

Euskirchen, 22.07.2021

Beschlussvorlage

TOP:

Drucksachen-Nr.: 265/2021

öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 54, 5. Änderung, Ortsteil Euskirchen, für einen Bereich westlich der Vom-Stein-Straße

- a) Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
- b) Auslegungsbeschluss**
- 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	21.09.2021						

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) Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB i. V. m. § 13 a BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.
- b) Der Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 54, 5. Änderung der Kreisstadt Euskirchen/Ortsteil Euskirchen wird gem. § 3 (2) BauGB gefasst. Die Begründung ist Bestandteil des Beschlusses. Ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB wird nicht erstellt.
- c) Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen.

- d) Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung:

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 54, 5. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung zusätzlicher Wohnbebauung auf dem Grundstück Gemarkung Euskirchen, Flur 25, Flurstück 511 geschaffen werden. Das Grundstück befindet sich westlich der Vom-Stein-Straße, zwischen der Straße An der Erftbastei und der Broichstraße und ist im hinteren Bereich bereits mit zwei Wohngebäuden bebaut. Geplant ist zusätzlich die Errichtung von vier Doppelhaushälften in zweigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschossen, entlang der Vom-Stein-Straße.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 2008 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54d, 4. Änderung, Ortsteil Euskirchen. Für den hier betroffenen Bereich setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,7 sowie offener, maximal zweigeschossiger Bauweise fest.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet folgende Änderungen:

- Ein neues Baufenster mit einer Tiefe von 15,00 m und einer Breite von 30,00 m, parallel zur Vom-Stein-Straße, wird zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Die derzeit im Bereich des neuen Baufensters gekennzeichnete Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garagen entfällt.
- Nördlich und südlich angrenzend an das Baufenster werden Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garagen in einer Breite von 3,00 m in den Bebauungsplan aufgenommen.
- In den textlichen Festsetzungen werden Vorgaben zur Bepflanzung von Vorgärten ergänzt.
- Die Inhalte der derzeit gültigen Gestaltungssatzung werden, soweit sie den Änderungsbereich betreffen, für die 5. Planänderung übernommen.
- Alle weiteren Festsetzungen, inklusive der GFZ von 0,7, werden in Abstimmung mit dem Investor von dem derzeit gültigen Bebauungsplan übernommen.

Der Änderungsbeschluss hierzu wurde gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. §§ 1 (8) u. 13 a BauGB am 15.04.2021 im Ausschuss für Umwelt und Planung gefasst (Bezug: DS-Nr. 112/2021). Eine freiwillige frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand auf Grundlage des Beschlusses vom 15.04.2021 in der Zeit vom 21.06.-05.07.2021 statt. Dabei sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die freiwillige frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 16.06.2021. Grundsätzliche Bedenken wurden dabei nicht geäußert.

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind Hinweise zum Umgang mit Kampfmittelverdachtsflächen, zu den Bestimmungen bei der Entdeckung von Bodendenkmälern, sowie Empfehlungen zur Sammlung und Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen eingegangen. Entsprechende Hinweise wurden im Textteil des Bebauungsplanes ergänzt.

Darüber hinaus sind seitens des Gesundheitsamtes des Kreises Euskirchen Hinweise zur Begrünung und Entsiegelung unter dem Aspekt der Klimafolgenanpassung eingegangen.

Die Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind mit den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung tabellarisch zusammengefasst als Anlagen Bestandteil der Vorlage.

Städtebauliche Kennzahlen:

Nutzungsart	Flächengröße
Plangebiet gesamt	4.124 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA 1) Bestandsbebauung	3.080 m ²
Grundstück Neubebauung (WA 2) GRZ 0,4 / GFZ 0,7	1.044 m ²
Wohneinheiten Bestand	8
Wohneinheiten Planung Geschossfläche (GFZ) gem. Planung	4 max. 170 m ² /WE

Die aus der Planung resultierenden Folgekosten für städtebauliche Infrastrukturmaßnahmen i. H. v. 10 € je m² zusätzlich ausgewiesener Nettobaulandfläche sind vom Eigentümer zu übernehmen.

In Vertretung

Oliver Knaup
Technischer Beigeordneter

Anlagen:

- Übersicht
- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Gestaltungssatzung
- Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB