

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 84,
1. 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 Nr. 84 aus dem Jahre 2006 liegt dem Plangebiet zugrunde.

Die Bebauungsplanänderung soll als beschleunigtes 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. 84, 1. Änd./Ortsteil Euskirchen gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (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. 84, 1. 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. Die Verkehrsfläche wird nicht mehr benötigt. Da sich die Grundstücksfläche vollständig in städtischem Besitz befindet, kann eine uneingeschränkte Nutzung erfolgen.

Geplant ist, den städtischen Bauhof auf dieser Fläche anzusiedeln. Der Hochbauentwurf umfasst einen Neubau mit 3 Funktionsbereichen (Verwaltungsgebäude mit Büros, Sozial- und Umkleideräumen / Werkstattbereich / Fahrzeughalle – Bruttogeschossfläche ca. 3.800 m²). Im Außenbereich sind Flächen für Streugut, Salzsilo, Freilager, Außenwaschplatz und ein Containerstellplatz geplant.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Von-Siemens-Straße.

Mit dem Neubau soll Ende 2009 begonnen werden – die Fertigstellung des Projektes ist im Januar 2011 vorgesehen.

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. 84, 1. Änderung im EURO-Park NordOst, im östlichen Stadtgebiet. Der Bebauungsplan aus dem Jahre 2006 weist für das Änderungsgebiet Gewerbegebiet sowie eine Verkehrsfläche aus.

4.0 Inhalte des Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung sieht vor, die im Plangebiet festgesetzte Verkehrsfläche in ein Gewerbegebiet umzuwandeln. Die Verkehrsfläche wird nicht mehr benötigt.

Im Bereich der Von-Siemens-Straße sieht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 84 entlang der Plangebietsgrenze eine Verkehrsflächenausweisung vor. Die Verkehrsfläche berücksichtigt hier die Anlage einer Linksabbiegerspur. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wurde die hier ausgewiesene Verkehrsfläche nochmals überprüft. Um einen entsprechenden Straßenausbau vornehmen zu können, wird ein Querschnitt von 11,25m eingeplant (Fahrbahn/Linksabbiegespur/Fuß-/Radweg).

Durch den Wegfall der o.g. Verkehrsfläche wird im Bereich der Carl-Benz-Straße eine Wendeanlage notwendig. Diese wird oberhalb der öffentlichen Grünfläche westlich der Carl-Benz-Straße vorgesehen. Eine entsprechende Ausweisung erfolgt im zeitgleich zu ändernden Bebauungsplan Nr. 78, 3. Änderung. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 84 trennt die Verkehrsfläche die Gewerbegebiete 1 und 2 entsprechend der zulässigen Abstandsklassen in Bezug auf den Immissionspunkt (IP6) im nordwestlich gelegenen Mischgebiet (Bereich Alfred-Nobel-Straße). Da die Verkehrsfläche als Nutzungsgrenze entfällt, setzt die Bebauungsplanänderung die Abstandsfläche bezogen auf den o.g. Messpunkt neu fest (400m-Abstand).

Die weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan bleiben unberührt und haben weiterhin Bestand.

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 84 werden im Rahmen der 1. 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.“

Die Untere Bodenschutzbehörde weist im Rahmen der öffentlichen Auslegung darauf hin, dass sich im Plangebiet zwei registrierte Standorte befinden (5306/221 und 5306/222). Zudem liegen Erkenntnisse zu Bodenbelastungen konkret zu der Fläche vor, auf welcher der städtische Bauhof angesiedelt werden soll. Diese Erkenntnisse müssen im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt und die Untere Bodenschutzbehörde beteiligt werden.

5.0 Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 84, 1. 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 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.

7.0 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 3,2 ha.

Verkehrsflächen	ca. 758 qm
Gewerbegebiet (GE)	ca. 30.630 qm

8.0 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Die gewerblichen Bauflächen befinden sich im Eigentum der Stadt.

Euskirchen, den 27.10.2009

gez. Dr. Friedl
Bürgermeister