

Stadt Euskirchen

Ortsteil Wisskirchen

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „GEWERBEGEBIET WISSKIRCHEN“

Begründung einschließlich Umweltbericht

Inhalt:

- 1.0 Verfahrensablauf
- 2.0 Anlass und Ziele der Planung
- 3.0 Rahmenbedingungen
 - 3.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie
 - 3.2 Geltendes Planungsrecht
 - 3.2.1 Ziele der Landesplanung / Gebietsentwicklungsplan
 - 3.2.2 Flächennutzungsplan
- 4.0 Vorhandene Flächennutzungen
- 5.0 Städtebauliche Planung
 - 5.1 Erschließung
 - 5.1.1 Äußere Erschließung
 - 5.1.2 Innere Erschließung
 - 5.2 Ver- und Entsorgung
- 6.0 Planinhalt
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.3 Verkehrsflächen
 - 6.4 Grünflächen / Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 7.0 Umweltbericht
 - 7.1 Angaben zum Plangebiet
 - 7.2 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 7.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“
 - 7.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und Landschaft“
 - 7.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“
 - 7.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“
 - 7.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft“
 - 7.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“
 - 7.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 7.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
 - 7.4 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge
 - 7.5 Zusammenfassung
- 8.0 Realisierung des Bebauungsplanes

1.0 Verfahrensablauf

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl I S. 2850), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW S. 256) geändert 9. Mai 2000 (GV.NRW S. 439, 445).

Der Umwelt- und Planungsausschuß der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 25.04.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1, Gewerbegebiet Wisskirchen beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 28.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 29.10.1996 im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 29.03.2001 durchgeführt. Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 04.05.2001 gegeben.

Die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 1, Gewerbegebiet Wisskirchen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.

Mit dem Artikelgesetz „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ ist das Baugesetzbuch geändert worden. Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5.09.2001, Anlage 1 ist u.a. bei dem Bau eines Städtebauprojekts mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm - für das im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird - eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen.

Diese wird in Form eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB in die Begründung eingearbeitet. Die genannten Schwellenwerte werden bei dem Bebauungsplan Nr. 1 erreicht.

2.0 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Wisskirchen“ soll ein in Teilen bereits gewerblich genutztes Gebiet westlich der Ortslage Wisskirchen erweitert werden.

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, in unmittelbarer Nähe zur Autobahn (BAB 1 Köln-Trier), gewerbliche Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Mit diesen Flächen sollen Ansiedlungsmöglichkeiten für Handwerksbetriebe und Betriebe, die innerhalb der Ortslagen keine Entwicklungsmöglichkeiten besitzen bzw. in diesen Bereichen unverträglich sind, geschaffen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 1 “Gewerbegebiet Wisskirchen“ soll die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben schaffen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wisskirchen der Stadt Euskirchen. Es liegt südlich der Bundesstraße B 266 und westlich des Ortskerns von Wisskirchen. Die Autobahn-Anschlussstelle Wisskirchen befindet sich ca. 800 m westlich des Plangebietes.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 13,3 ha.

Das Gebiet wird grob begrenzt durch:

- die Bundesstraße B 266 einschließlich des Einmündungsbereiches „Trotzenberg“ und L 178 im Norden,
- die Flurstücke Gemarkung Wisskirchen, Flur 11, Flurstück Nr. 231, 278 (teilweise), 77, 79, 83, 89, Flur 4, Flurstück Nr. 11, 10, 223, 214, 194, 14, 126/15 und 127/15 im Osten.
- der Wegeparzelle 273 und dem Veybach im Süden,
- die Wegeparzellen Nr. 21 und Nr. 111 (einschließlich) im Westen.

Die verbindliche Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Gelände fällt von Norden (B 266) zum Veybach hin gleichmäßig um ca. 8,0 m (ca. 2,1 bis 2,5 %) ab.

3.2 Geltendes Planungsrecht

3.2.1 Ziele der Landesplanung / Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) – Teilabschnitt Kreis Düren, Kreis Euskirchen, Kreis Heinsberg aus dem Jahre 1984 ist der Bereich nicht als Siedlungsbereich dargestellt. Der Gebietsentwicklungsplan stellt für das Plangebiet Agrarbereich dar, der teilweise von einem Bereich für eine besondere Pflege und Entwicklung der Landschaft und von Überschwemmungsbereichen überlagert wird.

Der Gebietsentwicklungsplan wird zur Zeit überarbeitet. Nach dem GEP-Entwurf – Teilabschnitt Aachen ist im Planbereich teilweise die Darstellung eines Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches und eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) vorgesehen. Im Süden ist ein Allgemeiner Freiraum - Agrarbereich (AFAB) mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt.

Die Anfrage nach § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz wurde noch nicht positiv beschieden, da die Planungsabsichten noch nicht deckungsgleich mit den gültigen Zielen der Raumordnung und Landesplanung sind.

Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung kann bestätigt werden, da zwischenzeitlich die Genehmigung des Gebietsentwicklungsplanes vor liegt.

3.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt für das Plangebiet Gemischte Baufläche, Gewerbliche Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft dar.

Um die Basis für eine geordnete Entwicklung sicherzustellen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (38. Änderung) wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

4.0 Vorhandene Flächennutzungen

Der westliche Teil des Plangebietes wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Zum Veybach hin sind Grünlandflächen vorzufinden.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist eine im wesentlichen mischgebietstypische Nutzung vorzufinden, die sich zum Teil aus einer früheren landwirtschaftlichen Nutzung entwickelt hat. Das Plangebiet schließt das Grundstück eines größeren Gewerbebetriebes (Baustoffhandel) und einen Sanitär- und Abholmarkt mit ein.

