

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan Nr. 11  
1. Änderung**

**der Stadt Euskirchen,  
Ortsteil Großbüllesheim**

## **INHALT:**

### **Teil A**

#### **Begründung**

- 1.0 Bisheriges Verfahren**
- 2.0 Rahmenbedingungen**
  - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie
  - 2.2 Gebietsentwicklungsplan
  - 2.3 Flächennutzungsplan
  - 2.4 Vorhandene Flächennutzung
  - 2.5 Ziel und Zweck der Bebauungsplanung
  - 2.6 Einordnung in die Gesamtentwicklung
- 3.0 Städtebauliches Konzept**
  - 3.1. Verkehrerschließung
    - 3.1.1 Äußere Erschließung
    - 3.1.2 Innere Erschließung
    - 3.1.3 Bahnanlagen / Industriegleis
  - 3.2 Bauungskonzept
    - 3.2.1 Ver- und Entsorgung
    - 3.2.2 Trinkwasser
    - 3.2.3 Löschwasserversorgung
    - 3.2.4 Abwasser
    - 3.2.5 Elektrizität / Gas
    - 3.2.6 Leitungsrechte
- 4.0 Inhalt des Bebauungsplanes**
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
  - 4.4 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen
  - 4.5 Verkehrsflächen / ergänzende Festsetzungen
  - 4.6 Flächen für Versorgungsanlagen
  - 4.7 Grünordnerische Festsetzungen
  - 4.8 Baugrundverhältnisse
    - 4.9.1 Kennzeichnungen
    - 4.9.2 Hinweise
    - 4.9.3 Überplanungen
- 5.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriff  
Zuordnung der Ausgleichsflächen**
- 6.0 Bodenordnung**
- 7.0 Flächenbilanz**
- 8.0 Kosten**

### **Teil B**

#### **Umweltbericht**

- 1.0 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**
  - 1.1 Verkehrsbedingte Immissionen
- 2.0 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft**
  - 2.1 Schutzgebietsausweisungen
  - 2.2 Landschaftsbild
  - 2.3 Eingriffsbilanzierung
- 4.0 Externe Ausgleichfläche**
- 3.0 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**
  - 3.1 Bodenversiegelung
  - 3.2 Sonstige Bodenbeeinträchtigungen
    - 3.2.1 Altlasten
    - 3.2.2 Kampfmittel
- 4.0 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**
  - 4.1 Grundwasser
  - 4.2 Oberflächenwasser
- 5.0 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft**
- 6.0 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima**

- 7.0 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter**
- 7.1 Denkmalschutz
- 7.2 Bodendenkmalpflege
- 8.0 Abwägung der Auswirkungen und umweltschützenden Maßnahmen (Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen)**
- 8.1 Schutzgut Mensch
- 8.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft und Boden
- 9.0 Alternative Standorte**
- 10.0 Zusammenfassung**
- 11.0 Monitoring**

## **Teil A**

### **Begründung**

#### **1.0 Bisheriges Verfahren**

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 30.09.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11, Gewerbegebiet Großbüllesheim beschlossen.

In seiner Sitzung am 12.07.1995 beschloss der Rat den Bebauungsplan zur Auslegung. Der Satzungsbeschluss wurde wegen geplanter Änderungen nicht gefasst. Das Planverfahren wurde später nicht weiter geführt, da kein konkreter Bedarf bestand.

Nach dem Baugesetzbuch müssen für Bebauungspläne grundsätzlich Umweltberichte erstellt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Euskirchen das Ziel, dass Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen zu verbessern.

#### **2.0 Rahmenbedingungen**

##### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 umfasst die Verlängerung der Straße Am Silberberg, sowie den Bereich zwischen der Stadtgrenze, dem Flurstück 73 und dem Betriebsgelände der Fa. Procter & Gamble.

##### **2.2 Gebietsentwicklungsplan**

Das Ziel der Landesplanung im Gebietsentwicklungsplan (GEP) vom 10.06.2003 sieht für diesen Bereich Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich vor.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9,5 ha.

##### **2.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt für den Bereich gewerbliche Baufläche -G- (Gewerbe- und Industrieflächen) und Verkehrsflächen dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

##### **2.4 Vorhandene Flächennutzung**

Die Fläche wird bis auf die befestigten Wirtschaftswege intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im

##### **2.5 Ziel und Zweck der Bebauungsplanung**

Die Änderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Customization-Center schaffen, sowie die Grundlagen für die Erschließung des Gebietes schaffen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Euskirchen:

- die Verbesserung des Angebotes erschlossener Industrieflächen
- die Erhöhung des Angebotes an gewerblichen Flächen, beides mit dem Ziel der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen
- die Garantie gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Gliederung der Gewerbe- und Industrieflächen nach dem Abstandserlass.

##### **2.6 Einordnung in die Gesamtentwicklung**

Bebauungsplan Nr.11, 1. Änderung IPAS

- Der Gewerbe- und Industriepark Am Silberberg IPAS ist durch die leistungsfähige L 182 an die Autobahn - A 61 angeschlossen. Die Anbindung an die A1 ist mittelfristig über den Neubau der B 56n Nordumgehung geplant.
- Durch die Änderung der Kreuzung Am Silberberg/L 182 in einen Kreisverkehrsplatz ist der Knoten leistungsfähiger geworden und genügt den heutigen Verkehrsanforderungen. In Hinblick auf die Bebauung des gesamten Gewerbeparkes und die bis 2010 prognostizierte Verkehrsbelastung ist mit dem Kreisverkehr und dem zweiten Anschluss an die L 182 über die Haupterschließungsstraße Schneppenheimerweg eine leistungsfähige Erschließung des IPAS gegeben.
- Die Verbreiterung der Straße Am Silberberg auf drei Fahrspuren hat die Leistungsfähigkeit weiter erhöht.

