

Anlage 1

zum Bebauungsplan Nr. 6

Euskirchen - Großbüllesheim / Wüschheim "Industriegebiet Nord"

BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Stadtteil Euskirchen-Großbüllesheim / Wüschheim an der nördl. Stadtgrenze.

Die räumliche Ausdehnung wird begrenzt

im Norden

durch den Wirtschaftsweg Nr. 53 (Flurbereinigung Straßfeld) bzw. geplante Haupterschließungsstraße,

im Westen

durch die Trasse der Bundesbahnstrecke Köln - Euskirchen sowie durch die nach Norden verlängerte Amundsenstraße (bisher Oststraße in Großbüllesheim)

im Süden

durch die Südgrenze der für die Anlage von Regenrückhaltebecken ausgewiesenen Fläche (Parzelle Nr. 42, Flurbereinigung Straßfeld) sowie durch die neu ausgewiesene Trasse einer Erschließungsstraße,

im Osten

durch die in Verlängerung der L 210 n geplante Haupterschließungsstraße.

Weiterhin umfaßt der Bebauungsplan die das gesamte zukünftige Industriegebiet im Osten begrenzende Trasse der Haupterschließungsstraße bis zur Anbindung an die L 182 n unter Einbeziehung der im Einmündungsbereich liegenden Fläche für die Errichtung einer Blauspannanlage.



2. Zweck des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Entwurfs zum Gebietsentwicklungsplan, der "vorbereitenden Gesamtplanung (1972.", des vom Stadtrat beschlossenen Flächennutzungsplanes und eines Gesamtaufbauplanes für den Gewerbe- und Industrieschwerpunkt Großbüllesheim / Wüschheim entwickelt. In folgerichtiger Reihung der einzelnen Planungsschritte beabsichtigt die Stadt nunmehr durch Aufstellung eines Bebauungsplanes die Voraussetzungen für die Erschließung und Nutzung des ersten Drittels des im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Gesamtkomplexes im Stadtteil Großbüllesheim / Wüschheim zu schaffen.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Bauflächen

3.11 Industriegebiet (GI)

Die gesamte vorgesehene Baufläche ist als Industriegebiet (GI) mit der nach BauNVO höchstzulässigen Ausnutzung von GRZ 0,8 und BMZ 9,0 ausgewiesen.

3.2 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Industriegebietes Großbüllesheim / Wüschheim an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über eine dieses Gebiet im Norden und Osten begrenzende Haupterschließungsstraße, die im Nordwesten an die bestehende B 51 und im Süden an die planfestgestellte L 182 n angebunden bzw. in Richtung Süden über die planfestgestellte L 210 n weitergeführt werden soll.

Die erforderliche Fläche für die Anlage der östlichen Rampe einer geplanten Brücke über die Bundesbahnstrecke Köln - Euskirchen zur Überführung der das Industriegebiet im Norden begrenzenden Haupterschließungsstraße ist gemäß der im Flurbereinigerungsverfahren Straßfeld festgesetzten Fläche als Verkehrsfläche ausgewiesen.



Zur inneren Erschließung des Industriegebietes dient eine die Südseite des Bebauungsplanes begrenzende Straße, die als erstes Teilstück des geplanten inneren Erschließungssystems anzusehen ist.

Im Westen verläuft zwischen den Flächen für Bahnanlagen bzw. Bahnanlagen und Regenrückhaltebecken ein heute schon bestehender landwirtschaftlicher Weg, der im Flurbereinigerungsverfahren Straßfeld wegen seiner Bedeutung für die Landwirtschaft beibehalten wurde.

Als Verkehrsfläche festgesetzt wird die Fläche für die östliche Rampe der bestehenden Brücke im Zuge des Weges Nr. 41 (Flurbereinigung Straßfeld) über die Bundesbahnstrecke Köln - Euskirchen und deren Zufahrten von Norden und Süden.

Inhalt des Bebauungsplanes ist weiterhin die Ausweisung eines Teiles des Einmündungsbereiches der Hupterschließungsstraße in die L 182 n als Verkehrsfläche wie sie bereits in der Planfeststellung L 182 n enthalten ist bzw. im Flurbereinigerungsverfahren Straßfeld ergänzt wurde. Zusätzlich wurde zur Vervollständigung des Wirtschaftswegesystems im Kreuzungsbereich Hupterschließungsstraße - L 210 n / L 182 n ein 7,50 m breiter Streifen parallel zur Hupterschließungsstraße als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die im Bereich des Bebauungsplanes nicht mehr als Verkehrsflächen ausgewiesenen Wege sind mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes aufgehoben. Wegen des wegfallenden Weges Nr. 41 (Flurbereinigung Straßfeld) ist der Weg Nr. 22 (Flurbereinigung Straßfeld) als Ersatz für die Landwirtschaft vorgesehen. Außerdem steht nach Ausbau die an der Südgrenze des Bebauungsplanes ausgewiesene Erschließungsstraße auch für den landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung.

