

Stadt Euskirchen

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 84
- Zuckerfabrik Euskirchen -**

für

Stadt Euskirchen
Kölner Straße 75
53879 Euskirchen

in der Fassung vom 07.Februar 2006

Inhaltsverzeichnis

- 1 Situationsbeschreibung und Ziel der Planaufstellung
 - 1.1 Situationsbeschreibung
 - 1.3 Bisheriger Ablauf des Planverfahrens
 - 1.4 Durchführung des Planverfahrens nach
- 2 Planungsvorgaben
 - 2.1 Abgrenzung des Plangebietes und Untersuchungsgebiet
 - 2.2 Derzeitige Nutzung
 - 2.3 Gebietsentwicklungsplan
 - 2.4 Flächennutzungsplan
 - 2.5 Bestehende Bebauungspläne
 - 2.6 Fachplanungsrechtliche Vorgaben
 - 2.7 Trinkwasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete
 - 2.8 Natur-/ Landschaftsschutzgebiete
 - 2.9 Baudenkmäler, Bodendenkmäler
 - 2.10 Altlasten
 - 2.11 Immissionssituation
- 3 Festsetzungen des Bebauungsplans
 - 3.1 Art der Nutzung
 - 3.1.1 Eingeschränkte Industriegebiete - Gle
 - 3.1.2 Gewerbegebiete - GE
 - 3.1.3 Mischgebiet - MI
 - 3.1.4 Allgemeine Wohngebiete - WA
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2.1 Grundflächenzahl
 - 3.2.2 Baumassenzahl
 - 3.2.3 Anzahl der Vollgeschosse
 - 3.2.4 Höhe baulicher Anlagen
 - 3.2.5 Höchst zulässige Zahl der Wohnungen
 - 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.4 Verkehrsflächen
 - 3.5 Flächen für den Hochwasserschutz
 - 3.6 Geh-, Fahr und Leitungsrechte
 - 3.7 Grünfestsetzungen
 - 3.8 Gestaltungsvorschriften
 - 3.9 Festsetzungen zum Immissionsschutz
- 4 Realisierung der Planung
 - 4.1 Bodenordnung
 - 4.2 Technische Ver- und Entsorgung
 - 4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 4.4 Finanzierung
 - 4.5 Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung
- 5 Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- 6 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB
 - 6.1 Einleitung
 - 6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
 - 6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
 - 6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

- 6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
- 6.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen
- 6.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 6.3 Zusätzliche Angaben
 - 6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 6.3.2
 - Beschreibung von Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt
 - 6.3.3 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen
- 6.4 Verwendete Unterlagen / Gutachten

Anlagen

- Anlage 1: Altablagerungen und Altstandorte im Plangebiet und im Umfeld (1 km)
- Anlage 2: Denkmale und Bodendenkmale im Plangebiet und im Umfeld (1 km)

1 Situationsbeschreibung und Ziel der Planaufstellung

1.1 Situationsbeschreibung

Die Stadt Euskirchen stellt den Bebauungsplan Nr. 84 „Zuckerfabrik Euskirchen“ auf.

Die Flächen des Plangebietes werden gewerblich genutzt und sind im Wesentlichen geprägt von der im Plangebiet ansässigen Zuckerfabrik. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind Wohngebiete vorhanden.

Beide Nutzungsarten haben sich in ihrer Flächenausdehnung im Laufe der Zeit aufeinander zu entwickelt, so dass hier eine sukzessiv gewachsene Gemengelage entstanden ist. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird zudem an drei Seiten von Geltungsbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne umgeben, die zum Teil städtebauliche Neuordnungen bzw. Neubauf lächen beinhalten.

Die gegenseitigen Einwirkungen dieser Nutzungen und die Entwicklung des gesamten Plangebietes als Gemengelage bedürfen einer Klärung, zu der dieser Bebauungsplan beiträgt.

1.2 Ziel der Planaufstellung

Durch den Bebauungsplan soll der Planbereich dauerhaft und langfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt und die Nutzungskonflikte der gewachsenen Gemengelage gelöst werden. Den Nutzungen soll ein Rahmen vorgegeben werden, innerhalb dessen adäquate Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Hierzu sollen die ansässigen Gewerbe- und Industriebetriebe gesichert und den zukünftigen gewerblich-industriellen Nutzungen ein städtebaulicher Rahmen gegeben werden. Gleichzeitig soll die Wohnnutzung vor unzumutbaren Störungen durch gewerbliche Nutzung geschützt und somit Immissionsschutzkonflikte vermieden werden.

Der Bebauungsplan wird zur städtebaulichen Abrundung des Stadtgebietes beitragen und den Innenbereich vom Außenbereich der Stadt Euskirchen abgrenzen.

Ein wichtiges Planungsziel ist die Sicherung der vorhandenen Zuckerfabrik und der gewerblichen Nachfolgenutzung im Plangebiet. Für die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung ist diese Standortsicherung nicht ohne eine Regelung vor unzulässigen Immissionen denkbar. Hierzu legt der Bebauungsplan, dessen Geltungsbereich beide Nutzungen enthält, die Randbedingungen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten fest.

Weiterer wesentlicher Aspekt ist die Lösung der städtebaulichen Fehlentwicklung des Rosental-Geländes (Teilbereich des Geltungsbereiches westlich der Erft), in welchem durch die Nutzung als Wohnstandort innerhalb eines gewerblichen Umfeldes in der Vergangenheit immissionsschutztechnische Probleme aufgetreten sind. Diese haben sich durch die in den beiden vergangenen Jahren bereits weitgehend vollzogene Aufgabe der Wohnnutzung (zwei Drittel der Wohngebäude wurden bereits abgebrochen) relativiert. Um diese Konfliktsituation dauerhaft zu lösen wird hier eine dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Überplanung als Gewerbegebiet vorgesehen.

Breiten Raum in diesem Planverfahren nimmt die Berücksichtigung des Immissionsschutzes ein. Hierzu werden die industriellen und gewerblichen Baugebiete entsprechend ihrem Emissionsverhalten eingeschränkt und die Zulässigkeit von Anlagen orientiert sich an den notwendigen Mindestabständen zur schützenswerten Bebauung. Grundlage bildet der Abstandserlass Nordrhein-Westfalen. Für die Zuckerfabrik und deren Erweiterungen wird ein Rahmen zugewiesen, in dem Klarheit über die zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten und damit für die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Anlagen herrscht. Die spezifischen Betriebsabläufe der Zuckerfabrik finden hierbei Berücksichtigung. Grundlage für die Regelung zum vorbeugenden Immissionsschutz liefern für die Zuckerfabrik und deren Erweiterung Fachgutachten zum Lärmschutz und zu Gerüchen.

Durch die Lage von Teilbereichen des Plangebietes im derzeitigen Außenbereich und besonders durch den Gewässerverlauf der Erft hat der Schutz von Natur und Landschaft einen hohen Stellenwert. Zur Sicherstellung einer angemessenen Berücksichtigung der entsprechenden Belange wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan als Fachplan mit entsprechenden Vorgaben erarbeitet.

Die Ziele der Planaufstellung des Bebauungsplanes sind zusammenfassend folgendermaßen zu definieren:

1. Sicherung von industriellen und gewerblichen Erweiterungsflächen und den bestehenden gewerblichen/ industriellen Anlagen,
2. Herbeiführung einer dauerhaften konfliktfreien Standortsicherung durch die Einbeziehung des Umfeldes in die Planung,
3. Sicherung der Belange des Immissionsschutzes unter Vermeidung von zu restriktiven Regelungen der Zulässigkeitskriterien potenzieller Anlagen/Betriebe und unter Erhaltung weitestgehender Entwicklungsmöglichkeiten für ansässige Betriebe,
4. Schaffung eines möglichst konfliktfreien Umfeldes durch Integration der gewerblich-industriellen Nutzung in das städtebauliche Umfeld durch entsprechende Grünfestsetzungen,
5. Berücksichtigung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs durch Einbeziehung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

1.3 Bisheriger Ablauf des Planverfahrens

Der Rat der Stadt Euskirchen hat aufgrund der beschriebenen Situation am 13.03.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Zuckerfabrik Euskirchen" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in der Kölnischen Rundschau vom 20.12.1985. Zur Erfassung der konkurrierenden Nutzungen und zur Lösung der Gemengelagensituation wurde der Geltungsbereich des beschlossenen Bebauungsplans jedoch um das nördlich angrenzende Wohngebiet erweitert. Gleichzeitig wurde die südwestliche Plangebietsgrenze nach Osten verlegt, so dass nun die Erft die westliche Plangebietsgrenze darstellt.

Eine frühzeitige Information der im Wesentlichen betroffenen Träger öffentlicher Belange über die Planungsabsichten der Stadt wurde für den beschriebenen Geltungsbereich nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses vom 13.03.1985 (dieser umfasste nicht alle Teilbereiche) im März 1985 durchgeführt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom Rat der Stadt Euskirchen am 20.09.1994 beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte am 21.03.1995 im Rahmen einer Bürgerversammlung bei der Stadt Euskirchen. Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 28.02.1995 Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 08.03.1995 bis 08.04.1995 gegeben. Die Anregungen und Bedenken sind in die überarbeiteten textlichen Festsetzungen und in das Planwerk zum Bebauungsplan eingeflossen.

Zur Weiterführung des Planverfahrens wurden nun die bislang wohnbaulich genutzten Flächen des Rosental-Geländes (Wohngebäude einfachen Standards) im Westen der Zuckerfabrik zwischen der Erft und der Von-Siemens-Straße in den Geltungsbereich aufgenommen. Der überwiegende Teil der hier wohnbaulich genutzten Flächen wurde bereits aufgegeben und die Gebäude wurden abgerissen. Mittelfristig sollen hier nach Aufgabe der verbliebenen wohnbaulich genutzten Flächen auch die restlichen baulichen Anlagen beseitigt und die im Besitz der Stadt Euskirchen befindlichen Flächen in Anpassung an die im Umfeld bereits entwickelten Gewerbegebiete bauplanungsrechtlich als gewerbliche Bauflächen gesichert werden.

Im Rahmen der Fortführung des Planverfahrens wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.12.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen einer erneuten frühzeitigen Beteiligung bis zum 10.01.2005 aufgefordert. Die erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte bei der Stadt Euskirchen am 24.01.2005.

1.4 Durchführung des Planverfahrens nach „altem Planungsrecht“

Inzwischen ist das Baugesetzbuch seit dem 20.07.2004 in der Fassung des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) in Kraft getreten (nachfolgend BauGB-Novelle genannt).

Da das Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans jedoch bereits vor dem 20.06.2004 eingeleitet wurde, kann es nach den „alten“ Vorschriften, wie sie bis zur BauGB-Novelle gegolten haben, zu Ende geführt werden.

Von der dahingehend eingeräumten Möglichkeit gemäß § 244 (2) der BauBG-Novelle wird daher in diesem Fall Gebrauch gemacht.

2 Planungsvorgaben

2.1 Abgrenzung des Plangebietes und Untersuchungsgebiet

Die Abgrenzung des am östlichen Rand des Stadtzentrums gelegenen Plangebiets ergibt sich

- im Norden entlang der Straße Appelsgarten,
- im Osten durch die Bahnlinie (im Bereich der Zuckerfabrik) und durch den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Feldweg am östlichen Ende der Straße „Im Bruch“ (im Bereich der Wohnsiedlung Im Bruch),
- im Süden durch die Roitzheimer Straße (Kreisstraße 24) sowie
- im Westen entlang der Erft, der von-Siemens-Straße sowie der Kölner Straße (Bundesstraße 51).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 50 ha.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der folgenden Übersichtskarte zu entnehmen. Als Untersuchungsbereich, über das eigentliche Plangebiet hinaus, werden diejenigen Bereiche mit betrachtet, die hinsichtlich vorhandener oder zu erwartender Auswirkungen der Planung im Planverfahren zu berücksichtigen sind. Zu betrachten ist vornehmlich der Einwirkungsbereich der Lärm- und Geruchsmissionen durch die bestehenden bzw. potenziellen Anlagen im Plangebiet. Das Untersuchungsgebiet zum Bebauungsplan Nr. 84 ergibt sich aus den im unmittelbaren städtebaulichen Umfeld gelegenen Nutzungen (vgl. Kapitel 2.2).

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 84

2.2 Derzeitige Nutzung

Im Plangebiet befindet sich zentral gelegen die Zuckerfabrik Pfeifer & Langen einschließlich ihrer Nebenanlagen und Frei- / Erweiterungsflächen.

Südöstlich der Firma Pfeifer & Langen liegt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Nördlich des Firmengeländes schließt sich ein Wohngebiet an. Dieses wird durch die Bundesbahnstrecke Euskirchen - Bad Münstereifel auch räumlich vom Firmengelände getrennt.

Die Bebauung des Wohngebietes stellt sich wie folgt dar:

- Appelsgarten: zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser im Stil der 60er Jahre,
- Hubert-Salentin-Straße: Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser im Stil der 50er/60er Jahre; entlang der Straße beidseitiger Birkenbestand,
- Schleifenstraße der Hubert-Salentin-Straße: Mehrfamilienhäuser im Stil der 60er Jahre,
- Lochnerstraße/Im Bruch: neue und ältere Einfamilien- und Doppelhäuser mit Grünbestand.

Das Rosental-Gelände im Westen des Plangebietes wird zur Zeit noch in Teilbereichen wohnbaulich genutzt (Wohnhäuser einfachen Standards). Zum Teil wurden die Gebäude bereits aufgegeben und abgerissen. Die Räumung des Geländes und Entwicklung zum Gewerbestandort wird in Folge der ausstehenden Aufgabe weiterer Gebäude und deren anschließendem Abriss von der Stadt Euskirchen angestrebt. Die momentan noch ansässigen Bewohner werden bei der Suche nach einer neuen Unterkunft vom Sozialamt der Stadt Euskirchen unterstützt.

Auf den übrigen Flächen im Plangebiet befinden sich z.T. Grünflächen, die sich aus verschiedenen Biotoptypen zusammensetzen.

2.3 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Stand des Genehmigungserlasses des Ministeriums für Verkehr, Energie und Landesplanung NRW: 28. Januar 2003) stellt den maßgeblichen Bereich zwischen Bahnlinie (im Norden und Osten), dem Erftverlauf (im Westen) sowie den westlich der Erft gelegenen Teilbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Lediglich unmittelbar nördlich der K24 (Roitzheimer Straße) wird ein untergeordneter Teilbereich als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Die Flächen zwischen der in Richtung Süden führenden Bahnlinie und dem in Richtung Norden abknickenden Gleisstrang werden ebenfalls als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Die Bereiche nordwestlich der in Richtung Norden verlaufenden Bahnanlagen sind als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) definiert.

Im Bereich der Abweichungen der Planungsziele des Bebauungsplanes von den Darstellungen des GEP besteht kein Änderungsbedarf, da diese über den erst kürzlich durch die Bezirksregierung Köln genehmigten Flächennutzungsplan abgedeckt werden.

2.4 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen (Stand: 07.06.2004) stellt den maßgeblichen Bereich zwischen Bahnlinie (im Norden und Osten), dem Erftverlauf (im Westen) sowie den westlich der Erft gelegenen Teilbereich des Plangebietes (Rosental-Gelände) als gewerbliche Baufläche (G) dar.

Im Nordosten des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan die an die Lochnerstraße sowie die entlang der Straße „Im Bruch“ gelegenen Grundstücke als Wohngebiet (W) dar. Gleiches gilt auch für die Grundstücke beidseitig der Hubert-Salentin-Straße. Der zwischen diesen beiden Wohnbauflächen gelegene Bereich östlich der Bahnlinie wird als Grünfläche (Zweckbestimmung: Sportanlage) dargestellt. Die im Nordwesten gelegenen Flächen zwischen Kölner Straße, den Wohnbauflächen westlich der Hubert-Salentin-Straße sowie südlich der Straße „Appelsgarten“ werden als Mischgebiet (MI) definiert. Darüber hinaus verbleiben als wesentliche Darstellungen noch die als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Bereiche im Nord-/ Südosten der Wohnbauflächen im Bereich „Im Bruch“ sowie als sonstige Grünflächen bzw. Flächen für Wald entlang des Erftverlaufes.

Weiterhin wird entlang der Erft eine Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Überschwemmungsgebiet) gekennzeichnet, die auch in dem Bebauungsplan Nr. 84 nachrichtlich übernommen wird.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich somit aus dem Flächennutzungsplan ableiten und entsprechen somit dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs (§ 8 (2) S. 1 BauGB). Da die geplanten Festsetzungen zur Art der Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen werden ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde nicht erforderlich.

2.5 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert lediglich für den Teil westlich der Erft Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB. Der seit 30.01.1963 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 33 weist die betreffenden Flächen als Gewerbegebiet (GE) aus und setzt die unmittelbar an die Erft angrenzende Fläche bis zum heutigen Erschließungsweg der Wohnnutzung als Grünfläche fest.

Für das übrige Plangebiet existiert kein Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 des BauGB.

Im Umfeld des Bebauungsplans Nr. 84 bestehen noch folgende weitere Bebauungspläne, welche die an das Plangebiet angrenzenden Flächen wie folgt festsetzen:

- Festsetzung von Wohnbauflächen und Mischgebieten im Norden bzw. Nordwesten des Plangebietes (Bebauungspläne Nr. 54, 86, 90, 106)
- Festsetzung von GE-Gebieten im Westen / Südwesten des Plangebietes (Bebauungspläne Nr. 74, 77, 78, 99, 100). Ausnahme bildet hier ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 südlich der Bahnlinie, westlich der Erft sowie nordöstlich der Alfred-Nobel-Straße, welcher hier ein Mischgebiet festsetzt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 84 werden sich an den im Umfeld vorhandenen Nutzungen orientieren. Hierdurch wird das Entstehen von Immissionsschutzkonflikten vermieden.

2.6 Fachplanungsrechtliche Vorgaben

Fachplanungsrechtliche Vorgaben, die als nachrichtliche Übernahme oder als Festsetzung in den Bebauungsplan einfließen müssen, ergeben sich aus dem Erftverlauf einschließlich dessen Uferbereich (Berührung des Wasserrechts). Hier ist zur Sicherung der weiteren Entwicklung der Uferzone ein Gewässerrandstreifen anzulegen bzw. zu erhalten.

Weitere fachplanungsrechtliche Vorgaben ergeben sich aus den innerhalb des Plangebietes verlaufenden Bahnanlagen, welche nachrichtlich übernommen werden.

