

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 99

ORTSTEIL EUSKIRCHEN

BEREICH "ALTE ZIEGELEI"

gehört zur Verfügung
vom 11. Jan. 1999

35.2.12-41-73.98

Bezirksregierung Köln

Im Auftrag



INHALT

- 1.0 BISHERIGES VERFAHREN**
- 1.1 BEBAUUNGSPLANGEBIET**
- 2.0 EINORDNUNG IN DIE GESAMTENTWICKLUNG
ÜBERGEORDNETE ZIELE /ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 99**
- 2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**
- 3.0 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET**
- 4.0 BERÜCKSICHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- ANLAGE: BEWERTUNG DER KOMPENSATIONSFLÄCHEN -**
- 4.1 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
- Anlage: Hydrogeologisches Gutachten -**
- 5.0 ATTLASTEN**
- 6.0 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES**
- 6.1 GEWERBE GEBIET**
- 6.2 SONDERGEBIET HANDEL**
- 6.3 VERKEHRSFLÄCHEN**
- 6.4 GRÜNFLÄCHEN**
- 6.5 VERSORGUNGSFLÄCHEN**
- 7.0 ABSTANDSERLASS**
- 8.0 HINWEISE**
- 8.1 HINWEISE FÜR BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN**
- 8.2 LÄRMIMMISSIONEN**
- 9.0 REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 99**
- 9.1 BODENORDNUNG**
- 9.2 ERSCHLIESSUNG**
- 9.3 KOSTEN**

Stadt Euskirchen

Bebauungsplan Nr. 99 der Stadt Euskirchen, Ortsteil Euskirchen, Bereich "Alte Ziegelei"

BEGRÜNDUNG

1.0 BISHERIGES VERFAHREN

Der Rat der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 09.06.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 in Euskirchen, Ortslage Roitzheim, beschlossen gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 23.03.1995 durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 13.02.1997 für die Dauer eines Monats durchgeführt.

Die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20. Oktober bis 20. November 1997.

1.1 BEBAUUNGSPLANGEBIET

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt

- im Norden von der K 24, Roitzheimer Straße
- im Süden von landwirtschaftlichen Flächen südlich "Der Alten Ziegelei"
- im Westen von der B 51
- im Osten von der Erft und der Ortslage Roitzheim

Die verbindliche Abgrenzung ergibt sich aus dem Bebauungsplan Nr. 99 der Stadt Euskirchen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2.0 EINORDNUNG IN DIE GESAMTENTWICKLUNG ÜBERGEORDNETE ZIELE / ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES NR.99

Das Plangebiet liegt im Süd - Osten der Stadt Euskirchen.
Im Norden grenzt es an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.78 der Stadt Euskirchen, der hier Gewerbegebiet festsetzt,
im Süden an landwirtschaftliche Nutzfläche,
im Westen an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr.93, der Gewerbegebiet festsetzt,
an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.77, der Industrie und Gewerbegebiet festsetzt, sowie im Osten an die Ortslage Roitzheim.

Die Umgebung ist durch gewerbliche Nutzung geprägt.

Die Anbindung von den angrenzenden Bundesstraßen B 51 sowie der B 56 an die Autobahnen A 1 - Richtung Köln-Trier und A 61 - Richtung Köln-Koblenz ist in unmittelbarer Nähe gegeben.

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

Der Bebauungsplan Nr. 99 der Stadt Euskirchen soll eine Basis für die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben schaffen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sollen Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen werden, so daß die Gewerbeflächen auch tatsächlich dem produzierenden Gewerbe zur Verfügung stehen können.

Abweichend davon sollen Handwerksbetriebe mit Verkaufsfläche nur zulässig sein, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

Ausnahmsweise sollen die Warengruppe WB 77 KFZ, KFZ - Teile - Zubehör und Bereifung, sowie die Warengruppe WB 78 Zweiräder, Zweiradteile und Zubehör zulässig werden.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes Nr.99 ist die Ausweisung eines SO -Gebietes in einem Teilbereich an der B 51. Das SO-Gebiet dient der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Einzelhandel/Möbel.

