Fachbereich
09 - Stadtentwicklung/Bauordn.

Euskirchen, 23.05.2022

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.: 191/2022

öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 3/Ortsteil Frauenberg, Teilbereich zwischen Tannenau und Nideggener Straße
a) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
b) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Einst.	Ja	Nein	Enth.	Beschluss-vorschlag	abweichender Beschluss
UmPlanA	15.06.2022						

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 Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchzuführen.
b) 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 und östlich der Straße Tannenau mit einer Größe von ca. 2,6 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 23.02.2022 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.

Die Bezirksregierung Köln hat bereits im Sommer 2018 eine Zusage für die südliche autarke Erschließung in Aussicht gestellt, wenn eine Kompensation erfolgt. Mit der Variante 6 würden ca. 12.600 qm als Bauland ausgewiesen werden, die bislang im Flächennutzungsplan als „Landwirtschaftliche Fläche“ gekennzeichnet sind. Die Kompensation soll im Osten von Frauenberg nordöstlich und östlich der Straße „In den Weiden“ erfolgen. Hier können ca. 11.600 qm Wohnbaufläche zurückgenommen werden.
Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgt die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Variante 6 stellt einen Entwurf mit 33 Bauplätzen dar. Die Gebäude werden auf eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Es sind lediglich Einzelhäuser und maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Die Erschließung erfolgt einseitig von der Nideggener Straße südlich vom derzeitigen Ortseingang von Frauenberg aus. Die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge und Einsatzfahrzeuge innerhalb des Gebietes ist sichergestellt. Im Südwesten ist eine landschaftspflegerische Kompensationsfläche mit circa 4.700 qm, inklusive Spielplatz, geplant.

Mit den derzeit geplanten Wohneinheiten (bei maximal 35 Baueinheiten) ist eine KiTa nicht erforderlich. Falls die Anzahl Wohneinheiten steigen sollte, ist eine erneute Prüfung notwendig.

Hinsichtlich des geförderten Wohnungsbaus soll eine Abwendungsvereinbarung mit den Investoren geschlossen werden.

Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 20° Dachneigung ab einer Gesamtfläche von 100 m² sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten.

Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Bleibaches.

Im weiteren Verfahren ist ein Artenschutzgutachten zu beauftragen. Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan wurde bereits erstellt.

Der Stadt Euskirchen werden keine Kosten entstehen. Die Kosten trägt der Investor.

Städtebauliche Kennzahlen	
Geltungsbereich	ca. 2,6 ha
Ausgleichsfläche	ca. 4.650 qm
Bauplätze	33
GRZ	0,35

Sacha Reichelt
Bürgermeister

Anlagen
Übersicht
Städtebaulicher Entwurf
Rechtsplan – Vorentwurf
Textliche Festsetzungen – Vorentwurf
Begründung und Umweltbericht – Vorentwurf