2.7 Trinkwasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nach telefonischer Auskunft der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen vom 24.06.2004 außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Heilquellenschutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Ordnungsbehördlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne von § 32 WHG werden nicht berührt. Entlang der Erft existiert jedoch ein historisches Überschwemmungsgebiet (Preußisches Gesetzliches ÜSG). Im vorliegenden Fall handelt es sich konkret um ein im Jahre 1910 definiertes Überschwemmungsgebiet. Da keine aktuelleren Festlegungen existieren, wird diese Zone wie im Flächennutzungsplan vorgegeben auch in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

2.8 Natur-/ Landschaftsschutzgebiete

Als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet festgesetzte Flächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplangebietes. Dies gilt ebenso für Biotope nach § 62 des Landschaftsgesetzes NW.

2.9 Baudenkmäler, Bodendenkmäler

Nach telefonischer Auskunft der Unteren Denkmalbehörde vom 04.06.2004 sowie deren Angaben auf der entsprechenden Internetseite¹ sind im Geltungsbereich weder Baudenkmäler noch Bodendenkmäler bekannt. Im Umfeld von 1km sind einige Baudenkmäler wie auch ein Bodendenkmal verzeichnet.

¹ www.euskirchen.de/stadt/ortsteile/denkmale/euskirchen.htm, Stand 07.06.2004

Auf diese Denkmäler hat die Planung jedoch keinen Einfluss.

In Bezug auf Bodendenkmäler liegen dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege gemäß Schreiben vom 18.06.2004² nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Hinweise auf archäologische Fundplätze im Plangebiet vor.

2.10 Altlasten

Vorkenntnisse aus der ersten Trägerbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB im Jahr 1995 wurde der Planungsträger vom Kreis Euskirchen darauf aufmerksam gemacht, dass auf dem Gelände der heutigen Zuckerfabrik entlang der Erft Altlastenverdachtsflächen liegen. Auf Grund dieses Hinweises hat die Zuckerfabrik Pfeifer & Langen ein Bodengutachten erstellen lassen.³

Die Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf gefährliche Inhaltsstoffe der Altlastenverdachtsflächen im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanze, Boden und Wasser. Aus gutachterlicher Sicht waren daher keine weiteren Maßnahmen und damit auch keine Kennzeichnung im Bebauungsplan erforderlich. Dieses Ergebnis wurde vom Kreis Euskirchen bestätigt.⁴

Aktualisierung der vorliegenden Daten für den Bereich der Erweiterungsflächen

Für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgte nun eine Neubewertung der vorliegenden Ergebnisse vor dem Hintergrund des zwischenzeitlich in Kraft getretenen BBodSchG und der BBodSchV für die noch nicht bebauten Erweiterungsflächen um die Zuckerfabrik sowie das Rosental-Gelände. Ferner wurde eine historische Nutzungsrecherche im Vorfeld durchgeführt und die Bodendatenbank des LUA NW (FisStoBo und Hygris) ausgewertet.⁵

Aus den im Rahmen der historischen Nutzungsrecherche eingesehenen Karten aus den Jahren 1820 bis 2000 für den Bereich des Rosental-Geländes und südlich der Zuckerfabrik ergaben sich aus der Vergangenheit keine auffälligen Nutzungen, von denen schädliche Bodenveränderungen zu erwarten sind.

Im westlichen Teil des Rosental-Geländes ist auf der DGK von 1956 eine Geländehohlform eingezeichnet; es existieren zudem Hinweise auf eine im Bereich des Rosental-Geländes vorhandene illegale Abfallablagerung

Zusammenfassend ergaben sich aus dem überarbeiteten Gutachten folgende Ergebnisse:

1. Die im Altlastenkataster bezeichnete Fläche westlich der Lochnerstraße / zwischen den Bahngleisen ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.
2. Die Neubewertung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ergab, dass unter Zugrundelegung der Regelungen des BBodSchG und der BBodSchV keine Hinweise auf mit der geplanten Nutzung nicht vereinbare schädliche Bodenveränderungen bestehen. Untersucht wurden die Erweiterungsflächen nordöstlich der Bonner Straße (geplantes Gle 7 und Gle 10), östlich der Bonner Straße (geplante private Grünfläche A1) sowie Erweiterungsflächen südlich der Zuckerfabrik (geplantes Gle 4 und Gle 5) und die Aufhaldung (geplante Grünfläche A4).
3. Des Weiteren sollten aus gutachterlicher Sicht Hinweise bezüglich der Möglichkeit des Vorhandenseins von Kampfmitteln aufgenommen werden.

Ergebnisse neuer Untersuchungen im Bereich des Rosental-Geländes

Im Rahmen der zuletzt durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden durch den Kreis Euskirchen mit Schreiben vom 13.01.2005 Bedenken hinsichtlich des bestehenden Verdachts auf schädliche Bodenveränderungen aufgrund der Vornutzung als Schrotthandel sowie der unerlaubten Abfallablagerungen im Bereich des Rosental-Geländes (geplante Gewerbe-Gebiete westlich der Erft) vorgebracht. Daraufhin wurden die betroffenen Flächen entsprechend gutachterlich untersucht. Zunächst erfolgte eine Voruntersuchung durch Baggerschürfe in drei Schurfbereichen. Die Er-

² Schreiben des Landschaftsverbandes Rheinland, Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, Az.: 333.45-35.1/04-005

³ "Untersuchung von Aufhaldungsmaterial auf dem Gelände der Zuckerfabrik Euskirchen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 84 - Zuckerfabrik Euskirchen", Bericht Nr. 215 092 596 der Dr. Werner Wohlfarth, Unternehmensberatung Umweltschutz, Burscheid

⁴ Schreiben des Oberkreisdirektors des Kreises Euskirchen vom 03.09.1997 (Az.: 66.1/643-50/kr)

⁵ vgl. Gutachten Nr. 9014 001 504 der Dr. Wohlfarth INIS GmbH, Burscheid

gebnisse wurden in einem Bericht niedergelegt.⁶

Als Ergebnis ist folgendes zusammenfassend festzuhalten:

- Im Schurfbereich I (Böschungsbereich) wurde überwiegend Ziegelbruch und Bauschutt angetroffen. Organoleptisch auffällige Bodenmaterialien wurden nicht festgestellt und schädliche Bodenveränderungen konnten nicht belegt werden.
- Im Schurfbereich II (Schrottlagerung und verfüllte Geländehohlform) wurden Hausmüll, Ölbehälter, Metall, Plastik, Bodenmaterial etc. freigelegt, so dass hier weitergehende Untersuchungen und eine Sanierung erforderlich wurden.
- Im Schurfbereich III (sanierter Ölschaden) erfolgte eine Überprüfung eine bereits sanierten Ölschadens⁷ entlang eines Entwässerungsrohres in Richtung Vorflut. Die angetroffenen und freigelegten Bodenmaterialien waren organoleptisch ohne Befund, so dass auch hier keine schädliche Bodenveränderungen belegt werden konnte.

Im Schurfbereich II wurden nachfolgend aufgrund der Erkenntnisse aus den v.g. Untersuchungen aus März 2005 ca. 490 t Abfallstoffe (teilweise mit Bodenmaterial) aus zwei zeitlich verschiedenen Müllablagerungen entsorgt. Zusätzlich wurden asbesthaltige Materialien und Bauschutt separiert und verwertet bzw. entsorgt. Die Entsorgungsnachweise sind dem der Maßnahme zugehörigen Bericht zu entnehmen.⁸ Der Schurfbereich II, in welchem die Materialien angetroffen und entnommen wurden, ist laut Aussage des Gutachters als saniert zu bezeichnen. Der Verbleib einer dünnen Lage von Restmaterial ist in Teilbereichen aus gutachterlicher Sicht möglich. Aufgrund der fallbezogenen Gegebenheiten ist eine Gefährdung bezogen auf die geplante Nutzung jedoch nicht zu erwarten.

Zusammenfassend kann somit der Bereich des Rosental-Geländes als saniert betrachtet werden; im Bebauungsplan kann auf eine Kennzeichnung verzichtet werden.

Kennzeichnung von vorhandenen / bekannten Verdachtsflächen

Nach dem derzeitigen Stand des Altlastenverdachtsflächenkatasters des Kreises Euskirchen liegen der Unteren Bodenschutzbehörde gemäß schriftlicher Auskunft vom 08.06.2004⁹ für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 lediglich für eine weitere Fläche westlich der Lochnerstraße/ zwischen den Bahnanlagen nördlich der Zuckerfabrik Verdachtsmomente vor. Hierbei handelt es sich um die Altablagerung Kataster-Nr. 5306/177 „Lochnerstraße“ (Flurstück 112, Flur 28 der Gemarkung Euskirchen).¹⁰ Das Vereinsheim des Tennisplatzes befindet sich ebenfalls innerhalb der Abgrenzung des Altstandortes. Aufgrund der bisherigen Erkenntnisse sind bei der heutigen Nutzung, welche auch Gegenstand der geplanten Festsetzung im Bebauungsplan ist, keine Maßnahmen erforderlich. Sofern hier jedoch Erdarbeiten erfolgen, ist die Altablagerung ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die betreffende Fläche wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und gemäß § 9 (5) 3 BauGB planungsrechtlich gekennzeichnet.

2.11 Immissionssituation

Regelungsgegenstand dieses Bebauungsplanes ist der vorbeugende Immissionsschutz. Dieser ist notwendig, um Nutzungskonflikte zwischen benachbarten unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen so weit wie möglich zu vermeiden. Hierbei sind prinzipiell v.a. Immissionen in den Bereichen Lärm, Gerüche und Erschütterungen zu nennen.

Um die aktuelle Situation bezüglich des Immissionsschutzes für das Plangebiet und dessen Umfeld

⁶ vgl. Gutachterlicher Bericht Nr. 200513 zu vororientierenden Bodenuntersuchungen im Bereich des Rosental-Geländes in Euskirchen – Bebauungsplan Nr. 84 „Zuckerfabrik Euskirchen“, Gemarkung: Euskirchen, Flur: 35, Flurstück: 242 des Ingenieurbüros für Geologie und Umwelt Dipl.-Geologin Beate Wittler, Köln vom 01.04.2005

⁷ vgl. Gutachterliche Dokumentation der Sanierung des Ölschadens Im Rosental 58/58a, Bericht des Ingenieurbüros Laqua vom 08.08.2002

⁸ vgl. Gutachterlicher Bericht Nr. 200513 über die Entnahme von Abfällen im Bereich einer verfüllten Geländehohlform auf dem Rosental-Gelände in Euskirchen, Gemarkung: Euskirchen, Flur: 35, Flurstück: 242 des Ingenieurbüros für Geologie und Umwelt Dipl.-Geologin Beate Wittler, Köln vom 30.05.2005

⁹ Schreiben des Kreises Euskirchen, Abt. 60.12, Umweltschutz und Planung/Untere Bodenschutzbehörde, Az.: 60.12/643-50/Web

¹⁰ Die Altablagerung wird beschrieben als eine max. 3,0 m mächtige und 100 m³ umfassende nicht genehmigte Deponie in einem Bombentrichter, welcher mit Hausmüll, Bauschutt und Erdaushub verfüllt wurde. Kenntnisse bzw. ein Verdacht auf abgelagerte Sonderabfälle bestehen hier nicht. Die Fläche liegt zum heutigen Zeitpunkt brach bzw. wird in einem Teilbereich als Parkplatzfläche für den angrenzenden Tennisplatz genutzt.

beurteilen zu können, wurden in einem gemeinsamen Gespräch mit einem Vertreter des StUA Aachen am 09.08.2004 im Rahmen einer Vorabstimmung die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes besprochen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die aus der gewerblich-industriellen Nutzung resultierenden Emissionen an Lärm und Gerüchen in zweierlei Regelungsinhalten. Die industriellen und gewerblichen Baugebiete werden entsprechend ihrem Emissionsverhalten eingeschränkt und die Zulässigkeit von Anlagen orientiert sich an den notwendigen Mindestabständen zur schützenswerten Bebauung. Grundlage bildet der Abstandserlass Nordrhein-Westfalen 1998.

Erschütterungen sind aufgrund der großen Abstände zwischen den Allgemeinen Wohngebieten und den eingeschränkten Industriegebieten/Gewerbegebieten nicht regelungsbedürftig. Hinzu tritt, dass Einschränkung in der Zulässigkeit von Anlagen durch Gliederung über den Abstandserlass geregelt werden sowie die zusätzliche Zulässigkeit beschränkt ist auf genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz der Zuckerherstellung und -verarbeitung, die über keine relevanten Erschütterungsemissionen verfügen.

Grundlage für die Regelung zum vorbeugenden Immissionsschutz liefern für die Zuckerfabrik und deren Erweiterung Fachgutachten zum Lärmschutz und zu Gerüchen. Für die Zuckerfabrik und deren Erweiterungen wird hierüber ein Rahmen zugewiesen, in dem Klarheit über die zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten und damit für die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Anlagen herrscht. Die spezifischen Betriebsabläufe der Zuckerfabrik finden hierbei Berücksichtigung (Kampagnebetrieb einer Zuckerfabrik). Die hierfür relevanten Rahmenbedingungen werden nachfolgend zusammenfassend dargelegt:

Lärm-Immissionsschutz

Eine Regelung bezüglich der Zulässigkeit von einzelnen Betrieben hinsichtlich zu erwartender Lärmemissionen wird über die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln vorgenommen.

„Immissionswirksam“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass nicht die tatsächlich abgestrahlte Schall-Leistung der Anlage entscheidet, sondern die Schalleistung, die unter Einbeziehung eventueller Dämpfungen am zu berücksichtigenden Immissionspunkt den gleichen Immissionspegel erzeugt wie die frei strahlende Ersatzschallquelle an der gleichen Stelle. Die tatsächliche Schalleistung darf im Einzelfall demnach erhöht werden, wenn bezüglich der relevanten Immissionsorte sekundäre Schallminderungsmaßnahmen (z.B. Abschirmungen durch Wälle, Hallen, Silos oder ähnliches) durch den Betreiber auf seiner Fläche durchgeführt werden. Die Erhöhung entspricht dem dabei erzielten Abschirmwert. Es muss sichergestellt werden, dass die entsprechende Abschirmung während der Standzeit der Anlage Bestand hat.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionssituation und zur Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel für den Bebauungsplanentwurf wurden Immissionspunkte und Immissionsrichtwerte für die im Umfeld der gewerblich-industriellen Nutzung befindlichen schützenswerten Wohnungen festgelegt. Diese sind für das gesamte Umfeld repräsentativ, so dass aufgrund der Ausbreitungsbedingungen und der Nutzungen der Baugebiete im Umfeld der Immissionspunkte keine höheren Immissionspegel zu erwarten sind, als an diesen Immissionspunkten (IPs). Hierdurch werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert und schädliche Umwelteinwirkungen vermieden. Die in Tabelle 1 definierten Richtwerte sind als Immissionsrichtwerte entsprechend der TA Lärm und als Orientierungswerte im Sinne der DIN 18005 für die städtebauliche Planung anzusehen.¹¹

Die festgelegten IPs sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

¹¹ Grenzwerte, die zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht überschritten werden dürfen, sind normativ nicht festgelegt (vgl. BVerwG, Beschluß vom 18.12.1990 – 4 N 6.88 – (VGH München)).

Tabelle 1: Immissionspunkte (IPs) und Immissionsrichtwerte (IRWs)

Immissionspunkt	Bezeichnung und Lage	Gebietsausweisung	R _{MZw} /P _{nZW} tags in dB(A)	nachts in	IRW m. GIRL in % der Jahresstunden
IP 1	Bonner Straße 10 d	MI	60	45 / 47**	10
IP 2	Lochnerstraße 21	WA	55	40	10
IP 3	Hubert-Salentin-Straße 2	mit Vorbelastung*	60	45	10
P 4 neu	Carl-Benz-Straße, Flurstück Nr. 92	GE	65	50	15
IP 5	Im Erfttal 37	MI	60	45	10
IP 6	Alfred-Nobel-Straße 63	MI	60	45 / 48**	10

IRW = Immissionsrichtwert, Plan-ZW = Planungszielwert

*Am Immissionspunkt IP 3 wurde durch die bestehende Gemengelage Immissionsrichtwerte im Sinne einer Mittelwertbildung gemäß Nr. 6.7 TA Lärm 98 in Abstimmung mit dem StUA Aachen festgelegt.

**Am Immissionspunkt IP 1 und IP 6 werden wegen der besonderen Betriebsweise der Zuckerfabrik in der Kampagne die Planungszielwerte für Lärmimmissionen gemäß dem städtebaulichen Willen zur erweiterten Bestandsicherung der Zuckerfabrik auf Grundlage der bestehenden Immissionssituation zeitlich befristet während des Kampagnebetriebes erhöht (vgl. auch Kapitel 3.9).

Geruchs-Immissionsschutz

Die Regelungen bezüglich der Zulässigkeit von Anlagen der Zuckerherstellung und –verarbeitung im Rahmen von Änderungen und Erweiterungen bestehender Anlagen und Nebenanlagen hinsichtlich zu erwartender Geruchsemissionen erfolgt über die Festsetzung von Geruchsmengenkontingenten.

Zur Betrachtung der Immissionsart Gerüche müssen Beurteilungsf lächen im nahen Umfeld auch unter Berücksichtigung der Windrichtungsverteilung am Standort ausgewählt werden. Die Wahl der Beurteilungsf lächen stellt sicher, dass die hier ausgewiesenen Immissionswerte repräsentativ für die umliegende Wohnbebauung sind. An den als Wohngebiet (WA) eingestuft oder ausgewiesenen Beurteilungsf lächen ist hinsichtlich der zulässigen Geruchsmissionen gem. Geruchsmissionssrichtlinie (GIRL) in der gültigen Fassung vom 12.01.1995 ein Richtwert von 10% der Jahresstunden einzuhalten. Für die als GE-/GI-Gebiet eingestuft oder ausgewiesenen Beurteilungsf lächen gilt ein Richtwert von 15% der Jahresstunden. Im konkreten Fall ergeben sich als Beurteilungsf lächen im Wesentlichen die im Norden des Plangebietes gelegenen Wohngebiete (Lochnerstraße, Hubert-Salentin-Straße, Appelsgarten) sowie die Siedlungsbereiche östlich des Plangebietes (Ortsteil Kuchenheim).

