Fachbereich
09 - Stadtentwicklung/Bauordn.

Euskirchen, 17.11.2021

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.: 373/2021

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 Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
b) Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
c) Satzungsbeschluss
d) Beschluss der Gestaltungssatzung

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Einst.	Ja	Nein	Enth.	Beschluss-vorschlag	abweichender Beschluss
UmPlanA	09.12.2021						
Rat	14.12.2021						

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 Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.
b) Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.

c) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 54, 5. Änderung der Kreisstadt Euskirchen, Ortsteil Euskirchen wird gem. § 10 BauGB gefasst. Die Begründung ist Bestandteil des Beschlusses.
d) Die Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 54, 5. Änderung der Kreisstadt Euskirchen, Ortsteil Euskirchen, wird gem. § 89 BauO NRW beschlossen. Der Gestaltungssatzung ist eine Begründung beigefügt.

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).

Frühzeitige Beteiligung

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 der Öffentlichkeit eingegangen.

Die freiwillige frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 16.06.2021. Grundsätzliche Bedenken wurden dabei nicht geäußert. Die Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind mit den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung tabellarisch zusammengefasst als Anlagen Bestandteil der Vorlage.

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.

Auslegung

In seiner Sitzung am 21.09.2021 hat der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 54, 5. Änderung, Ortsteil Euskirchen beschlossen (Bezug: DS-Nr. 265/2021).

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.10.-17.11.2021 einschließlich. Im Rahmen der Auslegung sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 15.10.2021 durchgeführt. Grundsätzliche Bedenken wurden dabei nicht geäußert. Die Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange eingegangenen Stellungnahmen sind mit den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zusammengefasst als Anlagen Bestandteil der Vorlage.

In den Stellungnahmen verschiedener Leitungsnetzbetreiber wird auf die in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Leitungsanlagen hingewiesen. Der Kreis Euskirchen gibt darüber hinaus Hinweise zur ÖPNV-Anbindung. Die Hinweise zur Busanbindung wurden in der Begründung ergänzt.

Nach der Auslegung wurden die Planunterlagen wie folgt geändert bzw. ergänzt:
- Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung wurden um Festsetzungen zur Dachbegrünung ergänzt.
- Die in den Planunterlagen angegebenen Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert.
- In der Begründung wurden Angaben zur ÖPNV Anbindung ergänzt.
- Auf dem Plandokument wurden Festsetzungen zur zulässigen Anzahl an Wohneinheiten ergänzt, die an dieser Stelle bislang fehlten.

Die Änderungen sind in den Planunterlagen fett und kursiv dargestellt.

Städtebauliche Kennzahlen:

Nutzungsart	**Flächengröße**
Plangebiet gesamt	4.124 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA 1) Bestandsbebauung Grundstück Neubebauung (WA 2) GRZ 0,4 / GFZ 0,7	3.080 m² 1.077 m²
Wohneinheiten Bestand	8
Wohneinheiten Planung Geschossfläche (GFZ) gem. Planung	4 max. 170 m²/WE

Die aus der Planung resultierenden Folgekosten für städtebauliche Infrastrukturmaßnahmen i. H. v. 10 € je m² zusätzlich ausgewiesener Nettobaulandfläche sind vom Eigentümer zu übernehmen. Der Stadt Euskirchen entstehen durch die vorliegende Planung keine Kosten.

In Vertretung

Oliver Knaup
Technischer Beigeordneter

Anlagen:
- Übersicht
- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
- Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- Gestaltungssatzung mit Begründung