

Beschlussvorlage

TOP:

Drucksachen-Nr.: 106/2019

öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 86, 2. Änd./Ortsteil Euskirchen, für einen Bereich nördlich der Kölner Straße in der Erftaue (Wohnmobilstellplatz)

- a) erneute Planberatung
- b) Änderungsbeschluss
- c) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- d) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum:	Einst.:	Ja:	Nein:	Enth.:	Beschlussvorschlag	abweichender Beschluss
UmPlanA	02.05.2019						

Kosten der Maßnahme: €

Erträge der Maßnahme: €

im Haushaltsplan veranschlagt:

Ja

Nein

im Wirtschaftsplan veranschlagt:

Ja

Nein

Mittel stehen zur Verfügung:

Ja

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 Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 86, 2. Änderung der Kreisstadt Euskirchen/ Ortsteil Euskirchen wird gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB gefasst.
- c) Die Verwaltung wird beauftragt, eine freiwillige frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen.
- d) Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung:

Bezug: UmPlanA vom 18.05.2017 (Drucksachen-Nr. 93/2017) sowie vom 12.12.2017 (Drucksachen-Nr. 289/2017)

Das Plangebiet befindet sich am Rand der östlichen Kernstadt und beginnt nördlich ab der Kölner Straße im Bereich der ehem. Tankstelle und umfasst in einer Tiefe von ca. 155 m einen Bereich der Erftaue.

Die so gebildete Fläche beinhaltet die Flächen der Gemarkung Euskirchen, Flur 25, Flurstück Nr. 301 (ehem. Tankstelle) und die Teile von Flurstück Nr. 378, die auf dem Höhengniveau der Kölner liegen. Das Plangebiet ist ca. 8.000 m² groß.

Der Bebauungsplan Nr. 86, 2. Änderung sieht vor, durch die Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Standort eines Wohnmobilstellplatzes zu schaffen.

Eine öffentliche Fußwegverbindung zwischen Erftauenpark und Kölner Straße soll weiterhin möglich sein. Der vorhandene Weg muss jedoch aufgrund der notwendigen Stellplatztiefe von ca. 10 m etwas verlagert werden, um beidseitig Stellplatzflächen errichten zu können. Insgesamt sollen ca. 25-30 Wohnmobilstellplätze (unversiegelt) angeboten werden.

Die ehemalige Tankstellenfläche soll als Servicestation (Wasser, Abwasser, Strom, Abfall) für den Wohnmobilstellplatz umgenutzt und/oder mit einer eingeschossigen Nutzung versehen werden, von der auch die Wohnmobilsten profitieren können. Vorstellbar wäre ein Gastronomieangebot wie z.B. ein Café oder auch ein Geschäft mit nahversorgungsrelevantem Sortiment.

Der Bereich der Ein- und Ausfahrt für das Plangebiet wird im weiteren Planungsverlauf noch geprüft. Bestenfalls sollte es lediglich einen Ein- und Ausfahrtbereich im Bereich Kölner Straße geben. Dieser müsste im Bereich Kölner Straße zur reibungslosen Gewährleistung eines Begegnungsverkehrs zwischen zwei Wohnmobilen einen Querschnitt von mind. 6,0 m aufweisen.

Der Wohnmobilstellplatz ist nicht als Saison- oder Dauercampingplatz zugelassen. Der Aufbau von Zelten (auch Vorzelten) ist nicht gestattet.

Hinsichtlich der zukünftigen Nutzung des ehem. Tankstellengeländes hat es bereits ein Gespräch mit Pächter und Eigentümer gegeben, in dem die jeweiligen Interessen ausgetauscht wurden.

Zwischenzeitlich wurde die Fläche vom Eigentümer zum Verkauf angeboten – jedoch nicht der Stadt. Dieses Vorgehen widerläuft den planerischen Vorstellungen für diesen Bereich. Da für den Bereich der ehem. Tankstelle ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, könnte ein Bauantrag nicht abgelehnt werden. Um diesen Missstand auszuräumen, soll eine Veränderungssperre dazu dienen, eine den planerischen Vorstellungen entsprechende Nutzung vorzubereiten.

