

Kreisstadt Euskirchen

Ortsteil Großbüllesheim

**Begründung zur Teilaufhebung des
Bebauungsplanes Nr. 3a**

**-Bereich zwischen Michaelstraße, Nansenstraße
und Großbüllesheimer Straße-**

August 2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	1
1.1.	Rechtsgrundlagen.....	1
1.2.	Ablauf des Verfahrens.....	1
1.3.	Verfahrenswahl	2
2.	Planerfordernis und Geltungsbereich.....	2
2.1.	Planerfordernis	2
2.2.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
3.	Übergeordnete Planungen	3
3.1.	Ziele der Raumordnung	3
3.2.	Flächennutzungsplan.....	4
3.3.	Landschaftsplan.....	5
3.4.	Hochwasserschutz.....	5
3.5.	Kampfmittel.....	5
3.6.	Prüfung von Planungsalternativen	5
4.	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 3a.....	6
5.	Auswirkungen der Teilaufhebung	7
5.1.	Entschädigungsansprüche	8
5.2.	Städtebauliche Auswirkungen	8
5.3.	Umweltauswirkungen.....	9
5.4.	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	9
5.5.	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	10
5.6.	Wasser	10
5.7.	Schutzgüter.....	10
5.8.	Abwägung der Auswirkungen.....	11
6.	Kosten.....	11

1. Rechtsgrundlagen und Verfahren

1.1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zugrunde:

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 -(BauO NRW 2018), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).
- e) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bekanntgemacht am 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7 S. 94).
- f) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) bekanntgemacht am 29. Juli 2009 (BGBl. I 2009, S. 2542).
- g) Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934).

1.2. Ablauf des Verfahrens

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 23.02.2022 den Beschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3a, Ortsteil Großbüllesheim gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 04.04.2022 bis zum 04.05.2022 sowie erneut vom 18.07.2022 bis 16.08.2022 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.04.2022 sowie erneut mit Schreiben vom 18.07.2022.

Am 13.12.2022 wurde die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3a, Ortsteil Großbüllesheim vom Rat der Stadt Euskirchen als Satzung beschlossen.

Die vom Ausschuss für Umwelt und Planung beschlossene Auslegung dieses Planes gem. § 3 (2) BauGB wurde im ergänzenden Verfahren gem. § 214 (4) BauGB in der Zeit vom 10.07.2023 bis 14.08.2023 wiederholt.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (2) BauGB im ergänzenden Verfahren gem. § 214 (4) BauGB mit Schreiben vom 30.05.2023 wiederholt.

Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB i. V. m. § 214 (4) BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 30.08.2023 erneut als Satzung beschlossen worden.

Die rückwirkende Inkraftsetzung des Bebauungsplanes wurde am 22.09.2023 bekanntgemacht und tritt damit gem. § 214 (4) i. V. m. § 10 (3) BauGB rückwirkend zum 13.01.2023 in Kraft.

1.3. Verfahrenswahl

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3a/ Ortsteil Großbüllesheim wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ermöglicht die Bebauung von Grundstücken im Innenbereich, die durch die bisher geltenden Festsetzungen verhindert wurde. Die Grundfläche erreicht nicht die Schwelle von 20.000 m² und es wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet. Auch die Ausschlussgründe des § 13a (1) Satz 5 BauGB sind nicht erfüllt.

2. Planerfordernis und Geltungsbereich

2.1. Planerfordernis

Die Stadt Euskirchen beabsichtigt die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3a/ Ortsteil Großbüllesheim. Anlass zur Durchführung der Teilaufhebung sind im Bebauungsplan 1983 über private Bestandsgebäude festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen. Die Stadt hat in den vergangenen 39 Jahren keine Bemühungen betrieben die damals festgesetzten Verkehrsflächen umzusetzen. Auch aus heutiger Sicht entspricht deren Verwirklichung nicht mehr den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Euskirchen. Gleichzeitig wird die Bebaubarkeit der von der Festsetzung betroffenen Privatgrundstücke aufgrund ebendieser erheblich eingeschränkt, weshalb die Stadt als Plangeber angehalten ist diese aus heutiger Sicht unbegründeten Festsetzungen aufzuheben. Nach der Teilaufhebung ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Da der Bebauungsplan inzwischen nahezu vollständig umgesetzt ist, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes gewährleistet.