Diese planerische Zielsetzung erfolgte in Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung.

Die Vermeidung einer Innenstadtrelevanz wird dadurch erreicht, daß das Warensortiment eingeschränkt und die Verkaufsfläche auf max. 10.000 reduziert wird.

Standorte, die großflächigen Einzelhandel ermöglichen, sind zur Erfüllung der städtischen Versorgungsfunktion erforderlich. Die Innenstadt bietet keine Voraussetzung mehr -Fußgängerzonen, Parzellenstrukturen, Grundstückspreise -, so daß die vorgesehene Ansiedlung an der Peripherie der Stadt erfolgen muß. Der erforderliche Flächenbedarf und die Anforderungen an Kundenzufahrten können so befriedigt werden.

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen weist für das Bebauungsplangebiet überwiegend gewerbliche Flächen - G - aus.

Südlich des Narzissenweges im Bereich "Der Alten Ziegelei" sind gemischte Bauflächen - M - ausgewiesen.

Weiterhin wird der gesamte, südlich vorgenannter Bauflächen angrenzende Bereich des Bebauungsplangebietes als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule dargestellt.

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Zielsetzungen ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Für die geplante Änderung erfolgte die Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung.

Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Euskirchen stellt für das Plangebiet folgende Flächen dar:

1. Ein Teilbereich östlich der B 51, der als gewerbliche Fläche - G - dargestellt ist, wird als Sondergebietsfläche - SO - mit der Zweckbestimmung Einzelhandel Möbelmarkt ausgewiesen.
2. Teilbereiche des als gemischte Baufläche - M - dargestellten Bereiches östlich der Ziegelei, sowie ein Teilbereich des als Grünfläche dargestellten angrenzenden Bereiches werden als gewerbliche Fläche - G - und als SPE-Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.
3. Ein Teilbereich des als Grünfläche dargestellten Bereiches östlich der Ziegelei, entlang der Erft, wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.
4. Der als Fläche für Gemeinbedarf dargestellte Bereich südlich der "Ziegelei" wird als gewerbliche Fläche - G - und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.
5. Ein Teilbereich des als Fläche für Gemeinbedarf dargestellten Bereiches südöstlich der "Ziegelei" (außerhalb des Plangebietes) entlang der Erft, wird als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.
6. Der im nördlichen Plangebiet als gewerbliche Fläche - G - dargestellte Bereich entlang der Erft wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Euskirchen wird entsprechend den vorgestellten Zielen im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

3.0 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET - Ü -

Die Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB (Baugesetzbuch), mit der Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet, liegt im südöstlichen Bereich des Plangebietes in der mit SPE 1 festgesetzten Ausgleichsfläche für versiegelte Flächen.

4.0 BERÜCKSICHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet ist im Teilbereich zwischen der K 24 und dem Narzissenweg gewerblich und landwirtschaftlich genutzt.

Südlich des Narzissenweges mit Ausnahme des Bereiches "Alte Ziegelei" ist die Nutzung rein landwirtschaftlich.

Die Ausweisung gewerblicher Bauflächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der gemäß § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu lösen ist.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf den Grundstücksflächen, auf denen die Eingriffe geplant sind, bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

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.

Auf dieser Grundlage und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Euskirchen wird festgestellt, daß die durch den Eingriff notwendig werdenden Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes in erforderlichem Maße durchgeführt werden können.

Der Ausgleich erfolgt durch die im Bebauungsplangebiet vorgesehenen SPE-Flächen.

