

Bebauungsplan Nr. 78 (vereinfachte Änderung nach der Offenlage)

Stadt Euskirchen Ortsteil Euskirchen

Entscheidungsbegründung

1. Lage und städtebaulicher Zusammenhang

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich nördlich der K 24 zwischen B 51 und Erft. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Bebauungsplan Nr. 78.

Das Bebauungsplangebiet liegt am östlichen Stadtrand, unmittelbar an die bestehenden Gewerbeflächen angrenzend. Das Gebiet ist heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

2. Anlaß, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Euskirchen beabsichtigt, durch Entwicklung des Gewerbegebietes, die Nachfrage von Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe in günstiger Entfernung zum Stadtkern, zu befriedigen.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten, sowie den Eingriff in die Natur soweit wie möglich ausgleichen.

3. Rechtliche Grundlagen, einfügen in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen als gewerbliche Baufläche und Grünfläche dargestellt.

Mit der 16. Flächennutzungsplanänderung wurde zum Ausgleich des Eingriffes durch den Bebauungsplan eine Teilfläche der Grünfläche an der Erft in Fläche für Wald geändert. Der Bebauungsplan ist also gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Durch die Verschiebung der tatsächlichen Nutzung, von der gewerblichen Nutzung zur Einzelhandelsnutzung in den westlich angrenzenden Gewerbeflächen, konnte der steigende Bedarf an stadtnahen Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe nicht mehr gedeckt werden.

Unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts des Wassers und des Bodens ist bei der Forderung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gerade eine konzentrierte bauliche Nutzung städtebaulich wünschenswert. Durch Festsetzung eines Waldstreifens und der Aufwertung der Grünflächen innerhalb der Anbauverbotszonen, parallel zur K 24 und B 51, der Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen, sowie durch Pflanzgebiete zu den befestigten Flächen, kann der planungsbedingte Eingriff in den

Um dieser städtebaulichen Fehlentwicklung entgegenzusteuern, sollen in diesem Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden.

Ausnahmsweise sind die Warengruppen WB 77 Kfz, Kfz Teile-Zubehör und -Bereifung, sowie die Warengruppe WB 78 Zweiräder, Zweiradteile und -Zubehör zulässig.

4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten

Das Bebauungsplangebiet ist im Westen, Norden und Osten von gewerblich genutzten Flächen umschlossen. Im Süden stellt der Flächennutzungsplan gewerbliche Fläche dar.

Nördlich des Plangebietes ist durch den Bau von Wohngebäuden in den 50er Jahren eine Gemengelage entstanden, so daß durch die umliegende gewerbliche Nutzung eine erhebliche Vorbelastung besteht.

Das Plangebiet ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Teil befindet sich ein Pappelwald. Im Süden liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einer Kirschplantage und einer Obstwiese.

Neben dem PKW- und dem Motorradhändler, deren bebauten und versiegelten Flächen, liegt die K 12 und ein asphaltierter Wirtschaftsweg im Plangebiet.

Die Ausweisung gewerblicher Bauflächen stellt einen Eingriff in die heute überwiegend ackerbaulich genutzten Flächen dar, der gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Plangebiet auszugleichen ist.

Zur Beurteilung der für den Ausgleich erforderlichen Maßnahmen, wurde eine Bewertung für die ökologische Funktionserfüllung in Anlehnung an die "Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft", des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW, vorgenommen.

Die Ermittlung, für die durch den Eingriff notwendig werdende Kompensationsmaßnahmen, ergab zusätzlich zu den im Bebauungsplan als Ausgleich geplanten Maßnahmen einen Fehlbedarf von 17.628 ÖE, dies bedeutet eine Aufwertung von 17.628 m um eine ökologische Wertstufe.

Unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts des Wassers und des Bodens ist bei der Forderung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gerade eine konzentrierte bauliche Nutzung städtebaulich erstrebenswert. Durch Festsetzung eines Waldstreifens und der Aufwertung der Grünflächen innerhalb der Anbauverbotszonen, parallel zur K 24 und B 51, der Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie durch Pflanzgebote zu den befestigten Flächen, kann der planungsbedingte Eingriff in den

Naturhaushalt zu ca. 82 % im Plangebiet ausgeglichen werden. Unter Berücksichtigung aller städtebaulich zu wertenden Belange kann der fehlende Ausgleich von ca. 18 % nicht im Plangebiet erreicht werden.

5. Erschließung und Bebauung erfassen und bewerten der geplanten Nutzungen

Erschließung

Das Plangebiet wird unmittelbar von der K 24 erschlossen. Die im Kreuzungsbereich der B 51 und K 24 einmündende Alfred-Nobel-Straße (Von-Siemens-Straße) wird verschoben und so mit der Haupteerschließung des Gewerbegebietes zusammengelegt, daß eine direkte Verbindung zum Industriering erfolgt. Die alte Fahrbahntrasse wird in einem Teilstück bis auf einen 3,00 m breiten Rad- und Gehweg rekultiviert. Die Einmündung der Haupteerschließung, Karl-Benz-Straße zur K 24, wird im Hinblick auf das südlich geplante Gewerbegebiet als Kreuzung mit zusätzlichen Abbiegespuren geplant. Falls das Verkehrsaufkommen dies erfordert kann hier eine Lichtzeichenanlage installiert werden. Der bestehende Fuß- und Radweg wird im Kreuzungsbereich entsprechend geändert. Zu den klassifizierten Straßen B 51 und K 24 sind keine Zu- und Ausfahrten zugelassen.

Die Straßenführung innerhalb des Gebietes ergibt sich durch eine Sticherschließung, die "Karl-Benz-Straße", die parallel zur "Von-Siemens-Straße" verläuft.

Diese Erschließung und Gebietsaufteilung ermöglicht unterschiedliche Grundstücks- und Betriebsgrößen.

Für die Bemessung der Erschließungsstraße wurde zugrunde gelegt:

Haupteerschließung

- Fahrbahn von 6,50 m breite
- einseitiger Parkstreifen 2,50 m breite
- Gehweg beidseitig von 1,50 m breite

Sticherschließung

- Fahrbahn von 6,50 m breite
- Gehweg beidseitig von 1,75 m breite

Die Rübenanfuhr zur Zuckerfabrik erfolgt künftig über die "Von-Siemens- und Alfred-Nobel-Straße". Der Wirtschaftsweg als Verlängerung der "Karl-Benz-Straße" soll in der vorhandenen Form erhalten bleiben.

Leitungstrassen

Eine, von der Verlängerung der Vogelrute zur K 24 führende Gashauptleitung der Ruhrgas AG, kann aus Kostengründen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche verlegt werden. Die Sicherung der Leitungstrasse erfolgt im Bebauungsplan durch ein Leitungsrecht, sowie durch ein Pflanzverbot von 2,0 m rechts und links der Leitung.

Die vorhandenen Hauptversorgungsleitungen des RWE werden ebenfalls durch Leitungsrechte gesichert.

Die Leitung des RWE, von der Verlängerung der Vogelrute zur Zuckerfabrik, wird beim Bau der Erschließungsanlage in die öffentliche Verkehrsfläche verlegt.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen als G-Fläche dargestellt, so daß das geplante GE-Gebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

Nördlich des Plangebietes ist, durch den Bau von Wohngebäuden in den 50er Jahren, eine Gemengelage entstanden. Durch die umgebende gewerbliche Nutzung besteht eine erhebliche Vorbelastung. Die planerische Zielsetzung des Flächennutzungsplans sieht für den gesamten Bereich Gewerbegebiet vor. Langfristig sollte zur Beseitigung dieses Nutzungskonfliktes die Wohnnutzung umgesetzt werden.