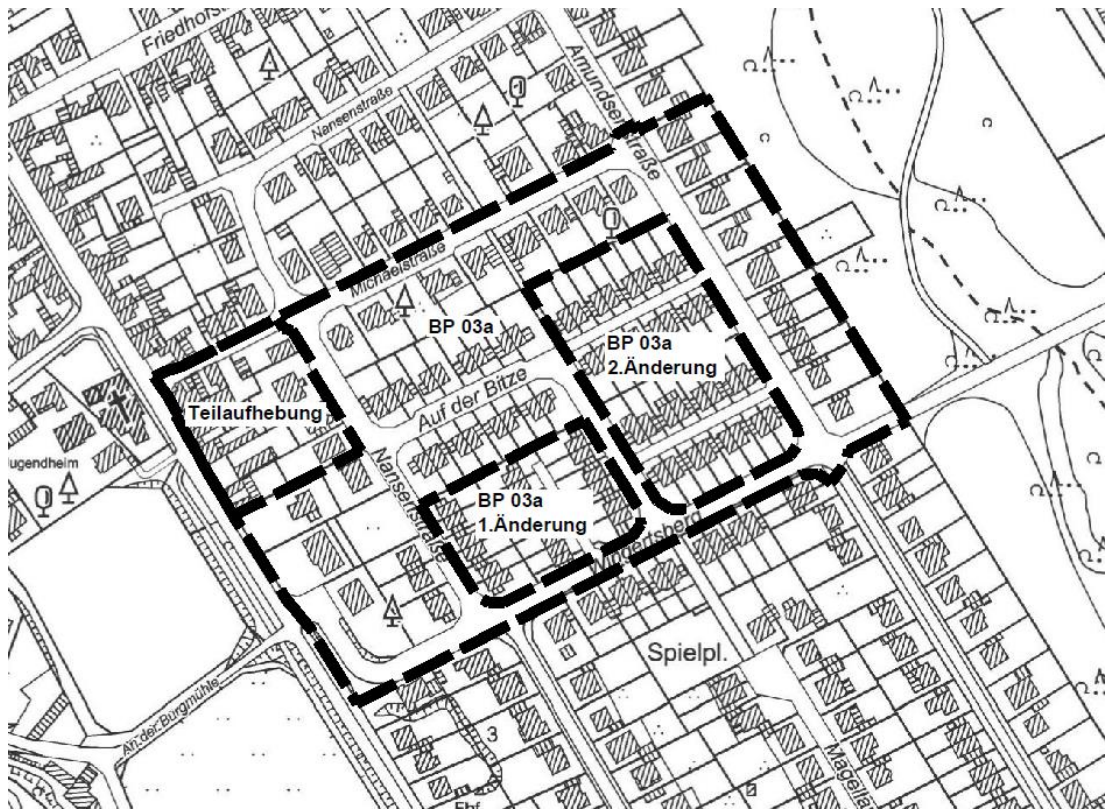
2.2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 5.400 m² befindet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3a im Ortsteil Großbüllesheim. Der aufzuhebende Teilbereich des Bebauungsplanes wird im Westen durch die Großbüllesheimer Straße, im Norden durch die Michaelstraße und im Osten durch die Nansenstraße begrenzt. Südlich endet der aufzuhebende Teilbereich in Verlängerung der Straße Auf der Bitze, südlich der Flurstücke 677, 678.

Das Plangebiet des gesamten Bebauungsplanes Nr. 3a, ebenso wie der aufzuhebende Teilbereich, sind fast vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Abgesehen von

den Straßenparzellen befinden sich alle Grundstücke in Privateigentum. Die Geltungsbereiche der 1. und 2. Änderung des BP Nr. 3a sind von der Teilaufhebung nicht betroffen.

Übersicht, Teilaufhebung BP Nr. 3a, OT Großbüllesheim



Kartengrundlage: Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation, 2020 (ohne Maßstab, genordet)

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003. Im Regionalplan ist das Untersuchungsgebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Die nach Teilaufhebung des Bebauungsplanes weiterhin bestehende Wohnbebauung entspricht damit den Vorgaben der Landesplanung.

