STADT EUSKIRCHEN ORTSTEIL EUSKIRCHEN

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 113

**„Baugebiet zwischen
Jülicher Ring, Kessenicher Straße, Schillingstraße und Unitasstraße“**

Architekt und Ingenieure
Horst Belter + Partner
Jahnstraße 56
53879 Euskirchen

Tel.: 02251/9550-0
Fax: 02251/955019
info@horst-belter.de
www.horst-belter.de

I N H A L T :

1.0 Verfahrensablauf

2.0 Rahmenbedingungen

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie
- 2.2 Gebietsentwicklungsplan
- 2.3 Flächennutzungsplan
- 2.4 Vorhandene Flächennutzung

3.0 Städtebauliches Konzept

- 3.1 Verkehrerschließung
- 3.2 Bebauungskonzept
- 3.3 Ver- und Entsorgung

4.0 Inhalte des Bebauungsplanes

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 4.4 Verkehrsflächen
- 4.5 Ruhender Verkehr
- 4.6 Grünordnerische Festsetzungen

5.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriffs

6.0 Bodenordnung

7.0 Kosten

8.0 UVP – Umweltbericht

- 8.1 Schutzgut Mensch
- 8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft
- 8.3 Schutzgut Boden
- 8.4 Schutzgut Wasser
- 8.5 Schutzgut Luft
- 8.6 Schutzgut Klima
- 8.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 8.8 Wechselwirkungen
- 8.9 Zusammenfassung

1.0 Verfahrensablauf

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 38 aus dem Jahr 1965. Der Bebauungsplan setzt für den östlichen Planbereich analog der tatsächlichen Bebauung Allgemeines Wohngebiet, Kindergarten und Gemeinschaftsgaragenanlage fest. Der westliche Planbereich setzt ebenfalls Allgemeines Wohngebiet fest, darüber hinaus befindet sich im Bereich Schillingstraße / Kessenicher Straße eine Mischgebietsfläche sowie ein Kinderspielplatz, der jedoch nicht mehr benötigt wird. Aufgrund zahlreicher Abweichungen und neuer Planüberlegungen wird der frühere Bebauungsplan nicht mehr weiterverfolgt.

Die Fläche des ehemaligen „Josefshof“ liegt seit dem Abbruch der landwirtschaftlichen Gebäude brach. Da es sich um eine relativ große Freifläche handelt, bietet sich hier die Chance, auch flächenintensive Vorhaben zu verwirklichen. Damit die Fläche städtebaulich geordnet entwickelt werden kann, sollen die nun unbebauten Flurstücke mit den angrenzenden bereits bebauten Grundstücken des gesamten Straßenkarrees zu einem neuen Verfahren im Bebauungsplan Nr. 113 zusammengefasst werden.

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Euskirchen hat am 13.05.2004 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nummer 113 gemäß § 2 (1) BauGB für diesen Bereich gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom 07. Juli bis 04. August 2004 durchgeführt. Die Beteiligung der Bürger fand am 16. Juni 2004 im Ratssaal des Rathauses statt.

Auf Grund der angestrebten Einzelhandelsnutzung mit ca. 2.400 qm Verkaufsfläche ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, der für den Planbereich derzeit Mischgebiet und Wohnbaufläche vorsieht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 16. Dezember 2005 bis 16. Januar 2006 durchgeführt.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie

Das Plangebiet liegt im Norden von Euskirchen innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur. Es wird begrenzt

- im Norden von dem Jülicher Ring
- im Osten von der Unitasstraße
- im Süden von der Schillingstraße
- im Westen von der Kessenicher Straße.

Die verbindliche Abgrenzung ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet ist eben, ohne nennenswerte Höhenunterschiede.

2.2 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) weist für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

2.3 Flächennutzungsplan

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde entlang der Kessenicher Straße in Anpassung an die Nutzung in der Örtlichkeit ein ca. 30 m breiter Streifen als Mischgebiet und die anderen Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

Die im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung angestrebte Nutzung eines Einzelhandelsversorgers zu der vorhandenen Wohn- und Geschäftsnutzung entspricht nicht den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes, deshalb wird dieser im Parallelverfahren geändert.

2.4 Vorhandene Flächennutzung

Entlang des Jülicher Rings, der Kessenicher Straße und der Schillingstraße ist eine prägende Blockrandbebauung fast ausschließlich mit Wohnnutzung vorhanden.

Auf der Ecke Jülicher Ring / Kessenicher Straße wurde ein Wohn/Geschäftshaus mit Praxen und einem ca. 560 qm großen Nahversorger errichtet. An der Ecke Schillingstraße / Unitasstraße befindet sich ein Kindergarten. Im Blockinnenraum befindet sich außer den unbebauten Grundstücksteilen ein Garagenhof, der vom Jülicher Ring angefahren wird.

