

**Stadt Euskirchen
Ortsteil Stotzheim**

**Begründung
zur 3. Änderung
des
Bebauungsplanes Nr. 10,
Ortsteil Stotzheim im Bereich zwischen dem
Raiffeisenplatz, der Strasse „Im Krautgarten“
und der Phönixstraße**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Verfahren

2.0 Anlass und Ziel der Planung

3.0 Rahmenbedingungen

- 3.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 3.2 Ziele der Raumordnung
- 3.3 Flächennutzungsplan (FNP)
- 3.4 Bestehendes Planungsrecht

4.0 Städtebauliches Konzept

- 4.1 Erschließungs- und Bauungskonzept
- 4.2 Ver- und Entsorgungskonzept

5.0 Inhalte des Bebauungsplanes

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen
- 5.4 Verkehrsflächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Einfahrtsbereiche
- 5.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- 5.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 5.7 Kennzeichnungen / Hinweise

6.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes

- 6.1 Städtebauliche Auswirkungen
- 6.2 Umweltauswirkungen

7.0 Flächenbilanz

8.0 Bodenordnung

9.0 Kosten

1.0 Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 17.02.2010 den Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Euskirchen /Ortsteil Stotzheim im Bereich zwischen dem Raiffeisenplatz, der Strasse „Im Krautgarten“ und der Phönixstraße gefasst. Für die Änderung soll das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ angewandt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungszusammenhangs und der Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² aufweisen. Zudem werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet und durch die Planung sind keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete betroffen.

Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB angewendet werden. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird in diesem Fall nicht abgesehen, da das geplante Vorhaben die Bürger Stotzheims direkt betrifft und von öffentlichem Interesse ist. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat am 27.04.2010 im Rathaus der Stadt Euskirchen stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB i.V. § 13a BauGB erfolgt in der Zeit vom 9.8.2010 – 9.9.2010. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) erfolgte mit Schreiben vom 20.7.2010.

Am 7.10.2010 hat der Rat der Stadt Euskirchen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist die im Rahmen des Einzelhandelsgutachten der GMA aus dem Jahr 2009 für die Stadt Euskirchen festgestellte Unterversorgung des Stadtteils Euskirchen-Stotzheim im Hinblick auf die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. In diesem zentralen Versorgungsbereich sind Ansätze für eine wohnungsnah Grundversorgung gegeben, die jedoch einer Ergänzung um einen marktfähigen Lebensmittelvollversorger bedürfen. Die Stadt Euskirchen hat deshalb in Ihrem Einzelhandelskonzept einen zentralen Versorgungsbereich „Stotzheim“ festgelegt, da hier, den heutigen Ansprüchen entsprechend, ein nur unzureichendes Nahversorgungsangebot besteht.

Durch das geplante Vorhaben soll die Sicherung und Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung gewährleistet werden.

Die Entwicklung dieses integrierten Standortes dient gleichzeitig auch der Ortsentwicklung des Stadtteils Euskirchen-Stotzheim.

Im Rahmen der Innenentwicklung soll die geplante Nutzung die vorhandenen, kleinflächigen Handelsflächen in der unmittelbaren Umgebung ergänzen und die Struktur eines Nahbereichszentrums stärken.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Versorgungsansätze soll an dem im örtlichen Zusammenhang optimalen Standort zum einen ein Lebensmittel-Vollversorger mit umfangreichen Angebot an Frischwaren und Fleisch-/Käsetheke die bestehende, defizitäre Versorgung verbessern bzw. überhaupt erst ermöglichen. Die gesamte Verkaufsfläche des SB-Marktes beträgt ca. 1.600 m² (davon ca. 300 m² Getränke). Die Warengruppen verteilen sich auf ca. 85% Lebensmittel und Getränke, ca. 11% Drogerieartikel und ca. 4% sonstige Non-Food-Artikel.

Zum anderen soll zwischen Raiffeisenplatz und dem geplanten Vollversorger ein weiteres Gebäude entstehen, welches Funktionen der Grundversorgung übernimmt. Vorgesehene Dienstleistungsnutzungen sind die einer Bank, einer Apotheke und einer Praxis für Physiotherapie. Ergänzt wird dieses gemischt genutzte Gebäude durch Wohneinheiten im Dachgeschoss.

