**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 93
der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

INHALT :

0.0 Bisheriges Verfahren

1.0 Rahmenbedingungen

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie
- 1.2 Gebietsentwicklungsplan
- 1.3 Flächennutzungsplan
- 1.4 Grünkonzept
- 1.5 Vorhandene Flächennutzung
- 1.6 Ziel und Zweck der Bebauungsplanung/
Einordnung in die Gesamtentwicklung

2.0 Städtebauliches Konzept

- 2.1 Verkehrserschließung
- 2.2 Bauungskonzept
- 2.3 Ver- und Entsorgung

3.0 Inhalt des Bebauungsplanes

- 3.1 Gewerbegebiete (GE1, GE2, GE3),
Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 3.4 Verkehrsflächen / ergänzende Festsetzungen
- 3.5 Flächen für Versorgungsanlagen
- 3.6 Grünordnerische Festsetzungen

4.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriff Zuordnung der Ausgleichsflächen

5.0 Bodenordnung

6.0 Flächenbilanz

7.0 Kosten

8.0 Umweltbericht

- 8.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch
- 8.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft
- 8.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden
- 8.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser
- 8.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft
- 8.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima
- 8.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter
- 8.8 Abwägung der Auswirkungen und umweltschützende Maßnahmen
- 8.9 Alternative Standorte
- 8.10 Zusammenfassung

Anhang

0.0 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Euskirchen hat auf Empfehlung des seinerzeitigen Ausschusses für Planung,

Hochbau, Umwelt und Denkmäler in seiner Sitzung vom 25.09.1990 gem. § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93, Ortsteil Euskirchen, gefasst.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wurde gem. § 3 (1) BauGB am 11.12.1991 in einer Bürgerversammlung auf der Grundlage des damaligen Bebauungsplan-Vorentwurfes durchgeführt.

Über die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung wurde am 05.03.1992 im Ausschuss beraten und die Weiterführung des Verfahrens beschlossen.

Aufgrund der Aufnahme des Bebauungsplanes Nr. 93 in die Bearbeitungsstufe Nr. 1 der Prioritätenliste wurde das Verfahren wieder aufgenommen.

Die teilweise veränderten Grundstücksverhältnisse haben die Überplanung des damaligen Bebauungsplan-Vorentwurfes auf aktueller Katastergrundlage notwendig gemacht.

Die erneute Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB auf der Grundlage des überarbeiteten Bebauungsplan-Vorentwurfes fand am 11.12.2000 statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 07.02.2001 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 14.03.2003 bis zum 14.04.2003 durchgeführt.

Für den Bebauungsplan Nr. 93 wurde ein Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB erstellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Die 21. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 93, Ortsteil Euskirchen, durchgeführt.

1.0 Rahmenbedingungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie

Das Bebauungsplangebiet wird u.a. begrenzt:

- im Norden durch die Thomas-Eißer-Straße
- im Süden durch einen landwirtschaftlichen Weg
- im Westen durch die Ortslage Euskirchen bzw. im Südwesten durch landwirtschaftliche Flächen
- im Osten durch die Bundesstraße B 51

Der bisherige Geltungsbereich wird im Nordwesten um einen ca. 0,70m tiefen und ca. 3m langen Streifen erweitert, um die Verkehrsplanung im Bereich Thomas-Eißer-Str. planungsrechtlich abzusichern.

Das Bebauungsplangebiet ist durch eine von Norden nach Süden leicht ansteigende Topografie gekennzeichnet.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 11,0 ha.

1.2 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, aus dem Jahre 1984 weist für den Bereich des Bebauungsplanes Wohnsiedlungsbereich aus.

Der Gebietsentwicklungsplan wird derzeit überarbeitet. Der GEP-Entwurf weist für das Plangebiet Ansiedlungsbereich (ASB) aus.

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt für den Geltungsbereich gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar. Entlang der als geplante Trasse dargestellten Bun-

desstraße B51 ist zudem ein ca. 20m breiter Streifen als Grünfläche (Anbauverbotszone) ausgewiesen.

Um die in diesem Bereich geplante gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, muss der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen geändert werden. Dies erfolgt als 21. Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 93, Ortsteil Euskirchen.

Die Anfrage nach landesplanerischer Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde von der Bezirksregierung mit Schreiben vom 25.08.2000 positiv beschieden.

1.4 Grünkonzept

Im Rahmen der Neuaufstellung zum Flächennutzungsplan wurde ein Grünkonzept (Stand Okt. '99) erstellt, das Aussagen zu Naturhaushalt und Landschaftsraum für die Stadt Euskirchen beinhaltet.

Für den Bereich nördliches Plangebiet sieht das Grünkonzept derzeit einen unzureichend eingegrüntem, nicht eingebundenen Ortsrand.

Weiterhin ist der Böschungsbereich entlang der B 51 als "prägende Alleen/Baumreihen" dargestellt.

Die westlichen Ortsränder im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung werden insgesamt als typisch und ausreichend eingegrünt eingestuft mit dem Ziel der Erhaltung bzw. Aufwertung.

1.5 Vorhandene Flächennutzung

Die derzeitige Flächennutzung zeigt in erster Linie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Südlich der Thomas-Eißer-Straße befindet sich ein den nördlich der Thomas-Eißer-Straße stehenden gewerblichen Gebäuden (derzeit Danzas) zugehöriger Parkplatz mit angegliederter Regenwasser-Versickerungsmulde.

1.6 Einordnung in die Gesamtentwicklung

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt Euskirchen:

- die Verbesserung des Angebotes erschlossener Gewerbeflächen insbesondere für die Auslagerung bestehender kleinerer Gewerbebetriebe des Ortsteils Euskirchen
- die Erhöhung des Angebotes an gewerblichen Flächen, beides mit dem Ziel der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen
- die landschaftliche Eingrünung insgesamt und die Abschirmung des westlich angrenzenden Siedlungsbereiches gegenüber dem Gewerbegebiet sowie die Sicherstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen
- die Garantie gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Gliederung der Gewerbeflächen nach dem Abstandserlass
- die Bepflanzung der Anbauverbotszone entlang der B51 als attraktivere Einfahrt in das südliche Gewerbegebiet "Euro-Park"
- mit der Planung soll das Umfeld der Arbeitsplätze verbessert sowie die Attraktivität des Gewerbegebietes erhöht werden.