Im Osten des Gebietes, an der Olympiastraße, hat sich eine Wohnbebauung entwickelt, die unmittelbar an den gewerblich genutzten Bereich des Baustoffhandels anschließt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist derzeit nur eine unzureichend ausgebaute Anbindung des Baustoffhandels an die B 266 vorhanden. Weiterhin umfaßt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Teilstück der Diemstraße, die als Wohnstraße ausgebaut ist.

Durch das Plangebiet verlaufen in Ost-West-Richtung zwei Wirtschaftswegeverbindungen, die bis auf einen Teilbereich im Abschnitt des Baustoffhandels, unbefestigt sind.

5.0 Städtebauliche Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Bundesstraße B 266 an das klassifizierte Straßennetz angebunden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist der Knoten B 266 / L 178 / Trotzenberg leistungsfähig genug, den in der gesamten Belastung untergeordneten Mehrverkehr zu bewältigen.

Um für die Zukunft auch eine Verkehrszunahme wegen der allgemein zunehmenden Motorisierung und eines Gewerbegebietes zwischen der L 178 und der B 266 zu berücksichtigen, wird die öffentliche Verkehrsfläche so dimensioniert, dass der Knoten später ausgebaut werden kann.

Der Bebauungsplan lässt durch die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen einen Um- bzw. Ausbau zu.

5.1.2 Innere Erschließung

Die vorliegende Planung sieht eine in Ost-Westrichtung verlaufende Gewerbestraße vor, die in einem Abstand von ca. 90 m parallel zur B 266 verläuft. Von der Gewerbestraße aus wird der südwestliche Bereich des Gebietes über einen Stichweg erschlossen.

Eine spätere Erweiterung des Plangebietes in Richtung Westen ist durch eine Verlängerung der Gewerbestraße und der Anlage eines weiteren Stichweges bzw. einer Ringerschließung zu realisieren. Ein entsprechender Flächenbedarf wird in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Das Planungskonzept geht von einer Erweiterung des vorhandenen Baustoffhandels in Richtung Westen aus. Die Betreiber des Fachhandels haben gegenüber dem Planungsamt der Stadt Euskirchen bereits entsprechende Erweiterungswünsche angemeldet.

Der An- und Auslieferungsverkehr des Fachhandels soll über eine neue Zufahrt zur Gewerbestraße abgewickelt werden.

Über die östlich des Betriebes verlaufende Erschließungsstraße werden die Kundenparkplätze des Fachhandels und wohngebietsverträgliche gewerbliche Bauflächen erreicht.

Um zusätzliche Verkehrsbelastungen, insbesondere durch Lkw-Verkehr, innerhalb von Wisskirchen zu verhindern, soll die Diemstraße nicht mehr durchgehend befahren werden können. Eine Wendemöglichkeit für Lkw wird vor der Einmündung in die Diemstraße vorgesehen.

Der landwirtschaftliche Verkehr kann die westlich des Plangebietes liegenden Ackerflächen über die Straße „Trotzenberg“ und die neue Gewerbestraße erreichen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Kanal erfolgt über einen Anschluß an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen.

- Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 51 a LWG

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

Das Entwässerungskonzept sieht eine Entwässerung im Trennsystem vor. Das im Gebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird in Retentionsflächen im Süden des Plangebietes abgeleitet und gedrosselt dem Veybach zugeleitet.

Die max. zulässige Einleitungsmenge wird mit dem Erftverband abgestimmt. Ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren wird durchgeführt.

6.0 Planinhalt

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Mischgebiet

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes wird entsprechend der bereits vorhandenen Nutzung im Übergangsbereich zum Ortskern von Wisskirchen als Mischgebiet festgesetzt. Die gemäß § 6 Abs.1 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sich diese zum Teil großflächigen Nutzungen nicht in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen würden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

- Gewerbegebiete

Der westliche Bereich des Plangebietes wird entsprechend der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Um zusätzliche erhebliche Belastungen von dem Gewerbegebiet für die angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen zu vermeiden, wird das Gewerbegebiet gegliedert.

Die Gliederung erfolgt gemäß dem Runderlaß „Immissionsschutz in der Bauleitplanung (Abstandserlass)“ des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Gebiete sind in die Teilbereiche GE 1, GE 2 und GE 3 aufgeteilt, die sich in ihrer zulässigen Nutzung am Abstandserlass orientieren.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Gewerbebetriebe im Planbereich sowie im näheren Umfeld wird, zur Vermeidung künftiger Lärmkonflikte durch die geplanten Gewerbegebiete im weiteren eine Beschränkung der GE-Nutzung (Kontingentierung) in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln (IFSP) vorgenommen.

Die Lärmkontingentierung hat zur Folge, dass alle neu anzusiedelnden gewerblichen und ggf. andere emittierende Vorhaben die Einhaltung der festgesetzten Schalleistungspegel durch Gutachten nachweisen müssen. Dies gilt auch für evtl. immissionsrelevante Nutzungserweiterungen / -änderungen der bereits ansässigen Betriebe.

Da die Funktion der Kernstadt von Euskirchen als Einkaufsschwerpunkt gewahrt werden soll, werden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen.

Abweichend davon sind Handwerksbetriebe und produzierende Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Produktion stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Diese Festsetzung wird getroffen um den vorgenannten Betrieben dennoch notwendige Standortvoraussetzungen bieten zu können.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sollen nicht zugelassen werden, um die regionale Wirtschafts- und Gewerbestruktur zu stärken und die landesplanerischen Ziele umzusetzen. Vergnügungsstätten stören diese Nutzungs- und Entwicklungsabsicht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Gewerbegebiet generell mit 0,8 festgesetzt, um eine wirtschaftliche und städtebaulich verträgliche Verdichtung sicherzustellen. Die Geschossflächenzahl wird mit 1,6 festgesetzt. Weiterhin wird unter Berücksichtigung der Ortsrandlage die Gesamthöhe der Gebäude begrenzt.

- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Der Bereich östlich des Baustoffhandels wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

In diesem Bereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von nicht störenden Gewerbebetrieben geschaffen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

Das gesamte Baugebiet wird in der Höhenentwicklung so gestaffelt, dass ein harmonischer Übergang zur vorhandenen Bebauung ermöglicht wird.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung einer Bauweise soll im Gewerbegebiet verzichtet werden, um möglichst große Spielräume für die Gebäudeanordnung zu belassen.

Für das Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch Baugrenzen geregelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für das Gewerbegebiet großzügig festgesetzt, um eine betrieblich optimale Ausnutzung des jeweiligen Gewerbegrundstückes zu ermöglichen.

In den übrigen Gebieten werden die Bauflächen entsprechend der geplanten Siedlungsstruktur zu den Erschließungsanlagen orientiert.

6.3 Verkehrsflächen

Die für die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erforderlichen Planstraßen werden einschließlich der Wendeanlagen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der geplante Querschnitt beträgt für die Hauptachse 12,0 m, d.h. 6,5 m Fahrbahn, 2,50 m Längsparkspur und beidseitige Gehweg von 1,5 m Breite.

Für den in Richtung Süden verlaufenden Stichweg ist ein Querschnitt von insgesamt 11,5 m festgesetzt. Die vorhandene Erschließungsstraße zum Baustoffhandel wird mit einem Querschnitt von 8,5 m festgesetzt.

Im Süden des Gebietes ist ein Stichweg zur Erschließung der Bauflächen im Südosten in einer Breite von 7,5 m geplant.

Die vorgesehenen Fuß- und Radwege werden mit einer Breite von 4,0 m ausgewiesen. Die Festsetzung erfolgt als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg -.

6.4 Grünflächen / Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Süden des Plangebietes ist eine große öffentliche Grünfläche mit der überlagernden Festsetzung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Diese Fläche dient einerseits der Sicherung der erforderlichen Ausgleichsflächen, im weiteren dient die Fläche der Niederschlagswasserbewirtschaftung (Retentionsfläche).

Die größeren verbleibenden Grünflächen am geplanten Kreisverkehrsplatz sind als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung – Verkehrsgrün – festgesetzt.

Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze sind private Grünflächen mit der überlagernden Festsetzung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen“ festgesetzt. Die Festsetzung dient zur Eingrünung und optischen Aufwertung des Gebietes. Entlang der Bundesstraße ist die Anlage einer Baumreihe festgesetzt, um hier eine optisch wirksame Bepflanzung zu erreichen, die aufgrund der Abstände Einblicke in das Gewerbegebiet gewährt.

Die Anbauverbotszone zur Bundesstraße B 266 liegt innerhalb der privaten Grünflächen.

7.0 Umweltbericht

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge – von Bedeutung. Dadurch sollen Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen vermieden und damit insgesamt eine Verbesserung der Lebensqualität durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

7.1 Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Wisskirchen der Stadt Euskirchen. Es liegt südlich der Bundesstraße B 266 und westlich der Ortslage Wisskirchen.

Das Bebauungsplangebiet umfaßt neben landwirtschaftlichen Flächen bereits bebaute bzw. gewerblich genutzte Bereiche.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 13,3 ha.

Geplant ist die Entwicklung eines gegliederten Gewerbegebietes in unmittelbarer Nähe zur Autobahn (BAB 1 Köln-Trier).

Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgesetzt:

GE1, GE 2 und GE 3 - GRZ 0,8 / GFZ 1,6

GEE - GRZ 0,6 / GFZ 1,0

MI - GRZ 0,4 / GFZ 0,8

Der Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen stellt sich wie folgt dar:

Vorhandene / geplante Nutzung	Größe m²
GE-vorhanden	21.000
GE-geplant	42.635
GEE-geplant	12.200
MI (überwiegend bereits bebaut)	7.400
Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	19.765
Private Grün- und Gehölzflächen	8.300
Ökologische Ausgleichsfläche und Retentionsfläche	21.570
Summe	132.870

7.2 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen durch das Vorhaben

7.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie insbesondere Aspekte des Lärmschutzes in Rahmen weiteren Betrachtungen von Bedeutung.

Wohnnutzungen grenzen mit Osten an das Plangebiet an.

Bezüglich der Erholungsnutzung ist dem Plangebiet kein hoher Stellenwert zuzuordnen. -

Schallimmissionsschutz

Die Planungsabsichten wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung überprüft. Dabei wurden mögliche Konfliktzonen zwischen Wohnen und Gewerbe ermittelt und Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Die Geräuschvorbelastung durch vorhandene Gewerbebetriebe innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurden - soweit relevant - für schutzbedürftige Nutzungen im Einwirkungsbereich bewertet.

Im weiteren wurde für das gesamte Plangebiet die zu erwartende Geräuschimmission in der angrenzenden Wohnnachbarschaft prognostiziert.

Die Erhebungen bezüglich der derzeitigen gewerblichen Geräuschsituation durch die bestehenden Unternehmen innerhalb des Plangebietes ergeben eine Geräuschvorbelastung zur Tagzeit von bis zu 53 dB(A) im Bereich der angrenzenden M-Gebiete. In der Nacht liegt keine Vorbelastung vor.

Zur Einhaltung der Tagrichtwerte von 60 dB(A) in den angrenzenden Gebieten darf durch das geplante Gewerbegebiet ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) nicht überschritten werden (Zielwert).

In einem Rechenlauf wurde für die Prognose der Geräuschimmissionen und zur Prüfung auf mögliche Lärm-Konfliktzonen von einem flächenbezogenen A-Schalleistungspegel pro m² - tags und nachts - von 60 dB(A) entsprechend der DIN 18005, Teil 1 für die gesamten GE-Flächen ausgegangen.