Durch die sehr gute Erreichbarkeit, sowohl fußläufig, mit dem PKW oder per ÖPNV, kann hier ein moderner, den heutigen Ansprüchen entsprechender Standort in integrierter Ortslage entwickelt werden.

Negative Auswirkungen auf umliegende Versorgungsbereiche sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Bei einem anzusetzenden Einzugsgebiet von 6.580 Einwohnern (Stotz-

heim, Rheder, Roitzheim und Kreuzweingarten) beträgt das mögliche Ausgabepotenzial ca. 13.800.000 Euro (2.100 Euro/EWH). Die Flächenproduktivität des SB-Marktes ist mit 4.000 Euro für Lebensmittel und mit 1.500 Euro/m² für Getränke anzunehmen. Die daraus resultierende Kennziffer beträgt mit 5.250.000 Euro weniger als die Hälfte des Richtwertes der bei einem solchem Vorhaben an einem integriertem Standort zulässig wäre.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird begrenzt durch die Verkehrsfläche der Straße *Im Krautgarten* im Norden, der *Phönixstraße* im Osten, den Mündungsbereich von *Phönixstraße* und *Selmenstraße* im Südosten. Im Westen wird der Geltungsbereich begrenzt durch den *Raiffeisenplatz* und das Gebäude der Feuerwehr, sowie im Süden durch die rückwärtigen Flurstücksteile der Mischbebauung entlang der *Selmenstraße*. Die genaue Abgrenzung des Gebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2 Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan des Regierungsbezirk Kölns, Teilabschnitt Region Aachen, aus dem Jahre 2003 weist für den Planbereich „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt den Geltungsbereich als „gemischte Baufläche“ dar. Da eine SO-Gebietsausweisung hinzukommt, muss eine Anpassung an das Planungsrecht erfolgen. Ein entsprechendes Verfahren gem. § 32 Landesplanungsgesetz zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Stotzheim ist gestellt.

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 10 ist seit dem 20.06.1982 rechtskräftig und aus dem geltenden Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) entwickelt worden. Die 1. Änderung ist seit dem 17.11.1987 rechtskräftig, die 2. Änderung seit dem 05.04.1989. Darin ist der Geltungsbereich als Mischgebiet dargestellt. Die zulässige Anzahl der Vollgeschoss beträgt II – III, die GRZ ist mit 0,4 festgesetzt, die GFZ mit 0,8 bzw. 1,0.

4.0 Städtebauliches Konzept

4.1 Erschließungs- und Baukonzept

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt für Fußgänger über die westlich gelegene Verbindung an den St.-Florian-Platz/Raiffeisenplatz und über die östlich gelegene Phönixstraße. Im Einmündungsbereich der Straßen *Im Krautgarten/Phönixstraße* ist, gemäss Vorabstimmung mit dem Landesbetrieb Strassen NRW, eine barrierefreie Fußgängerquerung im Einmündungsbereich Krautgarten / Phönixstraße mit Zugang auf das Grundstück vorgesehen.

Der PKW/Kundenverkehr gelangt über den St.-Florian-Platz/Raiffeisenplatz in das Plangebiet. Die reibungslose Abwicklung des bestehenden und zu erwartenden Verkehrs über den Knotenpunkt Raiffeisenplatz/Im Krautgarten wird seitens der beteiligten Fachbehörden und Fachplaner als gewährleistet angesehen. Dabei wird von einem durchschnittlichem, zusätzlichem Fahrzeugaufkommen von ca. 778 KFZ/Tag ausgegangen.

Den Anforderungen an eine Einzelhandels- Nutzung entsprechend, werden dem geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter und dem Wohn- und Geschäftshaus ca. 76 PKW-Stellplätze zugeordnet. Im unmittelbaren Eingangsbereich werden Stellplätze für Behinderte mit entspre-

chenden Abmessungen vorgesehen. Die Abmessungen der Stellplätze und der Zufahrten sind in Teilen größer als behördlich gefordert und ermöglichen einen reibungslosen Verkehrsfluss. Insgesamt sind im Plangebiet ca. 86 PKW-Stellplätze geplant (10 Mitarbeiterstellplätze). Im östlichen Bereich des Plangebietes gibt es eine Zufahrt von der *Phönixstraße*, die ausschließlich dem Anlieferverkehr des geplanten SB-Marktes vorbehalten ist. Eine Ausfahrt, auch für Anlieferfahrzeuge, ist hier nicht möglich. Die Zufahrtsbeschränkungen werden nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW entsprechend ausgebildet.