3 Festsetzungen des Bebauungsplans

3.1 Art der Nutzung

3.1.1 Eingeschränkte Industriegebiete - Gle

Durch die Festsetzungen eingeschränkter Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO wird die Produktionsstätte der Zuckerfabrik gesichert und ein Rahmen für Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für die Bestandsnutzung selbst sowie für ggf. nachfolgende Nutzungen geschaffen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes müssen Anlagen, die einer Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz bedürfen, in einem Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO untergebracht sein.¹² Dies ergibt sich aus der Auslegung des § 8 (1) BauNVO in Verbindung mit § 4 BImSchG, wonach Anlagen genehmigungsbedürftig sind, wenn sie auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebes in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen. Solche Anlagen sind in Gewerbegebieten jedoch nicht zulässig, so dass sie in Industriegebieten unterzubringen sind.

¹² VGH Kassel, Urteil vom 03.06.1985 - VIII OE 33781, NVwZ 1986, S. 226: „Betriebliche Anlagen, die gem. § 4 I BImSchG i.V. mit der 4. BImSchV einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, sind in Gegenden, die gem. § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen oder entsprechend § 34 (3) 1 BauGB wegen der Eigenart ihrer Bebauung als „Gewerbegebiet“ anzusehen sind, grundsätzlich nicht zulässig, da insoweit gem. § 6 Nr. 2 BImSchG öffentlichrechtliche Vorschriften einer solchen Genehmigung entgegenstehen.“

In den eingeschränkten Industriegebieten des Plangebietes können außer solchen genehmigungsbedürftigen Anlagen vornehmlich Anlagen und Einrichtungen untergebracht werden, die in betriebstechnischem Zusammenhang zur Zuckerfabrik oder sonstigen genehmigungspflichtigen Anlagen stehen. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um reine Nebenanlagen oder eigenständige Betriebsteile handelt. Im Bereich der festgesetzten Gle-Gebiete 7, 8 und 10 wäre dem Trennungsgrundsatz folgend aufgrund der Nähe zu den nördlich gelegenen WA-Gebieten eine Ausweisung der Baugebiete als GE-Gebiet möglich gewesen. Dies ist jedoch aus formaljuristischen Gründen nicht möglich. Da es sich bei der Zuckerfabrik um genehmigungspflichtige Anlagen nach dem BImSchG handelt, für die wie bereits oben ausgeführt eine Ausweisung als GI-Gebiet vorliegen muss. Dies gilt auch für Nebenanlagen und z.B. auch für einem Industriebetrieb zugeordnete Mitarbeiterstellplätze (wie hier im Bereich des Gle₁₀), wenn diese keinen selbständigen Gewerbebetrieb i.S. von § 8 (2) Nr. 1 BauNVO bilden.¹³ Aufgrund der derzeitigen Bestandsnutzung und dem Ziel des Bebauungsplanes, die im Zusammenhang mit der Zuckerfabrik historisch gewachsene Gemengelage planungsrechtlich zu ordnen und zugleich die Entwicklungsmöglichkeiten der Zuckerfabrik abzusichern, verbleibt neben der Ausweisung als Gle-Gebiet keine andere rechtssichere Lösungsmöglichkeit.

Zur Sicherstellung des Schutzes der angrenzenden Wohnnutzung, v.a. angrenzend an die Gle-Gebiete 7, 8 und 10 wird eine zweistufige Regelung bezüglich der Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen getroffen:

- a) Grundsätzlich erfolgt eine Gliederung des Plangebietes nach den Vorgaben des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998.

Hierbei wird v.a. für eine der Zuckerfabrik nachfolgende Nutzung und die zukünftige Nutzung im Bereich der geplanten GE-Flächen durch Vorgaben der Abstandsliste der vorbeugende Immissionsschutz sichergestellt. Aufgrund der Tatsache, dass einige der relevanten Immissionspunkte als Mischgebiet einzustufen sind, wird abweichend von dem tatsächlich vorliegenden Abstand zum Emissionsort (hier: Baugebiete) von der nächst höheren Klasse ausgegangen. Grundsätzlich wird dabei die allgemeine Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen der Abstandsklasse I bis IV ausgeschlossen.

Durch die Möglichkeit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen einer zusätzlichen Abstandsklasse außerhalb der allgemein zulässigen Abstandsklassen i.V.m. einem Unbedenklichkeitsnachweis im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird der erforderliche Planungsspielraum gesichert.

Da aufgrund der Zuschnitte der Baugebiete¹⁴ einige Teilbereiche über abweichende Abstandsklassen verfügen, wurde zu Gunsten der praxistauglichen Handhabbarkeit des Planwerkes auf eine weitere Untergliederung in Baugebiete verzichtet. Diese Vorgehensweise ist mit den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen vereinbar.

Im Falle des Gle 3 wird das Baugebiet jedoch großflächig durch eine Abstandsklassengrenze getrennt. Daher wird hier eine zusätzliche Unterteilung in die Teilbereiche Gle 3A (nördlicher Teil) und Gle 3B (südlicher Teil) vorgenommen, um eine ausreichende Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes einerseits und eine Vermeidung von überhöhten Einschränkungen des flächenmäßig großen Baugebietes andererseits zu vermeiden.¹⁵

Durch die v.g. Gliederung wird der vorbeugende Immissionsschutz grundsätzlich ausreichend sichergestellt.

- b) Neben der grundsätzlichen Regelung des vorbeugenden Immissionsschutzes müssen auch die Belange der Zuckerfabrik als bestehende Nutzung und als Grundeigentümer berücksichtigt werden, da hierfür eine Regelung über den Abstanderlass aufgrund der gewachsenen Gemengelagensituation und der tatsächlichen bestehenden Abstände zu den schutzbedürftigen Nutzungen nicht umsetzbar wäre. Daher wird die Zulässigkeit von genehmigungsbedürftigen Anlagen nach dem Bun-

¹³ vgl. Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 19.12.2003 – 1 C 10624/03, rechtskräftig seit 07.07.2004 in: BauR Heft 07/2004

¹⁴ Die Gliederung der Baugebiete wurde im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB entsprechend der tatsächlichen Betriebseinheiten/ Nutzungsstruktur des Werksgeländes der Zuckerfabrik gebildet und soll auch im weiteren Verfahren unverändert beibehalten werden.

¹⁵ Wenn fortfolgend also vom Baugebiet Gle3 gesprochen wird, ist hiermit die Gesamtheit der Teilgebiete Gle3A und Gle3B gemeint.

des-Immissionsschutzgesetz, welche der Zuckerherstellung und -veredelung (z.B. die Flüssigzuckerherstellung oder die Kandisproduktion), Sichtung, Lagerung und Verpackung sowie deren zugehörige Nebenanlagen durch die Anwendung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln sowie Geruchskontingenten geregelt. Die Emissionen der Anlagen werden abhängig von den Immissionswerten an der sensibelsten benachbarten Nutzung auf das zulässige Maß begrenzt.

Ohne diese an der derzeitigen Nutzung orientierte Festsetzung wären Änderungen an den nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungspflichtigen Anlagen nicht zulässig. Somit wird ein erweiterter Bestandsschutz für die bestehenden Anlagen festgesetzt.

Durch die Kombination der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zum vorbeugenden Immissionsschutz wird erreicht, dass

1. Immissionen in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten gemäß den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse beschränkt werden,
2. die Anlagen der Zuckerfabrik in ihrem Bestand und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert werden und
3. ein eindeutiger Rahmen für eine eventuelle gewerbliche Folgenutzungen existiert.

Durch diese Festsetzungen ist die Planung auch weiterhin (ohne Ausweisung der Gle-Gebiete 7, 8 und 10 als GE-Gebiete) mit dem Trennungsgrundsatz gem. § 50 Satz 1 BImSchG zu vereinbaren, da hierdurch sichergestellt wird, dass angrenzende Nutzungen (hier v.a. Wohnnutzungen) keinen unzulässigen Immissionen ausgesetzt wird.¹⁶

Die Ausweisung mehrerer in dieser Form eingeschränkter Industriegebiete ergibt sich aus der erforderlichen Gliederung des Plangebietes gemäß § 1 (4) und (9) BauNVO, um über differenzierte immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel bzw. gebietsbezogene Geruchskontingentierungen einen den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden Immissionsschutz zu gewährleisten.

Gegenüber dem derzeitigen Zustand erfolgt somit keine Verschlechterung.

In den festgesetzten eingeschränkten Industriegebieten sind jedoch nicht alle gemäß § 9 BauNVO zulässigen Nutzungen für zulässig erklärt.

Im Gle_{10} sind lediglich Stellplätze zur Befriedigung eines mittelfristig erhöhten Stellplatzbedarfes für innerhalb des Plangebietes ansässige Gewerbe-/ Industriebetriebe zulässig. Hiermit wird vermieden, dass die hier unerwünschte Nutzung durch Anlagen mit erhöhtem Störpotenzial ausgeschlossen wird. Diese Maßnahme trägt zum Schutz der nördlich gelegenen Wohngebiete bei.

In den eingeschränkten Industriegebieten Gle_1 bis Gle_5 und Gle_7 bis Gle_{10} wird die gemäß § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung aus Gründen des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes gem. § 1 (6) BauNVO als nicht zulässig bestimmt, um eine Schaffung neuer Konfliktbereiche hierdurch zu vermeiden.

Im Bereich des Gle_6 wird die gemäß § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige privilegierte Wohnnutzung bezüglich ihrer Zulässigkeitsvoraussetzungen aus Gründen des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes eingeschränkt. Diese Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal ziehen, als in der Regel wohnartig ausgeübte Nutzungen, Immissionskonflikte durch Schaffung eines gegenüber der gewerblich-industriellen Nutzung erhöhten Schutzstatus mit sich. Da beabsichtigt ist, innerhalb des Industriegebietes aufgrund der Wohnnutzung keine zusätzlichen emissionsseitigen Beschränkungen vorzusehen, sind Gebäude und Räume für Nutzungen i.S.d. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO nur zulässig, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Sicherung der Belange des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes erfüllt werden. Hierzu wird i.V.m. der TA Lärm Nr. 6.2 festgesetzt, dass in den schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 durch passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von schallgedämmten Fenstern und Rollladenkästen ein maximaler Innenraumpegel tags/nachts von 35/25 dB(A) gewährleistet werden muss (kurzzeitige Geräuschspitzen ausgenommen).

Die gemäß § 9 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind innerhalb der eingeschränkten Industriegebiete Gle_1 bis

¹⁶ vgl. Begründung zum Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 19.12.2003 – 1 C 10624/03, rechtskräftig seit 07.07.2004 in: BauR Heft 07/2004

Gle₁₀ gemäß § 9 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da die Gle-Gebiete vorrangig für Betriebe und Anlagen des sekundären Sektors (produzierendes Gewerbe wie z.B. Industrie und ggf. Handwerk) gesichert werden sollen.

Der Bebauungsplan bestimmt gemäß § 1 (5) BauNVO den Einzelhandel in den eingeschränkten Industriegebieten grundsätzlich als nicht zulässig. Einer Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben stehen städtebauliche Gründe entgegen, da im Falle der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben die Funktion des Gebietes als Vorranggebiet für Nutzungen des sekundären Sektors (v.a. gewerblich-industrielle und handwerkliche Betriebe) durch Verdrängung der gewerblich-industriellen Betriebe in Frage gestellt werden könnte. Darüber hinaus würde eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Widerspruch zur Versorgungsstruktur in den Ortszentren stehen. Die Begründung hierfür resultiert aus einer möglichen städtebaulich bedenklichen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben, durch deren Zusammenwirken eine nachhaltige Beeinträchtigung für die Innenstadt-Funktion von Euskirchen und der Nahversorgung in den Wohngebieten zu befürchten ist.

3.1.2 Gewerbegebiete – GE

Im Bereich westlich der Erft (Rosental-Gelände) setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO fest. In diesen Baugebieten sind nur nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig. Dadurch erfolgt eine Gliederung des Plangebietes über die Art der baulichen Nutzung bzw. über den Ausschluss bestimmter Nutzungen oder Betriebe.

Im Zusammenhang mit der Gliederung der GE-Flächen in die Baugebiete GE1 und GE2 über den Abstandserlass NW (analog zu der Gliederung der Gle-Flächen) wird auch hier sichergestellt, dass in im Umfeld gelegenen Wohn-/ Mischgebieten die zulässigen Immissionswerte eingehalten werden. Konkret wird für die GE-Gebiete festgelegt, dass hier Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis IV nicht zulässig sind (allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen). Ausnahmsweise kann auch hier bei entsprechendem Unbedenklichkeitsnachweis im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Anlage der Abstandsklasse IV zugelassen werden, soweit sich hieraus keine immissionsschutzrechtlichen Probleme ergeben.

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind jedoch nicht alle gemäß § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen für zulässig erklärt.

Einzelhandelsnutzungen und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig. Damit soll verhindert werden, dass an dem verkehrsgünstig gelegenen Standort ein Einzelhandelsstandort entsteht, der einerseits zu einem Kaufkraftabfluss aus der Innenstadt führt und andererseits bereits ausgewiesenen Standorten Konkurrenz macht (vgl. auch Regelung in den eingeschränkten GI-Gebieten Kap. 3.1.1).

Diese Regelung gilt jedoch nicht für Handwerksbetriebe, die ihre eigenen Produkte vermarkten. Diese Nutzung wird allgemein für zulässig erklärt, allerdings mit der Einschränkung, dass dieses nur insoweit gilt, soweit der Verkauf sich an letzte Endverbraucher richtet. Außerdem muss es sich um Handwerksbetriebe handeln, die typischerweise nur in einem Gewerbebetrieb zulässig sind. Das bedeutet, dass ein Betrieb, der aufgrund der von ihm ausgehenden Immissionen in einem Mischgebiet zulässig wäre, in dem festgesetzten Gewerbegebiet unzulässig ist, sofern er seine Produkte unmittelbar veräußern will.

Die in Gewerbegebieten gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Tankstellen“ ist gemäß § 1 (5) nur ausnahmsweise zulässig. Hier ist im Einzelfall abzuwägen, inwieweit diese Nutzungen in den städtebaulichen Rahmen dieses und der angrenzenden Gebiete passen.

Die gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Anlagen für sportliche Zwecke“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Eine allgemeine Zulässigkeit dieser vorgenannten Nutzungen ist städtebaulich nicht vertretbar, da auf der Gewerbegebietsfläche vornehmlich produzierendes Gewerbe angesiedelt werden soll.

Die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige privilegierte Wohnnutzung wird bezüglich ihrer Zulässigkeitsvoraussetzungen aus Gründen des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes eingeschränkt. Diese Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal ziehen, als in der Regel wohnartig ausgeübte Nutzungen, Immissionskonflikte durch Schaffung eines gegenüber der gewerblich-

industriellen Nutzung erhöhten Schutzstatus mit sich. Da beabsichtigt ist, innerhalb des Gewerbegebietes aufgrund der Wohnnutzung keine zusätzlichen emissionsseitigen Beschränkungen vorzusehen, sind Gebäude und Räume für Nutzungen i.S.d. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO nur zulässig, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Sicherung der Belange des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes erfüllt werden. Hierzu wird i.V.m. der TA Lärm Nr. 6.2 festgesetzt, dass in den schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 durch passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von schalldämmten Fenstern und Rollladenkästen ein maximaler Innenraumpegel tags/nachts von 35/25 dB(A) gewährleistet werden muss (kurzzeitige Geräuschspitzen ausgenommen). Durch diese Regelung wird wie in den umliegenden Gewerbegebieten die Möglichkeit zur privilegierten Wohnnutzung unter Vermeidung von Immissionskonflikten erhalten. Dies ist besonders wichtig vor dem Hintergrund, dass bei den neu als GE-Gebiet zu entwickelnden Flächen die Möglichkeit der Nutzung gem. § 8 (3) 1 BauNVO als wichtiger Vermarktungsaspekt gilt. Ein Ausschluss dieser Nutzung würde die Vermarktungs- und Entwicklungschancen senken und zu einer eventuellen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle führen statt vorhandene Flächen innerhalb eines gewerblichen Umfeldes zu nutzen. Die gemäß § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie für Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zum einen sprechen Immissionsschutzgründe gegen die Zulassung solcher Nutzungen, andererseits sind an anderer Stelle im Stadtgebiet Flächen für diese Nutzungen vorgesehen.

3.1.3 Mischgebiet - MI

Durch das festgesetzte Mischgebiet wird der Charakter dieses Baugebietes, wie es sich in den zurückliegenden Jahren entwickelt hat, planungsrechtlich gesichert. Eine weitere Ausdehnung von im MI-Gebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen in Richtung der Wohnbereiche wird unterbunden. Vergnügungsstätten jeglicher Art sind in diesem Mischgebiet ausgeschlossen, da für solche Nutzungsarten innerhalb der Stadt Euskirchen andere Baugebiete vorgesehen sind.

3.1.4 Allgemeine Wohngebiete - WA

Die im nördlichen Teil des Geltungsbereichs gelegen bestehenden Wohngebiete werden als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies dient der Erhaltung gewachsener Wohnstandorte.

Die Festsetzung WA soll das städtebauliche Ziel der Zulässigkeit von anderen wohnverträglichen Nutzungen ermöglichen, die im WR nicht möglich sind.

Nördlich der Allgemeinen Wohngebiete WA₁ und WA₂ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 ein Reines Wohngebiet, d.h. die Festsetzung von einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht dem städtebaulichen Ziel der Staffelung von benachbarten Nutzungen von einem Reinen Wohngebiet über ein Allgemeines Wohngebiet bis hin zu einem Mischgebiet gemäß der BauNVO. Hierdurch wird eine Nachbarschaftsverträglichkeit gewährleistet.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß § 4 (3) Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes ziehen in aller Regel eine höhere bauliche Verdichtung nach sich, was nicht dem Charakter der bestehenden Baugebiete entspricht.
- Für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie für Anlagen der Verwaltungen weist dieser Bebauungsplan Mischgebietsflächen aus. Damit bedarf es dieser ausnahmsweise Zulässigkeit in den Allgemeinen Wohngebieten nicht mehr.
- Gartenbaubetriebe haben einen überdurchschnittlich hohen Bedarf an Betriebsflächen. Mit der Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete soll aber einem Mangel an solchen Bauflächen in der Stadt Euskirchen begegnet werden. Für großflächige Gartenbaubetriebe sind an anderer Stelle in der Stadt Euskirchen Flächen bzw. Planungen vorgesehen.
- Tankstellen erzeugen einen nicht unbeträchtlichen Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet, wodurch das Wohnen unverhältnismäßigerweise beeinträchtigt würde. Tankstellen befinden sich in ausreichender Anzahl im Stadtgebiet Euskirchens und auch in direkter Nähe zum Plangebiet. Dieser Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten für diesen Bebauungsplan ist Aus-

vorhandenen Wohnbauflächen einräumt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl beschreibt das zulässige Verhältnis von Grundfläche zur Grundstücksfläche, gibt also an, bis zu welchem Anteil ein Grundeigentümer seine Grundstücke tatsächlich mit baulichen Anlagen überdecken darf.