Im Bebauungsplan Nr.93 werden Gewerbeflächen - GE - ausgewiesen, um den Bedarf an notwendigen Gewerbeflächen langfristig zu sichern.

2.0 Städtebauliches Konzept

2.1 Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die nördlich des Geltungsbereiches verlaufende Thomas-Eißer-Straße mit unmittelbarem Anschluss an die

Bundesstraße B 51.

Mit Realisierung der Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Thomas-Eißer-Straße/B51/Narzissenweg wird die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz leistungsgerechter ausgeführt, so dass der durch das Plangebiet entstehende Ziel- und Quellverkehr aufgenommen werden kann.

Verkehrstechnische Überlegungen zur Anbindung des Plangebietes an die Thomas-Eißer-Straße sowie die integrierte sichere Ausgestaltung für Fußgänger und Radfahrer haben ergeben, dass der Querschnitt der derzeitigen Straßenverkehrsfläche in diesem Bereich nicht ausreicht. Ausgehend von der südlichen Parzellengrenze der Straßenverkehrsfläche Thomas-Eißer-Straße wird ein ca. 2,50m breiter Streifen in südlicher Richtung auf überwiegend privater Grundstücksfläche zusätzlich benötigt, um eine ansprechende Verkehrsführung zu gewährleisten. Im Bebauungsplan-Entwurf ist dieser Streifen als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Im nordwestlichen Anschluss an das eigentliche Plangebiet wird im Bereich der Parzelle 464 (private Garagenfläche) aus verkehrsplanerischer Sicht ein Streifen von 0,70m Tiefe benötigt. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird dieser Bereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und ebenfalls als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Der sich aufweitende Böschungsbereich zur östlich gelegenen Kreuzung hin wird zur Herstellung des geplanten Straßenkörpers (Umbau des Kreuzungsbereichs) als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die innere Erschließung des Plangebietes sieht eine leicht verschwenkte Erschließungsstraße (Planstraße "A") mit zwei Fahrspuren, einer wechselseitigen Längsparkspur und beidseitigen Gehwegen vor. Die Erschließungsstraße endet im südlichen Plangebiet in einem Wendehammer. Im nordöstlichen Plangebiet ist zudem ein Erschließungsstich (Planstraße "B") desselben Querschnittes mit abschließendem Wendehammer im Bereich der jetzigen Wegeparzelle vorgesehen, um eine Nutzung der rückwärtig angeordneten Grundstücke zu ermöglichen.

Weiterhin ist im südwestlichen Plangebiet eine fußläufige Verbindung vorgesehen, die sich an der vorhandenen Wegeparzelle orientiert und auf eine Breite von 3,0m reduziert wird. Die nördliche Wegeparzelle entfällt, um die öffentlichen Grünstreifen zum Schutze der westlichen Wohnbebauung durchgängig zu gestalten.

Um eine Befahrung des Fußweges in Form von schleichendem Durchgangsverkehr auszuschließen, werden hier entsprechende Maßnahmen ergriffen (Poller o.ä.).

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird zu gegebener Zeit im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf den einzelnen Gewerbegrundstücken geregelt.

2.2 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht eine lineare Entwicklung entlang der geschwungenen Planstraße und des östlichen Erschließungsstiches vor.

Im westlichen Plangebiet sind im Anschluss an die vorhandenen Strukturen der Wohnbebauung kleinparzelliertere Gewerbegrundstücke für eine insgesamt verdichtete, aber offene Bebauung vorgesehen.

Die entstehenden Gewerbeflächen sollen insbesondere umsiedlungswilligen, nicht störenden Betrieben vorbehalten sein (sh. Kap. 3.1).

Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen liegen bei ca. 1200m² bis 1800m² Grundstücksfläche.

Östlich der Planstraße "A" sollen entsprechend der Nachfrage großzügigere Grundstücke von 1500m² bis max. ca. 4000m² angeboten werden.

Eine anspruchsvolle, qualitativ hochwertige Architektur der gewerblichen Bauten wird ausdrücklich begrüßt, um zum einen die Akzeptanz von Gewerbegebieten zu fördern und zum anderen, um optische Anreize entlang der B 51 als südliches "Eingangstor" zum Euskirchener Gewerbebereich "Euro-Park" zu schaffen.

2.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Abwasser

Die anfallenden Abwässer der bebauten und befestigten Flächen innerhalb der Gewerbegebietesausweisungen (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) sowie das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über einen Mischwasserkanal dem Anschluss in der Thomas-Eißer-Straße und somit der Kläranlage in Kessenich zugeführt.

Elektrizität/Gas

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Gas kann durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes sichergestellt werden.

Im mittleren Plangebiet wird zur Sicherung der elektrischen Versorgung eine Trafostation als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen.

Aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an das südliche Plangebiet ist in der Planzeichnung sicherheitshalber eine Gasfernleitung einschließlich 8m Schutzstreifen nachrichtlich eingetragen.

3.0 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Gewerbegebiet (GE1, GE2, GE3), Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Die Ausweisung des Gewerbegebietes hat in erster Linie das Ziel, an adäquater Stelle gewerblich nutzbare Flächen zu schaffen - insbesondere für die Auslagerung bestehender Gewerbebetriebe.

Um die knappen Gewerbeflächen und die Standortvorteile für Gewerbebetriebe im Plangebiet optimal zu nutzen, sollen die Flächen mit ausreichendem Abstand zur Wohnbebauung auch den Betrieben mit entsprechend zulässigen Immissionen zugeordnet werden.

Zur Sicherung der bestehenden Wohngebiete im Westen werden die Gewerbeflächen zur nächstgelegenen Wohnbebauung entsprechend der Abstandsliste (Abstandserlass NW 1998 gem. § 8 BauNVO Gewerbegebiete (GE)) gegliedert. Die Gebiete sind jeweils in die Teilbereiche GE 1, GE 2 und GE 3 untergeordnet, die sich in ihrer abgestuften Nutzungsintensität am Abstandserlass 1998 orientieren. Damit soll das Konzept planungsrechtlich gesichert und umgesetzt werden.

Da die Funktion der Innenstadt als Einkaufszentrum gewahrt bleiben soll, werden in diesem Gebiet Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen.

Um Handwerksbetrieben notwendige, großflächigere Standortvoraussetzungen bieten zu können, sollen diese (mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher) dann zugelassen werden, wenn der Verkauf der handwerklichen Tätigkeit vom Geschäftsumfang klar untergeordnet ist.