Als Abgrenzung und Übergang der geplanten Bebauung und der geplanten Stellplatzanlage zu der Straße *Im Krautgarten* und der *Phönixstraße*, dient ein Grünstreifen, der mit standortgerechten Gehölzen (Hecken) bepflanzt wird.

Im Bereich der Strasse *Im Krautgarten* und dem geplanten Parkplatz befindet sich eine Bushaltestelle des ÖPNV.

Um die städtebauliche Situation im Bereich des südlich gelegenen Mischgebietes im Bereich der Selmenstraße/Phönixstraße neu zu ordnen, wird entlang der Phönixstraße ein durchgehendes Baufenster mit einer Tiefe von ca. 16,0 m ausgewiesen. Dieses hält auf östlicher Seite einen Abstand von ca. 5,0m zur Straßenbegrenzungslinie.

4.2 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas erfolgt über die Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal.

5.0 Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Sondergebiet (Einzelhandel, SB-Markt) gemäß §11 BauNVO festgesetzt. Hierdurch soll die im Rahmen des Einzelhandelsgutachten der GMA aus dem Jahr 2009 für die Stadt Euskirchen festgestellte Unterversorgung des Stadtteils Euskirchen-Stotzheim im Hinblick auf die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert werden. Die zulässigen Kern- und Randsortimente werden entsprechend den Bedürfnissen einer Nahversorgungsfunktion in Art und Umfang festgesetzt. Die verbleibenden Bereiche werden aufgrund der umgebenden Struktur als Mischgebiet (MI) gemäß §6 BauNVO festgesetzt.

In den MI-Flächen sind vorrangig Geschäfts- und Wohngebäude geplant. Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen hier aufgrund der überwiegenden Wohn- und Geschäftsnutzung aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Ausnutzung der Grundstücke durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 im Sondergebiet und westlich gelegenen Mischgebiet orientiert sich an der integrierten Lage des Standortes und der einem Kerngebiet ähnlichem Charakter. Das hohe Maß der baulichen Nutzung wird durch den angrenzenden Raiffeisenplatz ausgeglichen. Eine übermäßige Verdichtung wird dadurch vermieden. Eine GFZ wird für diese beiden Gebiete nicht festgesetzt. Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

Für das südlich gelegene Mischgebiet werden die Festsetzungen aus dem alten Bebauungsplan weitestgehend übernommen. Die GRZ und GFZ werden mit 0,4 bzw. 0,8 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Dachform wird verzichtet, es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Fläche des Plangebietes wird in 2 Bereiche unterschiedlicher Bestimmungen aufgeteilt.

Für das nordwestlich gelegene Baufeld (MI) im Geltungsbereich der 3. Änderung werden die Baugrenzen entsprechend der aktuellen Planung geändert. Die Geschossigkeit (III) bleibt unberührt. Die genaue Abgrenzung des Baufeldes/ Lage der Baugrenzen ist der Planzeichnung zu entnehmen. Im östlichen Geltungsbereich der 3. Änderung wird ein neues Baufeld mit Baugrenzen festgesetzt, welches die geplante Bebauung eines SB-Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m² zulässt. Die südliche Begrenzung des Baufeldes bildet in einem Teilbereich eine Baulinie, die damit eine Grenzbebauung festsetzt. Diese Grenzbebauung wird notwendig um die erforderlichen Funktionen der geplanten Nutzung auf dem dafür zur Verfügung stehenden Grundstücksbereich zu gewährleisten.

Die genaue Abgrenzung des Baufeldes/ Lage der Baugrenzen und der Baulinie ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Für dieses Baufeld soll die Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet (MI) in Sondergebiet (SO) geändert werden. Dies soll gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 11 Sonstige Sondergebiete, Abs.3 Nr.2 großflächige Einzelhandelsbetriebe, festgesetzt werden.