Für diesen Bebauungsplan wurden als maximal zulässiges Maß die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO nur in dem Mischgebiet, in dem Gewerbegebiet und den eingeschränkten Industriegebieten ausgeschöpft; in den Allgemeinen Wohngebieten wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,3 begrenzt. Bezüglich der gemischt genutzten, der gewerblichen und industriellen Bauflächen gibt der Bebauungsplan im Zusammenhang mit den großflächig ausgewiesenen Baufeldern die Möglichkeit, die Flächenpotentiale optimal auszunutzen und wirkt somit einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Bauflächen an anderer Stelle entgegen. Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete steht hingegen der Schutz der Grünflächen im Vordergrund. Aufgrund der relativ eng um den Bestand abgegrenzten Baufelder reicht im Zusammenhang mit den großen Baugrundstücken die Grundflächenzahl von 0,3 aus, um ausreichende bauliche Erweiterungen oder Ergänzungen vornehmen zu können.

3.2.2 Baumassenzahl

Die Baumassenzahl gibt das Verhältnis von umbautem Raum zur Grundfläche wieder, d.h. wie viel Kubikmeter "Gebäude" in welchem Verhältnis zur überbaubaren Grundstücksfläche steht. Dieses Maß wird üblicherweise für gewerblich genutzte Baukörper und Bauflächen angegeben, da die Art der Anlagen sehr häufig eine wesentlich größere Raumhöhe verlangt als z.B. bei Wohnhäusern. Allein das Maß der überbaubaren Grundfläche würde also nicht ausreichen, um die Baukörper mit ausreichender Exaktheit im Bebauungsplan zu beschreiben. Auch hier wird durch eine Ausschöpfung der gemäß § 17 (1) BauNVO festgesetzten Obergrenzen (BMZ 10,0) ein Beitrag zur Vermeidung einer Siedlungsflächeninanspruchnahme an anderer Stelle geleistet.

3.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse in den Allgemeinen Wohngebieten sowie im Mischgebiet orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Die Anzahl der Vollgeschosse ist hier analog zur Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen in den GE- und GE- Gebieten notwendig, da sich allein aus der festgesetzten GRZ kein eindeutig bestimmbares Maß der baulichen Nutzung ableiten lässt.

3.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Bauhöhen in den eingeschränkten Industriegebieten sowie in den Gewerbegebieten richten sich nach den Erfordernissen der vorhandenen bzw. vorgesehenen Nutzungsarten. Von diesen Festsetzungen ausgenommen bleiben alle Ableitungsvorrichtungen, weil deren Höhen nicht Gegenstand der Bauleitplanverfahren sind, sondern z.B. im Zuge des Genehmigungsverfahrens nach BImSchG festgelegt werden.

3.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 5 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei Wohneinheiten festgesetzt. Damit soll die Struktur der bestehenden Bebauung gesichert werden. Ohne diese Festsetzung wären aufgrund der großen Grundstücke und der zweigeschossigen Bauweise auch Mehrfamilienhäuser realisierbar. Dieses ist jedoch planerisch unerwünscht. Durch diese Festsetzung ist somit gewährleistet, dass die bauliche Ausnutzung der Grundstücke begrenzt wird und lediglich eine dem heutigen Gebietscharakter entsprechende Verdichtung erfolgt.

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 ist dies nicht möglich, da hier bereits Geschosswohnungsbau in Teilbereichen besteht.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bereich mit Wohnbebauung

In Anpassung an die bestehende Wohnbebauung und zur Realisierung unterschiedlicher Wohnformen werden für die Allgemeinen Wohngebiete Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so bemessen, dass auch bei bereits vorhandenen Wohnhäusern die Möglichkeit besteht, sie den geänderten Anforderungen an eine moderne Wohnhausarchitektur (z.B. Energiesparhäuser) anzupassen.

Die Lage der mittels Baugrenzen bestimmten Baufenster in den Allgemeinen Wohngebieten richtet sich nach den vorhandenen Straßen. Der aufgelockerte Charakter wird durch einen ausreichenden Abstand zum Fahrbahnrand gewährleistet. Dieser Abstand ist für alle Baufenster annähernd gleich gewählt.

An den bestehenden Wohnhäusern, die durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes zum Teil außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, sind Änderungen und Erweiterungen ausnahmsweise zulässig. Hierdurch werden die davon betroffenen Wohnhäuser über ihren Bestand hinaus gesichert.

Bereich mit Gewerbe und Industrie

Um der ansässigen Zuckerfabrik bzw. in den GE-Gebieten den anzusiedelnden Unternehmen Möglichkeiten zur Bebauung nach den besonderen Anforderungen einer gewerblichen Nutzung zu gewähren, wird im Bebauungsplan auf eine detailliertere Darstellung möglicher Bauflächen verzichtet. Dementsprechend werden die Baugrenzen großzügig um die potenziellen Bauflächen gezogen. Verkehrsflächen, auch für den ruhenden Verkehr, sowie sonstige Betriebsflächen sind innerhalb der Baufenster zulässig. Ihre genaue Lage wird im Bebauungsplan nicht bindend festgelegt, damit auch kurzfristig Änderungen durch die Betreiber der Anlagen ermöglicht werden. Eine Überbauung der Gesamtfläche innerhalb der Baufenster wird durch die Festsetzungen der Baumassenzahl und der Grundflächenzahl ausgeschlossen.

In dem eingeschränkten Industriegebiet Gle₃ liegt das Rübenlager der Firma Pfeifer & Langen, das im Bestand bis in die festgesetzte Überschwemmungszone hineinreicht und durch die Ausweisung des Baufensters zum Teil außerhalb der Baugrenzen liegt. Änderungen und Neubau dieses Rübenlagers sind durch die textlichen Festsetzungen auch außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig, so dass dieses Rübenlager, obwohl es in der Überschwemmungszone und außerhalb des Baufensters liegt, über den Bestand hinaus gesichert wird. Dem Rübenlager nachfolgende Nutzungen sind von dieser Ausnahmeregelung ausgeschlossen. Hierdurch wird der Anregung des Erftverbandes gefolgt, dass nach Aufgabe des Rübenlagers bzw. der Anlagen der Zuckerfabrik die Flächen innerhalb der Überschwemmungszone nicht mehr bebaut werden dürfen und als Retentionsflächen wieder genutzt werden. Durch entsprechende Festsetzungen wird diese Voraussetzung analog auch für die in den übrigen Gle-Gebieten gelegenen Anlagen, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes (teilweise) außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, geschaffen.

3.4 Verkehrsflächen

Die Bauflächen sind durch die bestehenden Straßen und Erschließungsanlagen weitestgehend ausreichend erschlossen. Daher weist der Bebauungsplan lediglich im Bereich der Gewerbegebiete westlich der Erft eine neue Verkehrsfläche zur optimalen Erschließung der als GE-Gebiet zu entwickelnden Flächen aus. Die innere Erschließung der eingeschränkten Industrieflächen einschließlich der rückwärtig liegenden Baufelder erfolgt auf privatrechtlicher Basis bzw. von den angrenzenden und ausgewiesenen Verkehrsflächen entsprechend dem heutigen Bestand.

Bezüglich der Straßenüberbauung werden die zwei Brücken über die Bonner Straße zwischen den Baugebieten Gle₁ und Gle₇ im Bestand gesichert. Dabei wird die Breite der Brücken auf jeweils 6 m durch die Darstellung einer Baugrenze erhöht. Als lichte Höhe zwischen Straßendeckenoberkante und der Überbauung wird ein Mindestmaß von 6 m festgesetzt.

3.5 Flächen für den Hochwasserschutz

Im Bebauungsplan ist eine Überschwemmungszone nachrichtlich übernommen, die sich an der bislang offiziellen Überschwemmungszone von 1910 (vgl. Kap. 2.7) orientiert. Auch wenn aufgrund von Beo-

bachtungen aus der Vergangenheit die Überschwemmungszone von 1910 nicht mehr uneingeschränkt für die Beurteilung der heutigen Situation herangezogen werden kann, wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen, da es bislang keine Beurteilung zu der aktuellen Lage der Überschwemmungszone gibt.

3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebietes wird die innere Erschließung der Gebiete teilweise durch Leitungen der Versorgungsträger vorgenommen, die über private Grundstücksflächen verlaufen. Darüber hinaus durchziehen auch Leitungen zur Versorgung anderer Baugebiete der Stadt Euskirchen das Plangebiet. Die Lagen der Leitungen sind im Bebauungsplan dargestellt, soweit dies in Abstimmung mit den Versorgungsträgern erforderlich ist. Für die Unterhaltung und mögliche Reparaturen der Versorgungsleitungen wird den Betreibern der Leitungen auf den privaten Grundstücksflächen ein entsprechendes Leitungsrecht gewährt, das eine Betretungserlaubnis einschließt.

Die Leitungstrassen sind im Falle einer Abstimmung mit dem Leitungsträger durch Verlegung der Leitung und der Kostenübernahme durch den Verursacher weiterhin bebaubar.

3.7 Grünfestsetzungen

Die im Bestand vorhandenen Grünflächen innerhalb des Plangebietes werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die Umsetzung landschaftspflegerischer Maßnahmen erfolgt eine Aufwertung in Bezug auf ihre Biotopfunktion. Hierdurch kann ein Teil des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs planintern erfolgen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen schaffen bzw. erhalten und fördern eine arten- und strukturreiche Bepflanzung und gewährleisten eine optische Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild. Zudem werden einheimische standortgerechte Baum- und Strauchgesellschaften gefördert und eine Pufferzone zum städtebaulichen/ landschaftlichen Umfeld geschaffen. Des Weiteren dienen diese Maßnahmen der Einbringung von Elementen der Biotopvernetzung sowie einer subjektiven Lärminderung gegenüber dem Außenbereich.

Die Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen westlich des eingeschränkten Industriegebietes Gle₄ dienen der Sicherung und dem Schutz von hochwertigen Biotopen (Maßnahme A4).

Westlich sowie südlich des Allgemeinen Wohngebiets WA₃ liegen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Tennisplatz“ sowie ergänzende private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten. Durch diese Festsetzungen wird der Erhalt der Tennissportanlage sowie der Gärten gesichert. Der sich innerhalb der Fläche des Tennisplatzes befindliche Wall soll zum Schutz der angrenzenden Anwohner erhalten bleiben. Der derzeit bereits bestehende Parkplatz, über den auch die Erschließung der Tennisanlage erfolgt, wird planungsrechtlich durch die überlagernde Darstellung Stellfläche für Pkw gesichert. Durch die Festsetzungen hinsichtlich des Oberflächenaufbaus ist sichergestellt, dass sich die ökologische Situation in diesem Bereich nicht verschlechtert.

Das bestehende Vereinsheim wird über die Festsetzung von Baugrenzen gesichert. Gemäß dem Bestand wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Bei der Sukzessionsfläche (Maßnahme A11) soll die natürliche Entwicklung nicht durch Maßnahmen beschränkt werden, die das Entstehen von naturnahen Biotopen verhindern. Um eine ungestörte Entwicklung zu gewährleisten und das Entstehen wilder Müllablagerungen zu vermeiden, soll entlang der östlichen Seite der Fläche A11 eine dichte Gehölzhecke angepflanzt werden.

Darüber hinaus werden in dem Bebauungsplan hinsichtlich der Anlage eines Stellplatzes zur Unterbringung zusätzlichen ruhenden Verkehrs für Mitarbeiter der innerhalb des Plangebietes ansässigen Betriebe Festsetzungen getroffen, die der Eingrünung der Stellplätze sowie deren Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild dienen (Maßnahme A10). Auch diese Maßnahmen können in den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft einfließen und tragen zur Minimierung des Eingriffs bei. Um den Grad an zusätzlicher Versiegelung so gering wie möglich zu halten, müssen die Stellflächen derart gestaltet werden, dass anfallendes Niederschlagswasser versickern kann.

Die Maßnahmen A1, A2 und A3 dienen zur Abgrenzung gegenüber dem Umfeld und landschaftlichen

Einbindung der Bauflächen im Übergang zum Außenbereich. Darüber hinaus erfolgt hier z.T. eine Anreicherung mit standortgerechten Anpflanzungen.

Ziel der Maßnahmen A5, A6 und A13 ist die Erhaltung und Förderung einer naturnahen Auenvegetation. Die ökologische Funktionsfähigkeit der derzeit naturfern gestalteten Aue der Erft kann durch die Anpflanzung standortgerechter Gehölze (in Teilbereichen) gesteigert werden. Insbesondere die Vegetation der Weichholzaue soll gefördert werden. Durch die ergänzende Anpflanzung von Gehölzen im Südwesten des Plangebietes mit einheimischen Baum- und Straucharten (Maßnahmen A4) entsteht ein ökologisch wertvoller, funktionsfähiger Teilbereich, der insbesondere auch durch die Vernetzung mit der Auenvegetation seine Bedeutung steigert. Die vorgesehenen Flächen besitzen eine beträchtliche Flächenausdehnung und stellen somit eine wesentliche Bereicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit im Raum dar.

3.8 Gestaltungsvorschriften

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 (6) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW in den Allgemeinen Wohngebieten Gestaltungsvorschriften fest. Diese erfolgen anhand der derzeit vorliegenden Gestaltung. Im Einzelnen wird die Dachform (Satteldach bzw. Walmdach), die Dachneigung (im WA 30° bis 45°; im MI 0° bis 35°) festgesetzt. Weitere Gestaltungsmerkmale sollen durch eine separate Gestaltungssatzung geregelt werden.

3.9 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Durch die Ansiedlung weiterer gewerblicher Anlagen in den GE- und Gle-Gebieten wären zusätzliche Beeinträchtigungen bei der nächstgelegenen Nachbarbebauung nicht auszuschließen. Daher werden die im Folgenden begründeten Festlegungen zum vorbeugenden Immissionsschutz in diesem Bebauungsplan getroffen, um sicherzustellen, dass der Schutz der sensiblen Nutzungen im Umfeld gewährleistet wird.

A) Grundsätzliche Regelung für das gesamte Plangebiet v.a. auch hinsichtlich einer langfristigen Sicherung des Immissionsschutzes (nachfolgend auf die Bestandsnutzung Zuckerfabrik)

Die grundsätzliche Regelung der allgemein zulässigen Nutzungen von Anlagen und Betrieben erfolgt durch Gliederung des Plangebietes durch Definition der Zulässigkeitsvoraussetzungen i.V.m. den Vorgaben des Abstandserlasses NW 1998.

Je nach Lage des Baugebietes wird hier durch den Ausschluss von Abstandsklassen mit Anlagen und Betrieben, welche ein erhebliches Störpotenzial am jeweiligen Standort bezogen auf die sensiblen Nutzungen im Umfeld/ die jeweils relevanten Immissionspunkte erwarten lassen, der vorbeugende Immissionsschutz sicher gestellt.

Durch die Möglichkeit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen einer zusätzlichen Abstandsklasse außerhalb der allgemein zulässigen Abstandsklassen i.V.m. einem Unbedenklichkeitsnachweis im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird der erforderliche Planungsspielraum gesichert.

Durch die v.g. Gliederung i.V.m. den Regelungen des Abstandserlasses wird der vorbeugende Immissionsschutz auf langfristiger Basis grundsätzlich ausreichend sichergestellt. Durch diese Regelungen wird zukünftig für eine der Bestandsnutzung der Zuckerfabrik nachfolgende Nutzung¹⁷ die bestehende Gemengelagensituation zukünftig aufgelöst und die Verschärfung der Gemengelagensituation vermieden. Die städtebauliche Situation wird langfristig gegenüber dem heutigen Zustand verbessert.

B) Regelung zur Sicherung des Immissionsschutzes unter Wahrung des erweiterten Bestandsschutzes der Zuckerfabrik

Neben der grundsätzlichen Regelung des vorbeugenden Immissionsschutzes müssen auch die Belange der Zuckerfabrik als bestehende Nutzung und als Grundeigentümer berücksichtigt werden, da hierfür eine Regelung über den Abstandserlass aufgrund der gewachsenen Gemengelagensitua-

¹⁷ Anmerkung: Zum derzeitigen Zeitpunkt ist keine Aufgabe des Standortes der Zuckerfabrik Euskirchen geplant. Es ist jedoch Aufgabe der Bauleitplanung neben der Sicherung des Bestandes auch eine ggf. nachfolgende Nutzung im Rahmen der Bauleitplanung mit zu betrachten, so dass die getroffenen Regelungen sinnvoll und notwendig sind, um langfristig den Immissionsschutz sicher zu stellen.

tion und der tatsächlichen bestehenden Abstände zu den schutzbedürftigen Nutzungen nicht umsetzbar wäre.

Daher wird die Zulässigkeit von genehmigungsbedürftigen Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, welche der Zuckerherstellung und -veredelung (z.B. die Flüssigzuckerherstellung oder die Kandisproduktion), Sichtung, Lagerung und Verpackung sowie deren zugehörige Nebenanlagen durch die Anwendung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln sowie Geruchskontingenten geregelt. Die Emissionen der Anlagen werden abhängig von den Immissionswerten an der sensibelsten benachbarten Nutzung auf das zulässige Maß begrenzt.

Ohne diese an der derzeitigen Nutzung orientierte Festsetzung wären Änderungen an den nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungspflichtigen Anlagen nicht zulässig. Somit wird ein erweiterter Bestandsschutz für die bestehenden Anlagen der Zuckerfabrik und ihrer Nebenanlagen festgesetzt.

Die Regelungen der Lärm- und Geruchskontingentierung wird nachfolgend beschrieben:

Lärm

Um die Immissionssituation an der im Umfeld des Bebauungsplanes liegenden Wohnbebauung sowohl hinsichtlich der bestehenden als auch der zukünftigen Immissionen beurteilen zu können, wurde von der Dr. Werner Wohlfarth Unternehmensberatung Umweltschutz ein Gutachten zum vorbeugenden Lärm-Immissionsschutz erstellt.

Die Erstellung des Lärmgutachtens erfolgte in Vorabstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Aachen und der Stadt Euskirchen. Hierbei wurden zunächst die für die Beurteilung der Immissionssituation notwendigen repräsentativen Immissionspunkte festgelegt. Die Immissionspunkte sind so gewählt, dass gewährleistet ist, dass aufgrund der Ausbreitungsbedingungen und der Strukturen der Baugebiete in dem genannten Umfeld der Immissionspunkte keine höheren Immissionswerte als an diesen Aufmesspunkten selbst auftreten können. Gemeinsam mit der Festlegung der Immissionspunkte wurden die zulässigen Immissionen als Immissionszielwerte für alle Immissionspunkte mit dem Staatlichen Umweltamt Aachen festgelegt.