#### **3.0 Städtebauliches Konzept**

##### **3.1 Verkehrserschließung**

###### **3.1.1 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Verlängerung der Straße Am Silberberg an die L 182 angebunden. Die zweite Anbindung des IPAS an die L 182 über den Schneppenheimerweg hat die Leistungsfähigkeit der

Erschließung erhöht, so dass auch in Notfällen die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gesichert ist.

Die Strasse Am Silberberg ist mit drei Fahrspuren, einschließlich Längsparkspur, Gehweg, Rad- und Gehweg im Grünstreifen ausreichend dimensioniert.

### **3.1.2 Innere Erschließung**

Da alle Industrieflächen durch die Verlängerung der Straße Am Silberberg erschlossen werden ist eine weitere Erschließung des Gebietes nicht erforderlich.

Für die mögliche Erschließung der westlichen Gewerbe- und Industrieflächen bis zum Regenrückhaltebecken wird eine 55,0 m breite Fläche von der Bebauung freigehalten.

### **3.1.3 Bahnanlagen / Industriegleis**

Das Plangebiet wird im Norden unmittelbar von der geplanten Gleistrasse zur LEP- Fläche tangiert so, dass ein Bahnanschluss auch zu einem späteren Zeitpunkt noch möglich ist.

## **3.2 Bebauungskonzept**

Das Plangebiet liegt ca. 470 m von dem Ortsrand der letzten Wohnbebauung der Gemeinde Weilerswist, Ortsteil Ottenheim entfernt.

Die Höhe der Bebauung wird auf maximal 30m über Gelände festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Baukörper aus stadtgestalterischen Gründen zu begrenzen. Die Gebäudehöhe steigt von Westen nach Osten von 20m (in dem noch zu beplanenden Zwischenbereich) auf 30m.

Das Industriegebiet wird zum Immissionsschutz der angrenzenden Wohnbebauung entsprechend der Abstandsliste gegliedert.

Die Ausnutzung der Grundstücke (GRZ) orientiert sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Die BMZ wird auf 9,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Baufenster sind großzügig bemessen, so dass eine bauliche Entwicklung nach den Erfordernissen der gewerblichen Bauten möglich bleibt.

### **3.2.1 Ver- und Entsorgung**

Für das Bebauungsplangebiet liegt ein genehmigter Entwässerungsentwurf vor, der die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers zur Kläranlage Kessenich vorsieht.

Die Versorgungsleitungen werden in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Das Niederschlagswasser aller bebauten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

### **3.2.2 Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

### **3.2.3 Löschwasser**

Die Bereitstellung des Löschwassers ist durch die Gemeinde sicher zu stellen. Eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasserversorgung ist gegeben, wenn sie sich an der zulässigen baulichen Nutzung orientiert.

Bei der Festsetzung von Baugebieten muss eine entsprechende Löschwasserversorgung eingeplant werden. Das DVGW Arbeitsblatt W 405 gibt den Mindestlöschwasserbedarf für GE/GI-Gebiete, Bauart „mittel“ mit 192 m<sup>3</sup>/h an.

Danach ist die Grundversorgung des gesamten Plangebietes mit Löschwasser für die geplante GI-Nutzung sichergestellt. Die über diesen Bedarf hinausgehende Löschwasserversorgung wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung ist durch den Verursacher selbst sicherzustellen.

### **3.2.4 Abwasser**

Das Plangebiet ist im genehmigten Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Euskirchen enthalten und gehört zum Einzugsbereich der Kläranlage Kessenich. Die Kanäle werden in der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt und an die bestehenden Abwasserleitungen angeschlossen.

### **3.2.5 Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser aller bebauten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Für das Plangebiet wurde ein Versickerungsgutachten erstellt, das grundsätzlich eine gute Versickerungsfähigkeit des Bodens festgestellt hat. Danach können im gesamten Plangebiet die unverschmutzten Niederschlagswässer auf den Grundstücken versickert werden.

Verschmutztes klärfähiges Niederschlagswasser ist dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.

### **3.2.6 Elektrizität / Gas**

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

Die für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität erforderlichen Trafostationen sind als Versorgungsanlagen als Nebenanlagen nach §14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

### **3.2.7 Leitungsrechte**

Zur Sicherung der bestehenden Hauptgasleitung wird ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungs-trägers der Regionalgas Euskirchen festgesetzt. Durch die Festsetzungen werden planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen.

## **4.0 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die gewerbliche Nutzung bietet sich im IPAS auf Grund der günstigen Randbedingungen für Gewerbe an:

- Die Abstände von mehr als 500 Metern zur Wohnbebauung ermöglichen ein breites Spektrum an Nutzungen.
- An den IPAS mit einer Größe von ca. 200ha schließt unmittelbar die LEP- Fläche mit weiteren 200ha an.
- Die günstige Anbindung an die A 61 und mittelfristig die A 1, sowie das vorhandenes DB-Industriegleis sind gute Standortfaktoren für Gewerbebetriebe.
- Um die Standortvorteile für Gewerbebetriebe auch optimal nutzen zu können, sollen im IPAS Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, um die Gewerbeflächen mit ausreichendem Abstand zur Wohnbebauung auch den Betrieben mit entsprechenden Immissionen zuzuordnen.
- Außerdem sollen im IPAS keine Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, um die Funktion der Innenstadt zu sichern. Darum sollen in diesem Gebiet Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen werden. Nur Großhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe ohne Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher sind demnach zulässig.
- Die Gewerbebetriebe sind gut an überörtlichen Straßen angeschlossen und stören benachbarte Wohnsiedlungsbereiche nicht.
- Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden die Industrieflächen zur nächstgelegenen Wohnbebauung entsprechend der Abstandsliste (Abstandserlaß NW 1998 gemäß § 9 BauNVO Industriegebiete (GI) gegliedert. Die Gebiete sind jeweils in die Teilbereiche GI 1 und GI 2 gegliedert, die sich in ihrer abgestuften Nutzungsintensität am Abstandserlaß 1998 orientieren. Damit soll das Konzept planungsrechtlich gesichert und umgesetzt werden.
- Die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sollen nicht zugelassen werden, um die regionale Wirtschafts- und Gewerbestruktur zu verbessern, und die landesplanerischen Ziele umzusetzen. Vergnügungsstätten stören die beabsichtigte Nutzung und Entwicklungsabsicht.
- Große Sportanlagen würden die beabsichtigte Nutzung und Entwicklungsabsichten negativ beeinflussen. Wegen des großen Flächenbedarfs stören sie. Sie sind daher nicht zulässig.
- Besonders in den Gewerbegebieten ist zu beobachten, dass bei kleinen und Kleinstbetrieben die planungsrechtlich zulässige Betriebswohnung teilweise das gleiche Bauvolumen wie das Betriebsgebäude aufweist. Dies kann zum Eindruck eines Mischgebietes, partiell sogar mit Charakter eines Wohngebietes führen. Dieser Entwicklung soll durch Festsetzungen im Bebauungsplan konsequent entgegen gesteuert werden, damit langfristig eine Veränderung des Gebietscharakters zu Lasten der gewerblichen Nutzung verhindert wird. Deshalb sollen die als Ausnahme zulässigen 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. Der Immissionsschutz für die Betriebswohnungen ist nachzuweisen und durch entsprechende bauliche Maßnahmen sicher zu stellen.
- Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 wurden bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die in einem Bereich zur Versorgung des IPAS eine Tankstelle, Autohof, Motel, Restaurant und Autohaus ermöglichen, deshalb sind diese Einrichtungen im Plangebiet ausgeschlossen.
- Um der gewerblichen- und industriellen Nutzung ausreichende Flächen zur Verfügung zu stellen, sind die allgemein in GI-Gebieten zulässigen Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe, Hotels, Restaurationsbetriebe, Autohöfe, Anlagen für sportliche Zwecke sowie großflächige Sportanlagen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Die Realisierung der Planung wird durch diese Konzeption zur einer Verbesserung des Angebotes an Industrieflächen in der Stadt Euskirchen beitragen. Bei dem geplanten Vorhaben können die kurzen Transportwege als Standortvorteil genutzt werden.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist generell mit 0,8 festgesetzt, um eine wirtschaftliche und städtebaulich verträgliche Verdichtung zu garantieren. Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind als Grünfläche herzurichten. Die Flächenversiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll so gering wie möglich gehalten werden (maximal 80%), um den Boden zu schützen.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wurde nicht festgesetzt, stattdessen wurde eine Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt, um eine möglichst große Flexibilität entsprechend den unterschiedlichen Bedürfnissen der zulässigen Betriebe sicher zu stellen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Baumassenzahl BMZ 9,0 in Verbindung mit einer maximalen Höhenbegrenzung geregelt. Der maximal Wert von  $9,0\text{m}^3/\text{m}^2$  entspricht dem städtebaulichen Ziel einer intensiven baulichen Nutzung bei geringem Flächenverbrauch. Damit wird eine sinnvolle wirtschaftliche Ausnutzung des Gebietes ermöglicht und der Verbrauch an Landschaft minimiert.

Die Baugebiete werden in der Höhe so gestaffelt, dass die Bebauung sich von Westen, der Ortslage Großbüllesheim und Derkum mit 20m, nach Osten, zum Bebauungsplan Nr.14, mit 40 m den vorhandenen bzw. geplanten Höhen anpasst. Deshalb wird im Plangebiet die Höhe der Gebäude mit max. 30 m ü.NN festgesetzt.

#### **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Eine bestimmte Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB wurde nicht festgesetzt, um eine größtmögliche Flexibilität der Baugestaltung zu ermöglichen. Die Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch Baugrenzen geregelt. Damit ist ein großer Spielraum bei der Bebaubarkeit gegeben.

#### **4.5 Verkehrsflächen, ergänzende Festsetzungen**

Die für die Erschließung des geplanten Industriegebietes erforderliche Planstraße Am Silberberg wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das vorgesehene Fahrprofil liegt bei insgesamt 15,25 m Breite.

Der geplante Querschnitt umfasst 3 Fahrspuren, einen kombinierten Rad- und Fußweg sowie einen Randstreifen einschließlich Versickerungsrigole.

#### **4.6 Flächen für Versorgungsanlagen**

Die Ausweisung von Flächen für die Versorgung im Plangebiet ist nicht erforderlich, da alle großflächigen Anlagen in den angrenzenden Bereichen ausreichend dimensioniert sind und genutzt werden können. Transformatorenstationen die zur Sicherung der Stromversorgung im Plangebiet dienen (5,00m x 2,50m) sind als Nebenanlagen in der nicht überbaubaren Baufläche ausnahmsweise zulässig so, dass die Ausweisung nicht erforderlich ist.