Die Berechnung ergibt für eine typische GE-Nutzung am Tage eine Einhaltung des Orientierungs- und Zielwertes. Zur Nachtzeit tritt eine Überschreitung in Teilbereichen des Orientierungswertes um bis zu 8 dB an den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen auf. Somit besteht die Notwendigkeit entsprechende Kontingentierungen vorzunehmen.

Zur Vermeidung künftiger Lärmkonflikte durch die geplanten Gewerbegebiete wird daher eine Beschränkung der GE-Nutzung (Kontingentierung) in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln IFSP vorgenommen.

Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Wisskirchen“ der Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin liegt der Begründung/Umweltbericht als Anlage bei.

Für die im gegliederten Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass in Schlafräumen, bei Auftreten von Außengeräuschen, durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass ein Innenraumpegel von nachts 35 dB(A) nicht überschritten wird.

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert um max. 10 dB (A) überschreiten (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren).

Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

Der erforderliche Nachweis ist dem zuständigen Bauordnungsamt vor Baubeginn vorzulegen.

In Industrie- und Gewerbegebieten sind Wohnungen nur ausnahmsweise und für einen bestimmten, in der BauNVO bezeichneten Personenkreis zulässig. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung, bei der Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung passive Maßnahmen gegen Lärmimmissionen durchzuführen, damit der Charakter des Gebietes gewahrt und die zulässigen Nutzungen nicht über Gebühr eingeschränkt werden (Eigenvorsorge). Auf Grund der bisher vorliegenden Ergebnisse der Lärmwirkungsforschung, so u.a. „Klosterkötter – Grenzwerte und Richtwerte“ ist davon auszugehen, dass ein Innengeräuschpegel von 30 – 35 dB(A) nachts im schlafgünstigen Bereich eines durchschnittlich Lärmempfindlichen liegt.

Um zusätzliche erhebliche Belastungen von dem Gewerbegebiet für die angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen zu vermeiden, wird das Gewerbegebiet gegliedert.

Die Gliederung erfolgt gemäß dem Runderlaß „Immissionsschutz in der Bauleitplanung (Abstandserlass)“ des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Gebiete sind in die Teilbereiche GE 1, GE 2 und GE 3 aufgeteilt, die sich in ihrer zulässigen Nutzung am Abstandserlass orientieren.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird ein ausreichender Schutz der angrenzenden Nutzungen erreicht.

- Verkehrsanbindung / Verkehrssituation / Verkehrsbelastung

Für den aufzustellenden Bebauungsplan ist es erforderlich, den Nachweis für eine gesicherte Erschließung des Gebietes zu führen. Die durch die Bebauung verursachten Mehrverkehre werden zur B 266 geführt. Der Knoten zur Anbindung des Gebietes liegt im Kreuzungspunkt der B 266 mit der L 178. An den bereits vorhandenen Knoten sind über die Straße „Trotzenberg“ Siedlungsbereiche von Wisskirchen und die im Gebiet vorhandenen Betriebe angebunden.

Der Knotenpunkt liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschluss-Stelle „Wisskirchen“ an die A 1.

Im Rahmen der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes wurde die vorhandene Verkehrssituation untersucht und unter Berücksichtigung der neu zu erschließenden Gewerbeflächen eine Verkehrsbelastungsprognose aufgestellt.

Im Rahmen der Untersuchung der verkehrlichen Anbindung (Knotenpunktgestaltung) des Gewerbegebietes an die B 266 wurden die Analysedaten durch eine entsprechende Verkehrszählung zusammengetragen. Die Knotenstromzählung (19.02.2002) ergab eine Gesamtbelastung von 13.780 KfzE/D (DTV-Wert).

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist der Knoten B 266 / L 178 / Trotzenberg leistungsfähig genug, den in der gesamten Belastung untergeordneten Mehrverkehr zu bewältigen.

Um für die Zukunft auch eine Verkehrszunahme wegen der allgemein zunehmenden Motorisierung und eines Gewerbegebietes zwischen der L 178 und der B 266 zu berücksichtigen, wird die öffentliche Verkehrsfläche so dimensioniert, dass der Knoten später ausgebaut werden kann.

Der Bebauungsplan lässt durch die getroffenen Festsetzungen einen entsprechenden Um- bzw. Ausbau zu.

Erhebliche zusätzliche Lärmimmissionen sind für die schutzbedürftigen Nutzungen nicht zu erwarten, da die gesamte Gewerbegebietserschließung zur B 266 erfolgt und damit ausreichende Abstände zu den schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden.

Die „verkehrsgutachterliche Untersuchung der Anbindung des Gewerbegebietes B-Plan Nr. 1 Wisskirchen, Stadt Euskirchen“ des Ingenieurbüros Hüllbrock und Partner, Euskirchen liegt der Begründung / Umweltbericht als Anlage bei.

7.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und Landschaft“ -

Schutzgebietsausweisungen

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes liegen keine gemäß § 19a Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz bekannt gemachten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Vogelschutzgebiete.

Im Gebiet befinden sich im weiteren keine Naturschutzgebiete gem. § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes oder gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20c Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 62 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen .

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

- Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich wird der Bereich zum Zülpicher Eifelvorland der Zülpicher Börde zugeordnet, das den Übergang zwischen den eigentlichen Lößböden und der Mechernicher Voreifel bildet.

- Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation des Untersuchungsgebietes ist der Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald. Standortheimische Gehölze dieser Waldgesellschaft sind Buche, Traubeneiche, Bergahorn, Sandbirke, Vogelbeere, Hainbuche, Salweide, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Schlehe, Stechpalme und Faulbaum.

- Vorhandene Flächennutzungen und Biotopstrukturen

Der größte Teil des Plangebietes wird intensiv ackerbaulich genutzt. Der Acker besitzt aufgrund der Art und Intensität der Nutzung nur eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Im Süden des Plangebietes entlang des Veybaches befinden sich Grünland- und Gartenflächen mit Gehölzbestand.