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Rechnung, soll parallel zum Bebauungsplan Nr. 86, 2. Änderung die 25. Flächennutzungsplanänderung gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt werden. Ein entsprechender Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde bereits am 12.12.2017 (Drucksachen-Nr. 289/2017) vom Ausschuss für Umwelt und Planung gefasst.

Aus formalen Gründen muss der am 18.05.2017 (Drucksachen-Nr. 93/2017) gefasste Änderungsbeschluss aus den folgenden Gründen erneut gefasst werden:

- aufgrund des parallel durchzuführenden Flächennutzungsplanverfahrens - der geplante Wohnmobilstellplatz ist lt. Bezirksregierung Köln einem Campingplatz zuzuordnen, der der Erholung dient, und ist nicht durch die Gebietscharakteristika eines Mischgebietes oder einer Grünfläche, wie sie der rechtswirksame Flächennutzungsplan darstellt, eingeschlossen,
- der Bereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet; ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB muss erstellt werden; eine Befreiung vom Landschaftsschutz im Bereich der 25. Flächennutzungsplanänderung muss seitens der UNB erteilt werden,
- das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB kann in diesem Fall nicht angewendet werden, stattdessen kommt das „Vollverfahren“ zum Tragen.

Nach Fassung des Änderungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligungsverfahren, soll zunächst eine Bürgerbeteiligung durchgeführt werden (gleichzeitig mit der 25. Flächennutzungsplanänderung). Insbesondere die westlich an das Plangebiet anschließende

Wohnbebauung soll über das anstehende Vorhaben informiert werden. Ein Schallschutzgutachten wurde bereits erstellt, das im Wesentlichen zu folgender Schlussfolgerung kommt: bei Berücksichtigung der umliegenden Gewerbebetriebe als gewerbliche Vorbelastung und unter der Maßgabe, dass diese jeweils die gültigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schützenswerten Bestandsbebauung einhalten, führt die Zusatzbelastung des geplanten Wohnmobilstellplatzes in Summe zu einer Einhaltung bzw. Unterschreitung der Immissionsrichtwerte an den betrachteten Immissionsorten. Das Maximalpegelkriterium wird ebenfalls eingehalten.

Die ehemalige Tankstellenfläche im Plangebiet ist derzeit in seiner zukünftigen Nutzung noch nicht überplant. Iterative Berechnungen haben ergeben, dass diese Fläche von 915 m² mit einer Schallleistung von 84 dB(A) tags sowie 69 dB(A) nachts belegt werden kann ohne eine Überschreitung der insgesamt einzuhaltenden Immissionsrichtwerte auszulösen.

Diese Angabe wurde nicht analog der DIN 45691 ermittelt, sondern dient als überschlägige Planungshilfe.

Ein Landschaftspflegerische Begleitplan liegt im Entwurf vor.

Eine Artenschutzprüfung wurde bereits erstellt.

Nach fachlicher Einschätzung weist das Gelände keine Lebensräume für besonders oder streng geschützte Säugetierarten auf. Potenzielle Quartiere für Fledermäuse im Baumbestand und Laichgewässer für streng geschützte die Amphibienarten liegen nicht vor. Ein Vorkommen der in der weiteren Umgebung nachgewiesenen Knoblauchkröte im Plangebiet wird ausgeschlossen.

In Folge der Rodung von Gehölzflächen werden voraussichtlich Niststätten lebensraumtypischer, verbreiteter Vogelarten in Anspruch genommen. Dies stellt im Allgemeinen keine Verletzung des Artenschutzrechtes gemäß § 44 Nr. 5 Satz 2 BNatSchG dar, da die ökologischen Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleiben.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nrn. 1-3 BNatSchG (Zugriffsverbote) nicht zu erwarten sind.

Die landesplanerische Zustimmung seitens der Bezirksregierung Köln liegt noch nicht vor. Nach erfolgter erneuter Beschlussfassung wird die Bezirksregierung angefragt.

In Vertretung

Oliver Knaup
(Technischer Beigeordneter)

Anlagen

Übersicht

Städtebauliches Konzept

Bebauungsplan-Vorentwurf