

**Zusammenfassende Erklärung
zum
Bebauungsplan Nr. 19

der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Kirchheim**

**(Bereich zwischen Eulenheckerweg, An der Rasthecke,
östlich der Straße Am Eulenhurst und Max-Born-Straße)**

Inhaltsübersicht

- 1. **Verfahrensablauf****
- 2. **Ziel des Bebauungsplanes****
- 3. **Berücksichtigung der Umweltbelange****
- 4. **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung****
- 5. **Anderweitige Planungsmöglichkeiten****

1. **Verfahrensablauf**

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 07.12.2006 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 19 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde am 23.04.2008 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.04.2008.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.10. bis 24.11.2008.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanes Nr. 19 wurde am 11.12.2008 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist der Bebauungsplan Nr. 19 seit dem 05.04.2009 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan Nr. 19 wird im Parallelverfahren gem. 8 (3) BauGB zur 9. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

2. **Ziel des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Steinbachtalsperre, die mit den dazugehörigen Freizeiteinrichtungen und den angrenzenden Waldbereichen eine wichtige Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung der Bevölkerung hat. Der rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 -Ortsteil Kirchheim von 1967, der das Plangebiet als Sondergebiet –Wochenendhausgebiet- festgesetzt hat, ist laut eines richterlichen Hinweises des Verwaltungsgerichtes Aachen funktionslos geworden, da entgegen der Festsetzungen vorrangig eine Dauerwohnnutzung anzutreffen ist. Die bisherigen Festsetzungen des BP Nr. 1 wurden aus Gründen der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit mit in die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1-Ortsteil Kirchheim- einbezogen.

Es ist jedoch zur Regelung der städtebaulichen Ordnung erforderlich, für diesen Bereich planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen, die sich stärker an den tatsächlichen Verhältnissen orientieren. Ziel der neuen Planung ist es, den Charakter des Gebietes mit einer starken Durchgrünung und einer untergeordneten Bebauung zu erhalten. Die Art der Nutzung soll den tatsächlichen Verhältnissen angepasst und der Bestand an Wohngebäuden soll auf das bereits heute rechtlich zulässige Maß festgeschrieben werden. Darüber hinaus soll eine Verdichtung der Bebauung ausgeschlossen werden. Die vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz. Es soll kein neuer Siedlungsansatz mit Wohnfolge- und Infrastruktureinrichtungen außerhalb der Ortslage von Kirchheim entstehen. Des weiteren soll das Plangebiet nicht mit dem Ort zusammenwachsen. Der Freiraum zwischen der Ortslage Kirchheim und dem Gebiet soll erhalten bleiben.

3. **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Durch die neuen Festsetzungen wird eine Verdichtung der Bebauung durch neue Baurechte verhindert. Die zulässige maximale Grundfläche der Gebäude auf jedem Grundstück wird den bestehenden Verhältnissen angepasst. Die noch unbebauten Grundstücke sind nach derzeitigem Planungsrecht bereits bebaubar. Nach Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde ist demnach keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Die festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen zur Sicherung des vorhandenen Baumbestandes haben positive Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie das Landschaftsbild. Die bisher notwendige Umwandlungsgenehmigung seitens der Forstbehörde wird durch diese Festsetzung ersetzt. Die Festsetzung zu einem zu leistenden Ersatz bei Abgängen oder Absterben von Gehölzen sichert den vorhandenen Charakter des Waldes.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Einige Bürger fragten an, ob Kosten auf die Anlieger zukämen. Manche wünschen keinen weiteren Ausbau der Straßenverkehrsflächen. Ein möglicher Straßenausbau umfasst die aus verkehrlicher Sicht notwendigen Maßnahmen. Grundsätzlich kommen dann im Rahmen der endgültigen Erschließung Kosten auf die Anlieger zu. Derzeit gibt es noch keine Planungen dazu.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB machten die Bildungsstätte Steinbachtalsperre sowie das Erzbistum Köln darauf aufmerksam, dass die Bildungsstätte und der Jugendzeltlagerplatz seit Jahrzehnten an das Baugebiet angrenzen. Das Gelände dient darüber hinaus als Freispielfläche für die Bildungsstätte. Sie befürchten, dass die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes verschärfte Auflagen hinsichtlich des Lärmschutzes mit sich bringen könnten. Die seit Jahrzehnten bestehenden Einrichtungen genießen Bestandsschutz. Mögliche Störungen durch den Aufenthalt der Kinder und Jugendlichen sowie der Nutzer des Sportplatzes im Freien sind nicht gänzlich auszuschließen. Eine gewisse Vorbelastung ist gegeben. Jedoch wird durch die beabsichtigte Planung keine Einschränkung dieser vorhandenen Freizeitnutzungen erwartet, da bereits jetzt im Plangebiet überwiegend dauerhaft gewohnt wird.

Es wurden weiterhin Hinweise zur Kampfmittelbeseitigung, zum Brandschutz sowie zur Abwasserbeseitigung aufgenommen. Die Erdbebenzone wird textlich gekennzeichnet. Die Festsetzung zur Erhaltung des Baumbestandes gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB wird ergänzt und eine Pflanzliste beigelegt. In der Begründung wurde der Aspekt der Löschwasserversorgung ergänzt.

Zur Sicherstellung der in einem Wohngebiet erforderlichen Erschließung, insbesondere zur besseren Befahrbarkeit für größere Fahrzeuge, wie Feuerwehr, Müllfahrzeug, werden im BP die festgesetzten Verkehrsflächen auf mind. 5,50 m verbreitert sowie die Kreuzungsbereiche aufgeweitet. Für den entsprechenden Ausbau müssen ggf. private Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden.

Aufgrund der Hinweise und Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen wurde der Vorentwurf zum BP Nr. 19 sowie die Begründung und der Umweltbericht ergänzt.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurden seitens der Bürger keine Anregungen zur Planung abgegeben. Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurden keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Nach der Auslegung wurde die Begründung im Kapitel 4.2 (Löschwasserversorgung) sowie in den Kapiteln 5.6 und 7.0 (Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücksflächen) geringfügig ergänzt.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten stehen nicht zur Diskussion, da die Aufstellung des BP Nr. 19 im Hinblick auf eine Regelung der städtebaulichen Ordnung erforderlich ist.