3.0 Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vier angrenzenden bestehenden Straßen, der Garagenhof bleibt an den Jülicher Ring angebunden. Der geplante Supermarkt auf den Freiflächen des ehem. Josefshofes soll von der Kessenicher Straße erschlossen werden. Hierbei wird die derzeitige Einfahrt des Penny-Marktes zur Verbesserung der Verkehrssituation nach Süden gegenüber der Karl-Gissingen-Straße verlegt.

Die verkehrlichen Auswirkungen durch die geplante Nutzung sind vom Büro IGS untersucht worden. Die Anbindung an die Kessenicher Straße (gegenüber der Einmündung Karl-Gissingen-Straße) ist unproblematisch und weist eine gute Leistungsfähigkeit auf. Der Knotenpunkt Kessenicher Straße / Jülicher Ring befindet sich derzeit an der Leistungsgrenze. Die zusätzlichen Verkehrsmengen führen zu einer Qualitätsbeeinträchtigung der Hauptverkehrsströme im Knoten; eine auf Dauer nicht zufriedenstellende Verkehrsqualität ergibt sich für die aus der südlichen Kessenicher Straße ausfahrenden Verkehre sowie für die Linksabbieger aus der nördlichen Kessenicher Straße. Es wird zu etwas längeren Wartezeiten am Knotenpunkt kommen. Hierdurch kann es auch zu zusätzlichem Verkehr in den angrenzenden Wohnstraßen kommen. Eine leistungsfähige Umgestaltung des Knotenpunktes würde erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Im Hinblick auf die Fahrstrecken, die die Bewohner im gesamten Stadtgebiet für Einkaufszwecke insgesamt zurücklegen, wird die quartiersnahe Versorgung aber zu einer Verringerung der zu fahrenden „Einkaufskilometer“ beitragen. Insofern bringt die Erschließung für die angrenzenden Bewohner nicht zu verkennende Vorteile.

Die bisher nicht ausgebaute Straßenparzelle von der Schillingstraße in den Blockinnenraum wird zur inneren Erschließung nicht benötigt und in Wohnbaufläche umgewandelt.

3.2 Bebauungskonzept

Der vorhandene Discount-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 560 qm ist in seiner derzeitigen Ausstattung nicht mehr wettbewerbsfähig und daher in seiner Existenz gefährdet. Durch Umbau und Erweiterung (ca. 230 qm) der Verkaufsfläche könnte ein leistungsfähiger Discount-Markt mit dann insgesamt 790 qm Verkaufsfläche entstehen.

Es ist weiter geplant, durch die Ansiedlung eines zusätzlichen Vollversorgers mit insgesamt ca. 1.500 Verkaufsfläche (ca. 1.250 qm inklusive Backshop und Metzgerei sowie angegliederten ca. 250 qm Getränkemarkt) als Ergänzung zu dem Discount-Markt, im derzeit unterversorgten Nordstadtbereich einen Nahversorgungsstützpunkt entstehen zu lassen.

Es handelt sich gemäß GMA-Gutachten um einen integrierten Standort innerhalb des inneren Ringes der Stadt Euskirchen, so dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwartet werden. Das Gebäude des Marktes wird so platziert, dass der relativ ruhige Wohnbereich an der Schillingstraße nicht beeinträchtigt wird. Zur angrenzenden Wohnbebauung soll der Bereich stark mit überwiegend immergrüner Bepflanzung eingegrünt werden, damit der Sichtschutz auch im Winter bestehen bleibt.

Die zusätzlich erforderlichen Stellplätze werden mit den vorhandenen Stellplätzen zusammengefasst. Der ganze Bereich wird durch Baumstandorte (1 Baum pro 12 Stellplätze) begrünt. Zur Wohnbebauung entlang des Jülicher Rings muss der Parkplatzbereich gemäß schalltechnischem Gutachten durch bauliche Maßnahmen abgeschottet werden. Dieses Carport ähnliche Gebäude wird ebenfalls durch eine intensive Begrünung zur Wohnbebauung verkleidet.

Die vorhandene Bebauung entlang des Jülicher Rings und der Kessenicher Straße ist 2- bis 3-geschossig, die der Schillingstraße besteht aus zweigeschossigen Wohnhäusern, diese Bauweise wird in der Planung beibehalten.

Der vorhandene Garagenhof soll festgeschrieben und in seinen Erweiterungsmöglichkeiten begrenzt werden.