Im Nordosten des Gebietes befindet sich ein Wildgehege. Aufgrund der intensiven Inanspruchnahme der Flächen, weist der Bereich nur eine geringe ökologische Qualität auf.

Weiterhin umfaßt das Untersuchungsgebiet bereits bebaute Bereiche (gemischte Nutzung) zur Ortslage Wisskirchen hin sowie die Flächen eines Baustoffhandels und eines Sanitärfachmarktes.

Durch das Plangebiet verläuft von Norden kommend entlang der vorhandenen Anbindungsstraße zur B 266 ein Entwässerungsgraben, der im Süden in den Veybach

mündet. Der Vorfluter hat keine Gewässereigenschaft und ist eine künstliche Vorflut (Straßenseitengraben).

- Natur und Landschaft

Bei der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Mit § 1a BauGB ist definiert, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Vermeidung, Ausgleich, Ersatz), in der Abwägung nach § 1 Absatz 6 BauGB, abschließend zu regeln sind.

Der durch die vorliegende Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wurde im Rahmen einer Eingriffs- / -Ausgleichsbilanzierung untersucht und bewertet.

- Eingriff / Ausgleich

Die nachfolgenden Tabellen dokumentieren den Eingriff in Natur und Landschaft, der mit der Realisierung des Bebauungsplanes verursacht wird.

Bestandssituation

Flächen-Nr. (Vgl. Plan Ausgangszustand)	Code (Vgl. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (Vgl. Biotoptypenwertliste)	Fläche m ²	Grundwert A Vgl. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Spalte 5 x 6)	Einzelflächenwert (Spalte 4 x 7)
1	1.1	Versiegelte Fläche Gebäude, Straßen, Wege	28.000	0	1	0	0
2	1.3	Schotter, Sand, Kies	3.875	1	1	1	3.875
3	1.5	Feldwege	4.845	2	1	2	9.690
4	2.1	Straßenränder, Böschungen	1.655	3	1	3	4.605
5	3.1	Acker	58.890	2	1	2	117.100
6	3.2	Fettwiese, Fettweide	19.460	4	1	4	77.840
7	3.2	Fettwiese * Abwertung aufgrund der intensiven Nutzung	12.315	4	0,7	2.8	34.482
8	4.3	Grünflächen in Gewerbegebieten	2.940	2	1	2	5.880
9	7.1	Graben	890	3	1	3	2.670
Gesamtflächenwert A:			132.870	256.142			

Planung

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (Vgl. Planung)	Code (Vgl. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (Vgl. Biotoptypenwertliste)	Fläche m²	Grundwert P (Vgl. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Spalte 5x6)	Einzelflächenwert (Spalte 4x7)
1	Straßenraum						
	1.1	Versiegelte Fläche (Fahrbahn, Parkstreifen, Gehwege)	15.870	0	1	0	0
	2.2	Verkehrsgrün	1.290	3	1	3	3.870
	8.2	Einzelbäume im Straßenraum 24 Stück Kronendurchmesser 12 m (ca. 110 qm)	2.640	6	1	6	15.840
2	Sonstige Wegeflächen						
	1.2	Wege mit wassergebundener Deckschicht	1.055	1	1	1	1.055
	1.5	Wirtschaftswege unbefestigt	1.550	2	1	2	3.100
3	Baugebiete						
	1.1	Gewerbegebiete GRZ 0,8 63.635 x 0,8	50.900	0	1	0	0
	1.1	Gewerbegebiete GRZ 0,6 12.200 x 0,6	7.320	0	1	0	0
	4.3	Grünflächen in Gewerbegebieten	18.215	2	1	2	36.430
	1.1	Mischgebiet GRZ 0,6 7.400 x 0,6	4.440	0	1	0	0
	4.1	Gartenstrukturarm	2.960	2	1	2	5.920
4	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen/Retention						
	3.4	Ökologische Ausgleichsfläche Extensive Wiese mit Tümpeln (Retention) und Gehölzen	21.570	7	1	7	150.990
		Grünfläche mit Einzelbäumen entlang der B 266	4.400				0
	8.2	12 Einzelbäume Kronendurchmesser 12 m (ca. 110 qm)	1.320	6	1	6	7.920
	4.5	Rasenfläche / Bodendecker	3.080	3	1	3	9.240
	8.1	Gehölzflächen / Ortsrandeingrünung (Planung)	3.300	6	1	6	19.800
Gesamtflächenwert P			132.870	254.165			

Durch die getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation können die beschriebenen Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weitgehend ausgeglichen werden.

- Landschafts- und Siedlungsbild und Erholung

Unter Landschaftsbild wird die wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft verstanden.

Das Orts- und Landschaftsbild im Westen von Wisskirchen entspricht ansatzweise noch einem ländlich geprägten Siedlungsrand mit Hofgebäuden, Grünlandflächen und Hausgärten.

Einen charakteristischen Blickfang stellt der Turm der Dorfkirche dar.

Gestört wird der Ortsrand durch den Baustoffhandel, der dem Ort im Westen vorgelagert ist. Er stellt einen optischen Riegel zwischen Ortsrand und offener Feldflur dar.

Die Bebauung des Gebietes wird sich von der B 266 hangabwärts in Richtung Süden entwickeln. Das der Ortslage Wisskirchen vorgelagerte Gebiet entfaltet durch die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung eine große Fernwirkung.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Höhenbegrenzungen der Gebäude sowie die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermindert werden.

Bezüglich der Erholungsnutzung ist dem Plangebiet kein hoher Stellenwert zuzuordnen.

7.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ -

Geologie

Gemäß den Angaben der Geologischen Karte von Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5306 Euskirchen, liegt der südliche Bereich des Untersuchungsgebietes im mit alluvialen Talablagerungen versehenen Auenbereich des Veybachs.

Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung in dem Gebiet ist Löß, welcher wechselnde Mächtigkeiten (3 bis 10 dm) aufweist. Hieraus haben sich Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden entwickelt mit meist mittlerer bis geringer nutzbarer Wasserkapazität. Die Wasserdurchlässigkeit dieser Böden (schwach kiesiger, schluffiger Lehm) wird im allgemeinen als mittel beurteilt.

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Bereich von tertiär abgelagerten graublauen und gelben Tonen, die mittels Grubenbetrieb (Tongrube Hubertus I) abgebaut wurden. Aufgrund der ehemaligen Abbautätigkeit handelt es sich bei dem dort vorzufindenden Boden um Neuboden aus künstlich aufgetragenen löß- und lößlehmhaltigem sandigem Kies, darunter Abraum aus Sand, Kies und Ton.

- Bodenversiegelung

Durch die Bauleitplanung wird eine großflächige Versiegelung des Bodens vorbereitet. 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 geplante Neuversiegelung und Bebauung umfaßt ca. 5,2 ha.

Zur Minderung der Eingriffe in die Bodenfunktion wird die überbaubare Fläche in den Gewerbegebieten auf eine GRZ von 0,8 begrenzt. Die verbleibenden Freiflächen (20%) sind dauerhaft zu begrünen.

Zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushaltes und zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses sind die Befestigungen der Kfz-Stellplätze in einem wasserdurchlässigen Material auszuführen. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist den Retentionsflächen nördlich des Veybachs zuzuleiten.

- Altlasten

Im nördlichen Bereich des Plangebietes liegt eine verfüllte Deponie, die im Altlastenkataster des Kreises Euskirchen mit der Kat.-Nr. 5306/100 verzeichnet ist.

Gemäß den Angaben im Altlastenkataster ist die Verfüllung mit Erdaushub, Hausmüll, Bauschutt und nicht teerhaltigem Straßenaufbruch vorgenommen worden. Die maximalen Auftautiefen sollen bei ca. 13 m unter Geländeoberfläche (GOF) liegen.

Der betreffende Bereich wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen gutachterlich untersucht. Der Oberboden wurde im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes untersucht. Im weiteren wurden Rammkernbohrungen in den Verfüllungen bis in die natürliche Sohle niedergebracht und Bodenproben entnommen sowie Laboranalysen durchgeführt.

Die oberflächennah entnommenen Mischproben wurden auf die Parameter Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Nickel, Zink, Quecksilber, Kupfer, Cyanid und PAK im Feststoff untersucht.

Die aus den Auffüllungen entnommenen Proben wurden auf die Parameter Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Nickel, Zink, Quecksilber, Kupfer und Cyanid im Feststoff untersucht.

Ergebnisse:

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung (Gewerbegebiet) sind sämtliche festgestellten Belastungskonzentrationen der Mischproben als unauffällig einzustufen. Sie liegen deutlich unterhalb der in der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) angegebenen Prüfwerte.

Bei den Proben aus den Auffüllungsböden wurden für den Parameter Blei verschiedentlich schwach erhöhte Konzentrationen nachgewiesen, die selten ganz knapp oberhalb, überwiegend aber unter 300 mg/kg liegen.

Lediglich zwei Werte weichen mit 1070 mg/kg und 535 mg/kg hiervon ab und werden als Ausreißer eingestuft. In zwei Proben weisen auch die Zinkwerte leicht erhöhte Konzentrationen auf. Geringfügige Erhöhungen sind untergeordnet ebenfalls bei PAK feststellbar. Bei den zuletzt genannten Proben liegen ebenfalls leicht erhöhte Benz(a)pyrenwerte zwischen 0,50 und 1,0 mg/kg vor.

Eine Belastung des Grundwassers kann bei den relativ gering erhöhten Konzentrationen in der Originalsubstanz nicht erwartet werden. Trotz der teilweise festgestellten leicht erhöhten Belastungskonzentration wird keine Gefahr für die Schutzgüter abgeleitet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Hinblick auf das Bundesbodenschutzgesetz unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Solange der aufgefüllte Boden nicht entnommen wird, sind auch im Hinblick auf die verfüllten Böden keinerlei Maßnahmen erforderlich.

Sollten bei Baumaßnahmen Auskofferungen vorgesehen werden, so ist dies der zuständigen Kreisbehörde (Untere Bodenschutzbehörde) frühzeitig anzuzeigen, da es sich bei den vorhandenen Auffüllungen nicht um normalen Boden, sondern um gering belastete, Fremdstoffe beinhaltende Böden handelt und im Hinblick auf eine mögliche Deponierung eventuell weitere Maßnahmen erforderlich werden.

Der „Bericht zu den Untersuchungen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 in Euskirchen-Wisskirchen“ des Ingenieurbüros Dr. Zöll, Blankenheimerdorf liegt der Begründung / Umweltbericht als Anlage bei.

- Kampfmittelbelastung

Die Luftbildauswertung ergibt für das Plangebiet Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln, da der Bereich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet / Kampfgebiet liegt.

Zur Erstellung einer konkreten Gefahrenanalyse und zur Abgrenzung eventuell erforderlicher Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind auf Teilen des Plangebietes Testdetektionen / Testaufgrabungen notwendig. Die erforderlichen Untersuchungen werden von der Stadt Euskirchen veranlaßt.

7.2.4 Schutzgut „Wasser“

- Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutzgebiet gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder einem nach Landeswasserrecht festgesetztem Heilquellenschutzgebiet.

- Überschwemmungsgebiet

Der südliche Bereich des Plangebietes liegt im Überschwemmungsgebiet des Veybaches. Der Veybach ist im Bereich zwischen Burg Veynau und Euskirchen / Georgstraße nur begrenzt leistungsfähig, so dass es bei Hochwasser zu Überschwemmungen innerhalb bebauter Bereiche kommt.

