

Euskirchen, 23.05.2022

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.: 192/2022

öffentlich

Betreff:

44. Flächennutzungsplanänderung Euskirchen im Ortsteil Frauenberg, Teilbereich zwischen Tannenau und Nidegger Straße

a) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

b) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Einst.	Ja	Nein	Enth.	Beschlussvorschlag	abweichender Beschluss
UmPlanA	15.06.2022						

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

Ja

Ja

Nein

Nein

Nein

Zustimmung der Revision liegt vor.

Beschlussvorschlag:

- Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchzuführen.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung:

Die Stadt Euskirchen beabsichtigt, die Entwicklung eines Wohngebietes in südwestlicher Randlage des Ortsteils Frauenberg. Ziel ist die Entstehung eines attraktiven Wohngebietes durch die Schaffung neuen Baulandes.

Das Plangebiet umfasst einen Bereich südlich der Straße Tannenau mit einer Größe von ca. 1,9 ha.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hatte bereits am 26.08.2008 (Drucksachennr. 123/2008) einen Aufstellungsbeschluss für einen Bereich in diesem Teil des Ortsteils Frauenberg gefasst. Aufgrund einiger Eigentümer, die kein Interesse an einer Entwicklung ihrer Grundstücke hatten, wurden die Bemühungen zurückgestellt, Planrecht zu erreichen.

Am 05.10.2017 (Drucksachennr. 223/2017) wurde im UmPlanA eine neue Planung vorgestellt. Aufgrund des großen Umfangs des Plangebietes mit ca. 5 ha im Vergleich zum restlichen Ortsteil wurde das Plangebiet nachträglich angepasst und verkleinert. Das Gebiet umfasste daraufhin ca. 2,9 ha. Dieser Entwurf wurde am 04.06.2019 (Drucksachennr. 149/2019) im Ausschuss vorgestellt. Hinsichtlich der äußeren Erschließung ergab sich in dieser Sitzung kein einheitliches Meinungsbild. Es wurde sowohl eine einseitige Erschließung über die Annostraße als auch eine zweiseitige Erschließung mit durchgängiger Verbindung über die Annostraße und einer Verbindung von Südosten kommend südlich der Straße Tannenau als möglich erachtet.

Die äußere Erschließung ausschließlich von Nordwesten über die Annostraße abzuwickeln erscheint aufgrund der Gefälleverhältnisse und der geringen Straßenbreite möglich, aber nicht optimal. Eine südliche Erschließung wird von der Bezirksregierung Köln mitgetragen. Die Alternative, die Erschließung über die bestehende Straße Tannenau abzuwickeln, entfällt aus diversen Gründen. Die Straße Tannenau ist bislang nicht erstmalig hergestellt worden und an einer Stelle zu schmal. Sie müsste für einen aufkommenden vermehrten Gegenverkehr für das Neubaugebiet hergestellt und ausgebaut werden. Zudem müsste mindestens ein Teilbereich eines anliegenden privaten Grundstücks gekauft und in die Straßenplanung mit aufgenommen werden. Letzteres stellt seit 2008 ein Problem dar.

Am 03.03.2020 wurde ein erneutes Meinungsbild im UmPlanA eingeholt (Drucksachennr. 37/2020). Die dort vorgestellten Varianten weisen neben einer eher wenig leistungsfähigen Erschließung über die schmale Annostraße auch das Problem auf, dass insgesamt fast ein Dutzend Eigentümer mitwirken müssten, um das Projekt zu realisieren. Eine übereinstimmende und tragbare Regelung zu finden, hat sich als eine zu große Hürde für eine Umsetzung erwiesen. Daher wurde eine weitere Variante (Nummer 6) entwickelt, bei der lediglich drei Eigentümer mitwirken müssten, die alle dazu bereit sind.

Die Variante Nr. 6 wurde am 09.12.2021 im UmPlanA als Mitteilungsvorlage (Drucksachennr. 421/2021) vorgestellt und akzeptiert. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3, der am 26.08.2008 (Drucksachennr. 123/2008) gefasst wurde, umfasst jedoch einen anderen, erweiterten Geltungsbereich. Aufgrund dessen wurde der Geltungsbereich angepasst und mit ihm ein erneuter Aufstellungsbeschluss am 23.03.2022 mit der DS-Nr. 55/2022 gefasst.

Städtebaulich drängt sich diese Variante aufgrund der Randlage zwar nicht auf, erschließungstechnisch ist sie jedoch eindeutig zu bevorzugen. Denn durch eine neue Erschließung ohne Nutzung der Annostraße und der Straße Tannenau würden sich die Belastungen dort wohnender Anlieger vermeiden lassen. Außerdem ließe sich eine zukünftige Erweiterung auf die Flächen im Norden einfacher verwirklichen.

Der Änderungsbeschluss des Flächennutzungsplanes wurde am 23.03.2022 im Planungsausschuss gefasst (DS-Nr. 56/2022).

Der Flächennutzungsplan stellt für den südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 derzeit „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie „Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB“ dar. Um eine geordnete Entwicklung für den Bereich sicherzustellen, entsteht somit ein Planerfordernis. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung zu schaffen, soll daher die 44. Flächennutzungsplanänderung erfolgen. Im Parallelverfahren dazu erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3, OT Frauenberg.

Der Flächennutzungsplan wird zukünftig weiterhin im Westen „Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB“ darstellen. Die Fläche wird nicht mehr als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, sondern als „Sonstige Grünfläche“, da diese im Rahmen des Bebauungsplanes eine

Ausgleichfläche darstellt. Der Großteil des Änderungsbereiches wird als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bereich im Süden wird als Ortsrandeingrünung dargestellt.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen bereits 2004 aufgestellt wurde und das Landschaftsschutzgebiet 2007 vom Kreis Euskirchen angepasst wurde, existieren nun zwei Bestandspläne:

Der „alte“ Bestandsplan zeigt sowohl die alte Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes sowie die neue Abgrenzung. Der „neue“ Bestandsplan stellt nur noch die neue Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes dar.

Die Bezirksregierung Köln hat bereits im Sommer 2018 eine Zusage für die südliche autarke Erschließung in Aussicht gestellt, wenn eine Kompensation erfolgt. Um den Zielen der Raumordnung und Landesplanung einer flächensparenden und bedarfsgerechten Entwicklung gerecht zu werden, muss die geplante Neuausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen eines Flächentausches erfolgen. Die zusätzlich auszuweisenden Wohnbauflächen sollen im Rahmen des Flächentauschs durch Rücknahme an anderer Stelle kompensiert werden. Mit der Variante 6 würden ca. 12.600 qm als Bauland ausgewiesen werden, die bislang im Flächennutzungsplan als „Landwirtschaftliche Fläche“ gekennzeichnet sind. Für die Kompensation der neu auszuweisenden Flächen kommen somit die bislang ungenutzten Wohnbauflächen im Osten von Frauenberg nordöstlich und östlich der Straße „In den Weiden“ in Frage. Hier können ca. 11.600 qm Wohnbaufläche zurückgenommen werden.

Die Anfrage gem. § 34 LPlIG bei der Bezirksregierung steht noch aus.

Sacha Reichelt
Bürgermeister

Anlagen

Übersicht

FNP – Bestand alt

FNP – Bestand neu

FNP – Planung

Begründung – Vorentwurf