Das Wohnhaus Kessenicher Straße 114 ist wirtschaftlich nicht sanierungsfähig, deshalb wurde es überplant und soll ein Heranrücken und die Erkennbarkeit des Einzelhandels ermöglichen.

Flächennutzung (gesamt ca. 22.892 qm): Wohnnutzung ca. 8.637 qm, Nahversorgungszentrum ca. 9.349 qm (Vollversorger und Discounter), Kindergarten ca. 3.310 qm und Garagenhof ca. 1.596 qm.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Strom-, Gas- und Telekommunikationsversorgung des Plangebietes erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Netze der Versorgungsträger. Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Eventuelle Änderungen vorhandener Leitungen erfolgen auf Kosten des Investors.

Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird wie bisher dem örtlichen Kanalnetz (Mischsystem) zugeführt, das ausreichend dimensioniert ist. Eine Pflicht zur Niederschlagswasserbehandlung gemäß § 51a LWG besteht nicht, da die Flächen bereits vor dem 01.01.1996 bebaut, befestigt und an den Mischwasserkanal angeschlossen waren. Das Plangebiet ist im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Euskirchen enthalten und gehört zum Einzugsbereich der Kläranlage Kessenich.

4.0 Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf die bestehende Bebauung des Stadtquartiers abgestimmt, deshalb wird im Bebauungsplan im Eckbereich der Kessenicher Straße und des Jülicher Rings sowie im Bereich des geplanten Vollversorgers Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO, weiter entlang der Kessenicher Straße Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO und in den anderen Bereichen allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Verträglichkeit und gegenseitige Rücksichtnahme der beiden vorherrschenden Nutzungen (Wohnen und Einzelhandel) ist durch schalltechnisches Gutachten nachgewiesen. Eine Ausweisung als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 ist erforderlich, da durch die Erweiterung des Discounters und die weitere Ansiedlung eines Vollversorgers die zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandel in einem Mischgebiet überschritten wird.

Da die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) und die zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO in der vorhandenen Nutzungsstruktur störend wirken würden, werden diese gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung der bestehenden Bebauung im Plangebiet soll gemäß dem städtebaulichen Konzept beibehalten werden, deshalb werden die Baukörper im Eckbereich Jülicher Ring und der Kessenicher Straße auf zwingend 3 Geschosse mit einer maximalen Firsthöhe von 14,0 m, entlang der Kessenicher Straße auf 2 bis 3 Geschosse und im anderen Bereich auf 2 Geschosse mit einer maximalen Firsthöhe von 11,0 m begrenzt. Die Bebauung des neuen Vollversorgers soll untergeordnet sein, deshalb wird dieser Bereich auf 1 Vollgeschoss begrenzt.

Damit es zu keinen städtebaulichen Störungen im Bereich der zulässigen 3-geschossigen Bebauung kommt, wird die minimale Geschossigkeit gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO auf 2 Geschosse festgesetzt. Da die neue Bebauung des Nahversorgers im Innenbereich Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung nehmen muss, darf diese nur 1-geschossig errichtet werden.

Für das Nahversorgungszentrum im Eckbereich Kessenicher Straße/Jülicher Ring soll die überwiegend geschlossene Bauweise festgeschrieben werden. Entlang der anderen Straßen besteht eine offene Bauweise mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, auch diese Bauweise soll beibehalten werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 BauNVO nach Ausweisung auf 0,4 bei WA bzw. 0,6 bei SO und MI festgesetzt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die sich parallel zu den Verkehrsflächen ausrichten und eine Bautiefe in Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur zulassen.

Das Gebäude Kessenicher Str. 114 genießt baurechtlichen Bestandschutz. Langfristig wird dieser Bereich durch die Einbeziehung in die Sondergebietsfläche überplant und steht z.B. für eine Erweiterung der Einzelhandelsfläche zur Verfügung.

4.4 Verkehrsflächen

Alle Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Die Zuwegung des Garagenhofes bleibt privat. Die im alten Bebauungsplan vorgesehene Erschließung des Blockinnenraumes von der Schillingstraße aus wird nicht mehr benötigt, deshalb soll das Flurstück in Baufläche umgewandelt werden.

Die Zufahrt zu den Gemeinschaftsstellplätzen des Nahversorgungszentrums (Vollversorger und Discounter) wird planungsrechtlich gegenüber der Karl-Gissingen-Straße festgesetzt. Um Störungen des Straßenverkehrs im Kreuzungsbereich Jülicher Ring / Kessenicher Straße zu vermeiden, sind Zu- und Ausfahrten in diesem Bereich unzulässig.