Für den v. g. Bereich hat der Erftverband als zuständiger Unterhaltungsträger des Gewässers einen Ausbauentwurf aufgestellt und die Planfeststellung beantragt. Neben der Erhaltung des Gewässers ist der Neubau einer HW-Entlastungsmulde vorgesehen. Die Erhaltung und Entwicklung der Gewässeraue ist vorrangiges Ziel des Ausbauentwurfes. Derzeit kann noch nicht beurteilt werden, wann die Genehmigung der vorgesehenen Maßnahmen erteilt und mit der Durchführung der notwendigen Baumaßnahmen begonnen wird.

Die Abstimmung mit dem Erftverband wird nördlich des Veybachs eine Überschwemmungslinie von Bebauung freigehalten. Zusätzlich werden für das Plangebiet dezentrale Hochwasserschutzmaßnahmen vorgesehen. Die vorhandenen Tieflagen des Baugebietes werden, um Schäden zu vermeiden, höhergelegt und mit einem entsprechenden Schutzwall versehen. Dieser Wall wird in die westlich vorgesehene Baugebietseingrünung integriert.

Um die Sicherheit auch gegen außergewöhnliche Hochwasserereignisse für das einzelne Bauobjekt weiterhin zu steigern wird im weiteren angeregt die Erdgeschossfußbodenhöhen

mindestens 50 cm über Geländeniveau zu legen, um einzelne Mulden und Tieflagen im Baugebiet zu vermeiden. Ergänzend dazu sollten die entsprechenden Erschließungsstraßen ebenfalls auf eine solche Höhe erreichen. Damit kann auch kostengünstig der anfallende Bodenaushub im Gebiet verbleiben und zur generellen Anhöhung und Modellierung benutzt werden.

- Grundwasser

Nach den vorliegenden Unterlagen befindet sich der Grundwasserstand im Planbereich bei ca. 1-3 m unter Flur.

Daher wird ein entsprechender Hinweis in die Verfahrensunterlagen aufgenommen, so dass bereits bei der Planung von z. B. tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser berücksichtigt werden können.

- Oberflächengewässer

Nach Darstellung der hydrogeologischen Karte ist im Bereich von Wisskirchen kein nennenswerter Grundwasserkörper vorhanden. Durch das Plangebiet selbst verläuft ein Entwässerungsgraben, der in südöstlicher Richtung in den Veybach entwässert. Dieser Graben ist künstlich angelegt worden und hat keine Gewässereigenschaft.

Der Veybach bildet die südliche Begrenzung des Plangebietes.

- Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu verrieseln, zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn aufgrund der geologischen Verhältnisse im Baugebiet bzw. auf dem betroffenen Baugrundstück eine Versickerung nicht möglich ist oder nur unter erhöhtem technischen und finanziellen Aufwand realisiert werden kann.

Das Entwässerungskonzept sieht eine Entwässerung im Trennsystem vor. Das im Gebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird in Retentionsflächen im Süden des Plangebietes abgeleitet und gedrosselt dem Veybach zugeleitet.

Die max. zulässige Einleitungsmenge wird mit dem Erftverband abgestimmt. Ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren wird durchgeführt.

7.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft“

Die Schaffung von Bauflächen im Planbereich führt zu einer Erhöhung des Individualverkehrs im Vergleich zu bisherigen Nutzung. Im weiteren wird die Immissionssituation durch die gewerbliche Nutzung verändert.

Insgesamt sind die erwartenden Emissionen, aufgrund der getroffenen Gliederung des Gebietes, im Bezug auf das Schutzgut Luft als gering einzuschätzen.

5.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“

Das Plangebiet liegt im Bereich des überwiegend maritim geprägten Klimas der Niederrheinischen Bucht mit allgemein kühlen Sommern und milden Wintern. Die Lufttemperatur beträgt im Jahresmittel ca. 9 °C. Die Niederschlagsmenge liegt bei durchschnittlich 625 mm pro Jahr. Die Niederschläge fallen vor allem im Sommerhalbjahr, was einen kontinentalen Einschlag des Klimas anzeigt¹.

Der Wind weht überwiegend aus westlichen und südwestlichen Richtungen.

Das regionale Klima wird durch die Bauleitplanung nicht beeinflusst. Für das lokale Klima sind jedoch Veränderungen zu erwarten. Ebenso wird die Luftqualität durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen beeinträchtigt werden.

Lokalklimatische Beeinträchtigungen ergeben sich unter anderem durch die Temperaturerhöhung infolge der Verwendung von wärmespeichernden Materialien sowie durch die Verringerung der Luftfeuchtigkeit durch die Versiegelung des Bodens. Die Flächenversiegelung führt ferner zum Verlust kaltluftproduzierender Flächen.

Zur Vermeidung bzw. Minderung lokalklimatischer Beeinträchtigungen sind die nicht versiegelten Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Durch Baumpflanzungen unmittelbar angrenzend an versiegelte Flächen, werden diese beschattet und somit die Aufheizung vermindert. Durch die Gehölzpflanzungen werden ferner die Sauerstoffproduktion, die Kohlendioxidbindung und die Bindung von Immissionen gefördert.

7.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter -

Denkmalschutz

Denkmalwerte Bausubstanz ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Eine Sichtachse zu der prägnanten Kirche von Wisskirchen wird im Bebauungsplan durch den Bauflächenzuschnitt und die Begrenzung der Gebäudehöhen freigehalten.

- Bodendenkmalpflege

Es sind keine offensichtlichen Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und den Belangen der Bodendenkmalpflege zu erkennen.

Auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, hier insbesondere die §§ 15 und 16 DSchG wird im Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen.

- Sonstige Sachgüter

Sachgüter bestehen in Form der vorhandenen Gebäudesubstanz und den landwirtschaftlichen Nutzflächen.