Tabelle 2: Immissionspunkte und deren Immissionsrichtwerte¹⁸

Nr.	Lage	Nutzung	Richtwert in dB(A) tags	Richtwert in dB(A) nachts
IP 1	Bonner Straße 10 d	MI	60	45
IP 2	Lochnerstraße 21	WA	55	40
IP 3	Hubert-Salentin-Straße 2	WA mit Vorbelastung	60	45
IP 4 neu	Carl-Benz-Str., Flurstück 92	GE	65	50
IP 5	Im Erfttal 37	MI	60	45
IP 6	Alfred-Nobel-Str. 63	MI	60	45

Die Immissionspunkte wurden weitgehend in Anlehnung an bereits bestehende Immissionspunkte festgelegt, welche im Rahmen von bisherigen Genehmigungsverfahren Anwendung gefunden haben (IP 1, IP 2 und IP 3). Die übrigen Immissionspunkte resultieren aus dem Verfahren gem. § 4 (1) BauGB entsprechend der tatsächlichen bzw. in Bebauungsplänen festgesetzten Nutzung.

Einstufung des IP3 bzw. der Allgemeinen Wohngebiete WA₁ und WA₂ als vorbelastetes WA-Gebiet

Den relevanten Immissionspunkt zur Berücksichtigung des Schutzbedürfnisses der Allgemeinen Wohngebiete WA₁ und WA₂ stellt das den Gle-Gebieten nächstgelegene Wohnhaus an der Ecke Hu-

¹⁸ Anmerkung: weder das BImSchG noch das BauGB enthalten gesetzliche Regelungen, die Immissionsgrenzwerte festlegen oder die Festlegung durch behördliche Entscheidungen zulässt. Daher können in Bebauungsplänen keine Immissionsgrenzwerte festgelegt werden, da es an der rechtlichen Grundlage fehlt.

bert-Salentin-Straße / Bonner Straße dar (IP3). Das Gebiet wird geprägt vom Verkehrslärm des Straßenverkehrs sowie der angrenzenden Bahnlinie. Ebenfalls zur bestehenden Vorbelastung, jedoch in geringerem Umfang als der Verkehrslärm, tragen die Zuckerfabrik sowie die im Umfeld gelegenen Gewerbegebiete bei. Nach heutigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Einwirkung bei einer fortschreitenden Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete nicht zunehmen wird. An den angrenzenden Gewerbegebieten erfolgte in den letzten Jahren zwar eine zunehmende Verdichtung, jedoch zumeist mit Betrieben, die nachts keine relevanten Geräuschimmissionen verursachen; dies belegen auch die Messungen der ACCON Köln GmbH außerhalb der Kampagnezeit bei weitgehendem Stillstand der Zuckerfabrik¹⁹

In den Genehmigungen der Zuckerfabrik wird für diesen Immissionspunkt ein Immissionsrichtwert von 50/35 dB(A) aufgrund einer ehemaligen Einstufung als WR-Gebiet angegeben. Diese Forderung ist in der aktuellen Situation innerhalb einer gewachsenen Gemengelage jedoch nicht haltbar und entspricht auch nicht dem Planungsziel der Festsetzung eines WA-Gebietes. Auch ein Immissionsrichtwert eines WA-Gebietes mit tags/nachts 55/40 dB(A) kann hier nicht eingehalten werden. Nach Abstandserlass wäre zum Kernbereich der Zuckerfabrik ein Abstand von 500 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung einzuhalten – tatsächlich handelt es sich aufgrund der gewachsenen Strukturen jedoch lediglich um einen Abstand von ca. 250-300 m (klassische Gemengelagesituation). Darüber hinaus ergab eine Vorbelastungsmessung Verkehr (ohne Zuckerfabrik, nachts, außerhalb der Kampagne) vom 21.2.2003 (2:00 Uhr) am IP 3 einen Wert von 52 dB(A). Im Einzelfall wurden bei Kontrollmessungen hier auch bei geringer Verkehrsbelastung Werte im Bereich von 45 dB(A) gemessen - dies ist aber die Ausnahme. Im Rahmen von aktuellen Modellrechnungen mit einem digitalen, dreidimensionalen Werksmodell wurde ein Beurteilungspegel am IP 3 von 45 dB(A) nachts bestimmt.²⁰

Die Lärmproblematik stellt sich am IP 3 erheblich schwieriger dar als am IP 2 (der daher auch weiterhin als WA-Gebiet eingestuft wird), da hier die Abschirmungswirkung der Silos der Zuckerfabrik fehlt. Durch die durchgeführten Sanierungen an relevanten Lärmemissionsquellen der Zuckerfabrik in den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die erzielte Verbesserung der Umfeldsituation mit einer Minderung um 3 dB(A) an diesem Punkt bereits sowohl technisch als auch finanziell sehr aufwendig waren. Eine weitere Sanierung an diesem Immissionspunkt über das Ziel eines MI-Richtwertes von 60/45 dB(A) hinaus wäre nur noch durch unverhältnismäßig hohen Aufwand zu erreichen.

Darüber hinaus herrschen erhöhte Geräuschemissionen lediglich in der Kampagnezeit. Außerhalb dieser Zeiten ergaben Kontrollmessungen Belastungen weit unter den Richtwerten. Basierend auf diesen Fakten kann einer Einstufung des IP 3 als vorbelastetes WA-Gebiet mit einem Immissionsrichtwert von 60/45 dB(A) zugestimmt werden.

Auf eine Aufteilung des Wohngebietes in einen südlichen Teil mit einer Vorbelastung und einen nördlichen Teil ohne Vorbelastung wird verzichtet, da aufgrund des einzuhaltenden Abstandes nur eine untergeordnete Restfläche ohne Vorbelastung verbleiben würde. Zudem wären vorgelegte und abschirmende Gebäude planungsrechtlich zu sichern, was in der Praxis kaum umsetzbar wäre.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes wurden entsprechende Festsetzungen für die gewerblichen / industriellen Baugebiete getroffen, die gewährleisten, dass am IP 3 der abgestimmte Immissionsrichtwert bei allen Änderungen und Erweiterungen von Anlagen in den Baugebieten unterschritten wird.

Aufgrund dieses Sachstandes und in Umsetzung des städtischen Willens zur Lösung der aus der gewachsenen Gemengelage resultierenden Nutzungskonflikte sowie unter Beachtung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme wurde daher für die Regelungen im Zusammenhang mit der Sicherung der Zuckerfabrik und ihrer Erweiterung ein Planungszielwert von 60 / 45 dB(A) tags / nachts bestimmt. Hierbei hat Berücksichtigung gefunden, dass eine zusätzliche Verbesserung der Immissionssituation

¹⁹ Quelle: Accon Köln (2005): Gutachterliche Stellungnahme zur aktuellen Geräuschsituation an den Immissionspunkten der Pfeifer & Langen KG, Werk Euskirchen. Bericht.-Nr. ACB 0205-405025-115_1. Zitat aus Stellungnahme zur Ruhemessung am IP 3 „Die Messung war durch Straßenverkehr stark beeinflusst. Der Fremdgeräuschpegel durch die Betriebe im benachbarten Gewerbegebiet liegt wahrscheinlich unterhalb des Messwertes (Anmerkung gemessen 37,5 dB(A) nachts).“

²⁰ Quelle: Accon Köln (2005): Gutachterliche Stellungnahme zur aktuellen Geräuschsituation an den Immissionspunkten der Pfeifer & Langen KG, Werk Euskirchen. Bericht.-Nr. ACB 0205-405025-115_1

auf dem Wege von weiteren Sanierungen an den bestehenden Anlagen lediglich mit unverhältnismäßigem technischem und finanziellem Aufwand möglich ist, wie dies durch den Sachverständigen bestätigt wurde und vor allem die Tatsache, dass der IP 3 erheblich durch Fremdgeräusche des Verkehrs vorbelastet ist (s.o.).

Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung am IP6

Der zusätzlich im Rahmen des Beteiligungsverfahrens definierte Immissionspunkt IP 6 wurde erstmals im Rahmen dieses Bebauungsplanes in die Betrachtung einbezogen. Dieser Immissionspunkt ist in den Genehmigungsbescheiden der Zuckerfabrik nicht vorhanden, da hier bislang der Immissionspunkt im Rosental-Gelände in Ansatz gebracht wurde, der durch die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht weiter besteht.

Während der Tageszeit ergibt sich am IP 6 gemäß Berechnung der ACCON Köln GmbH vom Juni 2005 folgende Ausgangssituation:²¹

Die Geräuschimmissionen ausgehend von der Zuckerfabrik lassen in drei Lärmquellengruppen unterteilen. Dies sind:

- Statischen Lärmquellen des Produktionsbetriebes (entsprechen praktisch dem Nachtbetrieb der Fabrik und wurden bereits mehrfach durch Immissionsmessungen überprüft),
- Geräusche durch den gesamten Fahrzeugverkehr (Die Geräuschimmissionen durch den Fahrzeugverkehr wurden auf Basis der detaillierten Angaben zu den einzelnen Verkehrsströmen für Rüben und alle Hilfs- und Neben unter Verwendung des bestehenden digitalen Werksmodell berechnet
- Geräusche durch die Rüben-Entladeanlagen (entsprechen den Emissionsdaten der Entladeanlagen, d.h. Naßentladung und Trockenentladung mit dem Seitenkipper)

In Summe ergibt sich aus den 3 vorgenannten Bereichen als Immissionspegel (Mittelungspegel über 16 Stunden) eine Belastung durch den Betrieb der Zuckerfabrik von 58,5 dB(A) während der Tageszeit.²²

Für die der Kampagnezeit kann in der Tags-Situation zusammenfassend festgehalten werden, dass der am IP 6 (entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan als Mischgebiet) anzusetzende Richtwert von 60 dB(A) tags unterschritten wird.

Gleiches gilt für den Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts außerhalb der Kampagnezeit. Hierauf kann aus der Ruhemessung der ACCON Köln GmbH vom 21.02.2003 am IP4 alt (Lage im nördlichen Bereich des geplanten GE 1 an ehemaliger Wohnnutzung) geschlossen werden, da hier nahezu gleiche Bedingungen in Ansatz zu bringen sind (bezüglich Entfernung zur Zuckerfabrik und Abschirmungswirkung von zwischenliegenden Elementen). Hier wurde bei Stillstand der Zuckerfabrik eine Geräuschbelastung von 36,1 d(B)A durch andere gewerbliche Emittenten sowie Fremdgeräusche gemessen.²³

Für den Nachtzeitraum der Kampagnezeit ergibt sich folgender Sachverhalt:

Unter Einbeziehung der Schall-Emissionen der Zuckerfabrik ergeben sich nach Berechnungen der ACCON Köln GmbH unter Verwendung eines digitalen, dreidimensionalen Werksmodells im Ergebnis der Modellrechnungen ein rechnerischer Wert von Nachts 52 dB(A) während der Kampagne.²⁴ Außerhalb der Kampagne wird vom Gutachter davon ausgegangen, dass in dieser Zeit die Richtwerte sowohl tags als auch nachts deutlich unterschritten werden.

Die Immissionspegel der Zuckerfabrik der Pfeifer & Lange AG, Werk Euskirchen wurden im Zuge von langjährigen Bemühungen um eine stetige Verringerung der Geräuschimmissionen soweit reduziert, dass für die Immissionspunkte IP 1 bis IP 5 mit den aktuelle festgelegten Richtwerten von der Einhal-

²¹ vgl. Mitteilung der ACCON Köln GmbH vom 29.06.2005 „Geräuschimmissionen durch die Zuckerfabrik während der Tageszeit“ an Pfeifer & Langen Euskirchen

²² vgl. Mitteilung der ACCON Köln GmbH vom 29.06.2005 „Geräuschimmissionen durch die Zuckerfabrik während der Tageszeit“ an Pfeifer & Langen Euskirchen

²³ vgl. Bericht Nr. ACB 0205 – 405025-115 der ACCON Köln GmbH, Gutachterliche Stellungnahme zur aktuellen Geräusch-Situation an den Immissionspunkten der Pfeifer & Langen KG, Werk Euskirchen, Stand: 11.02.2005, S. 11

²⁴ Zitat: „Die berechneten Werte liegen in der Regel tendenziell über den gemessenen, da bei der schalltechnischen Gesamtaufnahme auf der Emissionsseite immer eine Maximalsituation erfaßt wird.“ vgl. Bericht Nr. ACB 0205 – 405025-115 der ACCON Köln GmbH, Gutachterliche Stellungnahme zur aktuellen Geräusch-Situation an den Immissionspunkten der Pfeifer & Langen KG, Werk Euskirchen, Stand: 11.02.2005.

tung der zulässigen Werte ausgegangen werden kann.²⁵

Der zusätzlich seitens des StUA Aachen angeregte IP 6 wurde im Zuge der vorliegenden Untersuchung erstmalig mitbetrachtet. Zusammenfassend zeigt sich hier, dass hier sowohl messtechnisch, als auch auf Basis der Modellrechnung von der Zuckerfabrik zu hohe Immissionspegel in der Kampagnezeit verursacht werden (v.a. aufgrund der Verarbeitung der Rüben im Baugebiet Gle3 im Bereich der Rübenwäsche sowie der Ventilatoren der Holzkühltürme). Hier wurden als von der Zuckerfabrik ausgehende Belastung im Jahr 2004 durch Messung 47 dB(A) ermittelt (gemessen: 50 dB(A) abzüglich Messabschlag von 3 dB(A) gem. TA Lärm).²⁶

Gemäß einer vorläufigen Berechnung der hierfür verantwortlichen Lärmquellen zeigt sich, dass für eine nachhaltige Reduzierung des Immissionspegels am IP 6 v.a. an der Rübenwaschanlage und dem Holzkühlturm umfangreiche Lärm-Minderungsmaßnahmen umgesetzt werden müssten. Es handelt sich hierbei um kostspielige und technisch äußerst schwierig zu mindernde Anlagen.²⁷

Ausgehend von den bestehenden Immissionspegeln (IST-Belastungssituation) wird für die Ermittlung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel (IFSP) daher ein zusätzlicher Planungszielwert für den Nachtzeitraum während des Kampagnebetriebes festgelegt. Es wird ein Planungszielwert von 48 dB(A) festgelegt, welcher der IST-Situation gem. den o.g. Messergebnissen entspricht.

Hierbei hat Berücksichtigung gefunden, dass eine zusätzliche Verbesserung der Immissionssituation auf dem Wege von weiteren Sanierungen der Zuckerfabrik an den bestehenden Anlagen lediglich mit unverhältnismäßigem technischem und finanziellem Aufwand möglich ist, wie dies durch den Sachverständigen bestätigt wurde (s.o.). Dies ist aufgrund der Erkenntnisse aus den bisherigen Sanierungsmaßnahmen bekannt.

Weiterhin galt es in der Abwägung zu berücksichtigen, dass die Geräuscheinwirkungen beschränkt sind auf den Kampagnebetrieb der Zuckerfabrik und daher im Jahresverlauf lediglich temporär auftreten. Zusätzlich war in die Abwägung einzustellen, dass hinsichtlich weitergehender Immissionsschutzbeschränkungen oder Reduzierungen der Planungszielwerte im Rahmen der Verhältnismäßigkeit die Einwirkungen / respektive die Überdeckung der gewerblichen Immissionen durch den Verkehrslärm der angrenzenden Verkehrswege (v.a. Bundesstraße 51) einzustellen sind.

Basierend auf diesem Sachstand und in Abwägung der wirtschaftlichen Belange hinsichtlich der Standortsicherung der Zuckerfabrik und der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist es städtischer Wille, für den beschränkten Zeitraum der Kampagne einen Planungszielwert von 48 dB(A) nachts festzulegen. Es tritt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verschlechterung gegenüber der Bestandsituation auf. Hierzu trägt ferner bei, dass die unbebauten Erweiterungsflächen der Zuckerfabrik (Gle 4, Gle 5 und Gle 6 und Gle 10) in der Kontingentierung so ausgelegt wurden, dass die Zusatzbelastung aus diesen Bereichen dem Irrelevanzkriterium der TA Lärm genügen.

Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung am IP1

Während der Tageszeit kann am IP 1 gemäß Aussage der ACCON Köln GmbH von der Einhaltung der Immissionspegel ausgegangen werden.²⁸

Für den sensibleren Nachtzeitraum ergibt sich folgender Sachverhalt:

Außerhalb der Kampagne wird vom Gutachter davon ausgegangen, dass in dieser Zeit die Richtwerte sowohl tags als auch nachts deutlich unterschritten werden.

Während der Kampagne ergibt sich unter Einbeziehung der Schall-Emissionen der Zuckerfabrik nach Berechnungen der ACCON Köln GmbH unter Verwendung eines digitalen, dreidimensionalen Werks-

²⁵ vgl. Bericht Nr. ACB 0205 – 405025-115 der ACCON Köln GmbH, Gutachterliche Stellungnahme zur aktuellen Geräusch-Situation an den Immissionspunkten der Pfeifer & Langen KG, Werk Euskirchen, Stand: 11.02.2005, S. 12

²⁶ vgl. Bericht Nr. ACB 0205 – 405025-115 der ACCON Köln GmbH, Gutachterliche Stellungnahme zur aktuellen Geräusch-Situation an den Immissionspunkten der Pfeifer & Langen KG, Werk Euskirchen, Stand: 11.02.2005, S. 8

²⁷ vgl. Bericht Nr. ACB 0205 – 405025-115 der ACCON Köln GmbH, Gutachterliche Stellungnahme zur aktuellen Geräusch-Situation an den Immissionspunkten der Pfeifer & Langen KG, Werk Euskirchen, Stand: 11.02.2005, S. 12

²⁸ vgl. Bericht Nr. ACB 0205 – 405025-115 der ACCON Köln GmbH, Gutachterliche Stellungnahme zur aktuellen Geräusch-Situation an den Immissionspunkten der Pfeifer & Langen KG, Werk Euskirchen, Stand: 11.02.2005, S. 12

modells im Ergebnis der Modellrechnungen ein rechnerischer Wert von nachts 48 dB(A).²⁹ Bei den Messungen wurde zuletzt in der Kampagne 2004 ein Messwert von 47 dB(A), in den Vorjahren von 45 dB(A) nachts ermittelt.

