

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan Nr. 84,  
2. Änderung**

**der Stadt Euskirchen,  
Ortsteil Euskirchen**

**(Bereich zwischen Von-Siemens-Straße und Fuß-/Radweg  
zur Carl-Benz-Straße (ehem. Rosental))**

## **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 der Bebauungsplanänderung**

### **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. Mit einer Größe von ca. 3,3 ha Fläche liegt es zwischen Von-Siemens-Straße und Fuß-/Radweg zur Carl-Benz-Straße (ehem. Rosental).

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 84 aus dem Jahre 2006 und der Bebauungsplan Nr. 84, 1. Änderung aus dem Jahre 2009 liegen dem Plangebiet zugrunde.

Die 2. Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden. 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.

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 ebenfalls nicht erforderlich.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 23.09.2015 den Änderungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 84, 2. Änd./Ortsteil Euskirchen gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.10.2015 bis 13.11.2015.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 08.10.2015 hierüber informiert und um Stellungnahme gebeten.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 84, 2. Änd. /Ortsteil Euskirchen wurde am 15.12.2015 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

## 2.0 Anlass und Ziel der Planung

Vorgesehen ist, die im Bebauungsplan Nr. 84, 1. Änderung, als Gewerbegebiet ausgewiesene, unbebaute städtische Fläche einem Euskirchener Forstbetrieb zu veräußern, der diese für die Errichtung eines Betriebshofes zum Abstellen und Warten seines Fuhrparks sowie als Lagerfläche für forstwirtschaftliche Produkte verwenden möchte.

Seit längerem hat der Betrieb, unterstützt durch die Stadt, nach einem geeigneten Grundstück gesucht, um eine Umsiedlung des Forstbetriebes aus dem Hardtwald zu erreichen, da dieser Standort erschließungs- und immissionschutzmäßig ungünstig gelegen ist. Eine Erweiterung des Betriebes wäre dort unzulässig.

Angesichts der emissionsträchtigen Arbeiten erscheint ein Standort zwischen der Zuckerfabrik im Norden und dem Baubetriebshof im Süden optimal. Evtl. lässt sich sogar eine Zusammenarbeit zwischen dem Baubetriebshof und dem Forstbetrieb hinsichtlich Gehölzarbeiten oder der Grünschnittentsorgung organisieren.

Die Erschließung des Grundstückes soll über die Carl-Benz-Straße vorgenommen werden. Dies ist erforderlich, weil der Forstbetrieb Großfahrzeuge im Einsatz hat. Bei einer An- und Abfahrt von der Von-Siemens-Straße aus könnte dies zu Verkehrsbehinderungen und -gefährdungen auf dieser Straße führen, da sich stadteinwärts in unmittelbarer Nähe eine Straßenkurve befindet, durch die der Zufahrtbereich relativ spät einsehbar wäre. Zum anderen erschwert ein Geländeversprung zwischen Von-Siemens-Straße und dem in Rede stehenden Grundstück ein problemloses Befahren mit Großfahrzeugen ohne vorherige Böschungsarbeiten.

Da entlang des zu veräußernden städtischen Grundstückes lediglich ein öffentlicher Fuß- und Radweg verläuft und keine erschließende Straße, wird die Fuß- und Radwegefläche im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt und auf die bestehende Straßenparzellengröße verbreitert. Der im Bebauungsplan Nr. 78, 3. Änderung enthaltene öffentliche Wendehammer wird an das Ende der nun weiter geführten Straße gelegt. Der verbleibende und nicht mehr als Verkehrsfläche benötigte Bereich wird als gewerbliche Baufläche dem städtischen Baubetriebshofgelände zugeordnet.

Die beschriebene Erschließung der für den Forstbetrieb vorgesehenen Fläche macht eine weitere Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84, 1. Änd. notwendig. Da die Erschließung der Grundstücksfläche über die Carl-Benz-Straße erfolgen soll, wird entlang der Von-Siemens-Straße - analog der Darstellung im südlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 78, 3. Änderung - ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Zudem wird ein Ein- und Ausfahrtverbot entlang der Von-Siemens-Straße festgesetzt, um eine Erschließung ausschließlich von der Carl-Benz-Straße aus zu ermöglichen. Die bestehenden Grundstückszufahrten des städtischen Bauhofes besitzen Bestandsschutz.

### **3.0 Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet EURO-Park (NordOst) im östlichen Stadtgebiet, zwischen Von-Siemens-Straße und Fuß-/Radweg zur Carl-Benz-Straße (ehem. Rosental). 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. Der Bebauungsplan aus dem Jahre 2009 weist für das Änderungsgebiet Gewerbegebiet sowie Verkehrsfläche aus.

Alle weiteren Festsetzungen wurden auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 84 aus dem Jahre 2006 übernommen und haben nach wie vor Bestand.

### **4.0 Inhalte der Bebauungsplanänderung**

Im östlichen Plangebiet wird die bislang als öffentlicher Fuß- und Radweg dargestellte Fläche in Verkehrsfläche geändert.