Das geplante Gewerbegebiet soll grundsätzlich flächenintensiven Betrieben ohne größeren Publikumsverkehr vorbehalten sein.

Tankstellen, die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten grundsätzlich zulässig sind, sollen für das Plangebiet ausgeschlossen werden, da sie einen unerwünschten Ziel- und Quellverkehr verursachen würden.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sollen ebenfalls nicht zugelassen werden, um der Entwicklung regionaler Wirtschafts- und Gewerbestrukturen den notwendigen Raum zu geben und somit die landesplanerischen Ziele umzusetzen. Vergnügungsstätten stören die beabsichtigte Nutzung und Entwicklungsabsicht.

Besonders in Gewerbegebieten ist zu beobachten, dass bei kleinen und Kleinstbetrieben die planungsrechtlich zulässige Betriebswohnung teilweise das gleiche Bauvolumen wie das des Betriebsgebäudes aufweist. Es entsteht der optische Eindruck eines Mischgebietes oder sogar eines Wohngebietes. Dieser Entwicklung soll durch Festsetzungen im Bebauungsplan konsequent entgegengesteuert werden, damit langfristig eine Veränderung des Gebietscharakters zu Lasten der gewerblichen Nutzung verhindert wird. Deshalb sollen die Betriebswohnungen so beschränkt werden, dass sie nur als Teil des Betriebsgebäudes zulässig sind und sich diesem in Größe und Gestaltung deutlich unterordnen. Außerdem sollen Betriebswohnungen lediglich auf die Betriebsinhaber oder -leiter beschränkt werden.

Hinsichtlich der Immissionsschutzvorsorge für die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen des privilegierten Personenkreises ergibt sich die Verpflichtung, bei der Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung passive Maßnahmen gegen Lärmimmissionen durchzuführen, damit der Charakter des Gebietes gewahrt und die zulässigen Nutzungen nicht über Gebühr eingeschränkt werden (Eigenvorsorge). Auf Grund der bisher vorliegenden Ergebnisse der Lärmwirkungsforschung, so u.a. "Klosterkötter-Grenzwerte und Richtwerte" ist davon auszugehen, dass ein Innengeräuschpegel von 30-35 dB(A) nachts im schlafgünstigen Bereich eines durchschnittlich Lärmempfindlichen liegt. Aus diesem Grunde ist für die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel von nachts 35 dB(A) eingehalten wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächen gilt § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Höchstmaß mit 1,6 festgesetzt.

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sollen als Grünflächen hergerichtet werden (sh. Kap. 3.6).

Die Flächenversiegelung insgesamt soll zum Schutze des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist in Form von maximalen Gebäudehöhen in m über NN festgesetzt, da im Plangebiet ein von Norden nach Süden ansteigendes Gelände vorliegt und somit genauere Höhenangaben für die zukünftige Bebauung getroffen werden müssen. Im nördlichen Plangebiet werden Geländehöhen von ca. 179,3m ü. NN und im südlichen Plangebiet von ca. 182,5m ü. NN gemessen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird dahingehend gestaffelt, dass die Neubebauung westlich der Planstraße "A" bei ca. 9,0m Gebäudehöhe in Anpassung an das vorhandene Gelände liegen wird und östlich der Planstraße bei ca. 13,50m Gebäudehöhe.

Die Höhenausweisung erfolgt in Anlehnung an die Höhenstruktur der umgebenden Bebauung und an die Höhenausweisung der angrenzenden Bebauungspläne.

Die im Rahmen einer am 11.01.2002 durchgeführten Geländeaufnahme festgestellten tatsächlichen Firshöhen der westlich anschließenden Wohnbebauung (Zeppelinstraße) liegen bei durchschnittlich 9,5m ü. NN, so dass eine max. Gebäudehöhe von 9,0m für die anschließende gewerbliche Bebauung angemessen erscheint (sh. hierzu Geländeschemaschnitte A und B, Anhang).

Der östlich der B51 im Bereich Narzissenweg anschließende Bebauungsplan setzt Höhen von max. 14,0m fest. Im Bereich nördlich der Thomas-Eßer-Straße ist lediglich eine Baumassenzahl festgesetzt, so dass hier auch Gebäude wie das Hochregallager mit ca. 27m Höhe entstehen können.

3.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird einheitlich eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gefasst - weitergehende, ein-

engende Baufensterfestlegungen werden nicht getroffen, um eine flexible Bauplanung zu gewährleisten.

3.4 Verkehrsflächen / ergänzende Festsetzungen

Die der Erschließung des geplanten Gewerbegebietes dienenden Planstraßen werden einschließlich Wendehämmer als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Das vorgesehene Fahrbahnprofil beträgt insgesamt 12,0m, d.h., 6,50m Fahrgasse, 2,50m wechselseitige Längsparkspur sowie beidseitig Gehwege von jeweils 1,50m Breite.

Der Einmündungsbereich zur Thomas-Eißer-Straße ist mit einem Sichtdreieck gem. 50km/h gekennzeichnet.

Der dargestellte Fußweg wird in einer Breite von 3,0m als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg ausgewiesen.

Der Anliegerbereich B 51 ist als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet.

Im Böschungsbereich der Kreuzung Thomas-Eißer-Straße/B 51 ist zur Wahrung der Verkehrssicherheit ebenfalls ein Ein- und Ausfahrtsverbot gem. Planeintrag dargestellt.

Entlang der B 51 ist aufgrund der Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes baugebietsseitig eine Anbauverbotszone von 20,0m - gemessen ab äußerem Rand der befestigten Fahrbahn - einzuhalten. Dieser Bereich liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ist von Bebauung freizuhalten.

3.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Im südwestlichen Plangebiet wird oberhalb des ausgewiesenen Fußweges eine Fläche für Versorgungsanlagen zur Errichtung einer Transformatorenstation festgesetzt. Sie dient zur Sicherung der Stromversorgung im Plangebiet und hat eine Größe von 5,00m x 2,50m.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Für das Plangebiet werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die im Folgenden aufgeführt sind:

3.6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die öffentlichen Grünflächen im westlichen und östlichen Plangebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die hier vorgesehenen Bepflanzungen dienen zum einen als Puffer zur westlichen Wohnbebauung und zum anderen als südliche Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft. Innerhalb der westlichen Grünfläche soll zudem ein Erdwall in einer Höhe von 2,0m modelliert werden, um eine bessere Abschirmung zu gewährleisten.