4

3.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für das Stadtgebiet Euskirchen (Landschaftsplan 16) wurde vom Kreis Euskirchen aufgestellt und ist seit dem 23. Mai 2007 rechtskräftig. Das Plangebiet liegt nach § 34 BauGB im Innenbereich und gehört somit nicht zum Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

3.4. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Das Überschwemmungsgebiet des Erftmühlenbachs beginnt in einer Entfernung von ca. 150 m zum Rand des Plangebietes. Der bislang gültige Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum Hochwasserschutz.

3.5. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen im Plangebiet. In einer Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf vom 17.06.2019 wird empfohlen, dass das Plangebiet auf Kampfmittel untersucht wird.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion.

3.6. Prüfung von Planungsalternativen

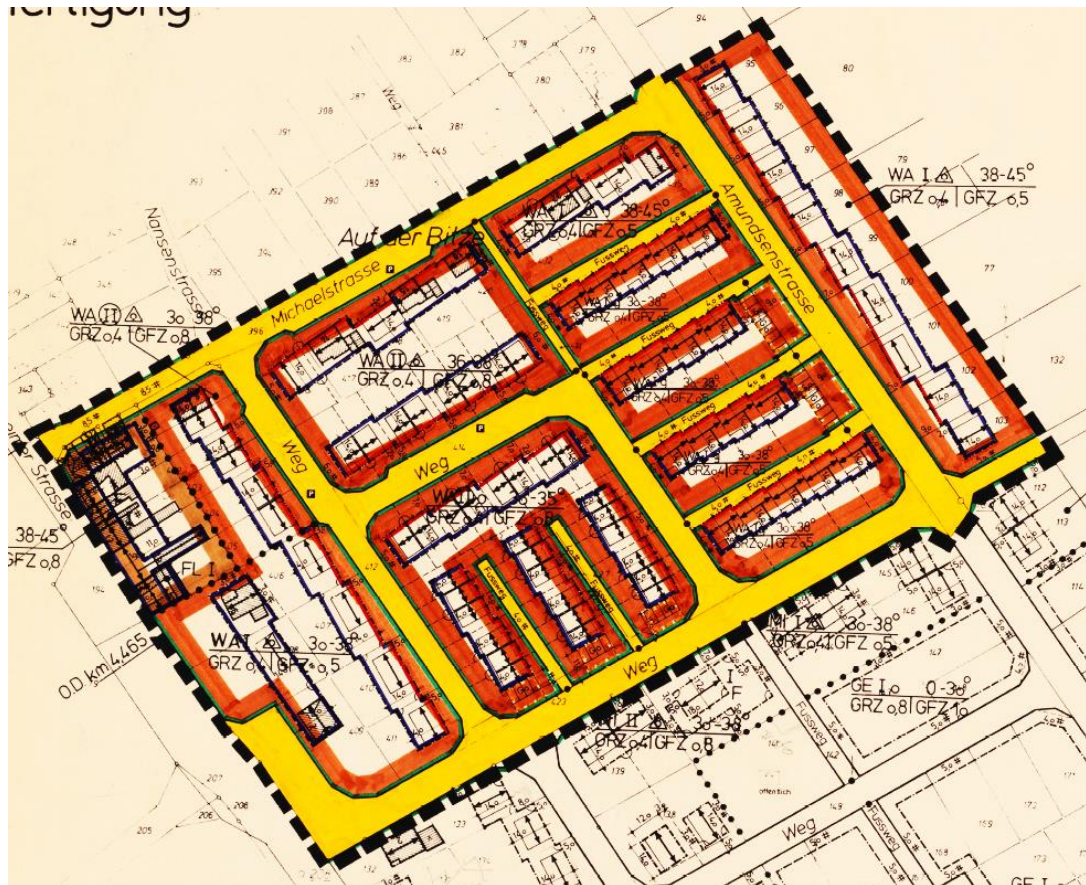
Alternativ zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3a könnte die Rechtskraft des Bebauungsplanes weiter bestehen bleiben.