#### **4.7 Grünordnerische Festsetzungen**

Für das Plangebiet werden grünordnerische Festsetzungen nur für die zu begrünende nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Die auf diesen Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen festgeschrieben. Diese Flächen sind mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern fachgerecht zu bepflanzen. Da maximal 80% der Bauflächen bebaut bzw. befestigt oder versiegelt werden dürfen sind 20 % der Bauflächen zu begrünen

Dies wird in der Eingriffsbilanzierung entsprechend angerechnet. Eine Bebauung ist hier unzulässig.

Im Plangebiet werden keine Ausgleichmaßnahmen festgesetzt. Deshalb erfolgt der Ausgleich nicht im Plangebiet sondern, außerhalb auf einem städtischen Grundstück in der Gemarkung Billig. Die Größe ergibt sich aus der Ausgleichflächenberechnung, die Lage und Größe sind in der Anlage dargestellt.

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung entsprechend mit einer durchschnittlich gemittelten ökologischen Wertigkeit berücksichtigt und tragen somit zum notwendigen Ausgleich bei.

#### **4.8 Baugrundverhältnisse**

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt 5306, weist in Teilen des Plangebietes Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurze Dauer in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Deshalb wird das Plangebietes wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "zulässige Belastung des Baugrundes" und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen durch Absenkung des Grundwasserspiegels durch den Abbau von Braunkohle in benachbarten Bergamtsbezirk Köln.

#### **4.9 Kennzeichnung / Hinweise**

##### **4.9.1 Kennzeichnungen**

als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen wegen der Verbreitung humoser Böden notwendig sind. (s. 4.8) außerdem weist die Kennzeichnung daraufhin, dass das Plangebiet in der Erdbebenzone 2 liegt, hier sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen von Naturgewalten erforderlich.

##### **4.9.2 Hinweise**

Die Anregungen der Träger zu den besonderen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen im Bereich der humosen Böden wird in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.

Die Anregungen zur Höhe des Grundwasserstandes, sowie die Einwirkungen des Bergbaus werden als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

#### **5.0 Realisierung des Bebauungsplanes und zeitlicher Zusammenhang des Eingriffs Zuordnung der Ausgleichsflächen**

Grundsätzlich können die Maßnahmen zum Ausgleich bereits vor den Baumaßnahmen durchgeführt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen möglichst zeitnah umgesetzt werden.

Die Stadt Euskirchen übernimmt die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen und ihre Finanzierung. Die Höhe des Kompensationsbedarfs und der prozentuale Kostenanteil für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind der nachfolgenden Aufstellung zu entnehmen:

	Potentielle Eingriffsfläche	Anteil in % am Gesamteingriff*
Gewerbe- Industriegebiet (GRZ 0,8)	50.889 m <sup>2</sup>	61,9 %
Öffentliche Verkehrs-/Versorgungsfl ächen	31.319 m <sup>2</sup>	38,1%
Eingriffsfläche gesamt = Kompensationsbedarf	82.208 m <sup>2</sup>	100 %

\* entfallender prozentualer Anteil an den Gesamtkosten für die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen (100%)

Der Eingriff in den derzeitigen Bestand durch den Bau der Erschließungsanlagen (öffentl. Verkehrsfläche, öffentl. Fußwege) ergibt ein Defizit von 65.043 Ökopunkten oder 16.260 m<sup>2</sup> Ausgleichfläche. Eine Zuordnung der Pflanzmaßnahmen kann entfallen, da alle Grundstücke im Besitz der Stadt Euskirchen sind und erschließungsbeitragsfrei sowie ausgleichbeitragsfrei verkauft werden.

#### **6.0 Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nicht erforderlich, weil die Stadt Euskirchen als Eigentümerin über die Grundstücke verfügen kann, so dass im Sinne der Bebauungsplanfestsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

## 7.0 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Gewerbe- Industriebauflächen - GRZ 0,8	63.611 m <sup>2</sup> 50.889 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen - Straßenverkehrsfläche Rad-/Fußweg	31.319 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Plangebiet	94.930 m <sup>2</sup>

## 8.0 Kosten

Durch die seinerzeitige Flurbereinigung und durch freihändigen Erwerb konnte die Stadt Euskirchen alle für Erschließungsanlagen und öffentliche Einrichtungen notwendigen Flächen erwerben.

Das Bebauungsplangebiet ist noch nicht erschlossen. Das fehlenden Teilstück soll entsprechend der Planung kurzfristig als Baustraße errichtet werden. Der Ausbau der Straße Am Silberberg auf drei Fahrspuren, Standspur, Gehweg, Rad- und Fußweg einschließlich Grünstreifen wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Der Schmutzwasserkanal wird von den bestehenden Leitungen bis zu den Bauflächen verlängert so, dass die Schmutzwasserbeseitigung gewährleistet ist.

Die Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden pauschal angesetzt.

Die Kosten für die Erschließung des Plangebietes wurden überschlägig ermittelt und stellen sich wie folgt dar:

Straßenbau ca.	1.000.000 €
Kanalbau ca.	230.000 €
Pflanzungen Ausgleichsmaßnahmen (E1, E2, E3)	170.000 €

Die überschlägig ermittelten Kosten zur Erschließung des Plangebietes werden ohne Grunderwerbskosten auf der Grundlage des derzeitigen Preisniveaus mit ca. 1,4 Mio. € angegeben. Der von der Gemeinde aufzubringende Kostenanteil wird zu gegebener Zeit haushaltsrechtlich bereitgestellt.

Die Zuordnung der Kosten für die Erstellung der Ausgleichflächen, nach baulichen- und Erschließungsmaßnahmen ist nicht erforderlich, weil die Stadt Euskirchen als Eigentümerin der Flächen diese zu einem Komplettpreis einschließlich aller Erschließungskosten veräußert.