Darüber hinaus fließen diese Flächen in die Eingriffsbilanzierung ein und machen einen wesentlichen Anteil an dem zu erbringenden Ausgleich aus. Die auf diesen Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind in den Textlichen Festsetzungen festgeschrieben.

Eine Bebauung ist hier unzulässig.

3.6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es ist beabsichtigt, 20 % der jeweiligen Grundstücksflächen in den Gewerbebereichen nicht zu versiegeln und von den Eigentümern begrünen und unterhalten zu lassen. Teile dieser Flächen sind mit einem Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB belegt.

Dies soll zur Eingrünung, Bepflanzung und zur optischen Aufwertung des Gebietes und der ökologischen Anreicherung sowie der Herstellung von Verbundstrukturen im Bebauungsplangebiet beitragen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung entsprechend berücksichtigt und tragen somit zum notwendigen Ausgleich bei.

Innerhalb dieser Flächen, die entlang der Erschließungsstraßen liegen, dürfen pro Grundstück eine Zu- und Ausfahrt mit einer Gesamtbreite von 6,50 m befestigt werden. Ist die Straßenfront

des Grundstückes länger als 100m, ist eine weitere Zu- und Ausfahrt wie beschrieben zulässig. Weiterhin wird der Bereich der Anbauverbotszone innerhalb der privaten Gewerbeflächen entlang der B 51 mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" überlagert. Vorgesehen ist die Pflanzung einer Baumreihe mit Hochstämmen (Ahornbäume) entlang der B 51. Dadurch kann von der Bundesstraße bereits Einsicht in das Plangebiet genommen werden, so dass die potentiellen Gewerbebetriebe in diesem Bereich maßgeblich an der Gestaltung einer ansprechenden Ortseinfahrt beteiligt sind.

Die Pflanzmaßnahme soll von seiten der Stadt ausgeführt werden, um einen zeitgleichen Pflanzbeginn der Baumreihe und somit einen einheitlichen Aufwuchs zu gewährleisten.

Zur Durchführung der Maßnahme sind noch abzuschließende vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt und den jetzigen Eigentümern notwendig. Die Maßnahme wird in der Eingriffsbilanzierung entsprechend angerechnet; die Kosten werden umgelegt.

4.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriffs Zuordnung der Ausgleichsflächen

Gem. § 135 a Abs. 1 BauGB sind festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich vom Vorhabenträger durchzuführen.

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB werden die Maßnahmen zum externen Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB auf von der Stadt Euskirchen bereitgestellten Flächen erfolgen, die im einzelnen noch genannt werden (sh. hierzu Kap. 8.2.3).

Grundsätzlich können die Maßnahmen zum Ausgleich bereits vor den Baumaßnahmen durchgeführt werden. Die westliche Grünfläche, die neben der Ausgleichsfunktion auch als Puffer zur Wohnbebauung dient, sollte möglichst zeitnah realisiert werden. Der durch die Erstellung der öffentlichen und privaten Baumaßnahmen anfallende Bauaushub sollte für die Modellierung des Erdwalls eingesetzt werden.

Die Kosten für die Maßnahmen können geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen. Die hierfür anfallenden Kosten werden in den Erschließungsbeiträgen berücksichtigt.

Die übrigen Maßnahmen werden, unabhängig vom Grundstücksverkauf, fortlaufend realisiert, so dass bei einer Bebauung des Gebietes die landschaftliche Eingliederung sichergestellt wird.

Die gem. § 1 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 8 BNatSchG durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen in Form von

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE1, SPE2)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Baumreihe entlang B51)
- externe Ausgleichsflächen (Flur 3, Flurstück3, Gem. Kreuzweingarten-Rheder)

sind gem. § 9 (1a) BauGB den Eingriffsgrundstücken zuzuordnen.

Die Stadt Euskirchen kann dabei die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen und ihre Vorfinanzierung übernehmen. Beim späteren Verkauf von Grundstücken bzw. nach Fertigstellung der Erschließungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind diese Kosten anteilmäßig umzulegen. Die Höhe des Kompensationsbedarfs und der prozentuale Kostenanteil für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind der nachfolgenden Aufstellung zu entnehmen:

	Potentielle Eingriffsfläche	Anteil in % am Gesamteingriff*
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	68.481 m ²	88,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	8.546 m ²	11,1 %

Eingriffsfläche gesamt = Kompensationsbedarf	77.027m ²	100 %
---	----------------------	-------

* Entfallender prozentualer Kostenanteil an den Gesamtkosten für die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen (100%)

Der Eingriff in den derzeitigen Bestand durch den Bau der Erschließungsanlagen (öff. Verkehrsfläche, öff. Fußweg) ergibt ein Defizit von 17.783 Ökopunkten. Der vollständige Ausgleich der Erschließungsanlagen wird durch die Zuordnung der Pflanzmaßnahme "öffentliche Grünfläche SPE1" (+18.954 Ökopunkte) erreicht. Es verbleibt ein noch anrechenbarer Überschuss von +1.436 Ökopunkten.

Der Ausgleich der gewerblichen Bauflächen wird der öffentlichen Grünfläche "SPE2", der Baumpflanzung entlang der B 51, den externen Ausgleichsmaßnahmen und dem o.g. anrechenbaren Überschuss aus der Zuordnung der Erschließungsstraßen zugeordnet.

5.0 Bodenordnung

Verschiedene Grundstücke im Bebauungsplangebiet befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Euskirchen. Um jedoch im Sinne der Bebauungsplanfestsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird eine Baulandumlegung notwendig.

6.0 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Gewerbliche Bauflächen - GRZ 0,8	85.601,3 m ² 68.481,0 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen - Straßenverkehrsfläche - Rad-/Fußweg	8.546,4 m ² 8.281,6 m ² 264,7 m ²
Öffentliche Grünflächen - SPE 1 (westlich) - SPE 2 (südlich)	15.559,4 m ² 8.550,5 m ² 7.008,9 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation (2,5m x 5,0m)	12,5 m ²
Gesamtfläche Plangebiet	109.720,0 m²

7.0 Kosten

Die Kosten für die Erschließung des Plangebietes wurden überschlägig ermittelt und stellen sich wie folgt dar: Straßenbau ca. 1.035.000 €, Kanal ca. 200.000 €.