In diesem Fall würde jedoch weiterhin eine Straßenverkehrsfläche auf privaten, teilweise bereits seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes überbauten Grundstücksflächen festgesetzt. Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahr 1983 wurden seitens der Stadt Euskirchen keinerlei Versuche unternommen die festgesetzte Verkehrsfläche durch Erwerb der erforderlichen Grundstücke umzusetzen. Auch heute entspricht die Umsetzung der Festsetzung nicht den städtebaulichen Zielen und dem Willen der Stadt Euskirchen. Es besteht kein ausreichendes verkehrliches Erfordernis, das die zur Umsetzung erforderlichen Maßnahmen rechtfertigt.

Die aus der Festsetzung resultierenden Einschränkungen für die Bebaubarkeit der betroffenen Privatgrundstücke würde in diesem Fall also bestehen bleiben, obwohl die Realisierung der Verkehrsfläche verkehrlich und städtebaulich nicht erforderlich und von der Stadt Euskirchen in Anbetracht dieser Umstände nicht beabsichtigt ist.

4. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 3a

Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 3a, Ortsteil Großbüllesheim



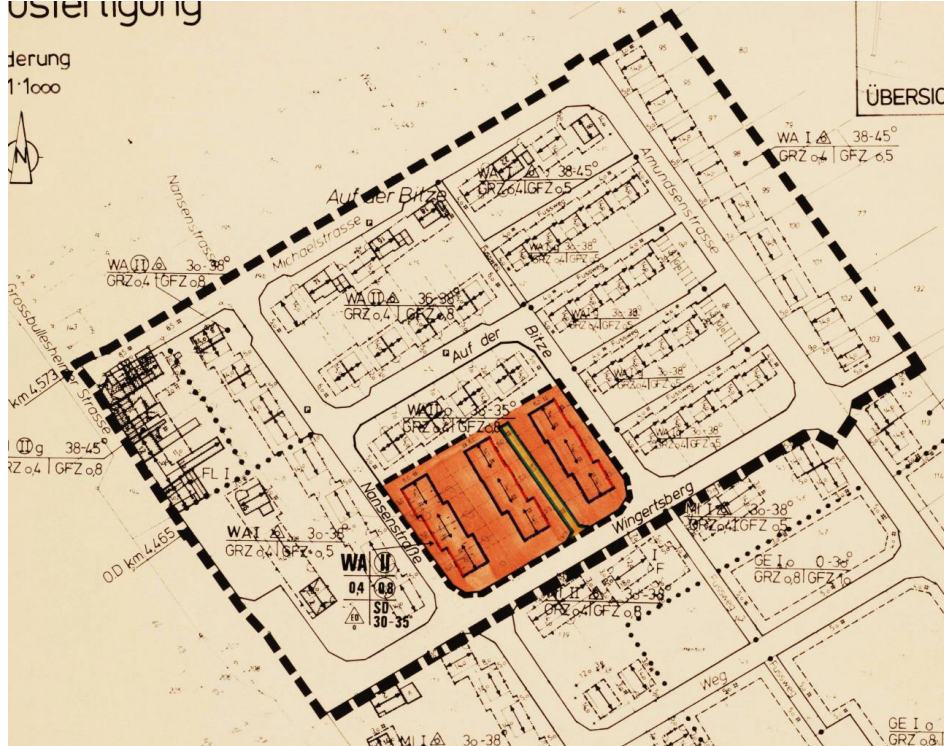
Quelle: Eigene Darstellung, genordet

Die Aufstellung des Bebauungsplanes zum 11.05.1981 wurde erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. In den Bereichen der bereits zuvor vorhandenen Bebauung wurde eine entsprechende Ergänzung in eingeschossiger und zweigeschossiger Bauweise vorgenommen.

Zur Verringerung des Erschließungsaufwandes und zur besseren städtebaulichen Anpassung der Planung an die vorhandene Bebauung wurde am 26.11.1988 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Mit der Änderung entfiel eine Strichstraße im Plangebiet. Die verbleibende Stichstraße wurde auf 5 m aufgeweitet. Anstelle der zweigeschossigen Reihenhausbauweise wurde eine zweigeschossige, offenen Bauweise festgesetzt, die sowohl Einzel- als auch Doppelhausbauweise zulässt.