3.3 Fläche für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und Abfallstoffen

3.31 Fläche für Regenrückhaltebecken



Das gesamte Industriegebiet wird, basierend auf der Grundlage der "Entwässerungstechnischen Untersuchung für den Anschluß an die Kläranlage bei Euskirchen - Kessenich" vom 27.8.1971 (Ing.-Büro Olligschläger) und der laufenden Durchführungsplanung im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser wird an den in der Bechsteinstraße (bisher Oststraße in Wüschheim) vorgesehenen Kanal (Hauptsammler HS SI) angeschlossen.

Das Regenwasser wird durch Ausbau von Regenrückhaltebecken, angelegt auf den dafür ausgewiesenen Flächen, gesammelt und verzögert über einen Stichgraben in die Erft abgegeben.

3.32 Fläche für Elt-Umspannanlage

Zur Sicherung der Elt-Versorgung wird im Südosten des Industriegebietes im Bereich der Einmündung der Haupterschließungsstraße in die L 182 n eine Fläche für die Errichtung der Elt-Umspannanlage 110/11-KV "Büllesheim" festgesetzt.

3.4 Grünflächen

3.41 Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zur besseren Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum und zur optischen Abschirmung ist an der Ost- und Südseite der geplanten Elt-Umspannanlage eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

3.5 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

3.51 Flächen für Bahnanlagen

Die Fläche der bestehenden Bahnanlagen im Zuge der Bundesbahnstrecke Köln - Euskirchen ist am Westrand des Bebauungsplanes ausgewiesen. Daran anschließend, jedoch getrennt durch den landwirtschaftlichen Weg Nr. 14 (Flurbereinigung Straßfeld), werden die für einen Gleisanschluß des Industriegebietes (Industriestammgleis) erforderlichen Flächen auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfs vom 14.9.1973 (Bundesbahndirektion Köln) festgesetzt. In der Fläche enthalten ist die Ausbaumöglichkeit



von 2 Übergabegleisen; außerdem ist die Weiterführung des Stammgleises zur Erschließung weiterer Industriegebiete südl. des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes berücksichtigt.

4. Weitere Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung

4.1 Wasserversorgung

Die Brauchwasserversorgung erfolgt durch eine neu angelegte Brunnengalerie im Erfttal nördlich von Euskirchen - Kessenich entlang des sog. "Rövenicher Sprungs".

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die bestehende Trinkwasserleitung, die im Straßenzug der K 21 in der Ortslage Großbüllesheim verläuft (System des Wasserbeschaffungsverbandes Kuchenheim-Ludendorf).

4.2 Gasversorgung

Das geplante Industriegebiet kann, ausgehend von der bestehenden Hochdruck-Ferngasleitung Bonn - Euskirchen, südlich Kuchenheim verlaufend, bei ausreichendem Bedarf an das Erdgasnetz angeschlossen werden.

4.3 Fernmeldenetz

Im Zuge des landwirtschaftlichen Weges Nr. 41, der aufgehoben wird, verläuft eine Fernmeldekabeltrasse. Die Ersatztrasse steht im Verlauf der das Industriegebiet südlich begrenzenden Erschließungsstraße zur Verfügung.

5. Maßnahmen zur Bodenordnung

Soweit es zur Durchführung des Bebauungsplanes erforderlich ist, werden als Bodenordnungsmaßnahmen eine Umlegung oder Enteignungen durchgeführt.



6. Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

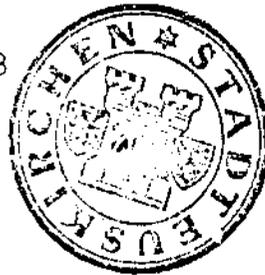
Die Kosten für die Aufschließung des Plangebietes werden anteilig von den Grundstückseigentümern und der Stadt gemäß den geltenden Ortssatzungen getragen.

