

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan Nr. 122  
der Stadt Euskirchen,  
Ortsteil Euskirchen**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **1.0 Rechtsgrundlagen**

### **2.0 Verfahren**

### **3.0 Geltungsbereich / Anlass und Ziel der Planung**

### **4.0 Rahmenbedingungen**

#### 4.1 Regionalplanung

#### 4.2 Flächennutzungsplanung

#### 4.3 Bebauungsplanung

### **5.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### 5.2 Verkehrsflächen

#### 5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### **6.0 Umweltauswirkungen der Planung**

### **7.0 Belange von Natur und Landschaft**

### **8.0 Bodenordnung**

### **9.0 Flächenbilanz**

### **10.0 Kosten**

### 1.0 Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW S. 256), geändert 9. Mai 2000 (GV.NRW S. 439, 445).

Mit der Änderung des Baugesetzbuches durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) -Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung hat die Gemeinde die Möglichkeit das beschleunigte Verfahren gem. 13 a BauGB anzuwenden. Bebauungspläne der Innenentwicklung sind Pläne, die entsprechend der gesetzlichen Formulierung die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand haben.

Das – in Anlehnung an die Regelung über die vereinfachte Änderung eines Bebauungsplanes – eingeführte beschleunigte Verfahren, bei dem unter bestimmten Voraussetzungen u.a. von einer Umweltprüfung abgesehen werden darf, ist einsetzbar für Bebauungspläne mit begrenzter Dimensionierung. Der Gesetzgeber hat hierfür zwei Fallgruppen gebildet. Für Bebauungspläne, deren Festsetzungen sich auf weniger als 20.000 qm Grundfläche beschränken, werden die vorgesehenen Verfahrenserleichterungen ohne weiteres eröffnet. Bei einer Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 qm muss die Stadt / Gemeinde aufgrund einer Vorprüfung des Einzelfalles zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen.

Wesentliche Elemente des beschleunigten Verfahrens sind die entsprechende Anwendung der Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, die zulässige Abweichung von Darstellungen des Flächennutzungsplanes ohne parallele Änderung sowie in den Fällen ohne erforderliche Vorprüfung des Einzelfalles das Entfallen des Erfordernisses eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die vorliegenden Planungsabsichten mit einer Plangebietsgröße von ca. 0,86 ha erfordern keine Vorprüfung des Einzelfalles. Das Vorhaben unterliegt auch nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung noch werden Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebiete beeinträchtigt; daher soll das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ angewandt werden.

### 2.0 Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung des Rates der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 03.12.2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 der Stadt Euskirchen/Ortsteil Euskirchen im Bereich *Kirschenallee/Pappelallee* gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 i.V. mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.03.2009 bis 23.04.2009 einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhielten mit Schreiben vom 19.03.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme.

Am 24.09.2009 hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 122 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

### 3.0 Geltungsbereich / Anlass und Ziel der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 umfasst den Bereich der Verkehrsflächen von *Kirschenallee* ab Bahnlinie einschließlich *Pappelallee* bis hin zur Straße *Im Auel*.

Das Plangebiet verläuft fast durchweg entlang vorhandener Parzellengrenzen. Die Einmündungsbereiche von *Lindenweg*, *Paul-Keller-Straße* und *Im Auel* werden insoweit einbezogen, als dass aus planungsrechtlicher Sicht eine saubere Anpassung im Straßenausbau erfolgen kann.

Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ab *Lindenweg* bis *Pappelallee* einen schmalen Streifen entlang der *Kirschenallee*, der als Reines Wohngebiet ausgewiesen ist.

Die genaue Abgrenzung des Gebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Geplant ist die straßenbauliche Umgestaltung des vorgenannten Bereiches, da er sich in einem desolaten baulichen Zustand befindet und somit auch nicht den funktionalen Anforderungen als wichtiger Teil des innerstädtischen Verkehrsnetzes gerecht wird. Zu diesem Zweck muss das bestehende Planungsrecht an die Straßenentwurfsplanung angepasst werden.

In diesem Zusammenhang sind die rechtskräftigen Durchführungspläne Nr. 15 und 25 sowie der Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Euskirchen zu berücksichtigen. Der Durchführungsplan Nr. 15 wird überlagert durch den Bebauungsplanentwurf Nr. 87.

Im Rahmen der Straßenausbauplanung fand am 20.11.2008 seitens Fachbereich 8/Tiefbau und Verkehr eine Bürgerinformation statt, in der verschiedene Planungsvarianten vorgestellt wurden. Die Planungsvarianten bezogen sich auf die Straßenabschnitte *Kirschenallee* ab Bahn bis zum geplanten Kreisverkehr, *geplanter Kreisverkehr* und alternative Lösungen und *Pappelallee* bis zur Straße *Im Auel*. Alle Planungsvarianten sehen leistungsgerechte Straßenquerschnitte für die Fahrbahn (mit oder ohne Schutzstreifen), jeweils variabel beidseitig kombinierte oder getrennte Rad-/Gehwege sowie Grünstreifen mit Neuanpflanzungen und/oder Erhalt bestehender Bäume vor. Im Bereich der derzeit abknickenden Vorfahrt *Kirschenallee/Pappelallee* ist die Anlage eines Kreisverkehrs geplant.