¹ Quelle: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Neubau eines Sanitär- und Abholmarktes in Euskirchen-Wisskirchen, Planungsbüro Ginster und Steinheuer, Meckenheim, Juni 1999

7.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Immissionsschutz

Zur Vermeidung künftiger Lärmkonflikte durch die geplanten Gewerbegebiete auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen wird eine Beschränkung der GE-Nutzung (Kontingentierung) in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln IFSP vorgenommen.

Um zusätzliche erhebliche Belastungen von dem Gewerbegebiet z.B. durch Geruchsmissionen für die angrenzenden Wohnnutzungen zu vermeiden, wird das Gewerbegebiet gemäß dem Abstandserlass gegliedert.

Die Gebiete sind in die Teilbereiche GE 1, GE 2 und GE 3 aufgeteilt, die sich in ihrer zulässigen Nutzung am Abstandserlass orientieren.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird ein ausreichender Schutz der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen erreicht.

- Natur und Landschaft

Die Realisierung des Vorhabens bedeutet eine Reduzierung von Flächen, welche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere fungieren. Um diesen Verlust auszugleichen werden innerhalb des Plangebietes unterschiedliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen getroffen.

Um den Übergang von Kulturlandschaft und Siedlungsbereich einerseits zu betonen und andererseits die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Bebauung zu minimieren, wird das Plangebiet entlang der westlichen Plangebietsgrenze mit einer Gehölzpflanzung versehen.

Entlang der Bundesstraße B 266 ist die Anlage einer Baumreihe mit Hochstämmen (Ahorn) geplant. Dadurch wird eine optisch ansprechende Begrünung erzielt, die gleichzeitig aufgrund der Abstände eine Einsicht in das Gewerbegebiet ermöglicht.

Ein Anteil von 20 % der jeweiligen Grundstücksflächen in den Gewerbebereichen darf nicht versiegelt werden und ist von den Eigentümern zu begrünen. Im weiteren werden Festsetzungen zur Bepflanzung der Stellplätze getroffen.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird der Eingriff in die Bodenfunktion minimiert.

- Ausgleichsmaßnahmen

Die ökologische Bewertung zeigt auf, dass der Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Nördlich des Veybachs ist eine große zusammenhängende öffentliche Grünfläche mit der überlagernden Festsetzung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Diese Fläche dient gleichzeitig als Retentionsraum für die Regenwasserbewirtschaftung des Gebietes. Geplant ist die Anlage einer extensiv genutzten Wiese mit Tümpeln und Gehölzgruppen.

Durch die beschriebenen Maßnahmen können die aufgezeigten Eingriffe kompensiert werden.

7.4 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

- Standortalternativen und Begründungen zur Auswahl

Mit dem Gewerbegebiet „Wisskirchen“ werden gewerbliche Bauflächen in Ergänzung zu einer bereits vorhandenen Gewerbenutzung in verkehrsgünstiger Lage geschaffen.

- Alternative Planungskonzepte

Mit der Fortentwicklung der Plankonzeption wurden unterschiedliche Nutzungskonzepte entwickelt, die im Bezug auf die Auswirkungen auf die Umweltbelange jedoch keine relevanten Unterschiede aufweisen.

7.5 Zusammenfassung

Die vorliegende Planung sieht die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen westlich der Ortslage von Wisskirchen vor.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zur Autobahn A 1 bieten sich die Flächen für eine derartige Nutzung an.

Das Plangebiet umfaßt eine Größe von ca. 13,3 ha. Es ist eine Neuversiegelung und Bebauung in einem Umfang von ca. 5,2 ha geplant.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Bundesstraße B 266 über zum Teil neu anzulegende Gewerbestraßen, dadurch können die bestehenden Gewerbebetriebe unmittelbar von der B 266 erschlossen werden. Dies führt zur Reduzierung der Emissionen im Ortskern.

Das Gewerbegebiet wird, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen, im Hinblick auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen gegliedert. Neben der Gliederung gemäß dem Abstandserlass NRW werden zur Sicherung eines ausreichenden Schallimmissionsschutzes immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel IFSP festgesetzt.

Durch die Planung werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. Vom Eingriff betroffen sind Acker- und Grünlandflächen.

Die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die getroffenen Maßnahmen im Bebauungsplan und innerhalb der ökologischen Ausgleichsflächen kompensiert.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes liegt eine verfüllte Deponie, die im Altlastenkataster des Kreises Euskirchen mit der Kat.-Nr. 5306/100 verzeichnet ist.

Gemäß den Angaben im Altlastenkataster ist die Verfüllung mit Erdaushub, Hausmüll, Bauschutt und nicht teerhaltigem Straßenaufbruch vorgenommen worden.

Der betreffende Bereich wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen gutachterlich untersucht.

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung (Gewerbegebiet) sind die festgestellten Belastungskonzentrationen der Mischproben als unauffällig einzustufen. Sie liegen deutlich unterhalb der in der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) angegebenen Prüfwerte.

Bei den Proben aus den Auffüllungsböden wurden für einige Parameter verschiedentlich schwach erhöhte Konzentrationen nachgewiesen.

Solange der aufgefüllte Boden nicht entnommen wird, sind auch im Hinblick auf die verfüllten Böden keinerlei Maßnahmen erforderlich. Sollten bei Baumaßnahmen Auskofferungen vorgesehen werden, so ist dies der zuständigen Kreisbehörde (Untere Bodenschutzbehörde) frühzeitig anzuzeigen.

Insgesamt ist festzustellen, dass im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

8.0 Realisierung des Bebauungsplanes

Bodenordnende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind erforderlich. Diese Maßnahmen werden im Rahmen eines Umlegungsverfahrens durchgeführt.

Die Kosten für die Entwicklung des Plangebietes können derzeit noch nicht benannt werden.

Euskirchen den, 25.08.2003

gez. Dr. Friedl

(Bürgermeister)