Die Kosten betragen nach überschläglicher Schätzung ca. 4,5 Mio DM. In diesen Kosten ist die Fortführung der Haupteerschließungsstraße in Richtung Norden und Westen von der Einmündung der das Plangebiet im Süden begrenzenden Erschließungsstraße bis zur Überführung über die Bundesbahnstrecke Köln - Euskirchen nicht enthalten. Ihre Realisierung richtet sich nach dem heute noch nicht abzusehenden Verkehrsbedürfnis.

Entwurf des Bebauungsplanes
- gh. - gruppe hardtberg
stadt + regionalplanung

Oktober 1973

Euskirchen, den 23.10.1973



Josef Schlösser
(Josef Schlösser)
Bürgermeister

20

Gesehen
Köln, den 3. 5. 1974
Der Projektverwalter
im Auftrag:

P. Müller



Ergänzung der Anlage 1

zum Bebauungsplan Nr. 6

Euskirchen - Großbüllesheim / Wüschheim "Industriegebiet Nord"

Während der Offenlage des Planes in der Zeit vom 3.12.1973 bis zum 5.3.1974 wurden von den Trägern öffentlicher Belange im wesentlichen zu folgenden Punkten Anregungen und Bedenken vorgebracht:

1. Die Ausweisung eines Grünzuges zum Zwecke der Landschaftsgestaltung und des Immissionsschutzes im Norden des Industriegebietes.
2. Die Gliederung des Industriegebietes gemäß § 9, Abs. 4 Baunutzungsverordnung und gemäß Entfernungserlaß vom 12.6.1972.
3. Die Änderung der Fläche für die Elt-Umspannungsanlage.
4. Die Eintragung des Sichtdreiecks an der Einmündung der Haupterschließungsstraße in die L 182 n.

Der Planungsausschuß der Stadt Euskirchen hat diesen Anregungen und Bedenken zugestimmt.

Gleichzeitig wurde die Begrenzung des Bebauungsplanes im Norden bis zur neuen Stadtgrenze verschoben.

Die erneute Offenlage des geänderten Bebauungsplanes erfolgt in der Zeit vom 4.2.1973 bis 4.3.1973.

Für die Begründung ergeben sich folgende Änderungen bzw. Ergänzungen:



1. Räumlicher Geltungsbereich

im Norden

durch den Wirtschaftsweg Nr. 57 (Flurbereinigung Straßfeld).

im Osten

durch die in Verlängerung der L 210 n geplante Haupterschließungsstraße und durch den davon abzweigenden Weg, der nach Norden auf den Wirtschaftsweg Nr. 57 führt.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4 Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft.

3.41 Flächen für die Landwirtschaft.

Im Norden des Bebauungsplangebietes sind 10,6 ha Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.

3.5 Grünflächen

3.51 Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Nördlich des Wirtschaftsweges Nr. 53 und daran anschließend östlich der Bahntrasse ist ein 50 m breiter Grünstreifen ausgewiesen, der durch Anpflanzungen eine optische Abschirmung und einen weiteren Immissionsschutz gewährleistet. Auf diesem Grünstreifen ist darüberhinaus die Anlage eines Lärmschutzwalles möglich.

Zur besseren Einbindung



3.6 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

3.61 Flächen für Bahnanlagen

3.62 Zonung des Industriegebietes

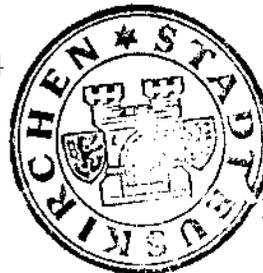
Das Industriegebiet wird in seiner Nutzung so gegliedert, daß für die Bebauung in Großbüllesheim / Wüschheim und Ottenheim / Derkum keinerlei Beeinträchtigung durch Immissionen aus dem Industriegebiet besteht.

In der Anlage zum nicht veröffentlichten Runderlaß vom 12.6.72 - III B 1 - 8804 (III Nr. 12/72 - MAGS sind für die Industriebetriebe die jeweils erforderlichen Schutzabstände zu Wohngebieten festgelegt. Hieraus ergibt sich für das Industriegebiet eine Gliederung in Gebiete I, II, III, IV; die in diesen Gebieten nicht zugelassenen Betriebsarten sind im Bebauungsplan aufgeführt. Mit dieser Zonung und den ausgewiesenen Grünstreifen wird den Belangen des Umweltschutzes weitestgehend Rechnung getragen.

- gh - gruppe hardtberg
Stadt + regionalplanung

Januar 1974

Euskirchen, den 31.1.1974



Josef Schlösser
(Josef Schlösser)
Bürgermeister

20

Gesehen!

Köln, den 3. 5. 1974

Der Reglementspräsident
Im Auftrage:

Heil