#### **4.0 Rahmenbedingungen**

##### **4.1 Regionalplanung**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Planbereich als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

##### **4.2 Flächennutzungsplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist der Bereich als Verkehrsfläche und in einem kleinen Teilbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes stehen in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

##### **4.3 Bebauungsplanung**

Das Plangebiet tangieren verschiedene rechtskräftige Bebauungspläne: nordwestlich der *Kirschenallee* befindet sich der Bebauungsplan Nr. 82, ab dem *Lindenweg* schließt der Durchführungsplan Nr. 25 an und östlich der *Kirschenallee* befindet sich der Durchführungsplan Nr. 15, der durch den Bebauungsplanentwurf Nr. 87 überlagert wird. Die vorgenannten Pläne beinhalten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 Wohngebiets- und Verkehrsflächenausweisungen. Allerdings ist der geplante Straßenverlauf nicht vollständig planungsrechtlich gefasst, so dass hier eine Anpassung der Verkehrsfläche im Rahmen der neu aufzustellenden Bebauungsplanung erfolgt.

Darüber hinaus weist der Durchführungsplan Nr. 25 im Bereich zwischen *Lindenweg* und Geltungsbereichsgrenze *Kirschenallee* einen Grünstreifen aus. Um hier einen vernünftigen Straßenquerschnitt gewährleisten zu können, sieht die neue Bebauungsplanung vor, diesen in Straßenverkehrsfläche abzuändern, um mehr Gestaltungsspielraum innerhalb der Verkehrsfläche zu bieten.

#### **5.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Ausweisung für einen Teilbereich zwischen *Lindenweg* und *Pappelallee*, der vormals als Grünfläche festgesetzt war, wird entsprechend der westlich anschließenden und ausgewiesenen Nutzung im rechtskräftigen Durchführungsplan Nr. 25 in Reines Wohngebiet (WA) geändert. Weitergehende Festsetzungen werden im Rahmen dieser Bebauungsplanung nicht getroffen - es gelten weiterhin die Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 25.

##### **5.2 Verkehrsflächen**

Der Bereich von *Kirschenallee* ab Bahnlinie und *Pappelallee* bis zur Straße *Im Auel* wird einschließlich der Einmündungsbereiche von *Lindenweg*, *Paul-Keller-Straße* und *Im Auel* als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die äußeren, bisherigen Straßenbegrenzungslinien werden aufgrund der vorliegenden Straßenentwurfplanung nicht überschritten. Die funktionale Umgestaltung der Straßenverkehrsfläche erfolgt innerhalb der bereits festgesetzten Bereiche.

### **5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Eine Zuwegung der privaten Grundstücke des unter Ziff. 5.1 genannten Bereiches ist auch zukünftig nicht vorgesehen, so dass hier ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt wird.

### **6.0 Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes**

Die vorliegende Bebauungsplanung dient der planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Straßenbaumaßnahme zur Umgestaltung von *Kirschenallee* bis *Pappelallee*.

Die vorliegende Bebauungsplanung weist Verkehrsflächen aus, die bereits realisiert sind. Im Rahmen der weiterführenden Planung werden die Verkehrsräume von *Kirschenallee* und *Pappelallee* entsprechend den heutigen funktionalen und gestalterischen Anforderungen umgebaut. Es werden keine weiteren Flächen in Anspruch genommen.

Aufgrund der unveränderten Nutzung im Plangebiet, werden durch die Bebauungsplanung keine negativen Umweltauswirkungen erwartet.

### **7.0 Belange von Natur und Landschaft**

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Umweltprüfung bzw. eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird nicht erstellt.

Innerhalb des als Verkehrsfläche festgesetzten Straßenraumes der *Kirschenallee* bis zur Einmündung *Pappelallee* befinden sich insgesamt 8 Linden, die im Zuge des Straßenausbaus werden weichen müssen, da aufgrund eines unvermeidbaren Wurzelbeschnittes ein Überleben der Bäume unwahrscheinlich ist. 3 der 8 vorhandenen Bäume befinden sich darüber hinaus in einem abgängigen Zustand und müssten aus Verkehrssicherungsgründen in absehbarer Zeit entfernt werden. Das derzeitige Erscheinungsbild kann zudem durch einen nach Planungsumsetzung notwendigen massiven Kronenbeschnitt zur Verringerung der Windbelastung in jedem Fall nicht erhalten werden.

Im Rahmen des Straßenausbaus werden jedoch über das jetzige Maß hinaus neue Standorte für Straßenbäume vorgesehen. Insgesamt sind auf der gesamten Länge des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ca. 20 neue Bäume geplant, so dass aus naturschutzfachlicher und gestalterischer Sicht eine Aufwertung des Geltungsbereiches erfolgen wird.

### **8.0 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

### **9.0 Flächenbilanz**

Der Bebauungsplan Nr. 122 umfasst eine Fläche von 8.616,12 m<sup>2</sup>.

Reines Wohngebiet 688,42 m<sup>2</sup>

Verkehrsfläche 7.927,70 m<sup>2</sup>

### **10.0 Kosten**

Im Rahmen der Bebauungsplanung entstehen der Stadt Euskirchen keine Kosten.

Euskirchen, den 11.11.2009

gez. Dr. Friedl  
Bürgermeister