereits vor. Diese steht dem Vorhaben nicht entgegen. Darüber hinaus wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung erfolgen.

Entsprechend des Grundsatzbeschlusses vom 27.02.2007 sind Folgekostenbeiträge festzusetzen, wenn bei der Aufstellung von Bebauungsplänen neues Baurecht geschaffen wird. Die genaue Höhe der Folgekosten für dieses Plangebiet wird im Verfahren ermittelt und vertraglich vor Satzungsbeschluss mit dem Projektträger vereinbart.

In Vertretung

Oliver Knaup  
Technischer Beigeordneter

Anlagen  
Übersicht,  
Ausschnitt BP 1,  
Rechtsplanvorentwurf,  
Textliche Festsetzungen,  
Begründung (Vorentwurf)