Die Kosten für die seitens der Stadt in Vorleistung durchzuführenden Pflanzungen innerhalb des Plangebietes werden auf insg. ca. 114.500 Euro geschätzt. Die Kosten beinhalten die Pflanzung der Baumreihe entlang der B51 sowie die der öffentlichen Grünflächen (SPE1, SPE2) inkl. Modellierung eines Erdwalls. Nicht enthalten in diesen Kosten ist der Grunderwerb der öffentlichen Grünflächen.

Für die Realisierung des externen Ausgleichs soll das zur Verfügung stehende städtische Flurstück in Kreuzweingarten-Rheder sinnvollerweise in einem Arbeitsgang aufgeforstet werden, obwohl nur ein Teilbereich für den Ausgleich des Bebauungsplanes Nr. 93 benötigt wird. Die Gesamtmaßnahme wird auf ca. 54.300 € geschätzt (1,89 € /m²), so dass für die Pflanzung der benötigten 20.125m² Ausgleichsfläche ca. 38.000 € anfallen werden. Nicht enthalten in diesen Kosten ist der Grunderwerb der Ausgleichsflächen.

Der von der Stadt aufzubringende Kostenanteil wird zu gegebener Zeit haushaltsrechtlich bereitgestellt.

8.0 Umweltbericht

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes - vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge - von hoher Bedeutung. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden bzw. vermindert werden, eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität soll durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

Gem. § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beigefügt, der in allgemeinverständlicher Form eine Eingriffsbeschreibung und Beurteilung hinsichtlich umweltrelevanter Belange vornimmt.

8.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen wird positive und negative Auswirkungen auf das "Schutzgut Mensch" haben, auf die im weiteren Verlauf des Umweltberichtes näher eingegangen wird.

Folgende positive Auswirkungen sind zu nennen:

- stadtnahes Gewerbeflächenangebot - insbesondere für umsiedlungswillige Betriebe, die sich in ihrer derzeitigen Umgebung nicht mehr entwickeln können; die "alten" Standorte stehen für eine neue Nutzung zur Verfügung
- Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen; gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Gliederung der Gewerbeflächen nach dem Abstandserlass
- verkehrsgünstige Lage, gute Anbindungen an das überregionale Straßennetz
- die westliche Wohnbebauung wird vor Immissionen durch den Verkehr auf der B51 aufgrund der neu entstehenden Gebäude abgeschirmt
- Schutz der westlichen Wohnbebauung durch Realisierung einer breiten Grünzone
- Realisierung einer Ortsrandeingrünung im südlichen Plangebiet

Als negative Aspekte sind zu nennen:

- Anstieg des Verkehrsaufkommens in Form von LKW- und PKW-Verkehr im Bereich der Thomas-Eißer-Straße durch die hinzukommenden Nutzungen im Plangebiet
- die gewerbliche Nutzung im Plangebiet (GE) wird gem. Abstandserlass gegliedert; inwieweit Immissionen (Lärm, Abgase, Geruch) die angrenzende Wohnnutzung beeinträchtigen könnten, kann zu diesem Zeitpunkt nicht ermittelt werden, da die gewerblichen Nutzungen noch nicht bekannt sind
- der unverbaute Ausblick auf das derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Plangebiet wird verschwinden
- möglicherweise wird die Realisierung des Plangebietes aufgrund seiner Größe klimatische Veränderungen und Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft/Klima (Frischluftentstehungsgebiet) mit sich bringen, was sich ungünstig auf das Schutzgut Mensch auswirken könnte

8.1.1 Verkehrsbedingte Immissionen

Individualverkehr

Bedingt durch die anstehende gewerbliche Nutzung im Plangebiet wird zusätzlicher PKW- und LKW-Verkehr entstehen, der verkehrsbedingte Immissionen in Form von Lärm, Abgasen und Geruch mit sich bringen wird.

Der neu hinzukommende Verkehr wird zudem den derzeit schon stark frequentierten Bereich Thomas-Eißer-Straße - und somit den Kreuzungsbereich zur B 51 zusätzlich belasten.

Die Höhe des hinzukommenden Individualverkehrs kann zu diesem Zeitpunkt nicht ermittelt werden, da die Art der Betriebe - und somit die Höhe des Individualverkehrs (Lieferverkehr, Verkehr durch Angestellte/Besucher) - noch nicht bekannt sind.

Durch die Nähe zur östlich entlang des Plangebietes verlaufenden, stark beanspruchten Bundesstraße 51 kommt es zu Immissionen (Lärm, Abgase, Geruch), die sich negativ auf das Plangebiet auswirken können.

8.1.2 Sonstige nutzungsbedingte Immissionen

• GE-Gebiete (GE1, GE2, GE3)

Das Plangebiet mit seiner zukünftig gewerblichen Nutzung (Ausweisung - GE -) grenzt westlich an bestehende Wohnbebauung an.

Inwieweit Immissionen in Form von Lärm, Abgasen und Gerüchen das angrenzende, westliche Wohngebiet beeinträchtigen könnten, kann zu diesem Zeitpunkt nicht ermittelt werden, da die gewerblichen Nutzungen erst zum Zeitpunkt der Baugenehmigungsverfahren bekannt sind.

Dasselbe gilt auch für möglicherweise auftretende Immissionen innerhalb des Plangebietes.

8.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Die geplante Ausweisung gewerblicher Bauflächen stellt einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft dar.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind in erster Linie:

- zusätzliche Versiegelung lebenden Bodens
- zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bauten und Anlagenteile
- zusätzliche betriebsbedingte Emissionen (Lärm, Geruch, Licht) als Störung des Naturhaushaltes
- Beanspruchung von Vegetationselementen als Lebensraum von Tieren und Pflanzen durch den Bau der gewerblichen Anlagen und der Verkehrsflächen

Für das Schutzgut Tiere können keine genauen Angaben gemacht werden.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die mehrmals im Jahr bestellt wird. Die Fläche grenzt östlich an die stark befahrene Bundesstraße B51 und nördlich an die ebenfalls stark befahrene Thomas-Eißer-Straße an. Des Weiteren befindet sich im nördlichen Plangebiet ein großer, stark beanspruchter Parkplatz

Aufgrund der vorgenannten derzeitigen Bedingungen werden hier keine besonderen Tier-vorkommnisse erwartet und daher auch keine Beeinträchtigungen durch den Eingriff gesehen.