4.5 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind zahlreiche Gemeinschaftsstellplätze vorhanden, weitere Flächen werden ausgewiesen, um den fehlenden Bedarf abzudecken. Damit die Stellplatznutzung geordnet ablaufen kann, werden die Gemeinschaftsstellflächen den entsprechenden Objekten zugeordnet und decken die dort erforderliche Stellplatzverpflichtung ab. Der überwiegende Teil der Wohnbebauung kann die erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachweisen und wird von der Zuweisung ausgenommen.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Der vorhandene Parkplatz des Discountmarktes und auch die neue Parkplatzfläche des Vollsortimenters sollen durch Baumstandorte (1 Baum pro 12 Stellplätze) aufgelockert und begrünt werden. Die Fassade des neuen Supermarkt-Gebäudes wird zur Schillingstraße hin begrünt. Der neue Parkplatzbereich wird nach Norden zu den bestehenden Wohnhäusern entlang des Jülicher Rings ebenfalls begrünt und der erforderliche Schallschutz somit verkleidet.

Durch die verkehrstechnische Verlagerung der Parkplatzzufahrt und Aufweitung für den Vollsortimenter können von den vorhandenen 6 großkronigen Laubbäumen nur zwei Bäume erhalten bleiben. Diese Bäume werden gemäß § 9 (1) Ziffer 25b BauGB als erhaltenswert im Bebauungsplan festgesetzt. Der Ausgleich für die zu entfernenden Bäume wird durch die zusätzliche Begrünung des Parkplatzbereiches des Discounters und Nahversorgers geschaffen.

Die anderen Wohngrundstücke wie auch das Kindergartengrundstück sind bereits bebaut und ausreichend begrünt, hier sind keine Maßnahmen erforderlich. Auch für die Baulücke an der Schillingstraße sind keine Maßnahmen erforderlich.

5.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriffs

Da sich die unbebaute Fläche des Plangebietes im Besitz eines Investors befindet, ist die Realisierung der Maßnahme kurzfristig möglich, die zeitliche Bebaubarkeit ist noch nicht absehbar.

6.0 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich. Die städtische Straßenparzelle an der Schillingstraße soll an die Anlieger veräußert werden. Die anderen Grundstücksregelungen erfolgen auf privater Basis.

7.0 Kosten

Die Planungskosten und Gutachten für das gesamte Bebauungsplangebiet werden vom Investor des Vollversorgers getragen.

8.0 UVP – Umweltbericht

8.1 Schutzgut Mensch

Die Beeinträchtigungen durch die Ansiedlung des Nahversorgers liegen für die Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung noch im zulässigen Bereich. Es ist mit keinen schädlichen Beeinträchtigungen für die Lebensqualität zu rechnen.

Lärm: Gemäß schalltechnischer Untersuchung der Fa. Kramer Schalltechnik GmbH werden die Anlieferungsrampen 3-seitig teilumbaut und die Anlieferung auf die Tageszeiten (6.00 – 22.00 Uhr) beschränkt. Als Lüftungs-, Kälte- und Klimaanlage dürfen nur geräuscharme Anlagen installiert werden.

Die Zufahrt der Einzelhandelsbetriebe von der Kessenicher Straße und die Erweiterung des Parkplatzes auf ca. 140 PKW-Stellplätze bedeutet zwar eine Erhöhung der Lärmwerte, diese liegen aber noch im zulässigen Bereich (wenn nachstehende Schutzmaßnahmen durchgeführt werden), so dass diese Planungen unproblematisch sind.

Am nordwestlichen Parkplatzbereich, entlang der Grundstücksgrenze des Jülicher Ringes 23 und 25, ist die Errichtung einer Stellplatzüberdachung notwendig. Weiterhin ist zwischen dem Haus Kessenicher Straße 114 und der Parkplatzzufahrt ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

Schallschutzmaßnahmen gegen Lärm durch den Straßenverkehr auf der B 56 (Jülicher Ring) sind nicht erforderlich. Die Bebauung entlang des Jülicher Ringes bleibt unverändert, neue Wohngebäude liegen in ausreichendem Abstand zur B 56.

Geruch: Aus der angrenzenden Nutzung (Wohnen und Gemeinbedarfsfläche) sind keine Belästigungen bekannt. Durch die geplante Supermarktnutzung ist ebenfalls mit keiner Geruchsbelästigung zu rechnen, wenn Müll- oder Papiercontainer im abgeschirmten Anlieferungsbereich stehen.

Die Abgase aus dem Parkplatzbereich stellen kein gesundheitliches Problem dar, da es sich um einen sehr offenen Stellplatzbereich handelt, der sehr gut durchlüftet wird.