Damit von dem geplanten Gewerbegebiet keine zusätzlichen erheblichen Belastungen für die schutzbedürftige Wohnbebauung ausgehen, liegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Grunderlasse des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales und des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr "Berücksichtigung von Emissionen und Immissionen bei der Bauleitplanung sowie bei der Genehmigung von Vorhaben (Planungserlaß) "vom 8.7.1982 und der Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales" Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß)" vom 21.3.1990, zugrunde.

Aufgrund des Abstandserlasses sind als Negativliste die Betriebsarten der Abstandsklasse I - VI (lfd. 1 - 148) generell ausgeschlossen. Das Plangebiet ist darüber hinaus in 3 Zonen analog der Abstandsliste gegliedert.

Betriebe, die in dieser Liste nicht aufgeführt sind, jedoch aufgrund ihrer Emissionen vergleichbare Störung in den Wohngebieten zur Folge hätten, werden im Bauantragsverfahren durch das Gewerbeaufsichtsamt geprüft. Dabei erfolgt auch die

erforderliche Bewertung der unterschiedlichen Emissionen, so daß im Einzelfall auch Betriebsarten der nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden können. Zur Klarstellung ist im Textteil eine entsprechende Festsetzung als Ausnahmeregelung gemäß § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch aufgenommen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und -ordnung werden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen, da mit die Gewerbeflächen auch tatsächlich dem produzierenden Gewerbe zur Verfügung stehen. Abweichend davon sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen nur zulässig wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt. Ausnahmsweise sind die Warengruppe WB 77 Kfz, Kfz Teile-Zubehör und -Bereifung, sowie die Warengruppe WB 78 Zweiräder, Zweiradteile und -Zubehör zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den zulässigen Werten des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung für die Grundflächenzahl mit 0,8. Die Geschoßflächenzahl ist aufgrund der 2-geschossigen Bebauung auf 1,6 reduziert. Zusätzlich zur Zweigeschossigkeit wurde die Höhe für bauliche Anlagen auf maximal 11,00 m über vorhandenem Gelände begrenzt.

6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte, Flächenbilanz (UVP) und sonstige Auswirkungen

Für das Bebauungsplangebiet wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Diese hat für die Prüfatbestände Natur/Landschaft und Boden Anzeichen wesentlicher Umweltrelevanz ergeben. Für den Belang Natur und Landschaft wird durch Abholzung des Pappelwaldes das Landschaftsbild wesentlich verändert, die ökologisch wertvolle Waldfläche geht dem Naturhaushalt verloren und die landwirtschaftlich genutzte Fläche wird größtenteils versiegelt.

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen ökologischen Potentiale weist die Kompensationsflächenberechnung nach, daß durch Anpflanzen eines Auenwaldes an der Erft, Pflanzgebote für die nicht überbaubaren - und befestigten Grundstücksflächen, sowie Reduzierung der befestigten Flächen, der Ausgleich im Plangebiet bis zu ca. 82 % erfolgen kann.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen, in Form der Anpflanzungen und durch die Beschränkung der maximalen Bauhöhe auf 11,00 m wird der Eingriff in bezug auf das Landschaftsbild voll ausgeglichen.

Der fehlende Ausgleich von ca. 18 % kann nicht im Plangebiet erfolgen.

7. Abwägung der Belange

Die für die ökologische Funktionserfüllung erforderliche Bewertung ist in Form einer Bestandserhebung, der Bewertung des planerischen Eingriffs und einer zusammenfassenden Berechnung Anlage zum Bebauungsplan.

Dies wurde der Unteren Landschaftsbehörde mit Hinweis auf den fehlenden Ausgleich vorgelegt und von dieser als ausreichend akzeptiert.