## **Teil B**

### **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.

Eine generelle Vermeidung des Eingriffes ist aufgrund des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen nicht in Betracht zu ziehen. Der Standort ist wegen der bereits vorhandenen Bebauung sowie der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als günstig für das Vorhaben einzuschätzen. Weiterhin begünstigt die gute Anbindung an das überregionale Schienen- und Straßennetz den Standort als Industriegebiet. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind in erster Linie:

X zusätzliche Versiegelung lebenden Bodens

- zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch großvolumige Bauten
- zusätzliche Lärm- Licht- und Geruchsquellen als Störung des Naturhaushaltes

X Beanspruchung von Vegetationselementen als Lebensraum von Tieren und Pflanzen durch den Bau von Gebäuden, Anlagen und Verkehrsflächen

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, der Landesregierung NRW“.

#### **1.0 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:

- X Stadt der kurzen Wege, günstige Lage zu Wohnbereichen, Reduzierung von Verkehren
- Haltestelle des schienengebundenen Verkehrs an der Hauptstrecke Köln/Trier in fußläufiger Entfernung
- Erschließung durch den Stadtbus Euskirchen SVE
- verkehrsgünstige Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz
- Schaffung und Erhaltung von gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch, ausreichenden Abstand zum Wohnbereich sowie Gliederung nach dem Abstandserlass
- Realisierung der Ausgleichflächen zum IPAS

Als negative Aspekte sind zu nennen:

- Anstieg des LKW/PKW-Verkehr durch die hinzukommenden Nutzungen im Plangebiet
- Belastung durch Immissionen aus der gewerblichen Nutzung durch Lärm und Geruch
- der unverbaute Ausblick auf das derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Plangebiet wird verschwinden
- möglicherweise könnte die Realisierung des Plangebietes aufgrund seiner Größe klimatische Veränderungen und Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft/Klima (Frischluf-Entstehungsgebiete) mit sich bringen, was sich ungünstig auf das Schutzgut Mensch auswirken könnte

Angrenzende schützenswerte Nutzungen

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden die Gewerbe- und Industrieflächen zur nächstgelegenen Wohnbebauung, der Ortslage Großbüllesheim, entsprechend der Abstandsliste (Abstandserlaß NW 1998) gem. § 9 BauNVO Industriegebiete (GI) gegliedert. Die Gebiete sind jeweils in die Teilbereiche GI1 und GI2 gegliedert, die sich in ihrer abgestuften Nutzungsintensität am Abstandserlaß 1998 orientieren. Damit kann das Konzept planungsrechtlich gesichert und umgesetzt werden. Durch die Gliederung der gewerblichen Flächen nach dem Abstandserlaß und die Einhaltung der angegebenen Abstände ist davon auszugehen, dass erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigung oder Geräusche beim bestimmungsgemäßen Betrieb der Anlagen in dem angrenzenden Wohngebiet nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.

### **1.1 Verkehrsbedingte Immissionen**

Bedingt durch die Erweiterung der Bauflächen wird zusätzlicher LKW/PKW-Verkehr entstehen, der verkehrsbedingte Immissionen in Form von Lärm, Abgasen und Geruch mit sich bringen wird.

Die Höhe des hinzukommenden Individualverkehrs kann zu diesem Zeitpunkt nur prognostiziert werden. Dieser wird sich jedoch auf den Ziel- und Quellverkehr des Industriegebietes beschränken. Im Ergebnis werden die bestehenden überörtlichen Straßen insbesondere die L 182 stärker belastet. Ein signifikante Zunahme ist jedoch nicht zu erwarten.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unmittelbar über die überörtliche Landstraße L 182, so dass angrenzende Wohngebiete nicht unmittelbar durch die Zunahme des durch die Planung bedingten Verkehrs beeinträchtigt werden. Der Abstand der Haupteinfahrt von ca. 700 m bis zur Wohnbebauung kann als ausreichend angesehen werden, so dass Beeinträchtigungen nicht erkennbar sind.

### **2.0 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft**

Für das Schutzgut Tiere können keine genauen Angaben gemacht werden.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche, die mehrmals im Jahr bestellt wird.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung werden hier keine besonderen Tier-Vorkommnisse erwartet, und daher auch keine Beeinträchtigungen durch den Eingriff gesehen.

### **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.

### **2.2 Landschaftsbild**

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. Stadtbildes sind zu erwarten. Die unmittelbare Umgebung ist bereits durch großvolumige Gewerbegebäude geprägt. Die landwirtschaftlichen Flächen werden auch hier einer großflächigen und großvolumigen Bebauung weichen.

Die unbebauten, nicht versiegelten Grundstücksbereiche, die durch Pflanzungen aufgewertet werden tragen zu einer Minderung des Eingriffes und Reduzierung des Ausgleiches bei.

Die Ausgleichsflächen des angrenzenden "Gewerbe- und Industrieparks Am Silberberg" grünen den gesamten Bereich so ein, dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auch für das Plangebiet reduziert wird. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Höhenentwicklung und die großen Bauvolumen ist geringer einzustufen als die Beeinträchtigung des Bodens und der Verbrauch der Landschaft. Durch die höhere Verdichtung der Bebauung kann die Beeinträchtigung des Bodens und der Verbrauch der Landschaft minimiert werden.

### **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 Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgte nach der Methode der "Arbeitshilfe für die Bau-leitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" der Landesregierung NRW.

Um den Ausgleich mit den notwendigen Kompensationsmaßnahmen planungsrechtlich abzusichern, werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die die vorzunehmenden Maßnahmen (Pflanz- und Pflegemaßnahmen) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen regeln.