8.2.1 Schutzgebietsausweisungen

Naturschutz-, und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Auch gesetzlich geschützte Biotop-, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen, so dass hinsichtlich möglicher Schutzgebietsausweisungen keine Konflikte zu erwarten sind.

8.2.2 Landschaftsbild

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. Stadtbildes sind nicht zu erwarten - die derzeit vorzufindende Situation wird jedoch eine Veränderung erfahren. Die landwirtschaftlichen Flächen werden einer gewerblichen Bebauung in Anlehnung an die umgebende gewerbliche Nutzung weichen.

Im südlichen Plangebiet soll eine dichte Bepflanzung aus Hecken, Gebüsch und Feldgehölzen als Ortsrandeingrünung die Grenze der baulichen Tätigkeiten bilden; entlang der B51 wird eine geplante Baumreihe mit Hochstämmen das Landschaftsbild aufwerten.

In Verbindung mit den geplanten Bepflanzungsmaßnahmen soll hier somit eine ansprechende südliche Stadteinfahrt entstehen.

Die unbebauten, nicht versiegelten Grundstücksbereiche, die aus ökologischen und gestalterischen Gründen durch Pflanzungen aufgewertet werden sollen, tragen auf diese Weise ebenfalls zu einem ansprechenderen Landschaftsbild/Stadtbild bei.

8.2.3 Eingriffsbilanzierung

Zu den abwägungsrelevanten Belangen gehören gem. § 1 (5) Nr. 7 i.V. mit § 1a BauGB die Belange des "Umweltschutzes, auch durch Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes

und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima.“ Diese Belange sind gem. § 1 (6) BauGB mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen, die in § 1 (5) Nr. 1-10 aufgeführt sind, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

In der Abwägung sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (§ 1a (2) Nr. 2 BauGB) entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 8a BNatSchG) zu berücksichtigen. So ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu überprüfen, ob durch die Ziele Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne zu erwarten sind. Ist dies der Fall, bedarf es einer Bestandsaufnahme von Boden, Natur und Landschaft, der sich eine Bewertung anzuschließen hat.

Diese Eingriffe wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan festgestellt und bewertet und den vorgesehenen landschaftspflegerischen Begleit- und Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgte nach der Methode der “Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft” der Landesregierung NRW. Hierbei hat sich gezeigt, dass der geplante Eingriff im unmittelbaren Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden kann.

Die derzeitigen Flächennutzungen im Plangebiet sowie die Bewertung der vorgefundenen Biotoptypen und ihre Flächenanteile sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (Bestand)

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (S. Plan-ausgangssituation)	Code (Lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (vgl. Biotoptypenwertliste)	Fläche qm	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp.5xSp6)	Einzelflächenwert (Sp.4xSp.7)
1	1.1	Versiegelte Fläche	8945	0	1	0	0
2	2.1	Straßenränder	278	2	1	2	556
3	2.3	Wegraine ohne Gehölzaufwuchs	1753	3	1	3	5259
4	3.1	Acker	86216	2	1	2	172432
5	4.5	Extensivrasen (Wiese)	3260	3	1	3	9780
6	5.1	Brache < 5 Jahre	7587	4	1	4	30348
7	5.2	Brache zwischen 5 - 15 Jahren	1698	5	1	5	8490
Gesamtflächenwert A:							226865

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß Bebauungsplanentwurf (Planung)

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr. (S.Plan- ausgangs- situation)	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biototyp (lt. Biotopwertliste)	Fläche (qm)	Grund- wert A (lt. Biotop- typenwert- liste)	Gesamt- korrek- tur- faktor	Gesamt- wert (SP.5 x Sp.6)	Einzel- flächen- wert (Sp.4xSp.7)
1	1.1	Versiegelte Flächen (Asphalt, engfugiges Pflaster / Straße)	8282	0	1	0,0	0
2	1.1	Versiegelte Flächen (geplante Bebauung GRZ 0.8)	68481	0	1	0,0	0
3	1.1	Versiegelte Flächen (Versorgungsfläche)	12,5	0	1	0,0	0
4	1.3	Fuß- und Radwege (wassergebundene Decke)	265	1	1	1,0	265
5	2.1	Straßenränder (regelmäßige Mahd/ Bereich B 51)	8689	2	1	2,0	26067
6	4.3	Grünflächen in Industrie- u. Ge- werbegebieten (20% der GE-Fläche)	17120	2	1	2,0	34240
7	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (westliche und süd- liche Grünfläche)	15559	P6	0,9	5,4	84019
8	8.2	Alleen, Baum- reihen (Bereich B 51, 37 Einzelbäume à 10m ² Kronendurchmesser)	370	P6	0,8	4,8	1776
						Summe	146367

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	-80500
--	---------------

Die Gesamtbilanz zeigt, dass die im Geltungsbereich geplanten Pflanzmaßnahmen nicht zum Ausgleich des Eingriffs führen. Zusätzlich sind noch 80.500 Ökopunkte extern auszugleichen.

8.2.4 Externe Ausgleichsfläche

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde sowie der Unteren Forstbehörde wurde eine

geeignete städtische Fläche gefunden, auf der der externe Ausgleich für das ermittelte Defizit in Höhe von 80.500 Ökopunkten erfolgen wird.

Bei der Fläche handelt es sich um das städtische Flurstück 3, Flur 3, Gemarkung Kreuzweingarten-Rheder mit einer Größe von insgesamt 28.690m². Als Ausgleichsmaßnahme ist die Aufforstung eines standortgerechten Laubmischwaldes als Arrondierung des vorhandenen Waldes im Randbereich der Ortslage Kreuzweingarten vorgesehen.

Von dieser Gesamtaufstellungsfläche wird für den Ausgleich des Bebauungsplanes Nr. 93 eine Teilfläche von 20.125m² beansprucht, um das noch ausstehende Defizit zu kompensieren.

Die Fläche wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt und zu gegebenem Zeitpunkt bereitgestellt.

