

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 78,
3. Änderung**

**der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

(Bereich zwischen Carl-Benz-Straße und Von-Siemens-Straße)

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Verfahren

2.0 Anlass und Ziel der Planung

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

3.2 Ziele der Raumordnung

3.3 Flächennutzungsplan

3.4 Landschaftsplan

3.5 Bestehendes Planungsrecht

4.0 Inhalte des Bebauungsplanes

5.0 Umweltauswirkungen

6.0 Flächenbilanz

7.0 Bodenordnung 8.0

Kosten

1.0 Verfahren

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet EURO-Park (NordOst) im östlichen Stadtgebiet.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der in einigen Bereichen bereits entwickelt ist, liegt dem Plangebiet zugrunde. Mit der Bebauungsplanänderung soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Bebauungspläne der Innenentwicklung sind Pläne, die entsprechend der gesetzlichen Formulierung die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand haben.

Die vorliegende Planung erfordert gem. § 13a (1) BauGB keine Vorprüfung des Einzelfalls, da die Größe der Grundfläche bzw. die zukünftig versiegelte Fläche den Schwellenwert von 20.000 qm nicht übersteigt.

Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Umweltprüfung unterliegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 (6) Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter. Es werden keine Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nicht erstellt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine zusammenfassende Erklärung ist nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB angewendet werden. Gem. § 13 (2) Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 25.06.2009 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 78, 3. Änd./Ortsteil Euskirchen gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.07.2009 bis 28.08.2009.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB wurden hierüber informiert und um Stellungnahme gebeten.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 78, 3. Änd. /Ortsteil Euskirchen wurde am 24.09.2009 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Es ist vorgesehen, im Plangebiet eine festgesetzte Verkehrsfläche in gewerbliche Baufläche umzuwandeln, um somit die verfügbare Gewerbefläche besser nutzen zu können. Es handelt sich hier um einen einzigen Eigentümer der Fläche, der für die Gewährleistung eines reibungslosen Betriebsablaufes auch eine uneingeschränkte Bebauungsmöglichkeit benötigt.

Eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Wendeanlage wird in diesem Bereich nicht mehr benötigt.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet EURO-Park (NordOst) im östlichen Stadtgebiet, zwischen Carl-Benz-Straße und Von-Siemens-Straße. Die genaue Abgrenzung des Gebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2 Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003. Im Regionalplan ist das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ ausgewiesen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen von 2004 stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Baufläche dar.

3.4 Landschaftsplan

Das vorliegende Plangebiet gehört zu den Innenbereichsflächen und unterliegt keinen Festsetzungen des Landschaftsplanes.

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78, 1. Änderung im EURO-Park NordOst, im östlichen Stadtgebiet. Der Bebauungsplan setzt für das Änderungsgebiet ein Gewerbegebiet, Verkehrsflächen sowie eine öffentliche Grünfläche mit überlagernder Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern fest.

4.0 Inhalte des Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung sieht vor, die festgesetzte Verkehrsfläche in ein Gewerbegebiet umzuwandeln. Aufgrund des Wegfalls dieser Verkehrsfläche und aufgrund der zwischenzeitlichen Sperrung der Anbindung in Richtung Alfred-Nobel-Straße, muss eine Wendeanlage im Bereich der Carl-Benz-Straße vorgesehen werden. Diese ist oberhalb der öffentlichen Grünfläche westlich der Carl-Benz-Straße geplant.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78, 1. Änderung festgesetzte Verkehrsfläche im nordöstlichen Planbereich wird auf die Breite der tatsächlichen Straßenparzelle reduziert und entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Rad- und Fußweg ausgewiesen.

Im Plangebiet befinden sich zwei Altablagerungen, die im Altlastenkataster des Kreis Euskirchen eingetragen ist (Einbau vom Recyclingmaterial, 5306/207 und 5306/227). Die Altlast wird entsprechend in der Planzeichnung zur Bebauungsplanänderung gekennzeichnet.

Das Plangebiet setzt des weiteren ein Gewerbegebiet fest, das in bestimmte Abstandsklassen gegliedert ist. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 78, 1. Änderung wurden unverändert übernommen. Dies betrifft auch den als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Bereich mit überlagernder Darstellung des Erhalts von Bäumen und Sträuchern.

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 78 werden im Rahmen der 3. Änderung nach der öffentlichen Auslegung um folgenden Sachverhalt ergänzt/gekennzeichnet:

„Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T¹ (Übergang zwischen Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete mit relativ flachgründiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.“

5.0 Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 78, 3. Änd./Ortsteil Euskirchen wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nicht erstellt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch die Planung entstehen keine erheblich negativen Umweltauswirkungen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 (6) Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter. Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Umweltprüfung unterliegt. Es werden keine Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Die Realisierung der ursprünglich festgesetzten Verkehrsfläche hätte eine wesentlich höhere Versiegelung mit sich gebracht als die jetzige Planung es vorsieht. Darüber hinaus wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78, 1. Änderung festgesetzte Verkehrsfläche im nordöstlichen Planbereich auf die Breite der tatsächlichen Straßenparzelle reduziert und als Rad- und Fußweg ausgewiesen. Ein Ausbau der Straße auf die ursprünglich festgesetzte Breite erfolgt somit nicht mehr, so dass sich der Anteil der Versiegelung entsprechend reduziert.

Der Anteil der Versiegelung durch die neu hinzukommende Verkehrsfläche der Wendeanlage liegt bei ca. 570 qm.

6.0 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 6,5 ha.

Verkehrsflächen (Fuß- und Radweg)	ca. 383 qm
Verkehrsflächen (Wendeanlage)	ca. 856 qm
Gewerbegebiet (GE)	ca. 59.730 qm

Öffentliche Grünfläche

ca. 1.447 qm

7.0 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Die gewerblichen Bauflächen wurden vom alleinigen Eigentümer bereits vollständig erworben.

Die öffentliche Grünfläche und die Verkehrsflächen (Fuß- und Radweg sowie geplante Wendeanlage) befinden sich im Eigentum der Stadt.

8.0 Kosten

Für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche (Wendeanlage) im Bereich der Carl-Benz-Straße werden Kosten in Höhe von ca. 170.000 € entstehen.

Euskirchen, den 27.10.2009

gez. Dr. Friedl
Bürgermeister