Zur Realisierung der geplanten Baumaßnahme wird bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung unter Berücksichtigung der ökologischen und ökonomischen Wertigkeit festgestellt, daß ein Kompensationsdefizit von 150.073 ökologischen Werteinheiten vorliegt, das durch die Ausweisung von gesonderten SPE - Flächen ausgeglichen wird. (s. Anlage zu 4.0)

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. Die Grundstücke, die bereits bebaut sind, werden nicht in die Zuordnung mit einbezogen, da sie keinen Eingriff darstellen. Auch für die noch zu errichtenden Erschließungsanlagen sind als städtebaulich sinnvolle, vertretbare Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet die mit SPE 1 gekennzeichneten Flächen entlang der Erft ausgewiesen.

Die für die Erstellung der SPE 1 Flächen entstehenden Kosten werden in den Erschließungsaufwand nach § 128 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) einbezogen, da es sich um notwendige Folgekosten für die erstmalige Erstellung der Erschließungsanlagen 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.

4.1 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß § 51a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dieses ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll dezentral auf den Grundstücken versickert werden.

Die Stadt Euskirchen hat für den Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 99, Ortsteil Euskirchen, zwei Gutachten erstellen lassen, in dem der Untergrund hydrogeologisch erfaßt wurde.

Als Ergebnis der erbrachten Gutachten stellt der Gutachter fest, daß aufgrund der Untergrundverhältnisse eine dezentrale Versickerung in großen Teilen des Plangebietes möglich ist.

Lediglich im Bereich der verfüllten ehemaligen Lehmgruben kann aufgrund der vorhandenen Altablagerung keine oder nur nach detaillierter Untersuchung im Einzelfall eine Versickerung durchgeführt werden.

Zulässig ist eine Versickerung nur über die belebte Bodenzone (Mulden oder Becken/Flächenversickerung).

Hierzu ist bereichsweise objektbezogen ein Bodenaustausch erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, daß je nach Größe der Dachflächen und Tiefe der Mulde (mind. 0,30 m tief) für die Versickerungsanlage mit 5 - 20 % der Grundstücksfläche gerechnet werden muß.

Im folgenden wird anhand einer beispielhaften Flächenberechnung für eine Muldenversickerung dargestellt, daß die prinzipielle Machbarkeit der Herstellung einer Sickermulde möglich ist.

Grundlage für die Berechnung ist der derzeit vorstellbar ungünstigste Fall unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnittes (Mittelgrundstück), der Topographie (Gefälle in Richtung Erft) und der vorgesehenen Festsetzungen.

Unter v.g. Voraussetzungen ist die Mulde mit dem erforderlichen Speichervolumen in der nicht überbaubaren Fläche möglich (s. Anlage 1.1).

PROJEKT: B-Plan 99 Euskirchen

MULDENVERSICKERUNG

15 min. Bemessungsregen $r(T(n))$: 100,00 e (l/s*ha)
 angeschl. befestigte Fläche A_{red} : 600,00 e (qm)
 verfügbare Versickerungsfläche A_s : 25,00 e (qm)
 Durchlässigkeitsbeiwert k_f : 5,00E-05 e (m/s)
 mit $n = 0,2/a$

unter Berücksichtigung der maßgebenden Dauer des Bemessungsregens $T_{maßg}$:

$$T_{maßg} = (\text{Wurzel}(3,85E-05 * (A_{red} + A_s) * r / (A_s * k_f / 2))) - 9$$

$T_{maßg}$: 53,05 (min)

ergibt sich das max. Speichervolumen V_{smax} :