A. Ausgangszustand der externen Ausgleichsfläche							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr. (S.Plan-ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotopwertliste)	Fläche (qm)	Grundwert A (lt. Biotop-typenwert-liste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp.5x Sp6)	Einzel-flächen-wert (Sp.4xSp.7)
1	3.1	Acker	20.125	2	1	2	40250
Gesamtflächenwert A:							40250

B. Zustand der externen Ausgleichsfläche nach Durchführung der Aufforstung							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr. (S.Plan-ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotopwertliste)	Fläche (qm)	Grundwert A (lt. Biotop-typenwert-liste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp.5x Sp6)	Einzel-flächen-wert (Sp.4xSp.7)
1	6.7	Aufforstung mit standort-heimischen Laubgehölzen	20125	6	1	6,0	120750
Gesamtflächenwert B:							120750

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	80500
--	-------

Die Stadt Euskirchen stellt die Fläche zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahme bereit.

Mit dem Satzungsbeschluss verpflichtet sich die Stadt Euskirchen - zur Absicherung der Abwägungsentscheidung über die Inanspruchnahme der Flächen - für den entsprechenden Ausgleich in einem Selbstbindungsbeschluss. Damit wird sichergestellt, dass die Stadt diese Flächen nicht für andere Zwecke verwenden kann.

8.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Gem. Hydrogeologischer Karte NW vom Landesamt für Wasser und Abfall NW (5306 Euskirchen)

wird der Untergrund im Plangebiet durch die pleistozänen Eifelschotter aufgebaut. Im östlichen Plangebiet können oberflächennah Löss, verlehmt Löß und Schwemmlöss auftreten. Die Eifelschotter bestehen vorherrschend aus Kies, Sanden und Schluffen.

8.3.1 Bodenversiegelung

Die Realisierung des Plangebietes bringt eine zusätzliche Versiegelung des Bodens mit sich. Die aufgrund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich mögliche Bodenversiegelung bei Anhaltung der maximal zulässigen GRZ von 0,8 innerhalb des Geltungsbereichs liegt bei insgesamt 68.481 m².

Als weitere Bodenversiegelung kommt zudem die Realisierung der Verkehrsflächen und der Fläche für Versorgungsanlagen hinzu. Der hierfür ermittelte Wert liegt bei insg. 8.559 m².

Insgesamt muss somit von einer maximalen Bodenversiegelung von 77.040 m² ausgegangen werden.

8.3.2 Sonstige Bodenbeeinträchtigungen

- **Altlasten**

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im gesamten Plangebiet nicht zu erwarten.

- **Kampfmittelbelastung**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurf-/Kampfgebietes.

Das Bebauungsplangebiet wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes überprüft und, sofern erforderlich, geräumt.

Da keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gegeben werden kann, ist in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan weiterhin ein Hinweis hierzu enthalten.

8.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

8.4.1 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Geltungsbereich liegt lt. Hydrogeologischer Karte des Landesamtes für Wasser und Abfall NW bei ca. 5 bis 7m unter Flur.

Eine Gefährdung des Grundwassers durch z.B. Altlastenvorkommen oder geplante beeinträchtigende Nutzungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

8.4.2 Oberflächenwasser

Gem. § 51 Landeswassergesetz sollen unbelastete Niederschlagswässer soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Ein Hydrogeologisches Gutachten¹ hat jedoch ergeben, dass die Bodenverhältnisse im Bebauungsplangebiet zu geringe Bodendurchlässigkeiten aufweisen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung aller bebauten und befestigten Flächen (Gewerbe- und Verkehrsflächen) wird somit über einen Mischwasserkanal in den Anschluss Thomas-Eißer-Straße erfolgen.

8.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Die gewerbliche Nutzung im Plangebiet (GE) wird mit Rücksicht auf die vorhandene, westliche

¹ Hydrogeologisches Gutachten Dr. Zöll (Dez. 2000)

Wohnbebauung gem. Abstandserlass in 3 Zonen abgestufter Nutzungsintensität gegliedert. Über dieses Maß hinaus werden keine Betriebe zugelassen, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

8.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Das Plangebiet liegt naturräumlich innerhalb der Niederrheinischen Bucht. Es liegt damit in einem überwiegend maritim geprägten Bereich mit allgemein kühlen Sommern und milden Wintern. Im Jahresmittel liegen die Lufttemperaturen bei über 9°C.

Der Wind weht überwiegend aus westlicher und südwestlicher Richtung; die mittlere Windgeschwindigkeit liegt bei 3 bis 3,5m/s.

Die mittlere Niederschlagsmenge liegt bei ca. 600mm im Jahr.

Für die Frischluftzufuhr der Stadt und als Frischluftentstehungsgebiet ist das Plangebiet im Zusammenspiel mit den umgebenden Freiflächen im südlichen und westlichen Anschluss und aufgrund seiner Größe von Bedeutung.

8.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter

8.7.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie im näheren Umfeld sind keine denkmalgeschützten Gebäude / Kulturgüter vorhanden.

Auswirkungen auf den Bereich des Denkmalschutzes werden daher nicht gesehen.

8.7.2 Bodendenkmalpflege

Unmittelbar westlich der B51, im südlichen Plangebiet, wurde auf einer Fläche von ca. 2ha eine römische Ziegel- und Scherbenstreuung nachgewiesen, die Hinweise auf ein römisches Gebäude liefert.

Das Ergebnis einer qualifizierten Prospektion² zeigt jedoch, dass aufgrund des im Bebauungsplangebietes sehr hoch anstehenden Terrassenschotters kein archäologischer Fundplatz erhalten ist.

Die gutachterliche Untersuchung erfolgte in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege.

Grundsätzlich wird jedoch auch weiterhin auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW), insbesondere die §§ 15 und 16 ('Entdeckung von Bodendenkmälern' bzw. 'Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern') ausdrücklich hingewiesen.

8.8 Abwägung der Auswirkungen und umweltschützende Maßnahmen (Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen)

8.8.1 Schutzgut Mensch

Mit der Fertigstellung der Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Thomas-Eißer-Straße/B51/Narzissenweg wird die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz leistungsgerechter ausgeführt, so dass der durch das Plangebiet entstehende Ziel- und Quellverkehr aufgenommen werden kann. Der Bereich Thomas-Eißer-Straße soll zudem zukünftig so umgestaltet werden, dass die Einfahrt ins Plangebiet einen Linksabbieger erhält. Rückstaus werden somit vermieden und können keine zusätzlichen Immissionen oder Störungen verursachen. Im Zuge des Ausbaus der Thomas-Eißer-

² Büro für Prospektion, Becker/van de Graaf (April 2002)

Straße soll zur Verkehrssicherheit zudem ein beidseitiger Rad-/Fußweg mit Überquerungsmöglichkeiten entstehen.