Der südöstliche Teil des Plangebietes wird, wie auch der nordwestliche Teil, als Mischgebiet ausgewiesen. Die Baugrenzen werden hier gemäß Planzeichnung neu festgesetzt.

Im Sondergebiet und im westlich gelegenen Mischgebiet werden außerdem Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß §9 (1) Nr.4 BauGB festgelegt um dort die Errichtung von weiteren, notwendigen Stellplätzen bzw. Garagen zu ermöglichen und städtebaulich sinnvoll anzuordnen.

5.4 Verkehrsflächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt und Einfahrtsbereiche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgte in enger Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW als betroffener Träger und der Stadt Euskirchen.

Durch die Festlegung von neuen Straßenbegrenzungslinien (Südseite „Im Krautgarten“, Westseite „Phönixstrasse“) besteht nun die Möglichkeit, das vorhandene Straßenraumprofil insbesondere zugunsten von Fußgängern und Fahrradfahrern zu verbessern. **Die Breite der Gehwege, Radspuren und Schutzstreifen wird im Rahmen des Straßenausbaus entsprechend angepasst.** Durch die Vergrößerung des Straßenraumprofils ergibt sich des Weiteren die Möglichkeit eine Querungshilfe für Fußgänger im Kreuzungsbereich „Im Krautgarten“ / „Phönixstraße“ / „Am Eichemer Garten“ herzustellen, um eine sichere Straßenüberquerung der angrenzenden Wohngebiete in Richtung Ortsmitte zu gewährleisten.

Bis auf eine Zufahrt für LKW im nordöstlichen Bereich der Phönixstrasse sind entlang der Strassen Im Krautgarten und Phönixstrasse im Bereich des festgesetzten SO-Gebietes und des nord-westlichen MI-Gebietes keine weiteren Ein- und Ausfahrten zulässig. Geeignete Maßnahmen werden in Absprache mit dem Landesbetrieb Straßen NRW ein unbefugtes Benutzen dieser reinen Zufahrtsmöglichkeit auf das SO-Gebiet verhindern.

5.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§9 (1) Nr.24 BauGB)

Um die gesetzlichen Richtwerte in Bezug auf die durch das geplante Projekt verursachten, zu erwartenden Schallimmissionen einzuhalten, wird gemäß der gutachterlichen Stellungnahme zwischen den Punkten A und B entlang der geplanten Anlieferrampe, eine Lärmschutzwand in einer Höhe von ca. 4,30 m festgesetzt (s.h. auch Punkt 7.2).

Beim Neubau von Wohnhäusern in den beiden MI-Gebieten sind zum Teil die erhöhten Anforderungen an die Lärmpegelbereiche III bzw. IV nach DIN 4109 einzuhalten. Aus diesem Grunde werden in den gekennzeichneten Bereichen die minimalen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für die Lärmpegelbereiche III und IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz“ im Hochbau“ in Form von Schalldämm-Maßen festgesetzt.

5.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr.25 a BauGB)

Als Abgrenzung und Übergang der geplanten Bebauung und der geplanten Stellplatzanlage zu der Straße *Im Krautgarten* und der *Phönixstraße*, dient ein Grünstreifen, der mit standortgerechten Gehölzen (Hecken, z.B. Weißdorn) bepflanzt wird. Hierzu wurde dieser Teilbereich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 Buchstabe a und (6) BauGB) gekennzeichnet. Die Höhe der Bepflanzung soll ca. 1,20 m betragen. Im Bereich der Sichtdreiecke im Kreuzungsbereich *Im Krautgarten/Phönixstraße* darf die Bepflanzung eine Höhe von 60 cm nicht überschreiten.

Entlang der Straße *Im Krautgarten* wurden aus städtebaulichen Gründen, zur Begrünung der versiegelten Parkplatzfläche und zur Abgrenzung des Straßenraumes Standorte für hochkronige, standortgerechte Einzelbäume festgesetzt. Weitere Baumstandorte sind im Bereich der Stellplatzanlage gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Die Pflanzungen sollen grundsätzlich dauerhaft erhalten werden.

5.7 Kennzeichnungen / Hinweise

Als Kennzeichnung wird aufgeführt, dass sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 2 befindet und entsprechende bautechnische Maßnahmen zu beachten sind.