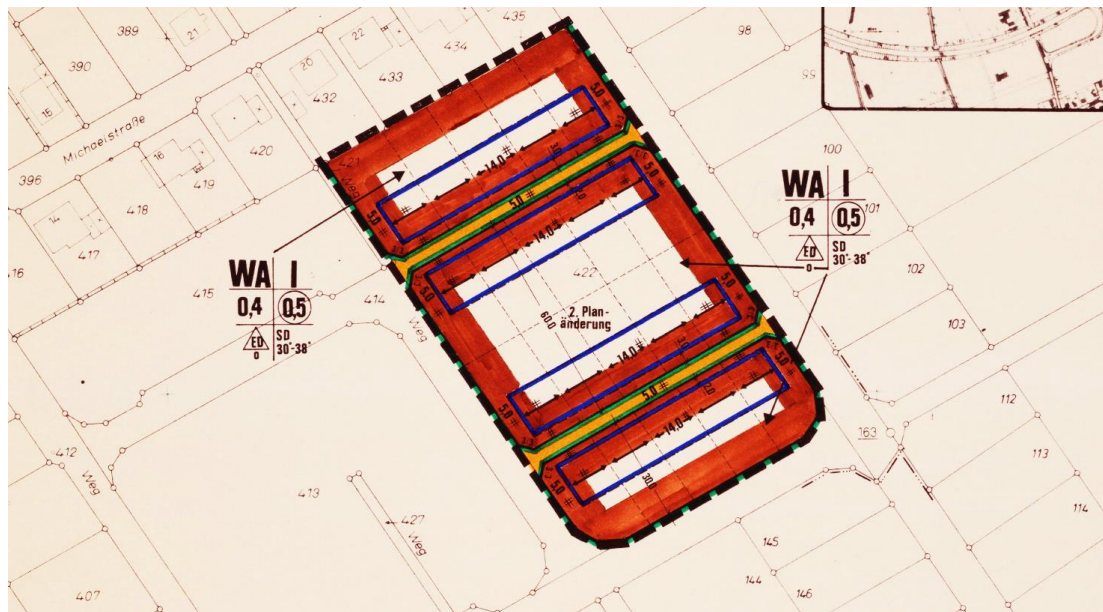
Auch die am 08.09.1990 beschlossene 2. Änderung des Bebauungsplanes hatte die Verringerung des Erschließungsaufwandes sowie die Anpassung der Planung an die umgebende Bebauung zum Ziel. Dazu wurden entfielen zwei der geplanten Fußwege zugunsten zweier breiterer Erschließungsstraßen mit beidseitiger Wohnbebauung. Analog zur 1. Änderung wurde auch hier statt der zuvor festgesetzten geschlossenen Bauweise eine offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhausbauweise festgesetzt.

Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 3a, 1. Änderung Ortsteil Großbüllesheim



Quelle: Eigene Darstellung, genordet

Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 3a, 2. Änderung Ortsteil Großbüllesheim



Quelle: Eigene Darstellung, genordet

5. Auswirkungen der Teilaufhebung

Nachfolgend werden die wesentlichen Auswirkungen der vorliegenden Planung und deren Abwägung erläutert.

5.1. Entschädigungsansprüche

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach der Vorschrift des § 42 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen. Diese richtet sich innerhalb der Frist von 7 Jahren ab deren Zulässigkeit nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, welcher sich als Folge der Aufhebung oder Änderung ergibt. Nach Ablauf der 7-jährigen Frist kann nur noch ein Schaden wegen Wegfall bzw. Einschränkungen der ausgeübten Nutzung geltend gemacht werden. Im vorliegenden Fall sind nach dem jetzigen Kenntnisstand Entschädigungsansprüche nicht zu erwarten.

5.2. Städtebauliche Auswirkungen

Bei der Aufhebung des Bebauungsplanes ist gem. § 1 (7) BauGB insbesondere zu bedenken, welche Folgen die Aufhebung oder Änderung eines Bebauungsplanes für die Betroffenen hat.

