

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch

Bebauungsplan Nr. 54, 4. Änderung der Stadt Euskirchen / Ortsteil Euskirchen für den Bereich westlich der Vom-Stein-Straße

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54 aus dem Jahre 1965 werden für einen Teilbereich westlich der „Vom-Stein-Straße“ neue Darstellungen und Festsetzungen getroffen. Das Änderungsgebiet liegt als größtenteils noch unbebaute Restfläche zwischen der nordöstlichen Ortsrandbebauung und der Erftaue. Die Gebietsgröße beträgt ca. 1,8 ha.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 54 setzt für den zu überplanenden Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ für eine 2-geschossige bzw. teilweise 4-geschossige Bebauung fest. Diese Angebotsplanung wurde allerdings nur auf einem im Änderungsbereich mittig liegenden Grundstück in Form von Geschosswohnungsbau (2-geschossig) tatsächlich umgesetzt. Da die städtebaulichen Zielvorstellungen sich im Laufe der Jahre gewandelt haben, wurde die vorliegende Bebauungsplanänderung durchgeführt, um nachfrageorientierte Nutzungsmöglichkeiten anbieten zu können.

Durch die geplante Bebauung wird der Straßenraum der „Vom Stein-Straße“ erstmalig eindeutig gefasst und gestaltet. In Anlehnung an die Umgebungsbebauung wird ein bereits seit vielen Jahren planungsrechtlich gefasster Bereich sinnvoll überplant, so dass es zu einer Lückenschließung kommt. Es entsteht keine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und eine lediglich geringfügige zusätzliche Neuversiegelung gegenüber der Ursprungsplanung. Es wird kein unberührter Landschaftsraum in Anspruch genommen.

Das Bebauungsplangebiet wird über 2 Erschließungsstiche mit jeweils abschließendem Wendehammer im rückwärtigen Bereich erschlossen. Vorgesehen ist hier eine 1- bis 2-geschossige Einzelhausbebauung. Entlang der Vom-Stein-Straße sind zwingend 2-geschossige Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Die Baugebiets-Kategorie bleibt wie bisher im gesamten Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet – WA“.

Da auf dem nordwestlich angrenzenden Nachbargrundstück ein Wellnessbad geplant ist, wird das Bebauungsplangebiet durch Lärmschutzmaßnahmen abgeschirmt. Durch die Errichtung eines Lärmschutzwalles auf dem Grundstück des geplanten Wellnessbades kann für die nordwestliche Bauzeile jedoch lediglich ein ausreichender Schallschutz bis zu einer Höhe des II. Obergeschosses (einschließlich) garantiert werden. Da für den in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ein weitergehender Schallschutz nicht gewährleistet ist, wird gem. § 9 (1) Nr.24 Baugesetzbuch für den Bereich oberhalb des II. Geschosses (I. Obergeschoss) eine Nutzung zu Wohnzwecken (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) bzw. dem dauernden Aufenthalt von Personen ausgeschlossen.

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die vorhandenen Versorgungstrassen in der Vom-Stein-Straße gesichert. Hier befindet sich auch ein Mischwasserkanal, über den die Entwässerung des Gebietes zu erfolgen hat.

Die Erschließung des Bereiches erfolgt privatrechtlich und wird über einen entsprechenden Erschließungsvertrag geregelt.

Für den Bebauungsplan Nr. 54, 4. Änderung wurde ein Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB erstellt. Da für das Planungsgebiet bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht, ist für die Betrachtung der Auswirkungen nicht der jetzige vorhandene Bestand entscheidend, sondern der Zustand, der aufgrund der derzeit rechtsgültigen Festsetzungen anzunehmen ist.

Aufgrund des überwiegend bereits vorhandenen Baurechts und einer in jedem Falle zu erwartenden Be- und Eingrünung der privaten Garten- und Freiflächen sind die zukünftigen Veränderungen an Natur und Landschaft nur sehr untergeordnet. Ein eigener Ausgleich für eine geringfügige zusätzliche Versiegelung im rückwärtigen Planbereich erscheint nicht erforderlich. Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag wurde daher nicht erstellt.

Eine Absuchung des Bebauungsplangebietes durch den Kampfmittelräumdienst hat bereits stattgefunden. Sicherheitshalber wird jedoch ein entsprechender Hinweis bei Kampfmittelfunden in den Text zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

Darüber hinaus werden weitere Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, die im Rahmen der Behördenbeteiligungen vorgetragen wurden. Diese be-

ziehen sich auf folgende Sachverhalte: Erdbebenzone, Baugrund, Grundwasser, Nähe zum Überschwemmungsgebiet Erft, Bodenveränderungen und Bodendenkmalschutz.

Im Rahmen des zeitgleich durchgeführten Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 119, dessen Plangebiet unmittelbar nordwestlich anschließt, sind seitens der Oberen Immissionsschutzbehörde Bedenken bzgl. Geruchsimmissionen durch die Klärpolder erhoben worden. Bei Störungen der Kläranlage und bestimmten Umweltbedingungen (Witterung, Wechsel der üblicherweise herrschenden Windrichtung aus Südwest) kann es zu Geruchsentwicklungen kommen, die vorrangig während der Rübenkampagne (Sept. bis Jan.) entstehen. Mit den zuständigen Behörden und der Zuckerfabrik wurden technische Verbesserungsmaßnahmen abgestimmt. Zur Verbesserung der Geruchssituation hat sich die Zuckerfabrik bereit erklärt auf ihrem Grundstück an der Kuchenheimer Straße ein geschlossenes Auffangbecken zu errichten, das in der Lage ist, größere anfallende Mengen Wasser aufzunehmen.

Der Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 wurde am 07.03.2007 gefasst. Es fand eine Bürgerversammlung gem. § 3 (1) BauGB am 19.06.2007 statt und die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB am 03.05.2007 an der Bebauungsplanung beteiligt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 25.02. bis 25.03.2008 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.02.2008 über die öffentliche Auslegung informiert und gem. § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt.

Am 17.06.2008 hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 54, 4. Änderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Einer im Rahmen der Bürgerbeteiligung gewünschten Verringerung der 2-Geschossigkeit auf 1,5-Geschossigkeit wurde nicht stattgegeben, da diese sowohl der im Plangebiet vorgesehenen als auch der auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandenen Bebauung entspricht. Darüber hinaus fand bereits eine Herabstufung der vormals bis zu 4 Geschossen vorgesehenen Bebauung auf 2 Geschosse statt. Darüber hinaus sind keine weiteren nennenswerten Anregungen eingegangen.

Die Stellungnahmen der Behörden umfassten lediglich übliche Anregungen und sind überwiegend als Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen in die textlichen Festsetzungen eingeflossen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die vorliegende Baugebietsentwicklung keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus städtebaulicher, immissionsschutzrechtlicher und landschaftspflegerischer Sicht zu erwarten sind.

gez. Borschdorf
02.07.2008