Bei der Festlegung der Planungszielwerte für den IP 1 galt es in der Abwägung zu berücksichtigen, dass die Geräuscheinwirkungen beschränkt sind auf den Kampagnebetrieb der Zuckerfabrik und daher im Jahresverlauf lediglich temporär auftreten. Zudem war zu berücksichtigen, dass die aus der Festlegung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln resultierenden Immissionspegel wesentlich restriktiver als erforderlich festgelegt werden. So steht der im Rahmen der Kontingentierung ermittelte rechnerische Immissionspegel am IP 6 aufgrund der Randbedingungen der Berechnung (immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel) in Beziehung zum rechnerischen Immissionspegel am IP 1. Die Abwägung hatte hierbei somit auch die Notwendigkeit der Anhebung des Planungszielwertes beschränkt auf die Kampagnezeit auf 48 dB(A) nachts am IP 6 zu berücksichtigen. Zudem galt es in die Betrachtung einzustellen, dass die Immissionspegel der Zuckerfabrik der Pfeifer & Langen AG, Werk Euskirchen im Zuge von langjährigen Bemühungen reduziert wurden, so dass für die Immissionspunkte IP 1 bis IP 5 mit den aktuell festgelegten Richtwerten von der Einhaltung der zulässigen Werte ausgegangen werden kann.

Basierend auf diesem Sachstand und in Abwägung der wirtschaftlichen Belange hinsichtlich der Standortssicherung der Zuckerfabrik und der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist es städtischer Wille, für den beschränkten Zeitraum der Kampagne am IP 1 einen Planungszielwert von 47 dB(A) nachts und außerhalb der Kampagne von 45 dB(A) nachts festzulegen. Es tritt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation auf. Hierzu trägt ferner bei, dass die unbebauten Erweiterungsflächen der Zuckerfabrik (Gle 4, Gle 5 und Gle 6 und Gle 10) in der Kontingentierung so ausgelegt wurden, dass die Zusatzbelastung aus diesen Bereichen dem Irrelevanzkriterium der TA Lärm genügen.

Gliederung des Plangebietes

Im Hinblick auf schutzbedürftige Nutzungen in angrenzenden Bereichen wird das Baugebiet nach dem Immissionsverhalten der baulichen Anlagen mit Hilfe immissionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungspegel gegliedert. Die Anwendung dieser durch die Rechtsprechung anerkannten Möglichkeit³⁰ sowie die Gliederung des Planinhalts mit Hilfe dieses Instruments wurde mit dem StUA Aachen abgestimmt.

Auf Grundlage der vorgenannten Festsetzungen sowie der abgestimmten Immissionspunkte werden immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel festgesetzt, welche die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionspunkten (vgl. Kapitel 2.11) sicherstellen.

²⁹ Zitat: „Die berechneten Werte liegen in der Regel tendenziell über den gemessenen, da bei der schalltechnischen Gesamtaufnahme auf der Emissionsseite immer eine Maximalsituation erfaßt wird.“ vgl. Bericht Nr. ACB 0205 – 405025-115 der ACCON Köln GmbH, Gutachterliche Stellungnahme zur aktuellen Geräusch-Situation an den Immissionspunkten der Pfeifer & Langen KG, Werk Euskirchen, Stand: 11.02.2005.

³⁰ vgl. u.a. BVerwG, 4N 6.88, NVwZ 91, 881

Tabelle 3: Vorschlag für die im Bebauungsplan festzusetzenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel

Gebiet	immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel			
	werktags - tags dB(A)	sonn- und feiertags - tags dB(A)	Schalleistungspegel nachts dB(A)	nachts Kampagne dB(A)
Gle 1	70	69	55	57
Gle 2	61	61	46	46
Gle 3	73	72	58	61
Gle 4	66	66	51	51
Gle 5	67	67	52	52
Gle 6	63	63	48	48
Gle 7	60	54	45	45
Gle 8	65	65	50	50
Gle 9	70	69	55	55
Gle 10	60	60	45	45

Gerüche

Analog zu der Gliederung des Plangebietes über IFSP's erfolgt eine Gliederung durch Geruchsmengenkontingente gemäß § 1 (4) und (9) BauNVO i.V.m. § 9 (1) 23 BauGB.

Hierbei werden Festsetzungen für die eingeschränkten Industriegebiete zur Sicherstellung des vorbeugenden Geruchs-Immissionsschutzes hinsichtlich der Zulässigkeitsvoraussetzungen von Betrieben und Anlagen in Form von Geruchskontingentierungen in Megageruchseinheiten je Stunde (10^6 GE/h bzw. MGE/h) getroffen. Somit wird die Nutzungsverträglichkeit der gewerblichen Standorte mit den sensiblen Nutzungen in den angrenzenden Bereichen gewährleistet.

Tabelle 4: Vorschlag für die im Bebauungsplan festzusetzenden Geruchskontingente

	Rechtswert x_q	Hochwert y_q	Ableithöhe H_q [m]	Austrittstemperatur T_q [°C]	Volumenstrom $R(f)_q$ [m ³ /h]	Geruchskontingent Q_q [MGE/h]
Gle 1	2557285	5613970	53,00	25	335.000	600
Gle 2	2557430	5613700	42,50	25	395.000	100
Gle 3	2557300	5613750	42,00	25	428.000	100
Gle 4	2557525	5613480	47,00	25	216.000	75
Gle 5	2557530	5613190	42,00	25	274.000	75
Gle 6	2557530	5613675	40,50	25	44.000	30
Gle 7	2557365	5614055	48,50	25	206.000	100
Gle 8	2557170	5614125	43,50	25	65.000	30
Gle 9	2557360	5613930	69,00	25	45.000	100

Die Möglichkeit der Anwendung der Festsetzung von Geruchsmengenkontingentierungen zur Sicherung des vorbeugenden Geruchs-Immissionsschutzes wurde mit dem StUA Aachen im Rahmen einer vorgezogenen Trägerbeteiligung abgestimmt.

Darüber hinaus wurde die Immissionssituation bezüglich der Gerüche aus Untersuchungsergebnissen erarbeitet, die der Zuckerfabrik Euskirchen sowie dem StUA Aachen im Rahmen von Genehmigungsverfahren vorliegen. Die Vorbelastungssituation wurde erfasst durch die Bestandsaufnahme geruchsemitterender Anlagen im Umfeld um die Zuckerfabrik und die Auswertung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen umliegender Bebauungspläne im Umfeld um das Plangebiet. Hierdurch konnten Aussagen abgeleitet werden, die zur Einschätzung der Geruchs-Immissionssituation im derzeitigen Zustand dienen. Die Vorbelastungssituation bezüglich Gerüche wurde mit dem Staatlichen Umweltamt Aachen abgestimmt.

4 Realisierung der Planung

4.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

4.2 Technische Ver- und Entsorgung

Die festgesetzten bestehenden Wohngebiete werden über das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz erschlossen. Die Verlegung von Wasser- und Abwasserleitungen und der Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz ist hier nicht mehr erforderlich, da es sich fast ausschließlich um eine Bestandsplanung handelt.

Zur Entsorgung des Niederschlagswassers in den Wohngebieten wurde durch die Stadt Euskirchen das Regenüberlaufbecken Nr. 840 "Seebenden" erbaut und an die Kläranlage Euskirchen-Kessenich angeschlossen..

Bezüglich der abwassertechnischen Entsorgung bestehen keine Bedenken, da die Erweiterung der Kläranlage Euskirchen-Kessenich erfolgt ist.

Soweit die derzeitige Nutzung des Betriebsgeländes durch die Zuckerfabrik weiterhin besteht, werden die Produktionsabwässer der Fa. Pfeifer & Langen über die betriebseigene Kläranlage gereinigt. Bei Erweiterung oder Änderung der Firma Pfeifer & Langen wird über das notwendige Immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren nach BImSchG, über §§ 7, 7a und 8 WHG oder über § 59 LWG NW geregelt, ob das Niederschlagswasser die notwendige Wasserqualität zur Versickerung oder zur Einleitung in die Erft aufweist. Wenn die Wasserqualität für die oben genannte Vorgehensweise nicht ausreicht, muss die Entsorgung wie bisher erfolgen.

Kurzfristig sind lediglich die zukünftig als GE-Gebiet zu nutzenden Flächen des Rosental-Geländes noch an den vorhandenen Kanal anzuschließen.

Die Niederschlagswässer des geplanten Gewerbegebiete westlich der Erft können über das städtische Regenüberlaufbecken RÜB 800 entwässert werden.

Für den Bereich der Zuckerfabrik wurden in dem Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die nach Aufgabe der Zuckerfabrik eine Folgenutzung definieren. Die Nutzungen sind nach dem Abstandserlass so gewählt, dass von einer Reduzierung der Immissionen auszugehen ist. Da durch diese Nutzungen völlig andere Abwässer anfallen, kann die Bearbeitung nicht mehr in der betriebseigenen Kläranlage erfolgen, so dass das Betriebsgelände dann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden muss. Es ist davon auszugehen, dass im Fall der Betriebsaufgabe für die Erschließung und Baureifmachung der Grundstücke ein Zeitraum von mehr als 10 Jahren einzuplanen ist. Die Fläche ist nicht im Entwässerungsentwurf der Stadt Euskirchen berücksichtigt, deshalb ist eine abwassertechnische Untersuchung –für Schmutz- und Niederschlagswasser- noch erforderlich. Diese soll jedoch erst dann erfolgen wenn der konkrete Bedarf sowie die geplante Nutzung erkennbar werden.

Eine Entwässerung des Gebietes ist über den Hauptsammler im Osten an der Plangebietsgrenze

grundsätzlich möglich, ggfl. müssen hier noch Regenrückhalteeinrichtungen eingerichtet werden. Die Kläranlage Euskirchen-Kessenich kann bei Bedarf erweitert werden.

Eine Erschließung des Gebietes hinsichtlich der Abwässer ist daher auch für eine Folgenutzung auf der jetzigen Betriebsfläche der Zuckerfabrik grundsätzlich möglich.

4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden auf den bislang noch nicht bebauten Flächen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 4 des Landschaftsgesetzes NW hervorgerufen. Daher besteht die Notwendigkeit der Umsetzung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen. Hierzu wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.^{31 32}

Der Landschaftspflegerische Begleitplan kommt zu folgenden Aussagen im Hinblick auf den Bebauungsplan:

1. Die Flächen des Rosental-Geländes sind planungsrechtlich hinsichtlich der Einriffstatbestände in Natur und Landschaft bereits durch den seinerzeitigen Bebauungsplan erfasst. Die Stadt hat die Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes im Rahmen ihrer Prüfung bestätigt.
2. Die Absetzbecken der Zuckerfabrik am Schwarzen Weg können im Ergebnis des Abstimmungsgesprächs bei der Bezirksregierung Köln am 04.04.2005 nicht bereitgestellt werden, da die wasserwirtschaftlichen Anforderungen an die Herstellung einer dauerhaften Wasserfläche als unrealistisch herausgestellt haben.
3. Als planexterne Kompensationsmaßnahme eine derzeitige Ackerfläche zwischen der Ortslage Kuchenheim, der Bonner Straße, der Zuckerfabrik und der Lochnerstraße vorgesehen (Gemarkung Kuchenheim, Flur 3, Flurstück 51, Flächengröße 79.524 m², Eigentümer Pfeifer & Langen Euskirchen). Die Maßnahmen schaffen siedlungsrandnahe offen gestaltete Biotope und stehen im Einklang mit den landschaftsschützenden Zielsetzungen in diesem Bereich. Vorgesehen ist eine offene, siedlungsrandnahe Biotopstruktur (Baumüberstandenes Grünland, Linden-Baumreihen und Feldgehölzhecken).
4. Das Kompensationsdefizit von 176.245 Biotopwertpunkten kann im Bereich dieser Flächen komplett ausgeglichen werden.
5. Die planexternen Ersatzmaßnahmen bedürfen der vertraglichen Regelung. Im Rahmen des Vertrages werden Regelungen getroffen, dass für die Bauflächen des Zuckerfabrikgeländes solange die Absetzbecken existieren, keine Zusatzmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Erst wenn die Bauflächen südlich der Zuckerfabrik in Anspruch genommen werden und die Absetzbecken nicht mehr ihre Funktion wahrnehmen, sind Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.

Die Maßnahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes werden als Festsetzungen gemäß § 9 (1) 20 und 25 BauGB in den Bebauungsplan Nr. 84 übernommen. Bei den Pflanzfestsetzungen sind ausschließlich standortgerechte und bodenständige Pflanzen ausgewählt worden. Die Artenliste berücksichtigt die den heutigen Zielvorstellungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechende Pflanzenauswahl. Die Ziele der einzelnen Maßnahmen wurden bereits in Kapitel 3.7 zusammenfassend dargestellt. Nähere Erläuterungen sind dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan zu entnehmen.

4.4 Finanzierung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen für die nachfolgenden Positionen voraussichtlich Kosten für den städtischen Haushalt in Höhe von:

- Erstellung der Erschließungsstraße im Bereich der GE-Gebiete inkl. Beleuchtung: ca. 324.000

³¹ vgl. Gutachten Nr. 0215 135 904 der Dr. Werner Wohlfarth Unternehmensberatung Umweltschutz, Burscheid

³² vgl. Gutachten Nr. 0215 135 904 der Dr. Werner Wohlfarth Unternehmensberatung Umweltschutz, Burscheid, Nachtrag zum Gutachten Nr. 0215 135 904

Euro (180 m Länge, 12 m Breite = 2.160 m² á 150,00 Euro/m²)

- Herstellung des Kanalsystems im Bereich der GE-Gebiete: ca. 108.000 Euro (180 m á 600,00 Euro/m)

Darüber hinaus entstehen keine Kosten für den Bau von Straßen und Erschließungsanlagen.

4.5 Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung

Im Bebauungsplan werden Flächen für Bahnanlagen ausgewiesen. Mit der Darstellung wird die vorhandene Trasse der Strecken „Euskirchen-Bad Münstereifel“ und „Kalscheuren-Ehrang“ sowie „Bonn-Euskirchen“ nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die unterirdischen Stromleitungen des Versorgungsträgers RWE, welche innerhalb des Plangebietes auf privaten Flächen verlaufen, werden gemäß Abstimmung mit dem Versorgungsträger ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, da die Zuckerfabrik Pfeifer & Langen mit der RWE Aktiengesellschaft mbH die Wartung der Leitungen bzw. das Verlegen der Leitungen bei einer Überbauung der derzeitigen Trassenführung privatrechtlich geregelt hat. Ebenfalls nachrichtlich übernommen und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers belegt wird die Industrieleitung DN 300 des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal.

Ebenfalls nachrichtlich übernommen werden die als Wasserfläche im Bebauungsplan aufgenommenen Flächen der Erft sowie das 1910 festgelegte Überschwemmungsgebiet entlang der Erft.

Innerhalb des o.g. Plangebietes befinden sich die folgenden Grundwassermessstellen: Nr. 016900303, Nr. 016900509, Nr. 016900200, Nr. 016900704, Nr. 016900601, Nr. 016980108. Diese werden in ihrer Lage nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen, da diese Grundwassermessstellen zu erhalten sind (Anm.: Die Grundwassermessstellen in der Planzeichnung weichen von den im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung benannten Stellen ab, da im Nachtrag vom 09.02.2005 vom StUA Aachen dem Büro Wohlfarth neue Angaben gemacht wurden).

Die südlichwestlich der Tennisanlage vorhandene und bereits im Kapitel 2.10 beschriebene Altablagerung „Lochnerstraße“ (Altlastenkataster des Kreises Euskirchen, Kataster-Nr. 5306/177) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und gem. § 9 (5) 3 BauGB planungsrechtlich gekennzeichnet. Weitere Planungen oder sonstige Gegebenheiten, welche eine nachrichtliche Übernahme in den Entwurf bzw. einer planungsrechtliche Kennzeichnung erfordern würden, sind der Stadt Euskirchen derzeit nicht bekannt.

5 Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 1a Absatz 2 Nr. 3 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, soweit die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem UVPG eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Unter Nr. 18.5.1 der Anlage 1 zum UVPG wird die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung des Bebauungsplanverfahrens zur Vorbereitung des Baus einer Industriezone bestimmt, soweit der jeweilige Prüfwert erreicht oder überschritten wird. Der Prüfwert sieht dabei eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO von 100.000 m² oder mehr vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 umfasst eine Fläche von ca. 50,4 ha, welche zu überwiegenden Anteilen als industrielles bzw. gewerbliches Baugebiet festgesetzt wird. Aus den Festsetzungen ergibt sich eine zulässige überbaubare Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO von mehr als 100.000 m².

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Prüfung ist als Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan (vgl. Kapitel 6). Auf die Durchführung eines Scoping-Termins wurde aufgrund der 1995 bereits erfolgten förmlichen frühzeitigen Trägerbeteiligung (vgl. Kapitel 1.3) und den bislang erfolgten intensiven zusätzlichen Abstimmungen mit den wichtigsten Trägern verzichtet, da nicht zu erwarten ist, dass sich seither zusätzliche Erkenntnisse ergeben haben.

6 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Planinhalte

Der Bebauungsplan Nr. 84 „Zuckerfabrik“ der Stadt Euskirchen wird für den Bereich am östlichen Rand des Zentrums der Stadt Euskirchen aufgestellt.

Ein Großteil der beplanten Fläche des Bebauungsplanes ist bereits heute durch die Zuckerfabrikfabrik, Verwaltungsgebäude im Bereich des geplanten MI-Gebietes sowie die Wohnhäuser im Norden des Plangebietes belegt. Die hier bestehenden Nutzungen werden planungsrechtlich festgeschrieben. Lediglich die südlich an die Zuckerfabrik angrenzenden Flächen werden entsprechend den städtebaulichen Zielen erstmals einer industriellen Nutzung zugeführt. Das Rosental-Gelände westlich der Erft soll zudem einer geordneten gewerblichen Entwicklung zugeführt werden. Die für den vorhandenen und auch zukünftig für den Betrieb der Zuckerfabrikfabrik nicht benötigten Flächen sollen als Grünbereiche planungsrechtlich gesichert werden. Dazu gehören insbesondere die Randbereiche entlang der Erft sowie im Osten des Plangebietes an der Bonner Straße. Hinsichtlich der Verkehrsflächen wird die derzeitige Bestandssituation festgeschrieben, da hierüber eine vollständige Erschließung des gesamten Plangebietes gewährleistet werden kann.

Der Bebauungsplan soll folgende Festsetzungen zu Art und Umfang der zukünftigen Nutzungen treffen:

Art der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung werden Vorbereitungen getroffen, um die im Plangebiet bestehenden Anlagen zur Zuckerherstellung zu sichern und entsprechend den städtebaulichen Absichten weitere Bauflächen zukünftig als Industrie- und Gewerbegebiet zu nutzen. Darüber hinaus soll die Grundlage zur dauerhaften und langfristigen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Plangebietes auch für den Fall einer auf die Bestandsnutzung folgenden anderweitigen Nutzung des Plangebietes gesichert werden.

Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes gesichert und die Nutzungskonflikte der gewachsenen Gemengelage gelöst werden. Den konkurrierenden Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe soll so ein Rahmen vorgegeben werden, innerhalb dessen adäquate Entwicklungsmöglichkeiten für beide Nutzungsarten geschaffen werden. Die bislang gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Kernflächen werden als eingeschränkte Industriegebiete gesichert. Gleichzeitig werden die angrenzenden Bereiche gemäß ihrer heutigen Nutzung als Mischgebiete bzw. als Allgemeine Wohngebiete festgeschrieben und in ihrem Bestand mit Entwicklungsmöglichkeiten gesichert.

Maß der baulichen Nutzungen

Hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan weitgehend an den planungsrechtlichen Obergrenzen (Festlegung entsprechend § 17 BauNVO). Hierdurch soll ein Beitrag zur intensiven Ausnutzung bestehender gewerblicher Standorte ermöglicht werden, um so eine alternative Neuinanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im Stadtgebiet zu verringern. Die Festsetzung der maximalen Gesamthöhe der baulichen Anlagen bzw. der maximal zulässigen Geschossigkeit wird unter Berücksichtigung des Bestandes so ausgestaltet, dass sich das Plangebiet in das städtebauliche Umfeld einfügt und sich an die Situation der angrenzenden Nutzungen anpasst.

Regelungen zum vorbeugenden Immissionsschutz

Aufgrund der Gemengelagensituation haben Regelungen zum vorbeugenden Immissionsschutz eine zentrale Stellung im Bebauungsplan. Aufgrund der Zielstellung, dass sowohl eine erweiterte Bestandsicherung der bestehenden Nutzung durch die Zuckerfabrik als auch eine ausreichende Sicherstellung des Immissionsschutzes für mögliche Nachfolgenutzungen erreicht werden soll, wird eine zweistufige Festsetzung getroffen.

Hinsichtlich der grundsätzlichen und langfristigen Regelung für das gesamte Plangebiet erfolgt eine Gliederung i.V.m. den Vorgaben des Abstandserlasses NW 1998. Hierdurch kann langfristig der vorbeugende Immissionsschutz sichergestellt werden.

Da allerdings eine Definition von Rahmenbedingungen zum vorbeugenden Immissionsschutz für die bestehende Nutzung der Zuckerfabrik (unter Berücksichtigung von Entwicklungspotenzialen auf den

vorhandenen Flächen) aufgrund der vorliegenden tatsächlichen Abstände zwischen dem Werksgelände einerseits und der relevanten Immissionspunkten andererseits nicht unter den Vorgaben des Abstandserlasses möglich ist, wird für diese Nutzungsart eine zusätzliche Festsetzung zu den Immissionsarten Lärm und Gerüche getroffen:

Für die industriellen Baugebiete werden planerische Regelungen zu differenzierten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln festgesetzt. Die flächenbezogenen Schalleistungspegel definieren die von den Bauflächen ausgehenden Emissionen unter ungünstigsten Randbedingungen (keine Berücksichtigung von Abschirmungseffekten etc.). Deren Einhaltung stellt im Rahmen der Umsetzung der Planung sicher, dass im Zusammenspiel sowohl vorhandener als auch neuer Anlagen die zulässigen Immissionsrichtwerte an den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes nicht überschritten werden.

Ebenso werden für diese Baugebiete des Bebauungsplans maximale Geruchskontingente festgesetzt. Die vergebenen Geruchskontingente beschreiben die von einem Baugebiet als zulässig anzusehenden Geruchsstoffmengen (Geruchseinheiten je m³ Abluft). Deren Einhaltung stellt sicher, dass im Zusammenspiel sowohl vorhandener als auch zukünftiger Anlagen die zulässigen Immissionswerte an den schutzbedürftigen Nutzungen nicht überschritten werden.

Regelungen zur Landschaftspflege und zu naturschutzrechtlichen Belangen

Im Bebauungsplan sind zudem die Sicherung und Fortentwicklung von Grünflächen (bauplanungsrechtlich: Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB) vorgesehen.

Bei den grünordnerischen Festsetzungen handelt es sich im Wesentlichen um Bestandsfestsetzungen. Aufgrund der bereits überwiegenden baulichen Nutzungen und der intensiven ackerbaulichen Nutzung sind die Grünflächen im Plangebiet auf Randbereiche zurückgedrängt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen schaffen bzw. erhalten und fördern eine arten- und strukturreiche Bepflanzung und gewährleisten eine optische Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild. Zudem werden einheimische standortgerechte Baum- und Straucharten gefördert und eine Pufferzone zwischen den bebauten und unbebauten Flächen geschaffen. Des Weiteren dienen diese Maßnahmen der Biotopvernetzung sowie einer optischen Abschirmung gegenüber dem Außenbereich. Hierdurch kann ein Teil des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs planintern erfolgen.

Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 50 ha. Gemäß dem Bebauungsplanentwurf verteilen sich die Festsetzungen zur zukünftigen Nutzung des Plangebietes wie folgt:

Eingeschränkte Industriegebiete (Gle ₁ bis Gle ₁₀):	ca. 25,3 ha
Gewerbegebiete (Gle ₁ bis Gle ₂):	ca. 3,1 ha
Mischgebiet (MI):	ca. 1,3 ha
Allgemeine Wohngebiete (WA ₁ bis WA ₅):	ca. 6,9 ha
Versorgungsflächen (RÜB):	ca. 0,1 ha
Verkehrsflächen:	ca. 2,1 ha
Bahnanlagen:	ca. 2,8 ha
Grünflächen, Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege:	ca. 8,6 ha

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich für den gesamten Geltungsbereich eine überbaubare Fläche aus den Gle-/ GE-/ MI- und WA-Gebieten im Sinne von § 19 (2) BauNVO von ca. 25,7 ha.

Durch die Nutzung der vorhandenen infrastrukturellen Erschließung können bei der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden gemäß § 1a (1) BauGB.

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan hat bei der Festlegung der städtebaulichen Ziele die nach anderen Fachgesetzen

und Fachplänen geregelten Anforderungen zu berücksichtigen. Hierbei sind folgende Anforderungen für das Plangebiet gegeben.

Besonders schützenswerte Biotope

Vom gegenwärtigen Zustand her ist kein Biotoptyp im Plangebiet als schützenswert im Sinne des § 62 LG NW einzustufen. Die Auenvegetation an der Erft und die Reste einer Streuobstwiese an der Bonner Straße sind auch ohne einen gesetzlichen Schutz als ökologisch besonders wertvolle Landschaftsteile einzustufen.

Folgende geschützte Biotope befinden sich in der weiteren Umgebung südwestlich des Plangebietes im Stadtteil Ostholz in jeweils ca. 2,5 km Entfernung:

- GB-5306-001: Bruch- und Sumpfwälder, Eichen- und Buchenwald.
- GB 5306-007: Stillgewässer mit Ufergehölzen und Röhricht.

FFH-Gebiete /Naturschutz-/ Landschaftsschutzgebiete

Im Untersuchungsgebiet sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete betroffen.

Nachfolgend sind die nächstgelegenen Gebiete dieser Schutzkategorie aufgeführt:

- Waldville DE-5207-301: naturnahe Eichen-Hainbuchenwälder mit naturnahen Stillgewässern, ca. 10,0 km vom Plangebiet entfernt.
- Eschweiler Tal und Kalkkuppen DE-5406-301: großflächiger Komplex aus Kalkkuppen mit ausgedehnten, orchideenreichen Halbtrockenrasen mit Wacholderbeständen, wärmeliebenden Gebüsch und Wäldern sowie einem naturnahen Bachlauf, ca. 10,0 km vom Plangebiet entfernt.
- Schavener Heide DE-5306-301: Heideflächen auf nährstoffarmen sandigen Böden über Buntsandstein, Truppenübungsplatz, ca. 10,0 km vom Plangebiet entfernt.
- Laubwald südlich Rheinbach DE-5307-301: mittelalte bis alte Buchen-Eichenwälder, kleinflächig auch Waldmeister-Buchenwälder und Hainsimsen-Buchenwälder, ca. 11,0 km vom Plangebiet entfernt.

Im Untersuchungsgebiet sind keine Naturschutzgebiete betroffen.

Folgende Naturschutzgebiete liegen im weiteren Umfeld des Plangebietes:

- NSG Mitbachaue mit Sumpfwäldchen LÖBF Archiv-Nr. EU-059: großteils bewaldeter Auenabschnitt mit den Biotoptypen Bruchwald, unverbauter Bachabschnitt und naturnahe Stillgewässer mit Bedeutung als natürlicher Retentionsraum am südlichen Stadtrand von Euskirchen, ca. 2,2 bzw. 2,5 km vom Plangebiet entfernt.
- NSG Kiesgrube bei Elsig LÖBF Archiv-Nr. EU-026: offengelassene Sandgrube mit wichtiger Bedeutung als Rückzugsbiotop in einer ausgeräumten Agrarlandschaft, ca. 3,7 bzw. 5 km vom Plangebiet entfernt.

Landschaftsschutzgebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht ausgewiesen.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich

- Nördlich Kuchenheim bis Kleinbüllesheim ca. 200 m nordöstlich angrenzend an das Plangebiet.
- Südlich Kuchenheim, Erftmühlenbach im Bereich Tomberger Mühle ca. 650 m südöstlich des Plangebietes.

Durch das Vorhaben sind keine Nationalparke und Biosphärenreservate betroffen.

Im weiteren Umfeld zum Plangebiet wurde am 01.01.2004 der Nationalpark Eifel, der erste Nationalpark Nordrhein-Westfalens gegründet. Das Gebiet befindet sich in ca. 22 km Entfernung zum Standort der Firma Pfeifer & Langen und umfasst z. B. den Truppenübungsplatz Vogelsang und Teile der Rureifel.

Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten sind entsprechend den gesetzlichen Anforderungen abzuwehren bzw. zu sanieren. Zudem können durch schädliche Bodenveränderungen und Altlasten Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeigeführt werden, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit berücksichtigen.

Eine Anfrage beim Kreis Euskirchen ergab, dass in dem Bebauungsplangebiet eine Altablagerung (Ka-

taster-Nr. 5306/177) bekannt ist. Im Umfeld des Bebauungsplans (ca. 1 km Umkreis) sind weitere Alt-ablagerungen und Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

Tabelle 5: Altablagerungen und Altstandorte im Umfeld um das Plangebiet

Nr.	Kataster-Nr.	Bezeichnung / Lage	Art
Altablagerungen			
1	5306 / 177	Lochnerstraße	Bombenrichter, nicht genehmigte Deponie (Hausmüll, Bauschutt, Erdaushub)
2	5306 / 176	Erfstadium	früher: Grube (Kiesabbau), Ablagerung von Bauschutt, Erdaushub, Siedlungsabfällen heute: Nutzung als Sportstätte (Erfstadium)
Altstandorte (außerhalb des Plangebietes)			
3	5306 / 137	Tuchfabrik Schiffmann	früher: Textilfabrik, heute: Brache + tw. Tankstelle
4	5306 / 140	Tankstelle Viktoriastr.	früher: Tankstelle, heute: mit Gehwegplatten befestigte Stellfläche
5	5306 / 145	Tankstelle links der Münstereifeler Straße	früher: PKW-Tankstelle heute: PKW-Parkplatz (> 1 km entfernt)
6	5306 / 146	Tankstelle und Bauhof Kölner Straße	früher: Pkw-Tankstelle u. –Werkstatt, heute: im Rahmen der Neubebauung saniert (PKW-Park- und Verkaufsfläche, Straße)
7	5306 / 147	Tankstelle am Veybach	früher: Pkw-Tankstelle u. –Werkstatt, heute: PKW-Verkaufshalle
8	5306 / 148	Tankstelle Kölner Straße II	früher: Tankstelle u. Pkw-Werkstatt, heute: im Rahmen der Neubebauung saniert (PKW-Park- und Verkaufsfläche, Straße)
9	5306 / 149	Tankstelle Kölner Straße III	früher: Tankstelle u. Pkw-Werkstatt, heute: bituminös befestigte PKW-Park- u. Verkaufsfläche
10	5306 / 151	Tankstelle Kolpingstraße	früher: Tankstelle, heute: Blumenladen; Taxiunternehmen (> 1 km entfernt)
11	5306 / 162	Papierfabrik Schulte	früher: HP Herstellung von Wellpappe heute: Brachfläche, nach Brandschaden saniert
12	5306 / 178	Tankstelle Kessenicher Str. II	früher: Tankstelle (bis 1994), heute: vorgesehene Straßen- und Wohnfläche (> 1 km entfernt)
13	5306 / 179	Tanklager Sebastianusstraße	früher: Tanklager/ Umschlagplatz (1935 bis 1994), heute: Sanierung durchgeführt (> 1 km entfernt)
14	5306 / 180	Glashütte Fa. Stubbe	früher: Glashütte, heute: Lager
15	5306 / 184	Berta - Hütte	früher: Glasfabrik bis ~1959, danach bis 1996 Sanitätsdepot der Bundeswehr, heute: PKW-Verkaufshaus
16	5306 / 190	Daufenbachgelände	früher: Bleiweißfabrik bis 1926; Glaswerk (1860-1944); Spedition bis 1992, heute: Lagerräume; geplantes Wohngebiet (BP Nr. 95) (> 1 km entfernt)
17	5306 / 193	Tuchfabrik Veybachstraße	früher: Tuchfabrik bis 1945, danach Sanitätsdepot der Bundeswehr heute: im Zuge von Abriss und Neubebauung (Verkaufsfläche/Parkhaus) Sanierung

Nr.	Kataster-Nr.	Bezeichnung / Lage	Art
18	5306 / 194	Glasfabrik Wiernicki	früher: Glashütte
			heute: unbenutztes Fabrikgelände
			(> 1 km entfernt)

Die genaue Lage der Altablagerungen und Altstandorte ist der Anlage 1 zu entnehmen. Bodenkundliche Untersuchungen liegen für das Gelände der Zuckerfabrik vor, welche zum damaligen Zeitpunkt als Altlastenverdachtsflächen eingestuft wurden. Diese beziehen sich zum einen auf einen Teich, der mit unbekanntem Stoffen verfüllt wurde und auf Aufhaldungen im südlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes.

Untersuchungen dieser Verdachtsflächen aus dem Jahre 1993 ergaben keine Hinweise auf gefährliche Inhaltsstoffe der Altlastenverdachtsflächen im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanze, Boden und Wasser. Aus gutachterlicher Sicht waren daher keine weiteren Maßnahmen und damit auch keine Kennzeichnung im Bebauungsplan erforderlich³³. Dieses Ergebnis ergibt sich auch nach einer Neubewertung der vorliegenden Analyseergebnisse entsprechend den Anforderungen des BBodSchG. Für die Flächen südlich der Zuckerfabrik ergeben sich aus einer historischen Nutzungsrecherche keine Hinweise auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten.³⁴

Für den Bereich des Rosental-Geländes (Teilbereich des Bebauungsplanes westlich der Erft) wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem § 4 (1) BauGB im Jahre 2005 Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vorgebracht. Hierzu wurden im April/ Mai 2005 entsprechende Untersuchungen vorgenommen und geeignete Maßnahmen zur Beseitigung der vorgefundenen Bodenverunreinigungen ergriffen. Ausführlichere Beschreibungen hierzu sind dem Kapitel 2.10 zu entnehmen. Der Bereich, in welchem die Materialien angetroffen und entnommen wurden, ist laut Aussage des Gutachters als saniert zu bezeichnen.³⁵

Zusammenfassend bleibt im Ergebnis festzuhalten, dass die durchgeführten Prüfungen keine Hinweise auf eine Gefährdung der zu betrachtenden Schutzgüter ergaben.

Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes³⁶ vom 25.08.1995 ergeben sich aus den Luftbildern keine Hinweise auf Bombenblindgänger/ Kampfmittel im Plangebiet. Es sei jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Diese Einschätzung wurde durch ein Schreiben der Stadt Euskirchen vom Juli 2004 bestätigt.³⁷ Hiernach liegt das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf-/Kampfgebiet. Daher kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Da eine Oberflächendetektion aus technischen Gründen nicht möglich ist, wird empfohlen, vom Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln im Vorfeld der Durchführung von Baumaßnahmen/ Erdarbeiten eine Überprüfung des Plangebietes nach Freistellung der Fläche (Bewuchs/ Bebauung) durchführen zu lassen. Hierzu sind entsprechende Versorgungsleitungspläne und Betretungserlaubnisse vorzulegen.

Sach- und Kulturgüter, Baudenkmäler, Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Baudenkmäler bzw. Bodendenkmale verzeichnet. Im Umfeld von 1 km um das Bebauungsplangebiet befinden sich mehrere Baudenkmäler sowie ein Bodendenkmal.

³³ vgl. Schreiben des Oberkreisdirektors des Kreises Euskirchen vom 03.09.1997 (Az.: 66.1/643-50/kr)

³⁴ vgl. Gutachten Nr. 9014 001 504 der Dr. Wohlfarth INIS GmbH, Burscheid

³⁵ vgl. Gutachterlicher Bericht Nr. 200513 über die Entnahme von Abfällen im Bereich einer verfüllten Geländehohlform auf dem Rosental-Gelände in Euskirchen, Gemarkung: Euskirchen, Flur: 35, Flurstück: 242 des Ingenieurbüros für Geologie und Umwelt Dipl.-Geologin Beate Wittler, Köln vom 30.05.2005

³⁶ vgl. Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 25.08.1995

³⁷ vgl. Schreiben der Stadt Euskirchen, Fachbereich 4, Recht und Ordnung, Sachgebiet Allgemeine Ordnung vom 30.07.2004, AZ.: 04/3223-06/Al

Tabelle 6: Baudenkmäler im Umfeld um das Plangebiet

im Plan	Lage	Bezeichnung	Datierung
1	Erfstraße 68	ehem. städtischer Schlachthof	1903
2	Mühlenstraße 43	Wohnhaus	um 1920
3	Mühlenstraße	chornstein der ehem. Tuchfabrik Schiffmann und Wehr	19. Jahrh.
4	Walramstraße 42	Villa Barbara“ mit Garten mit Baumbestand	um 1910
5	Breite Straße 19	Reihenhaus	um 1910
6	apian-Kellerer-Strasse	ehemaliges Casino	
7	Bahnhofstraße 17, 19	Wohnhaus	1900, Umbau 1920er
8	Dr. Hugo-Oster-Platz	Villa	um 1905
9	Kölnener Straße	Turm der ev. Kirche	1894-95 1952-53
10	Kölnener Straße 43	Villa	um 1900
11	Kölnener Straße 47	Wohnhaus	
12	Kölnener Straße 51-53	Wohnhäuser	um 1900
13	Kölnener Straße 89-95	Wohnhäuser	um 1900
14	Kölnener Straße 99-113	Wohnhäuser	um 1840
15	Kölnener Straße 115	Wohnhaus	19. Jahrh.
16	Kölnener Straße 117	Wohnhaus	19. Jahrh.
17	Kölnener Straße 183 –195	Wohnhäuser	um 1925

Tabelle 7: Baudenkmäler im Ortsteil Roitzheim

Nr. im Plan	Lage	Bezeichnung	Datierung
18	Caspar-Müller-Straße 18	Wohnhaus, ehem. Pfarrhaus, Pfarrgarten mit Mauer	19. Jahrh.
19	Caspar-Müller-Straße 20	Fachwerkhaus	1686
20	Caspar-Müller-Straße 25	Fachwerkhaus, Tor	18. Jahrh.
21	Caspar-Müller-Straße 32	Fachwerkhaus, Wohnhaus, Tor, Stallbau	19. Jahrh.
22	Nelkenstraße	Wegekreuz	1902
23	Stephanusstraße	Kath. Pfarrkirche St. Stephanus	12./13. Jahrh.