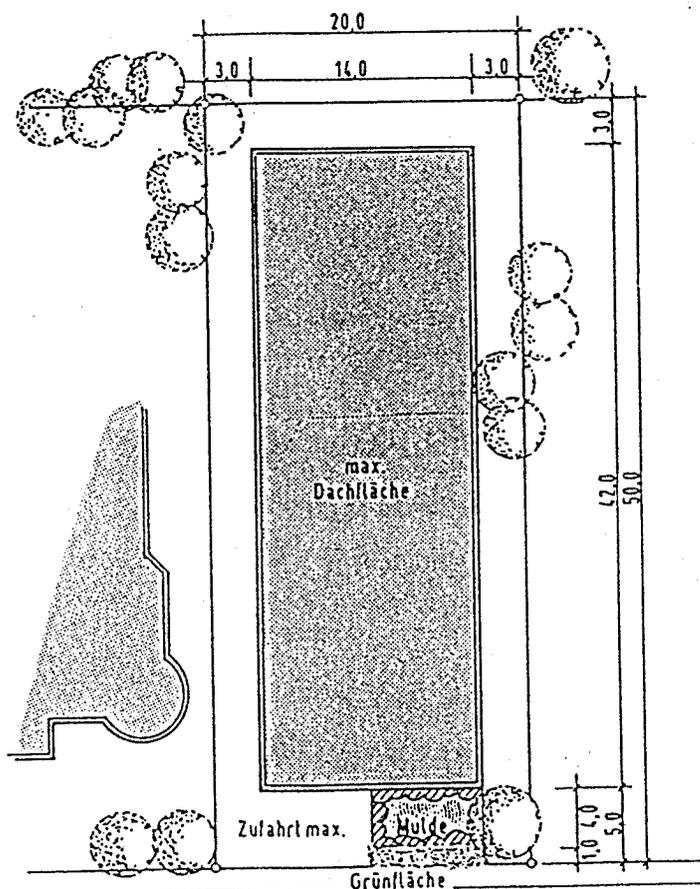
$$V_{smax} = \frac{2,57E-04 * (A_{red} + A_s) * r * T_{maßg}}{A_s * T_{maßg} * k_f / 2} - 9$$

V_{smax} : 11,74 (cbm)

gewählt V_{smax} : 11,74 e (cbm)

Daraus resultiert - unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Sickerfläche und des erforderlichen Speichervolumens - eine mittlere Muldentiefe:

Skizze zu den Flächenverhältn. 0,47 (m)



PLANUNGSAMT

12.Sep.97 Fg

10.0

7.0

3.0

Straße

Seite zu 4.0
INGRIFFSBILANZIERUNG
 am Bebauungsplan Euskirchen Nr.99 Planungsstand Sep.96

1	2	3	4	5	6	7	8
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums							
Flächen-Nr. (s. Plan-Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (qm)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp.5 x Sp.6)	Einzelflächenwert (Sp. 4 x Sp. 7) qm x Wert
1	1.3	Schotter,Kies- und Sandflächen,wassergebundene Decken	37001	1	1	1	37001
2	3.1	Acker	8685	2	1	2	17370
3	5.2	Brachen zwischen 5 - 15 Jahren	2547	5	1	5	12735
4	3.1	Acker	3918	2	1	2	7836
5	1.1	versiegelte Verkehrsflächen	864	0	1	0	0
5.1	2.1	Straßenränder, Bankette	465	2	1	2	930
5.2	1.3	Schotter,Kies-,und Sandflächen,wassergebundene Decken	3320	1	0	0	0
6	1.1	versiegelte Verkehrsflächen	2256	0	1	0	0
6.1	2.1	Straßenränder ,Bankette	2632	2	1	2	5264
7	3.1	Acker	37842	2	1	2	75864
8	1.3	Schotter,Kies- und Sandflächen,wassergebundene Decken	1824	1	1	1	1824
9	5.1	Brachen < 5 Jahre	3528	4	1	4	14112
10	1.1	Gebäude,versiegelte Flächen	349	0	1	0	0
10.1	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	890	2	1	2	1780
11	4.1	Zier- und Nutzgarten	4452	2	1	2	8904
12	1.1	versiegelte Verkehrsflächen	5194	0	1	0	0

	2.1	Straßenränder, Bankette	1299	2	1	2	2598
	1.1	Gebäude, versiegelte Flächen	203	0	1	0	0
13.1	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	301	2	1	2	602
13.2	5.2	Brachen zwischen 5 - 15 Jahren	25697	5	1	5	128845
14	3.1	Acker	32560	2	1	2	65120
15	5.2	Feldwege	1950	2	1	2	3900
16	1.1	versiegelte Verkehrsflächen	1250	0	1	0	0
16.1	2.1	Straßenränder, Bankette	447	2	1	2	894
17	3.1	Acker	19405	2	1	2	38810
18	4.1	Intensivgrünland (Fettwiese)	7116	4	1	4	28464
			205995	Gesamtflächenwert A. (L:Sp.8)			455635