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

## Eingriffsbilanzierung

zum Bebauungsplan

**Großbüllesheim Nr.11, 1.Änderung** Planungsstand 04/ 2007

### A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (S.Plan- ausgangs- situation)	Code (lt. Biotop- typenwertliste )	Biototyp (lt. Biotop- typenwertliste)	Fläche (qm)	Grundwert A (lt. Biotop- typenwertliste )	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt-wert (Sp.5xSp.6)	Einzel- flächen-w (Sp.4xSp.8)
1	1.1	versiegelte Fläche, Straße	4.913	0	1	0	0
2	1.3	Schotterweg	2.121	1	1	1	2.121
3	1.4	Feldweg	1.004	3	1	3	3.012
4	2.2	Straßenbegleit- grün ohne Gehölzbestand	1.033	2	1	2	2.066
5	2.3	Straßenbegleit- grün mit Gehölzbestand	2.262	4	1	4	9.048
6	3.1	Acker intensiv	83.597	2	1	2	167.19
		Fläche gesamt	<b>94.930</b>				
Gesamtflächenwert B: (Summe Sp.8)							<b>183.44</b>

### B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (S.Plan- ausgangs- situation)	Code (lt. Biotop- typenwertliste )	Biototyp (lt. Biotop- typenwertliste)	Fläche (qm)	Grundwert A (lt. Biotop- typenwertliste )	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt-wert (Sp.5xSp.6)	Einzel- flächen-w (Sp.4xSp.8)
1	1.1	versiegelte Fläche, Straße	31.319	0	1	0	0
2	1.1	versiegelte Fläche, GRZ 0,8 Baufläche	50.889	0	1	0	0
4	4.5	Begrünung der nicht überbau- baren Flächen GRZ 0,8 (x 0,2)	12.722	2	0,5	1	12.722
		Fläche gesamt	<b>94.930</b>			0	0
Gesamtflächenwert B: (Summe Sp.8)							<b>12.722</b>

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

**-170.71**

Der Ausgleich kann nur extern auf der städtischen Parzelle Gemarkung Billig, Flur 1, Flurstück 15

Bei einer Aufwertung um den Faktor 4 sind bei dem ermittelten Defizit von -170.719 Ökoeinheiten  
 170.719 : 4 = **42.679 m<sup>2</sup>** durch Bepflanzung aufzuwerten.

Die entsprechende Fläche ist in dem Lageplan dargestellt. Die Stadt Euskirchen verpflichtet sich  
 die Ausgleichmaßnahme zeitnah, mit dem Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet umzusetzen.

## 2.4 Externe Ausgleichfläche

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 170.719 Ökoeinheiten erfolgen wird.

Bei der Fläche handelt es sich um das städtische Flurstück 15, Flur 1, Gemarkung Billig mit einer Größe von insgesamt 199.119m<sup>2</sup>. Als Ausgleichmaßnahme ist die Aufforstung eines standortgerechten Laubmischwaldes als Arrondierung des vorhandenen Waldes im Randbereich des "Billiger Waldes" vorgesehen.

Von der Gesamtaufstellungsfläche sind bereits die Flächen für den Ausgleich der Mobilfunkanlage, den Ausgleich des Bebauungsplanes Großbüllesheim Nr.10, 1.Änderung sowie den Ausgleich Bebauungsplan Palmersheim Nr. 1, zugeordnet. Die erforderliche Fläche für den Ausgleich des Bebauungsplan Nr. 11, 1.Änderung mit einer Größe von 42.679 m<sup>2</sup> kann ebenfalls auf dem o.g. Grundstück erfolgen Die Fläche wird z.Zt. noch landwirtschaftlich genutzt. Sie kann nach Kündigung des Pachtvertrages zeitnah zur Verfügung gestellt und aufgeforstet werden.

Da die vorgenannten Ausgleichmaßnahmen noch nicht realisiert wurden, sollen alle gemeinsam in der Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr 2008/2009) aufgeforstet werden.

<b>A. Ausgangszustand der externen Ausgleichsfläche</b>							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr. (S.Plan-ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotopwertliste)	Fläche (qm)	Grund-Wert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrekturfaktor	Gesamt-wert (Sp.5x Sp6)	Einzelflä-chenwert (Sp.4xSp.7)
1	3.1	Acker	42.679	2	1	2	85.358
<b>Gesamtflächenwert A:</b>							<b>85.358</b>

<b>B. Zustand der externen Ausgleichsfläche nach Durchführung der Aufforstung</b>							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr. (S.Plan-ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotopwertliste)	Fläche (qm)	Grund-Wert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrekturfaktor	Gesamt-wert (Sp.5x Sp6)	Einzelflä-chenwert (Sp.4xSp.7)
1	6.7	Aufforstung mit standort-heimischen Laubgehölze n	42.679	6	1	6,0	256.074
<b>Gesamtflächenwert B:</b>							<b>256.074</b>

<b>C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)</b>	<b>170.719</b>
--	----------------

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. Die Ausgleichsmaßnahme soll zusammen mit den noch ausstehenden Aufforstungen gemeinsam durchgeführt werden. Die Mittel werden im Haushalt 2008 zur Verfügung gestellt.

### **3.0 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Gemäß Hydrogeologischer Karte NW vom Landesamt für Wasser und Abfall NW (5306 Euskirchen) wird der Untergrund im Plangebiet durch die pleistozänen Eifelschotter aufgebaut. Im Plangebiet können oberflächennahe Löss, verlehmt Löß und Schwemmlöss aufreten. Die Eifelschotter bestehen vorherrschend aus Kiesen, Sanden und Schluffen.