Bei einer Gesamtbeurteilung des zu erwartenden Eingriffes und der im Bebauungsplan festgesetzten Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen muß jedoch festgestellt werden, daß trotz der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen kein vollständiger Ausgleich aller Beeinträchtigungen erzielt werden kann. Weder innerhalb des Plangebietes noch in dessen unmittelbarer Umgebung stehen weitere geeignete Flächenpotentiale für entsprechende Maßnahmen zur Verfügung. Die zu erwartende Beeinträchtigungen können mittels der beschriebenen Festsetzungen jedoch so weit reduziert werden, daß dies unter Berücksichtigung aller in die Abwägung einzustellender Belange als städtebaulich vertretbar anzusehen ist.

8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sowie Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz

Die festgesetzten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden im übrigen gemäß § 8a Abs. 1, Satz 4 des Bundesnaturschutzgesetzes den Grundstücksflächen, auf denen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingriffe zu erwarten sind, als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet. Dies sind die Neubauf Flächen im Innenbereich des Plangebiets. Die bereits bebauten Grundstücke werden nicht in die Zuordnung einbezogen, da sie keinen Eingriff darstellen.

Insofern ist es notwendig, diese Grundstücke nicht in die Zuordnung der Sammelausgleichsmaßnahmen einzubeziehen.

Auch für die noch zu errichtende Von-Siemens- und Carl-Benz-Straße ist als städtebaulich sinnvolle, eigenständige Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet die öffentliche Grünfläche an der Erft ausgewiesen.

Die für die Erstellung der Grünflächen entstehenden Kosten werden in den Erschließungsaufwand nach § 128 Abs. 1 BauGB einbezogen, da es sich um notwendige Folgekosten für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage handelt.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt, sofern sie nicht auf anderem Wege (z.B. durch einen städtebaulichen Vertrag) gewährleistet werden kann, durch die Stadt Euskirchen. Die hierfür entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Eigentümer der Grundstücke, denen die Maßnahmen zugeordnet sind.

9. Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist versorgungstechnisch nicht erschlossen. Die vorhandenen Fernleitungen werden durch die Planung gesichert, bzw. eine RWE-Leitung in die öffentliche Verkehrsfläche verlegt.

Das Plangebiet ist im genehmigten Entwässerungsentwurf der Stadt Euskirchen enthalten und gehört zum Einzugsbereich der Kläranlage Kessenich. Diese Kläranlage entspricht z.Z. nicht den wasserrechtlichen Mindestanforderungen. Die für die Erweiterung der Kläranlage erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) liegt zur Genehmigung vor.

10. Kosten und Finanzierung

Soweit durch die künftige Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen andere landwirtschaftliche Betriebe, die im Plangebiet Flächen bewirtschaften, in ihrer Existenz gefährdet werden sollten, wird die Stadt Euskirchen bemüht sein, diesen Betrieben geeignete Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes zur Verfügung zu stellen.

Die überschläglichen ermittelten Kosten zur Erschließung des Plangebietes werden mit Grunderwerbskosten auf der Grundlage des derzeitigen Preisniveaus mit ca. 2,8 Mio. DM angegeben. Hierzu kommen noch Kosten für die Anlegung der Ausgleichsflächen, das sind ca. 350.000,00 DM, entsprechend der vorgenommenen Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen. Ihre Finanzierung erfolgt im Rahmen von Erschließungsbeiträgen gemäß §§ 127 ff Baugesetzbuch.

Die im Bebauungsplan festgesetzten und den Grundstücken gemäß § 8a BNatSchG zugeordneten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen von der Stadt Euskirchen durchgeführt werden, sofern die Durchführung nicht auf andere Weise gesichert ist. Die Kosten hierfür sind gemäß § 8a Abs. 4 BNatSchG auf die Eigentümer der Gewerbegrundstücke zu verteilen; sie werden auf ca. 1,5 Mio. DM für die gesamten Maßnahmen incl. Grunderwerb geschätzt. Bei einer Nettogewerbefläche von ca. 9,3 ha ist somit von Kosten in Höhe von ca. 16,00 DM/qm Gewerbefläche auszugehen.

Euskirchen, den 08. 12. 1994



(Gickertz)

Bürgermeister