RIFFSBILANZIERUNG

Bebauungsplan Euskirchen Nr.99 Planungsstand Sept.96

1	2	3	4	5	6	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---

B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans

Flächen-Nr. (s. Plan-Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (qm)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzelflächenwert (Sp. 4 x Sp. 7) qm x Wert
1	1.1	Gebäude und versiegelte Flächen	47216	0	1	0	0
1.1	6.7	Aufforstungen mit standortheimischen Laubgehölzen	6075	6	1	6	36450
1.2	8.2	Baumreihen	5730	6	0,7	4,2	24066
2	1.1	versiegelte Verkehrsflächen	21318	0	1	0	0
3	1.1	Gebäude und versiegelte Flächen	15424	0	1	0	0
3.1	8.2	Baumreihen	3856	6	0,7	4,2	16195
4	6.7	Aufforstungen mit standortheimischen Laubgehölzen	18490	6	1	6	110940
5	1.1	Gebäude und versiegelte Flächen	12172	0	1	0	0
5.1	6.7	Aufforstungen mit standortheimischen Laubgehölzen	2185	6	1	6	13110
5.2	8.2	Baumreihen	1351	6	0,7	4,2	5674
6	1.1	Gebäude und versiegelte Flächen	36102	0	1	0	0
6.1	8.2	Baumreihen	9555	6	0,7	4,2	40131
7	1.1	Gebäude und versiegelte Flächen	15524	0	1	0	0
7.1	8.2	Baumreihen	3881	6	0,7	4,2	16300
8	6.7	Aufforstungen mit standortheimischen Laubgehölzen	7116	6	1	6	42696
			205995	Gesamtflächenwert B. (L.Sp.8)			305562
Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B. - Gesamtflächenwert A.)							-150.073

ERGEBNISSE

Für das Gebiet der ehemaligen städtischen Mülldeponie im Bereich Gemarkung Roitzheim, Flur 2, Flurstücke 13, 14, 15 wurde eine umweltgeologische Untersuchung von einem Büro durchgeführt.
Durch diese Untersuchung wird folgendes zusammengefaßt:

Aus umwelttoxikologischer Sicht wurden keine problematischen anorganischen oder organischen Schadstoffausträger für die geplante gewerbliche Nutzung festgestellt. Zur Minimierung der beobachteten Schadstofffracht sollte vorrangig eine Oberflächenversiegelung der Ablagerungsfläche durchgeführt werden. Mittels einer passiven Gasdrainage können Restentgasungen kontrolliert abgeleitet werden.
Bei der Nutzung sollte auf Baugrund- und entsorgungstechnische Probleme hingewiesen werden.

Des weiteren wurde seitens eines Baugrundlabors eine umwelttechnische Untersuchung für die Altstandorte "ehemalige Ziegelei" und "ehemaliger Schrottplatz" durchgeführt. Die Untersuchungen führten zu folgenden Ergebnissen:

- Auf der Untersuchungsfläche im Bereich der "ehemaligen Ziegelei" sind keine sanierungsbedürftigen Kontaminationen vorhanden, welche aus der Vornutzung oder aus anthropogenen Anfüllungen resultieren. Ein Gefährdungspotential für die Umweltmedien oder für die geplante Nutzung als Gewerbegebiet ist nicht erkennbar.

Werden im Rahmen künftiger Bauvorhaben Erdarbeiten durchgeführt, sind dabei anfallende künstliche Anfüllungen fachgerecht zu entsorgen bzw. zu verwerten.

