

# **Begründung zur Satzung der Stadt Euskirchen über die Einbeziehung von Aussenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kleinbüllesheim**

## **1. Örtliche Verhältnisse**

Die zur Ergänzung vorgesehene Teilfläche „A“ liegt im Westen von Kleinbüllesheim und wird von der Kleinbüllesheimer Straße erschlossen. Im Norden und Osten grenzen bebauete Bereiche an.

Die Fläche wird zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Östlich und westlich der Teilfläche verlaufen die Gewässer „Unterste Ahr“ und „Oberste Ahr“. Die „Unterste Ahr“ (östlich der Teilfläche) ist in Teilabschnitten sowie innerhalb der Ortslage von Kleinbüllesheim verrohrt.

Das Tiefbauamt der Stadt Euskirchen beabsichtigt in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises im Gewässerverlauf Renaturierungsmaßnahmen vorzunehmen. Das Satzungsgebiet wird von den Renaturierungsmaßnahmen selbst nicht tangiert. In diesem Abschnitt ist lediglich der erforderliche Uferrandstreifen zu berücksichtigen.

An der Kleinbüllesheimer Straße befinden sich 4 Baumstandorte (Eschen, Linden), die planungsrechtlich gesichert werden.

Im Rahmen der Satzung werden zudem Festsetzungen getroffen, die zur Gewässerparzelle „Oberste Ahr“ hin eine von Bebauung und Versiegelung freizuhalten Zone sicherstellen.

Die zur Ergänzung vorgesehene Teilfläche (Satzungsgebiet) ist in der Übersichtskarte zur Satzung schraffiert dargestellt und mit „A“ bezeichnet.

## **2. Gegenwärtiges Planungsrecht**

Die Teilflächen des Satzungsgebietes werden derzeit als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch eingestuft. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen sind die Flächen als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Der Gebietsentwicklungsplanes „Teilabschnitt – Region Aachen“ stellt den Ergänzungsbe- reich als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Die Teilfläche „A“ unterliegt zum Teil der ordnungsbehördlichen Verordnung über Landschaftsschutzgebiete des Kreises Euskirchen. Ein förmliches Verfahren zur Aufhebung des Landschaftsschutzes ist daher erforderlich.

Der Satzungsbe- reich umfasst einen parallel an der Kleinbüllesheimer Straße befindlichen älteren Baumbestand. Um diesen Baumbestand zu sichern und zukünftig eine Allee zu entwickeln wird entlang der Kleinbüllesheimer Straße eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die Erhaltung und die Pflege der vorhandenen und geplanten Bäume entlang der Kleinbüllesheimer Straße gewährleistet.

Unter dieser Voraussetzung wird von Seiten der Oberen Landschaftsbehörde eine Aufhebung des Landschaftsschutzes in Aussicht gestellt werden.

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung dieser Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der dargestellten, schraffierten Fläche geschaffen werden.

Mit der Einbeziehung der Teilfläche „A“ in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil kann der westliche Ortsrand von Kleinbüllesheim städtebaulich sinnvoll ergänzt werden.

Die aufgelockerte Bebauung der benachbarten Grundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern prägt die Bebauungsfestsetzungen im Geltungsbereich der Satzung.

Daher sind innerhalb der zur Ergänzung vorgesehenen Fläche ausschließlich eingeschossige Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhaus zulässig.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 4 BauGB je Gebäude auf max. 2 begrenzt, um eine städtebaulich nicht erwünschte Verdichtung in den Bereichen zu vermeiden.

Zur harmonischen Integration der Neubebauung in das Ortsbild und die umgebende Landschaft werden zudem Festsetzungen gemäß § 86 BauONW zur Dachform, Höhe der Gebäude, Hauptfirstrichtung sowie zur Art, Material und Farbe der Dacheindeckungen getroffen.

Die Vereinbarkeit der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist durch die angrenzende Bebauung an der Kleinbüllesheimer Straße gewährleistet. Die getroffenen Festsetzungen stellen sicher, dass sich die zukünftige Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen wird.

Im Rahmen der Satzung wird zudem auf die Belange des Gewässerschutzes (Uferrandstreifen zum Gewässer Oberste Ahr, Hochwasserschutz), auf die Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers und auf die Belange der Bodendenkmalpflege und des Kampfmittelräumdienstes hingewiesen.

Im Bereich der Ergänzungssatzung befinden sich im weiteren Dränenanlagen des Wasser- und Bodenverbandes Kuchenheim-Kleinbüllesheim. Durch die vorliegende Planung ist ein Teil des Drängebietes im Unterlauf mit Dränauslauf in einen Graben betroffen.

Um die Funktionsfähigkeit des gesamten Drängebietes weiterhin zu gewährleisten und Vernässungsschäden des zur Bebauung vorgesehenen Gebietes auszuschließen, muss hier ein Abfangsammler mit Auslauf in den dort befindlichen Graben errichtet werden.

### **4. Auswirkungen der Planung**

Der durch die zukünftigen Bauvorhaben zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft ist durch die getroffenen grünordnerischen Maßnahmen auszugleichen. Festgesetzt ist die Pflanzung eines hochstämmigen Laub- oder Obstbaumes sowie die Anlage eines begrünter Walles von 1,0 m Höhe zur freien Landschaft.

Der vorhandene Baumbestand (4 Einzelbäume) an der Kleinbüllesheimer Straße wird erhalten. Zur nachhaltigen Sicherung der Gehölze und um zukünftig eine Allee zu entwickeln wird entlang der Kleinbüllesheimer Straße ein durchgehender öffentlicher Grünstreifen von 8,0 m Breite festgesetzt. Damit wird dauerhaft der Erhalt und die Pflege der Alleepflanzung sichergestellt.

Verkehrliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Aussenbereichsflächen sind über die Kleinbüllesheimer Straße erschlossen.

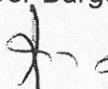
Das Plangebiet wird in das vorhandene Mischsystem entwässert. Eine ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers in die „Oberste Ahr“ ist aufgrund der hohen Belastung des Gewässersystems des Erftmühlenbaches nicht möglich.

Nach hydraulischen Berechnungen des Erftverbandes ist derzeit der geplante Bereich bei einem 100-jährigen Hochwasserabfluss im Kuchenheimer Mühlengraben überflutungsgefährdet. Um eine Gefährdung des Gebietes zu vermeiden wird zur freien Landschaft ein begrünter Wall von 1,0 m Höhe auf den privaten Grundstücken angelegt.

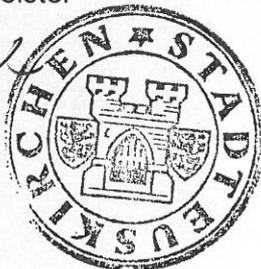
Zum Gewässer ist durch die getroffenen Festsetzungen und Hinweise ein ausreichender Schutzstreifen berücksichtigt.

Euskirchen, den 08.06.2005

Der Bürgermeister



Dr. Friedl



30