Kampfmittel: Eine Überprüfung der Flächen hat stattgefunden, weitere Hinweise liegen nicht vor. Trotzdem kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ganz ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Sorgfalt auszuführen.

8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Das Bebauungsplangebiet liegt weder in einem Natur- noch in einem Landschaftsschutzgebiet. Gesetzlich geschützte Biotop- sowie FFH- und Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Durch den Bau des Nahversorgers mit neuen Stellplätzen werden Flächen versiegelt, es kommt aber zu keiner wesentlichen Verschlechterung der Situation der vorhandenen Kleinsttiere, da umfangreiche Begrünungsmaßnahmen geplant sind. Schützenswerte Arten sind nicht bekannt geworden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind gering, da die Flächen bereits bebaut und überplant waren. Eine geringe Verschlechterung entsteht durch die Erhöhung der Versiegelung durch den Nahversorger mit neuen Stellplätzen gegenüber der ehemals geplanten Wohnbebauung mit Kinderspielplatz. Dieses Defizit wird durch die geplanten Bepflanzungsmaßnahmen kompensiert.

8.3 Schutzgut Boden

Durch die vorliegende Planung wird ein bisher unbebauter Innenbereich zusätzlich bebaut und teilweise versiegelt. Die Grundflächenzahl wird in diesem Bereich auf 0,6 begrenzt.

Ein Teil der derzeitigen Freifläche war bis vor kurzem mit den landwirtschaftlichen Gebäuden des Josefshofes bebaut. Gemäß derzeit noch gültigen Bebauungsplan Nr. 38 war eine Innenblockbebauung bereits vorgesehen. Deshalb verändert sich die Situation für Boden und die Bewohner durch die derzeitige Planung kaum.

Baugrund: Erkenntnisse zum Baugrund liegen nicht vor. Da es sich um ein Auengebiet handelt, sind gegebenenfalls besondere Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Ein Gründungsgutachten ist zu empfehlen.

Altlasten: Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor, wenn jedoch im Zuge der Erdarbeiten vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

8.4 Schutzgut Wasser

Durch die geplante Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

Grundwasser: Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei ca. 1 - 3 m unter Flur, deshalb sind tiefgründende Bauwerke durch entsprechende Maßnahmen zu schützen.

Niederschlagswasser: Da die Flächen bereits vor dem 01.01.1996 bebaut, befestigt und an den in der Kessenicher Straße liegenden Mischwasserkanal angeschlossen waren, tritt § 51a LWG nicht in Kraft.

Die Niederschlagswässer der bebauten und befestigten Flächen werden weiterhin an das bestehende städtische Kanalnetz angeschlossen, das in der Lage ist, das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen.

8.5 Schutzgut Luft

Die geplante Bebauung und die zusätzlichen PKW-Stellplätze werden zwar zusätzliche Abgase verursachen, es sind aber keine Auswirkungen auf Grund der offenen Baustruktur auf die Luftqualität erkennbar.

8.6 Schutzgut Klima

Das Plangebiet wird durch die geplante Bebauung zwar weiter verdichtet, Auswirkungen auf das Klima sind aufgrund der Größe des Gebietes und der vorhandenen Bebauungsstruktur jedoch nicht zu erwarten.

8.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bebauungsplangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Gegenüberliegend der Unitasstraße befindet sich das Baudenkmal Nr. 406 „Gertrudisschule“ aus dem Jahr 1909 aus Backstein.

Damit störende Einflüsse auf dieses Baudenkmal vermieden werden, sollten alle Baumaßnahmen (auch Genehmigungsfreistellungsverfahren) entlang der Unitasstraße der Unteren Denkmalbehörde zur Stellungnahme vorgelegt werden.

8.8 Wechselwirkungen

Es sind keine durch die Planung hervorgerufenen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bekannt geworden, die sich über die zulässigen Werte belastend auf die Umgebung oder aufs Plangebiet auswirken könnten.

8.9 Zusammenfassung

Durch die Umsetzung der Planung sind keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten. Die beabsichtigte Innenblockbebauung führt nur zu einer geringen zusätzlichen Versiegelung, da dieser Bereich bereits überplant war. Zum Ausgleich erfolgt eine Bepflanzung im Süden und Norden des Vollsortimenters sowie auf der Parkplatzfläche. Die Belastungen durch Lärm werden durch Schutzmaßnahmen auf das zulässige Maß reduziert. Somit gibt es keine Veranlassung, den Standort der geplanten Bebauung in Frage zu stellen. Das beabsichtigte Nahversorgungszentrum verkürzt durch seine zentrale Lage im Bereich der Nordstadt die Wege der Kunden.

Euskirchen, den 23.02.2006

Dr. Friedl
Bürgermeister