Für die genaue Höhenbestimmung im Plangebiet werden Höhenbezugspunkte festgesetzt.

Des Weiteren wird entlang der Von-Siemens-Straße ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen („Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) festgesetzt. Eine Bepflanzung soll mit heimischen Gehölzen entsprechend der textlichen Festsetzungen und gem. Pflanzliste erfolgen.

Für den Bereich des Flurstückes Nr. 426 (Flur 35/Gem. Euskirchen) wird der Bereich entlang der Von-Siemens-Straße zudem mit einem Ein- und Ausfahrtverbot überlagert.

Im Plangebiet befinden sich zwei registrierte Altstandorte (5306/221 und 5306/222). Altstandort Nr. 221 wurde im Rahmen des Neubaus des städtischen Bauhofes berücksichtigt. Altstandort Nr. 222 befindet sich im Bereich des anzusiedelnden Forstbetriebes und ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde zu berücksichtigen.

Im westlichen Plangebiet an der Carl-Benz-Straße befindet sich eine Trafostation, die als Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung: Elektrizität) in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Aufgrund der Anregungen aus den Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung werden nachfolgend Hinweise zu verschiedenen Belangen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

#### Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger). Eine Überprüfung des konkreten Verdachtes sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Der Antrag auf Kampfmitteluntersuchung wurde am 30.10.2015 an die Bezirksregierung Düsseldorf gestellt.

Die textlichen Festsetzungen erhalten aus Sicherheitsgründen einen entsprechenden Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Kampfmitteln.

#### Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist noch nicht ausreichend erschlossen. Die Erweiterung des Trinkwasserversorgungsnetzes muss im Baugenehmigungsverfahren mit dem Wasserversorgungsverband Euskirchen-Swisttal (Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG) sichergestellt werden.

#### Grundwasserstand

Im Plangebiet können flurnahe Grundwasserstände auftreten.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein bestehendes und genehmigtes Mischwassersystem, das hydraulisch in der Lage ist, alle Abwässer aufzunehmen.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Erfttaue befindet sich das Plangebiet in einem bei Extremhochwasser gefährdeten Bereich. Es ergeht daher der Hinweis, dass als zusätzliche Sicherheit deshalb auf den tieferliegenden Flächen des Plangebietes möglichst wenig hochwassersensible Nutzungen angeordnet werden sollten.

Wasserversorgungsverband Euskirchen-Swisttal (Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG) weist darauf hin, dass der Planbereich im Einzugsbereich der Brauchwassergewinnungsanlage Kessenich (Brunnen II) liegt. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung -vor allem Wartung von Fahrzeugen und Lagerfläche- ist es zwingend notwendig, durch entsprechende bauliche Vorkehrungen sicherzustellen, dass während des zukünftigen Betriebes auf dem Plangelände keine grundwasserschädigenden Stoffe in das Grundwasser (z. B. Versickerung) gelangen.

Es steht derzeit ein wasserrechtliches Verfahren zur Fortführung der (Brauch-) Wassergewinnung aus eben dieser an. Zur Klärung und Festlegung von zukünftigen grundwasserschützenden baulichen Maßnahmen zur geplanten Nutzung sind im Baugenehmigungsverfahren der Wasserversorgungsverband Euskirchen-Swisttal (Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG) und die Untere Wasserschutzbehörde zu beteiligen.

Zur Steuerung der gestalterischen Auswirkungen von Werbeanlagen und um Beeinträchtigungen des Fahrverkehrs auf der L 194 zu vermeiden, werden gestalterische Festsetzungen

gem. § 86 (1) BauONW getroffen, die sich auf den Standort und die Größe der Werbeanlagen sowie auf deren optische Wirkung beziehen.

Alle weiteren Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 84 und Nr. 84, 1. Änderung haben weiterhin Gültigkeit.

### **5.0 Umweltauswirkungen**

Der Bebauungsplan Nr. 84, 2. Änd./Ortsteil Euskirchen wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 84 ausgeglichen.

Umweltauswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung - weder positive noch negative - sind zum derzeitigen Stand nicht zu erkennen.

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.

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Eine faunistische Untersuchung, wie man sie in freien Feldbereichen vornehmen würde, ist in diesem Bebauungsplangebiet nicht erforderlich. Lediglich eine Überprüfung der angrenzenden Bäume hinsichtlich eines möglichen Vorhandenseins von Baumhöhlen etc. ist notwendig.

### **7.0 Flächenbilanz**

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

Gewerbegebiet (GE)	ca. 30.635 qm
Verkehrsflächen	ca. 2.205 qm
Versorgungsfläche (Zweckbestimmung Elektrizität)	ca. 12 qm

### **8.0 Bodenordnung**

Die gewerblichen Bauflächen befinden sich im Eigentum der Stadt.

Das in Rede stehende Flurstück Nr. 426 (Flur 35/Gem. Euskirchen) soll an den Forstbetrieb veräußert werden.

Euskirchen, den 20.01.2016

gez. Dr. Friedl  
Bürgermeister