#### **3.1 Bodenversiegelung**

Die Realisierung des Plangebietes bringt eine großflächige Versiegelung des Bodens mit sich. Der im Rahmen der Errichtung von Gebäuden, Stellplätzen, Lagerflächen sowie der öffentlichen Erschließung zu erwartende dauerhafte Bodenabtrag und die Versiegelung des Bodens stellen einen Eingriff in den Bodenhaushalt dar. Insbesondere durch die Versiegelung gehen alle Bodenfunktionen verloren.

Die planungsrechtlich mögliche Bodenversiegelung bei der maximal zulässigen GRZ von 0,8 innerhalb des Geltungsbereichs liegt bei insgesamt 50.889 m<sup>2</sup>.

Als weitere Bodenversiegelung kommt zudem die Realisierung der Verkehrsflächen und der Fläche für Versorgungsanlagen hinzu. Der hierfür ermittelte Wert liegt bei 31.319 m<sup>2</sup>.

Insgesamt muss somit von einer maximalen Bodenversiegelung von 82.208 m<sup>2</sup> ausgegangen werden. Das Plangebiet liegt nach der Karte der Schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW 1998 in einem Bereich, in dem schutzwürdige Böden in Form von Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft (Böden mit hoher regionaler Bodenfruchtbarkeit 9) ausgewiesen ist.

Durch die geplante Nutzung wird die gesamte Fläche mit ihrer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit, der Landwirtschaft als Produktionsgrundlage entzogen. Alternativstandorte sind bedingt durch den räumlichen Zusammenhang zum Hauptbetrieb Procter & Gamble nicht möglich, außerdem ist die Planung aus den Vorgaben der Landesplanung und dem rechtverbindlichen FNP der Stadt Euskirchen entwickelt, der hier große zusammenhängende Gewerbe- und Industrieflächen darstellt. Da der Eingriff an dieser Stelle unvermeidlich ist, wurde im Rahmen der Ausgleichflächenbewertung der notwendige Ausgleich ermittelt. Dieser wird außerhalb des Plangebietes im Billigerwald auf einer städtischen Parzelle durch anpflanzen eines Waldes gewährleistet.

#### **3.2 Sonstige Bodenbeeinträchtigungen**

##### **3.2.1 Altlasten**

Nach dem Altlastenkataster sind im Planbereich keine Altlasten zu erwarten.

##### **3.2.2 Kampfmittelbelastung**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurf-/Kampfgebietes.

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

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

### **4.0 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

#### **4.1 Grundwasser**

Der Grundwasserstand im Geltungsbereich liegt lt. Hydrogeologischer Karte des Landesamtes für Wasser und Abfall NW bei ca. 15,5m unter Flur. In 1.00m wird Schichtenwasser angetroffen.

Eine Gefährdung des Grundwassers ist durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Die Versickerung der Niederschlagswässer trägt zur Anreicherung des Grundwassers bei.

#### **4.2 Oberflächenwasser**

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser der Industriebetriebe wird über einen Schmutzwasserkanal der Kläranlage Kessenich zugeführt.

In einem Versickerungsgutachten wird festgestellt, dass bei der vorliegenden Bodenstruktur und dem Grundwasserabstand grundsätzlich Standorte für die Errichtung von Versickerungsanlagen vorhanden

sind. Die Wasserdurchlässigkeiten kennzeichnen eine mäßige bis gute Versickerungsfähigkeit des Untergrundes.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und zu versickern. Verschmutzte Niederschlagswässer sind dem Regenklärbecken zu zuführen. Die Versickerungsanlagen sind genehmigungspflichtig.

Die Versickerung der Niederschlagswässer trägt zur Anreicherung des Grundwassers bei.

#### **5.0 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft**

Durch die Gliederung der gewerblichen Flächen nach dem Abstandserlaß und die Einhaltung der angegebenen Abstände ist davon auszugehen, dass erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigung beim bestimmungsgemäßen Betrieb der Anlagen in dem angrenzenden Wohngebiet nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.

Durch die geplante gewerbliche Nutzung sind nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **6.0 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.

Über die Bedeutung des Gebietes für regionale Luftaustauschprozesse ist nichts bekannt. Eine Bedeutung kann jedoch aufgrund der Größe des Gebietes nicht völlig ausgeschlossen werden.

Als Frischluftentstehungsgebiet ist das Plangebiet aufgrund seiner Größe und heutigen Nutzung ohne Bedeutung.

#### **7.0 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter**

##### **7.1 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie im näheren Umfeld sind keine Denkmäler vorhanden, deshalb werden Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes nicht gesehen.

##### **7.2 Bodendenkmalpflege**

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Es liegen auch keine Erkenntnisse über Funde vor. Eine Erstbegehung hat keine weiteren Erkenntnisse gebracht, deshalb sind Auswirkungen auf die Belange der Bodendenkmalpflege nicht zu erwarten.

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.

#### **8.0 Abwägung der Auswirkungen und umweltschützenden Maßnahmen (Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen)**

##### **8.1 Schutzgut Mensch**

Durch den Abstand von mehr als 470 m zur Wohnbebauung und der daran anschließende Gliederung der Industrieflächen nach der Abstandsliste ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte für das angrenzende Wohngebiet eingehalten werden.

##### **9.8.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft und Boden**

Für das Schutzgut Tiere können keine genauen Angaben gemacht werden.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche, die mehrmals im Jahr bestellt wird.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung werden hier keine besonderen Tier-Vorkommnisse erwartet, und daher auch keine Beeinträchtigungen durch den Eingriff gesehen.

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

Das Plangebiet ist bis auf die Wegeflächen und Randstreifen intensiv genutztes Ackerland mit durchschnittlicher ökologischer Wertigkeit, so dass keine ökologisch hochwertigen Flächen von der Planung betroffen werden.