Die Bebauung des Plangebietes ist fast vollständig abgeschlossen, die Erschließungsanlagen sind ebenfalls fertig gestellt. Die bislang noch nicht bebauten Grundstücke sind nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes als unbeplante Innenbereiche nach § 34 BauGB zu beurteilen. Da das Plangebiet nahezu vollständig bebaut ist, ist die geordnete städtebauliche Entwicklung auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB sichergestellt. Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke bleibt, über die entfallende Festsetzung einer Verkehrsfläche hinaus, auch nach der Teilaufhebung nahezu unverändert.

Der Bebauungsplan setzt für den aufzuhebenden Teilbereich derzeit eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen fest. Bis auf ein in dreigeschossiger Bauweise errichtetes Gebäude (Großbüllesheimer Straße 10) ist das Plangebiet entsprechend dieser Festsetzung bebaut. Bei einer zukünftigen Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB wird die Anzahl der Vollgeschosse, entsprechend der äußeren Wahrnehmbarkeit, ein untergeordnetes Merkmal darstellen. Dennoch kann über das Gebot des Einfügens nach § 34 BauGB sichergestellt werden, dass die zulässige Gesamthöhe sowie die Wirkung und Erscheinung zukünftiger Gebäude sich in die vorhandene zweigeschossige Umgebung einfügt.

Für den westlichen Geltungsbereich der Teilaufhebung setzt der rechtskräftige BP 03a ein Mischgebiet fest. Tatsächlich befinden sich derzeit allerdings im Geltungsbereich der Teilaufhebung keine Nutzungen, die nicht auch im allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zulässig wären. Der als Mischgebiet festgesetzte Bereich ist vollständig bebaut und wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Die Gebietsfestsetzung dürfte daher bereits funktionslos geworden sein. Beabsichtigte Nutzungsänderungen sind derzeit nicht bekannt.

Auch zukünftig wird für die Beurteilung zulässiger Nutzungen die Gebietskategorie des Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO heranzuziehen sein.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ermöglicht die Bebauung im Bereich der Michaelstraße 2-8 in Orientierung an der Bauflucht der dort bereits vorhandenen Gebäude. Die dort ausgewiesene Verkehrsfläche hat eine wirtschaftliche und nach heutigen Ansprüchen angemessene Nutzung der Grundstücke im Falle einer Neubebauung bislang verhindert.

Das derzeitige Baurecht setzt eine Verkehrsfläche mit durchgehender Breite fest. Die derzeitige Breite der Straße (6,08 m bis 6,20 m) entspricht wie viele andere Bestandsstraßen zwar nicht den Anforderungen einer heutigen Neuplanung, hat sich jedoch als städtebaulich und verkehrlich verträglich erwiesen. In Anbetracht ihrer Funktion als Anliegerstraße und der geringen Frequentierung ist ein verkehrstechnisches Eingreifen nicht erforderlich.

Darüber hinaus wurde die Verkehrsfläche im Bereich der Michaelstraße 2 bis 8 auf privaten, teils überbauten Grundstücksflächen festgesetzt. Der Bestand der Michaelstraße im Einmündungsbereich Großbüllesheimer Straße hat sich bis zum Jahr 2020 nicht verändert und blieb weiterhin bebaut. Auch aus diesem Grund hat die Stadt keine Versuche unternommen, die ausgewiesene Verkehrsfläche im Bereich Michaelstraße 2 bis 8 zu erwerben. Von dem gemeindlichen Vorkaufsrecht wurde zudem nicht Gebrauch gemacht, da seit Aufstellung des Bebauungsplanes kein Verkauf der betroffenen Grundstücke stattfand. Auch die Anwendung weiterer Rechtsmittel, wie der Enteignung, wird in diesem Fall als unangemessen erachtet, da das öffentliche Interesse an der Umsetzung der Straße nicht derart ausgeprägt ist, dass es die Enteignung von mit Wohnhäusern bebauten und bewohnten Grundstücken rechtfertigt.