Für das Plangebiet werden in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nutzungseinschränkungen getroffen, um das Ansiedeln verkehrsintensiver Betriebe im Plangebiet einzuschränken, die einen hohen Ziel- und Quellverkehr mit sich bringen würden (z.B. Tankstellen, Einzelhandel).

Die Immissionsbelastung durch die frequentierte B 51 (in erster Linie Lärm) wird durch die geplante höhere Bebauung entlang der Bundesstraße gedämpft. Dies wirkt sich auch günstig auf die westliche Wohnbebauung aus.

Um das westlich anschließende Wohngebiet vor nutzungsbedingten Immissionen zu schützen, wird das Plangebiet in drei Gewerbegebietszonen (GE1, GE2, GE3) unterteilt, für die gem. Abstandserlass NRW vom 02.04.1998 die allgemein zulässige Nutzung je nach Abstand zur Wohnbebauung einschränkt wird.

In den Gewerbegebieten GE1, GE2 und GE3 selbst soll das Wohnen soweit ausgeschlossen werden, dass lediglich Betriebswohnungen - beschränkt auf Betriebsinhaber oder -leiter - zulässig sein sollen. Dies dient in erster Linie dazu, eine langfristige Veränderung des Gebietscharakters zu lasten der gewerblichen Nutzung zu unterbinden.

Als Puffer und Sichtschutz zwischen Wohn- und geplantem Gewerbegebiet wird ein 23 bis 27m breiter, dicht zu bewachsener Grünstreifen festgesetzt, der zusätzlich als 2,0m hoher Erdwall modelliert werden soll.

8.8.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft und Boden

In Kap. 8.2 wurden bereits die Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter erläutert.

Der im geplanten Gewerbegebiet anstehende Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wurde in der Eingriffsbilanzierung ermittelt und der beabsichtigten Planung gegenübergestellt.

Zur Verminderung des geplanten Eingriffs sind im Bebauungsplan folgende Pflanzmaßnahmen festgesetzt:

- "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (SPE1, SPE2)

Im westlichen und südlichen Anschluss an das Plangebiet sind öffentliche Grünflächen vorgesehen, die sich aus verschiedenen standortgerechten Gehölzen (Hecken, Gebüsche, Feldgehölze) zusammensetzen, um eine dichte und geschlossene Bepflanzung zu erreichen. Zum einen wird sie als Pufferzone zur westlichen Wohnbebauung dienen und zum anderen als Ortsrandeingrünung des südlichen Plangebietabschlusses zur freien Landschaft hin.

- "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen"

20 % der jeweiligen Grundstückflächen in den Gewerbebereichen sollen von den Eigentümern begrünt und unterhalten werden.

Dies soll zum einen der ökologischen Anreicherung dienen sowie zur Herstellung von Verbundstrukturen im Bebauungsplangebiet beitragen.

Entlang der B 51 sind im Bereich der Anbauverbotszone die Pflanzung einer Baumreihe mit Hochstämmen (Ahornbäume) sowie die Pflanzung von Bodendeckern vorgesehen.

Die Eingriffsbilanzierung hat ergeben, dass die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Pflanzmaßnahmen nicht ausreichen und ein Defizit von 80.500 Ökopunkten extern auszugleichen ist. Der externe Ausgleich findet auf einer städtischen Fläche in Kreuzweingarten-Rheder statt, wo im Anschluss an bestehenden Wald eine Aufforstung geplant ist.

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Pflanzmaßnahmen bewirken neben der optischen Aufwertung innerhalb des Gewerbegebietes auch eine positive Außenwirkung. Durch die abschließenden Eingrünungsmaßnahmen sowie die geplante Baumreihe entlang der B 51 wird ein verbessertes Landschafts-/Stadtbild erreicht.

Durch die Entwicklung der westlichen und südlichen Grünflächen im Plangebiet sowie der externen

Ausgleichsfläche können aufgrund ihrer Größenordnung neue Lebensräume für Ökostrukturen (Fauna und Flora) entstehen.

8.9 Alternative Standorte

Das Bebauungsplangebiet Nr. 93 schließt die südwestliche Lücke im Gesamtgebiet des sogenannten Euro-Parks als stadtnahes Gewerbezentrum.

Um dem Planungsziel des Angebotes stadtnaher Gewerbeflächen insbesondere für umsiedlungswillige Gewerbebetriebe aus der Stadt Euskirchen nachkommen zu können, bietet sich diese Fläche in unmittelbarem Anschluss an die bereits bestehenden Gewerbeflächen an.

Zur Umsetzung des Planungsziels wird daher kein Alternativstandort gesehen.

8.10 Zusammenfassung

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 93 wird insgesamt eine Verbesserung der jetzigen Situation mit sich bringen, wenn die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Erhebliche umweltrelevante Auswirkungen sind durch den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Durch umfangreiche Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kann der Eingriff ausgeglichen werden.

Durch die Realisierung der Planung wird der noch fehlende südwestliche Teilbereich des "Euro-Parkes" als stadtnahes Gewerbezentrum geschlossen.

Dies wird zu einer deutlichen Verbesserung des Angebotes an erschlossenen Gewerbeflächen führen, die insbesondere für die Auslagerung bestehender kleinerer Gewerbebetriebe vorgesehen sind.

Die Verlagerung von Betrieben, die an ihren derzeitigen Standorten für die umgebende Nutzung unverträglich geworden sind, wird sich nunmehr positiv auf diese auswirken. In diesen Bereichen sind neue Entwicklungen möglich.

Die südliche Einfahrt ins Euskirchener Stadtgebiet kann durch eine qualitätvolle Architektur in Verbindung mit den geplanten Pflanzmaßnahmen - insbesondere die Pflanzung einer Baumreihe mit Hochstämmen entlang der Bundesstraße 51 - eine ansprechende Wirkung ausüben.

Auf die Innenstadt als Einkaufszentrum wird sich das geplante Gewerbegebiet nicht negativ auswirken, da innenstadtschädigende Nutzungen in den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Euskirchen, den 25.08.2003

Dr. Friedl
Bürgermeister