Zur Verminderung des geplanten Eingriffs sind im Plangebiet keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, weil in den angrenzenden Gewerbegebieten eine großzügige Grünzone zur Wohnbebauung sowie eine Durchgrünung des Gebietes realisiert wurde. Im Plangebiet sind lediglich 20 % der jeweiligen Grundstückflächen von baulichen Anlagen freizuhalten, nicht zu versiegeln und entsprechend der Pflanzliste zu begrünen.

Um eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung des Plangebietes zu erreichen, sind die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Der externe Ausgleich findet auf einer städtischen Fläche im Ortsteil Billig statt, wo im Anschluss an bestehenden Wald eine Aufforstung geplant ist.

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 170.719 Ökoeinheiten erfolgen wird.

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Aufforstung eines standortgerechten Laubmischwaldes als Arrondierung des vorhandenen Waldes im Randbereich des "Billiger Waldes" vorgesehen.

Die Fläche wird z.Zt. noch landwirtschaftlich genutzt. Sie kann zeitnah zur Verfügung gestellt und aufgeforstet.

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.

Die in dem gesamten IPAS umgesetzten Pflanzmaßnahmen bewirken neben der optischen Aufwertung innerhalb des Gewerbegebietes auch eine positive Außenwirkung. Durch die abschließenden Eingrünungsmaßnahmen sowie die geplante Baumreihe entlang der Straße Am Silberberg wird ein verbessertes Landschafts-/Stadtbild erreicht.

Eine Eingrünung entlang der Stadtgrenze erfolgt nicht, weil die nördlich unmittelbar angrenzende landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Gemüse- und Obstzucht durch Laubeintrag eine erhebliche Minderung der Produktqualität erfahren würden.

Durch die Entwicklung der externen Ausgleichsfläche können aufgrund ihrer Größenordnung neue Lebensräume für Ökostrukturen (Fauna und Flora) entstehen.

Unter Würdigung aller Belange und Abwägung, zwischen Belangen des Schutzes der Natur und des Bodens gegen die Ausweisung von Bauflächen im Ortsteil Großbüllesheim, ist der Schaffung von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen der Vorzug vor den vorhandenen Nutzungen zu geben.

## **9.0 Alternative Standorte**

Das Bebauungsplangebiet Nr. 11, 1. Änderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Entwicklung des IPAS. Das Planungsziel der Stadt- und Regionalplanung ist hier große zusammenhängende Gewerbe- und Industrieflächen auch für produzierendes Gewerbe mit den erforderlichen Immissionsbedingten Abständen anzubieten. Da im gesamten Stadtgebiet weder so große zusammenhängende Flächen, gut erschlossen, mit entsprechenden Abständen zur Wohnbebauung zur Verfügung stehen und da im Osten unmittelbar die LEP Fläche anschließt, wird zur Umsetzung des Planungsziels kein Alternativstandort gesehen.

## **10.0 Zusammenfassung**

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird zu einer deutlichen Verbesserung des Angebotes an erschlossenen Gewerbeflächen führen.

Die günstige Lage- kurze Wege Wohnen/Arbeiten- zu den Wohnbauflächen im Ortsteil Großbüllesheim wirkt sich günstig auf das Verkehrsaufkommen aus.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden die Industrieflächen zur nächstgelegenen Wohnbebauung der Ortslage Großbüllesheim, entsprechend der Abstandsliste (Abstandserlaß NW 1998) gem. § 9 BauNVO Industriegebiete (GI) gegliedert. Die Gebiete sind jeweils in die Teilbereiche GI1 und GI2 gegliedert, die sich in ihrer abgestuften Nutzungsintensität am Abstandserlaß 1998 orientieren. Hier wird die allgemein zulässige Nutzung je nach Abstand zur Wohnbebauung einschränkt. In den Industriegebieten wird das Wohnen soweit ausgeschlossen, dass lediglich Betriebswohnungen - beschränkt auf Betriebsinhaber oder -leiter - zulässig sind. Dies dient in erster Linie dazu, eine langfristige Veränderung des Gebietscharakters zu Lasten der gewerblichen Nutzung zu unterbinden. Mit diesen Festsetzungen kann das Konzept planungsrechtlich gesichert und umgesetzt werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass sich die voraussichtlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Industrieflächen auf den Verlust lebenden Bodens und des Lebensraumpotentials reduzieren.

Erhebliche umweltrelevante Auswirkungen sind durch den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Durch umfangreiche Pflanzmaßnahmen in der externen Ausgleichsfläche kann der Eingriff ausgeglichen werden.

Die bereits verwirklichten Ausgleichflächen des IPAS BP Nr.10, 1.Änderung, grenzen den Bereich nach Westen zur Wohnbebauung hin ab, so dass durch die Eingrünung mit standorttypischen Gehölzen sicherstellt ist, dass eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weitgehend reduziert wird. Die Eingrünung des IPAS ergänzen die straßenbegleitenden Grünzonen an der L 182 und an der Straße Am Silberberg.

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

#### **11.0      Monitoring**

Um den Erfolg der Ausgleichmaßnahmen einzuschätzen, soll unmittelbar nach der Aufforstung d.h. Anfang 2009 eine erste Prüfung erfolgen, die die Umsetzung und den Zustand der Maßnahme dokumentiert. Die zweite Prüfung wird nach 3 Jahren die Umsetzung des Ausgleich beurteilen und darstellen ob die Ziele erreicht wurden.

Euskirchen, den 30.04.2007

gez. Dr. Friedl  
Bürgermeister