Die Umsetzung des festgesetzten Planrechts entspricht im Punkt der festgesetzten Verkehrsfläche somit nicht mehr dem Willen der Stadt Euskirchen und war zudem in der Vergangenheit unter Einsatz angemessener Mittel nicht Durchführbar und wird es auch auf absehbare Zeit nicht sein. Ein berechtigtes Interesse an der Beibehaltung der festgesetzten, aber auf absehbare Zeit nicht zu verwirklichenden Straßenverkehrsfläche seitens der Betroffenen ist daher nicht zu erkennen.

Weitere nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen sind damit insgesamt nicht ersichtlich.

5.3. Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eingriffe in Natur und Landschaft, über das Maß der bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen hinaus, sind mit der Teilaufhebung des BP Nr. 3a nicht verbunden. Im Bereich der bislang vorgesehenen Verkehrsfläche ist zukünftig eine Komplettierung der vorhandenen Bebauung nach § 34 BauGB möglich. Eine zusätzliche Versiegelung gegenüber den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen ist nicht zu erwarten.

5.4. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes löst keine Eingriffe in die Flora und Fauna von Natur und Landschaft aus. Die unbebauten Flächen und Hausgärten sowie die dort vorkommenden Tier- und Pflanzengemeinschaften bleiben von der Teilaufhebung des Bebauungsplanes unberührt.

5.5. Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Unmittelbar angrenzend an das Gebiet der Teilaufhebung befindet das Baudenkmal Kath. Pfarrkirche St. Michael. Die Kirche weist im Kern Ursprünge aus dem 10./11. Jh. Auf und hat mit dem Westturm, der aus der Mitte des 12. Jh. Stammt, eine Raumwirkung in die Umgebung.

Die Teilaufhebung ermöglicht zukünftig eine Bebauung der noch vorhandenen Baulücken auf Rechtsgrundlage des § 34 BauGB. Die zulässige Höhe der zukünftigen Bebauung richtet daher nach der Bestandsbebauung in der näheren Umgebung. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Sichtbeziehung zur Kath. Pfarrkirche St. Michael durch die zukünftige Bebauung im Plangebiet ist daher nicht zu erwarten.

Im Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Köln (LVR 2016) ist angrenzend an das Plangebiet ein historischer Kulturlandschaftsbereich aufgeführt. Der KLB Nr. 100 Krönungsstraße / Aachen-Frankfurter Heerstraße verläuft im Bereich der heutigen Großbüllesheimer Straße in Nord-Süd-Richtung durch den Ort. Für das Plangebiet besteht darüber hinaus nach Angaben des LVR eine konkrete Befunderwartung. Es ist anzunehmen, dass sich Reste der Besiedelungsgeschichte Großbüllesheims im Untergrund erhalten haben.

Im Rahmen zukünftiger Bauanträge ist daher die Sicherung möglicher Bodendenkmäler zu gewährleisten. Dabei ist im Einzelfall mit der Unteren Denkmalbehörde der Kreisstadt Euskirchen und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen, ob und in welchem Umfang eine wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde erforderlich ist.

5.6. Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Die Bezirksregierung Köln weist in einer Stellungnahme darauf hin, dass sich der betroffene Planbereich im Bereich der Schutzzone IIB des geplanten WSG Dirmerzheim ab 2050 befindet. Nach Festsetzung des WSG können unter Umständen Genehmigungs- bzw. Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Eine zusätzliche Versiegelung gegenüber den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist in Folge der Teilaufhebung nicht zu erwarten, sodass auch die Grundwasserneubildung durch die Teilaufhebung nicht negativ beeinflusst wird.

5.7. Schutzgüter

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3a, Ortsteil Großbüllesheim ergeben sich keine planungsbedingten Folgewirkungen im Hinblick auf die Schutzgüter Menschen und die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen und der Landschaft sowie der biologischen Vielfalt.

5.8. Abwägung der Auswirkungen

Die Auseinandersetzung mit den verschiedenen Auswirkungen der Planung lässt keine unverhältnismäßigen Konflikte der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung mit den unterschiedlichen zu berücksichtigenden Belangen erkennen.

6. Kosten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstehen der Stadt keine Kosten.

Euskirchen, den 14.11.2023

Der Bürgermeister