

**Bebauungsplan Nr. 118, Ortsteil Euskirchen,  
für den Bereich zwischen Augenbroicher Straße, Eifelring und  
Billiger Straße  
Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

**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 3.5.2007 gemäß § 2 Abs. 4 BauGB den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118, Ortsteil Euskirchen gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat am 19.6.2007 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 24.5.2007 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.8.2007 bis zum 28.09.2007.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 118 wurde am 13.12.2007 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst. Mit Datum vom 22.01.2007 ist der Bebauungsplan Nr. 118 rechtsverbindlich.

**2.    Ziel des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Billiger Straße – Eifelring – Augenbroicher Straße und beherbergte bis zum Jahr 2003 die Rheinische Schule für Gehörlose. Das Gebäudeensemble aus dem Jahr 1912, das sich aus dem Hauptgebäude zum Eifelring; aus dem Direktorenhaus sowie der ehemaligen Turnhalle zusammensetzt, wurde im Jahr 2002 unter Denkmalschutz gestellt. Zum Schulkomplex gehören darüber hinaus zwei weitere Gebäude, die nicht unter Denkmalschutz stehen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 118 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung der leerstehenden Gebäude geschaffen werden. Als zukünftige Nutzung ist eine multifunktionale Nutzung im Dienstleistungssektor geplant, z.B. Alten -und Kurzzeitpflege, seniorengerechtes Wohnen und sonstige medizinische Dienstleistungen. Das Konzept ist mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt.

**3.    Berücksichtigung der Umweltbelange**

**Mensch**

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind keine nennenswerten zusätzlichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten, da die unmittelbar angrenzenden Bereiche bereits bebaut sind.

## **Tiere und Pflanzen sowie Landschaft**

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind in erster Linie :

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bauten
- Zusätzliche Lärm -und Lichtquellen als Störung des Naturhaushaltes
- Beanspruchung von Vegetationselementen als Lebensraum von Tieren und Pflanzen durch den Bau von Gebäuden.

Für das Schutzgut Tiere sind derzeit keine Auswirkungen bekannt.

Aufgrund der derzeitigen Bedingungen werden hier keine besonderen Tiervorkommnisse erwartet und daher auch keine Beeinträchtigungen durch den Eingriff gesehen.

Im Plangebiet wird es keine zusätzliche Versiegelung geben, einzelne zu fällende Bäume sind durch Ausgleichspflanzungen im Blockinnern zu kompensieren.

## **Boden**

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) liegen nicht vor.

## **Wasser / Niederschlagswasserbehandlung**

Durch die Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

Gem. § 51 Landeswassergesetz sollen unbelastete Niederschlagswasser soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Da die Flächen aber bereits vor dem 01.01.1996 bebaut, befestigt und an die angrenzenden Mischwasserkanäle angeschlossen waren, tritt § 51 LWG nicht in Kraft.

## **Kultur und sonstige Schutzgüter**

### Denkmalschutz

Auf dem Grundstück befinden sich denkmalgeschützte Objekte. Störende Einflüsse sind zu vermeiden, die Baumaßnahmen sind mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

Bodendenkmäler sind zur Zeit nicht bekannt.

### Sonstige Schutzgüter

Durch die Bauleitplanung sind Kultur- und Sachgüter nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## **4. Berücksichtigung Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § (1) BauGB sind Anregungen hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrssituation eingegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Augenbroicher Straße durch das Vorhaben noch stärker frequentiert wird. Hierzu wird erläutert, dass zum Gelände zwei Zufahrten, einmal über die Billiger Straße, zum anderen über die Augenbroicher Straße vorgesehen sind. Somit ist eher mit einer Entlastung zu rechnen. Die zu erwartende Nutzung als Altenwohnheim und Klinikum für medizinisch stationäre Dienste mit längerer Aufenthaltsdauer, lassen zudem keine nennenswerten zusätzlichen Verkehrsbewegungen erwarten.

Desweiteren wird angeregt, auf dem Gelände weitere Parkmöglichkeiten zu schaffen. Auf der Grundstücksfläche sind entlang des Eifelrings oberirdisch Stellplätze vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze an der Billiger Straße und der Augenbroicher Straße sind in Tiefgaragen vorzusehen, die entsprechende Einfahrt wird über die Augenbroicher Straße und Billiger Straße erfolgen. Entlang des Eifelrings und in Teilbereichen entlang der Billiger Straße wird ein Ein -und Ausfahrtverbot festgesetzt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sind seitens verschiedener Träger Stellungnahmen eingegangen:

- Seitens der Bezirksregierung Düsseldorf / Kampfmittelräumdienst wird auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern hingewiesen. Die Hinweise werden berücksichtigt und in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.
- Der Erftverband regt an, zur Entlastung der Kanalisation, im Plangebiet versickerungsfördernde Maßnahmen zuzulassen. Unter Punkt 2.6, Reduzierung der versie-

gelten Flächen, in den Textlichen Festsetzungen, wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zuwegungen zu Gebäuden und Terrassen versickerungsfähig angelegt werden sollen.

- Der Geologische Dienst NRW regt an, die Flächen, bei denen aufgrund der Untergundverhältnisse besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind, zu kennzeichnen. Der Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
- Seitens des Kreises Euskirchen bestehen Bedenken wegen der geplanten Zu – und Abfahrt der Tiefgarage zur Billiger Straße. Die Bedenken werden berücksichtigt und die Tiefgaragenzufahrt verschoben.
- Die Untere Bodenschutzbehörde möchte einen Hinweis in die Festsetzungen, dass, falls bei Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bekannt werden sollten, der Kreis Euskirchen unverzüglich informiert werden soll. Der Hinweis wird aufgenommen.
- Die Untere Landschaftsbehörde regt an, den Baumbestand festzusetzen und darzustellen, in welchem Umfang hier eingegriffen wird. Der Hinweis wird berücksichtigt und in den Bebauungsplan sowie in den Umweltbericht aufgenommen.
- Die Rheinbraun AG weist darauf hin, dass das Plangebiet in einem Auegebiet liegt und daher im Gründungsbereich besondere bauliche Vorkehrungen getroffen werden müssen. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sind keine zusätzlichen Stellungnahmen eingegangen.

## **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr.118 kann eine bestehende, städtebaulich unbefriedigende Situation sinnvoll neu geregelt werden.

### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die geplante Bebauung wird eine Verbesserung der derzeitigen Situation der ungenutzten Gebäude und eine Rückführung der denkmalgeschützten Objekte in eine positive Nutzung bewirken. Somit wird eine Verbesserung der bestehenden Situation erreicht.