- Die Ergebnisse der Untersuchung des Bereichs "ehemaliger Schrottplatz" zeigen, daß keine sanierungsbedürftigen Kontaminationen vorhanden sind, welche sich direkt aus die bisherige Nutzung als Autoverwertung zurückführen lassen.
Sollte die Fläche zukünftig bebaut werden, sind ggfls. Sicherungsmaßnahmen erforderlich, die eine Migration von Deponiegasen in die geplante Bebauung vermindern.

Passive Entgasungssysteme sollten für bebaute und befestigte Freiflächen vorgesehen werden.

Während der Durchführung von Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß ohne besondere Sicherheitsmaßnahmen keine Arbeiten in engen, unbelüfteten Baugruben ausgeführt werden.

6.0 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 GEWERBEGEBIET - GE -

Das geplante Gewerbegebiet erstreckt sich über den gesamten Bebauungsplanbereich.

Das GE-Gebiet wird zum Schutz der angrenzenden Nutzungen entsprechend des Abstandserlasses gegliedert.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die GRZ, Baugrenze, Traufhöhe und Geschößzahl geregelt.

Die Zonen sind entsprechend ihrer anzuhaltenden Abstandsklassen gemäß Abstandserlaß festgesetzt.

2 SONDERGEBIET HANDEL

Das SO-Handel hat die Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel/Möbel. Der Standort an der Peripherie der Stadt ist geeignet, um jeglichen Anforderungen des Kundenbedarfs zu entsprechen.

Die Innenstadtrelevanz wird dadurch vermieden, daß das Warensortiment eingeschränkt und die Verkaufsfläche auf max. 10.000 m² beschränkt wird.

6.3 VERKEHRSFLÄCHEN

Das Plangebiet wird im Süden von der B 51 über die bestehende Straße Narzissenweg und im Norden von der Roitzheimer Straße (K 24) erschlossen.

Im östlichen Plangebiet verläuft die Haupterschließungsstraße, die Felix-Wankel-Straße, welche das gesamte Plangebiet durchläuft. Ausgehend von der Felix-Wankel-Straße wird das restliche Plangebiet im Norden und Süden durch Stichwege-Erschließungen erschlossen.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer werden Fuß- und Radwege ausgewiesen.

Der Wirtschaftsweg, welcher im Bereich der Felix-Wankel-Straße/Brückenstraße nach Süden verläuft, stellt gleichzeitig eine Radwegeverbindung bis Kreuzweingarten dar; zudem weist der Radwegenetzplan der Stadt Euskirchen hier die Hauptachse der Veloroute aus.

Die Verkehrsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Verkehrsflächenbreiten der Haupterschließungsstraßen liegen bei a) 12,00 m und b) bei 14,00 m, die sich folgendermaßen zusammensetzen:

- | | |
|--------------------------------|--------|
| a) Fahrbahnbreite | 6,50 m |
| einseitiger Gehweg | 1,50 m |
| einseitiger Geh-und Radweg | 2,50 m |
| einseitiger Pflanzstreifen | 1,50 m |
| b) Fahrbahnbreite | 6,50 m |
| einseitiger Gehweg | 1,50 m |
| einseitiger Geh-und Radweg | 3,00 m |
| beidseitiger Pflanzstreifen je | 1,50 m |

Die Stichwege-Erschließung setzt sich mit einer Breite von 12,00 m folgendermaßen zusammen:

- | | |
|----------------------------|-----------------|
| b) Fahrbahnbreite | 6,50 m |
| beidseitiger Gehweg | 2,00 m / 1,50 m |
| einseitiger Pflanzstreifen | 2,00 m |

6.4 GRÜNFLÄCHEN

Die Pflanzgebote auf den Baugrundstücken und in der Anbauverbotszone entlang der B 51 und der K 24 sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Verbesserung der ökologischen Wertigkeit und zur Eingrünung des GE-Gebietes festgesetzt.

Parallel zur östlichen Bebauungsgrenze, in einer Tiefe von max. 40,0 m sowie südlich der "Alten Ziegelei" ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die zusätzlich zu ihrer Ausgleichsfunktion das GE-Gebiet zur freien Landschaft hin eingrünnt.