Unter Hinweise wird hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes daraufhin gewiesen, dass das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal einzuleiten ist. Zum Lärmschutz wird die Aussage getroffen, dass Anlieferungen durch Lkw's nur in der Zeit von 7.00 Uhr – 20.00 Uhr zulässig sind. Zum Thema Kampfmittel wird der Hinweis aufgenommen, dass eine geophysikalische Untersuchung der neu zu überbaubaren Flächen in Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst erfolgen soll.

6.0 Auswirkungen

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Ansiedlung des geplanten SB-Marktes (Vollversorger) mit umfangreichen Angebot an Frischwaren, wird die Sicherung und Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung gewährleistet. Die zulässigen Sortimente sind entsprechend festgesetzt.

Die Entwicklung dieses integrierten Standortes dient gleichzeitig auch der Ortsentwicklung des Stadtteils Euskirchen-Stotzheim.

Im Rahmen der „Innenentwicklung“ soll die geplante Nutzung die vorhandenen, kleinflächigen Handelsflächen in der unmittelbaren Umgebung ergänzen und die Struktur eines Nahbereichszentrums stärken.

Durch die sehr gute Erreichbarkeit, sowohl fußläufig als auch mit dem PKW oder per ÖPNV, kann hier ein moderner, den heutigen Ansprüchen entsprechender Standort in integrierter Ortslage entwickelt werden.

6.2 Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 10, 3. Änderung, wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB aufgestellt. Ein Umweltbereich nach §2a BauGB wird nicht erstellt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch den geplanten SB-Markt ist mit erhöhtem PKW- und Anlieferverkehr zu rechnen. Aus diesem Grunde wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Euskirchen die zu erwartenden Immissionspegel durch den geplanten Betrieb eines Lebensmittel-Marktes prognostiziert.

Die Ergebnisse zeigen, dass in allen Fällen die zulässigen Richtwerte unterschritten werden und durch die festgesetzten Maßnahmen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung verhindert werden. Bedingung ist jedoch, dass in den ruhebedürftigen Zeiten keine Lkw-Anlieferungen erfolgen. Anlieferungen mit Lkw sind nur in der Zeit von 7.00 bis 20.00 Uhr zulässig. Auf der gesamten Ostseite der Laderampe ist eine 4,30 m hohe Lärmschutzwand erforderlich. Im Einwirkungsbereich der kleinen Feuerwache westlich des Plangebiets sind keine Konflikte zu erwarten, da dort die Richtwerte nicht ausgeschöpft werden. Weitere lärmrelevante Gewerbebetriebe liegen nicht in der Umgebung des geplanten Lebensmittel-Marktes.

Ausgehend von einer Betriebszeit (nicht mit der Ladenöffnungszeit gleichzusetzen) von 6.00 bis 22.00 Uhr brauchte die Nachtzeit nur im Hinblick auf die Anlagen zur Kälteerzeugung beurteilt zu werden, die jedoch wegen des Standortes auf der Rückseite des Ladengebäudes unkritisch sind. Im Hinblick auf eine mögliche bauliche Entwicklung im südlichen Plangebiet wird jedoch ein maximaler Schalleistungspegel von ca. 80 dB(A) (entsprechend 57 dB(A) in 5 m Abstand) empfohlen. Unzulässige Spitzenpegel sind nicht zu erwarten.

Beim Neubau von Wohnhäusern in den beiden MI-Gebieten sind zum Teil die erhöhten Anforderungen an die Lärmpegelbereiche III bzw. IV nach DIN 4109 einzuhalten.

Durch die Planung entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in §1 (6) Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter.

Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Umweltprüfung unterliegt.

Es werden keine Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

7.0 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 umfasst eine Gesamtfläche von 11.671,00 m².

Diese verteilt sich wie folgt:

Mischgebiet (gesamt):	2.186 m ²
Sondergebiet:	5.865 m ²
Verkehrsfläche:	3.620 m ²

8.0 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind notwendig zwischen Privaten untereinander und Privaten und der Stadt Euskirchen.

9.0 Kosten

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 entstehen der Stadt Euskirchen keine Kosten.

Euskirchen, den 29.01.2010

gez. Dr. Uwe Friedl
Bürgermeister