Für die Bepflanzung sind lediglich einheimische und standortgerechte Gehölzarten und Pflanzqualitäten zu verwenden.

6.5 VERSORGUNGSFLÄCHEN

Auf den Grundstücken Gemarkung Roitzheim, Flur 2, Flurstücke 100, 11, 18 und Gemarkung Roitzheim, Flur 3, Flurstück 14, sind Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Zweckbestimmung Elektrizität vorhanden.

7.0 ABSTANDSERLASS

Damit von dem Gewerbegebiet - GE - keine zusätzlichen erheblichen Belastungen für die schutzbedürftige Wohnbebauung ausgehen, liegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Erlasse der Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales sowie für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr zugrunde.

- Abstandserlaß vom 21.03.1990, geändert durch Erlaß vom 22.09.1994:
"Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung"
- Planungserlaß vom 08.07.1982:
"Berücksichtigung von Emissionen und Immissionen bei der Bauleitplanung sowie bei der Genehmigung von Vorhaben"

Aufgrund der v.g. Erlasse sind als "Negativliste" die Betriebsarten der Abstandsklasse I - VI ausgeschlossen.

Analog der Abstandsliste ist das Plangebiet in 3 Zonen gegliedert (Mindestabstand zur vorhandenen Wohnbebauung \geq 100 m).

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

Dabei erfolgt auch die Bewertung der unterschiedlichen Emissionen, so daß im Einzelfall auch Betriebsarten der nächstniedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden können.

Im Textteil ist eine entsprechende Festsetzung als Ausnahmeregelung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) aufgenommen.

8.0 HINWEISE

8.1 HINWEISE FÜR BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN

Da das Plangebiet in einem Außenbereich liegt und es zu unterschiedlichen Setzungen kommen kann, ist das gesamte Gebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggfls. besondere bauliche Vorkehrungen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Textteil aufgenommen.

8.2 LÄRMIMMISSIONEN

In Gewerbegebieten sind Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung, bei der Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung passive Maßnahmen gegen Lärmimmissionen durchzuführen, damit der Charakter des Gewerbegebietes gewahrt und die zulässigen Nutzungen nicht zu sehr eingeschränkt werden.

Aufgrund der bisher vorliegenden Ergebnisse der Lärmforschung (s. "Klosterkötter-Grenzwerte- und Richtwerte") ist davon auszugehen, daß ein Innengeräuschpegel von 30-35 dB (A) nachts im schlafgünstigen Bereich eines durchschnittlich Lärmempfindlichen liegt. Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionswerten "Außen" auszugehen:

Für Einwirkungsorte, die in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO liegen, tagsüber 65 dB (A)/nachts 50 dB (A).

9.0 REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 99

9.1 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes sollen in freier Verhandlung mit den jeweiligen Eigentümern durchgeführt werden.

Die Stadt Euskirchen ist bereits Eigentümer verschiedener Grundstücke.

9.2 ERSCHLIESSUNG

Das Bebauungsplangebiet ist teilweise mit Wasser, Kanal, Strom und Gas erschlossen. Das Gebiet wird über ein Mischwasserkanalssystem entwässert.

9.3 KOSTEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 entstehen Kosten für den Straßenbau in Höhe von ca. 3.8 Mio.DM brutto.

Für die Kanalisation in Höhe von ca. 3.7 Mio.- 4.4 Mio.DM brutto.

Hierzu kommen noch Kosten für die Anlegung der Ausgleichsflächen, das sind ca. 710.000 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 zu geordneten 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 Grundstücke zu verteilen; sie werden auf ca. 935.000 DM für die gesamten Maßnahmen incl. Grunderwerb geschätzt.

Bei einer Nettogewerbefläche von ca. 14 ha ist somit von Kosten in Höhe von ca. 7.00 DM/ qm Gewerbefläche auszugehen.

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

08
Euskirchen, den 18.12.1997

(Kückertz)
Bürgermeister