Tabelle 8: Baudenkmäler im Ortsteil Kuchenheim

Nr. im Plan	Lage	Bezeichnung	Datierung
24	Ratsheimer Hof	Hofanlage	1828
25	Untere Burg	Wasserburganlage	1573
26	Untere Burg 9	ehem. Herrenhaus	/16. Jahrh. 18./19.
27	Carl-Koenen-Straße 4	ehem. Ortsgefängnis	19. Jahrh.
28	Carl-Koenen-Straße 25	Wohnhaus, ehem. Fabrikantenvilla	19. Jahrh.
29	Carl-Koenen-Straße 31	Alte Tuchfabrik „Müller“ mit gesamtem Inhalt	19. Jahrh.
30	Händelstraße 12	Fachwerkhaus	18. Jahrh.
31	Händelstraße 51	Fachwerkhaus	1667
32	Händelstraße 53	Fachwerkhofanlage	1667
33	Kuchenheimer Straße 108	ehem. Bürgermeisteramt	19. Jahrh.
34	Kuchenheimer Straße 126	Fachwerkhaus	18. Jahrh.
35	Kuchenheimer Markt	Dinghaus, ehem. Verwahrhaus	18. Jahrh.
36	Nikolausstraße	Kath. Pfarrkirche ST. Nikolaus	1822, 1910
37	Nikolausstraße 23	Fachwerkhaus	18. Jahrh.
38	Obere Burg	Wasserburgwüstung	mittelalterlich
39	Schallenbergstraße 1	Hofanlage	19. Jahrh.
40	Zur Tomberger Mühle 7	Fachwerkhaus, Wohnhaus, Scheune	17./18. Jahrh.

Nr. im Plan	Lage	Bezeichnung	Datierung
41	Zur Tomberger Mühle 9	Fachwerkhaus	16. Jahrh.
42	Zur Tomberger Mühle 21	Fachwerkhaus	16. Jahrh.
43	Zur Tomberger Mühle 23	Fachwerkhaus	17./18. Jahrh.

Tabelle 9: Bodendenkmäler im Ortsteil Kuchenheim

Nr. im Plan	Lage	Bezeichnung	Datierung
B	Obere Burg	Wasserburgwüstung	mittelalterlich

Seitens des Landschaftsverbandes Rheinland - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege - sind keine offensichtlichen Konflikte mit den Belangen der Bodendenkmalpflege zu erkennen.³⁸

Durch die Planung sind Ver- und Entsorgungstrassen verschiedener Leitungsträger betroffen (z.B. der RWE, des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal). Soweit hier zu einem späteren Zeitpunkt eine Überbauung angestrebt werden sollte, sind diese Leitungen ggf. in Abstimmung mit dem Träger und auf Kosten des Vorhabenträgers zu verlegen.

Wasserhaushalt / Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten und Heilquellenschutzgebieten. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet ist das Schutzgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage Lommersum nördlich von Euskirchen in ca. 6 km Entfernung mit einer Einstufung in die Kategorie der Wasserschutzzone IIIB.³⁹ Als weiteres Wasserschutzgebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes das WSG Bad-Münstereifel-Arloff (ebenfalls W IIIB).

Überschwemmungsgebiete im Sinne von § 32 WHG werden im Plangebiet nicht berührt. Entlang der Erft existiert jedoch ein historisches Überschwemmungsgebiet (Preußisches Gesetzliches Überschwemmungsgebiet). Hier wurde nach dem Hochwasserschutzgesetz von 1905 sowie dem Preußischen Wassergesetz von 1913 für die Erft, als Gewässer von dem eine Hochwassergefahr ausgeht, ein Überschwemmungsgebiet festgestellt und in dafür angelegte Pläne übertragen. Die kartierten Begrenzungen stellen die Überschwemmungszonen von historischen, extremen Hochwasserereignissen (wie z.B. das häufig verwendete Ereignis von 1890) dar. Die diesen Flächen zugrunde liegenden Jährlichkeiten sind jedoch unbekannt. Im vorliegenden Fall handelt es sich konkret um ein im Jahre 1910 definiertes Überschwemmungsgebiet. Da keine aktuelleren Festlegungen existieren, wird diese Zone in Übereinstimmung mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes auch in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Über den Erftverband werden Maßnahmen des Flussrückbaus vorangetrieben. So wird am Oberlauf der Erft eine größere Fläche renaturiert und damit auch das Retentionsvermögen gesteigert. Diese Tatsache wird mittelfristig auch Auswirkungen auf den Bedarf an planungsrechtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten im Stadtgebiet von Euskirchen haben.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Lage im Naturraum

Naturräumlich ist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 84 „Zuckerfabrik Euskirchen“ der Zülpicher Börde zuzuordnen. Diese stellt sich als weitgehend ausgeräumte Landschaft mit fruchtbaren Böden und großen Ackerschlägen dar. Das Plangebiet befindet sich im Osten des Zentrums der Stadt Euskirchen am Übergang zur freien Landschaft.

Geologische, hydrogeologische und bodenkundliche Verhältnisse

Der geologische Untergrund besteht aus flächenhaft ausgebildeten quartären Deckschichten, bestehend zum einen aus Auensedimenten im Einzugsbereich der Erft und des Veybaches und aus Hauptterrassensanden und -kiesen des Rheins und der Maas auf den flächenhaften Elementen. Die Haupt-

³⁸ vgl. Schreiben des LVR Rheinland – Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege vom 18.06.2004, AZ.: 333.45-35.1/04-005

³⁹ Auskunft der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen vom 24.06.2004

terrassensedimente sind überwiegend lößbedeckt.

Entsprechend den naturräumlichen Voraussetzungen haben sich im Plangebiet in Abhängigkeit von Relief, geologischen Verhältnissen und Klima Braunerden und Gley-Braunerden, die z.T. pseudo-vergleyt sind, ausgebildet.⁴⁰

Es handelt sich hierbei um sandige, schluffige Lehmböden mit zum Teil kalkhaltigem Untergrund, die sich aus Löß mit einer Mächtigkeit von bis zu 2 m und darunter liegendem Sand, Kies und Geröll entwickelt haben.

Schützenswerte Böden

Schützenswerte Böden (im Sinne von Böden mit hoher natürlicher Ertragslage als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft/ Böden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit) sind innerhalb des Plangebietes gem. „Karte der schutzwürdigen Böden in NRW (1998)“ des Geologischen Dienstes lediglich im Bereich der als Grünmaßnahmen festgesetzten Bereiche des Plangebietes entlang der Erft sowie in Teilbereichen des bereits heute baulich genutzten und als GE geplanten Gewerbegebietes vorhanden.

Flora und Fauna

Lößbürtige Braunerden sind aufgrund ihrer Eigenschaften für die Landwirtschaft schon seit der Antike bevorzugte Siedlungs- und Agrarräume Auch die reale Vegetation des Untersuchungsgebietes ist durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die erhebliche Zerschneidung des Geländes durch Verkehrsachsen (Straße, Bahnlinie) ist der Lebensraum für Tiere jedoch stark eingeschränkt.

Die potenziell-natürliche Vegetation entspricht nach ELLENBERG (1988) einer Waldvegetation, insbesondere einem Buchenmischwald (*Galio odorati – Fagetum luzuletosum*), in Teilen auch einem Eichen-Hainbuchen Wald (*Stellario carpinetum*). Die Wälder bevorzugen eine große Bindigkeit der Böden oder Staunässe.

Erholung und Landschaft

Die Erholungseignung der Landschaft wird im Wesentlichen durch das Landschaftsbild und die Erschließung für Erholungszwecke bestimmt. Diesbezüglich zeigt das Landschaftsbild einerseits eine verdichtete städtische Bebauung und andererseits Prägung durch die landwirtschaftliche Nutzung. Die Zuckerfabrik, aber auch die angrenzende Gewerbe- und Wohnbebauung sowie die zahlreichen Verkehrsachsen am Stadtrand von Euskirchen sind dominant. Im Außenbereich zeigt sich das Landschaftsbild als landwirtschaftlich genutzte, offene Fläche, die schon teilweise zersiedelt ist. Belebende Elemente in der Art von Feldgehölzen sind selten, selbst die erftbegleitende Vegetation ist verhältnismäßig spärlich. Die Parkanlage der Zuckerfabrik bildet hier eine Ausnahme, ist aber durch die verschiedenen Verkehrsachsen abgeschnitten und von außen kaum einsehbar.

Die Erholungseignung des Plangebietes ist daher als gering einzustufen und wird durch die Emissionen der Hauptverkehrsstraßen sowie der im Plangebiet selbst und den westlich angrenzenden Gewerbegebiete weiter eingeschränkt.

Klima / Luft

Großräumig klassifiziert befindet sich Euskirchen in der subozeanischen Klimazone. Bei vorherrschenden westlichen und südwestlichen Winden besteht durch die vorgelagerte Eifel ein Leeseiteneffekt, der das Klima modifiziert, insbesondere sind sehr niedrige Jahresniederschläge (im Mittel 602 mm) charakteristisch. Das Niederschlagsmaximum liegt zwischen Mai und August. Auch die Anzahl der Regentage mit mehr als 1 mm Niederschlag ist gemäß Klima-Atlas NRW mit durchschnittlich 114 Tagen im Jahr sehr niedrig.

Das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur liegt bei etwa 9,5 °C.

Für den Bereich der Stadt Euskirchen gibt es derzeit keinen Landschaftsplan, in dem für den Klimaschutz relevante Flächen dargestellt sind.

Nach Kenntnis der Stadt Euskirchen gibt es gemäß einem grünordnerischen Gestaltungskonzept der Stadt aus dem Jahr 2000 auch einen Hinweis auf das Überschwemmungsgebiet der Erft als Abluftabzugsbahn. In dem seit 07.06.2004 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplan werden Festlegungen für Grünflächen vorgenommen, jedoch keine expliziten Aussagen zu klimarelevanten Funktio-

⁴⁰ Bodenkarte 1:50.000 Blatt L 5306 Euskirchen, Geologisches Landesamt NW 1974

nen getroffen.

Wasserhaushalt

In den Sanden und Kiesen der Flussterrasse haben sich ergiebige Grundwasservorkommen in lokalen und nicht zusammenhängenden Porenaquiferen ausgebildet. Die Porendurchlässigkeit ist gut bis mäßig. Die Grundwasseroberfläche liegt gemäß den Angaben aus der Trägerbeteiligung von 1995 bei ca. 0 m bis 5 m unter Flur in den Sanden und Kiesen der Hauptterrasse.

Im Stadtgebiet von Euskirchen ist eine schwache Absenkung des obersten GW-Leiters zu verzeichnen. Für die Grundwasserentnahme durch die Zuckerfabrik (7 Grundwasserbrunnen) besteht eine Genehmigung durch die Oberkreisdirektion Euskirchen Az 32/65-21Wi/Lz. Es sind nach heutigen Kenntnisstand keine Änderungen gegenüber dem genehmigten Nutzungsrecht vorgesehen.

Die Grundwasserneubildung ist als mittel einzustufen.⁴¹

Angaben zur Bevölkerung

Schutzbedürftige, zusammenhängende Wohnsiedlungsbereiche sind im Plangebiet im nördlichen Bereich zwischen Bahnlinie und der Straße Appelsgarten, Lochnerstraße vorhanden. Die Wohnnutzungen auf dem Rosental-Gelände an der Alfred-Nobel-Straße (Wohngebäude einfachen Standards) wurden bereits zum überwiegenden Teil aufgegeben. Die verbleibenden Gebäude sollen nach Aufgabe der Nutzung ebenfalls entfernt werden. Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich darüber hinaus als schützenswerte Nutzung ein Tennisplatz im nördlich gelegenen Bereich Wohngebiete.

Außerhalb des Plangebietes sind Wohnnutzungen vorhanden, die sich südlich entlang der Erft und im Stadtteil Roitzheim sowie nördlich und nordwestlich des Plangebiets in Euskirchen selbst befinden. Als schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Plangebietes werden folgende Einrichtungen identifiziert:

- Kindergarten (ca. 350 m Entfernung)
- Emil-Fischer-Gymnasium und Nordschule (ca. 550 m Entfernung)
- Stadtverwaltung (ca. 650 m Entfernung)
- Fernmeldezeugamt (ca. 950 m Entfernung).

Bestehende Landnutzung

Das Plangebiet umfasst als Kernbestandteil als Industriegebiet genutzte Gelände der Zuckerfabrik Euskirchen.

Einzelheiten zu der Landnutzung im Plangebiet und zur ökologischen Ausstattung der Biotoptypen sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

Die Bestandsaufnahme der Biotope des Plangebietes ergab die Ausweisung von 15 Biotoptypen.

Die Biotope untergliedern sich in 8 Großgruppen:

- 1) Versiegelte oder teilweise versiegelte Flächen, Rohböden (Biotop I-III),
- 2) Begleitvegetation (Biotop IV-V)
- 3) Landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzfläche (Biotop VI-VII)
- 4) Grünflächen (Biotop VIII-IX),
- 5) Brachen (Biotop Xa-XI)
- 6) Wald (Biotop XII)
- 7) Gewässer (Biotop XIII)
- 8) Gehölze (Biotop XIV-XV)

Die Biotoptypen lassen sich jedoch in den ausgewiesenen Großgruppen wie folgt charakterisieren:

Die **versiegelten und teilversiegelten Flächen** betreffen Fahrbahnen, versiegelte Sportflächen sowie Feldwege, aber auch Gleisbereiche in Betrieb, die aufgrund der mechanischen Belastung eine geringe ökologische Wertigkeit besitzen und die kaum Möglichkeiten für eine Vegetationsentwicklung lassen. Bei der **Begleitvegetation** handelt es sich um regelmäßig gemähte Straßenränder und Bankette und um Wegraine ohne Feldgehölze. Es sind linienhafte, teilweise mit Hochstauden bestandene Flächen einer geringen ökologischen Entwicklung und einer begrenzten Flächenausdehnung, die ebenfalls über eine eher geringe ökologische Wertigkeit verfügen.

Die **landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Flächen** nehmen weite Teile im Süden des Plange-

⁴¹ vgl. Erftverband (Hrsg.) Hydrologie und Wasserversorgung - Burg Wassenberg, 1998

bietet ein. Hierbei handelt es sich um eine Ackerfläche [bzw. um](#) Grünlandkulturen, die intensivst bewirtschaftet werden und die keinerlei Ackerrandstreifen aufweisen. Des Weiteren fallen in diese Gruppe die Obstbaumwiesen, die als letzte Elemente am Übergang der Landschaft in den Siedlungsraum nordöstlich der Bonner Straße kleinflächig vorhanden sind und die eine höhere Bedeutung für Natur und Landschaft besitzen.

Bei den **Grünflächen** sind im Wesentlichen die Zier- und Nutzgärten, aber auch die parkähnlichen Anlagen im Bereich der Zuckerfabrik zu beschreiben sowie Extensivrasen entlang der Erft und der Alfred-Nobel-Straße. Diese Biotope besitzen eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit je nach Naturnähe und Größe und Ausstattung.

Brachflächen finden sich in Form von jungen Brachen < 5 Jahre bis zu Brachen in einem Alterungsstadium von 5 bis 15 Jahren. Je nach Dauer der Sukzession ist die Wertigkeit i.d.R. als mittel einzustufen, da sich hier dauerhaft Stauden und einzelne Gebüsche ansiedeln können.

Der Biotoptyp **Wald** umfasst einerseits kleinere Flächen südwestlich des großen Talgeländes, andererseits aber auch Flächen mit linienhaften Elementen entlang den Eisenbahndreiecken. Aufgrund der Naturferne der Vegetation mit Robinien, Pappeln und Salweiden ist nur eine mittlere Wertigkeit gegeben.

Ein weiterer Biotoptyp umfasst die **verbauten Fließgewässer** entlang der Erft. Aufgrund der gradlinigen verbauten Uferbereiche und der Hochstaudenfluren ist nur eine geringe Naturnähe gegeben.

Der Biotoptyp **Gehölze** umfasst die mit fortschreitender Sukzession auf einzelnen Flächen sich entwickelnden Feldgehölze und Gebüsche, die hier eine erweiterte Artenvielfalt und Schichtenstruktur haben und damit eine höhere ökologische Funktionserfüllung als Brut- und Nahrungsraum bedingen und daher mit einer hohen Wertigkeit eingestuft worden sind. Des Weiteren fallen darunter die entlang der Straße und Wege sowie der Erft vorhandenen Baumreihen, die insbesondere aufgrund ihrer Wuchshöhe das Landschaftsbild positiv beeinflussen und ein wichtiges Gestaltungselement im Ortsbild darstellen.

Die bestehende Landnutzung innerhalb des Plangebietes in den an das Gelände der Zuckerfabrik angrenzenden Teilbereichen (MI-/ WA-Gebiete) entspricht den Darstellungen des seit 07. Juni 2004 gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen (vgl. Kapitel 2.4), welcher die Kernbereiche des Plangebietes als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt sowie der in Kapitel 6.2.2 beschriebenen Nutzungen.

Immissionssituation

Durch den Betrieb der Zuckerfabrik sowie die Einflüsse der Verkehrswege im Umfeld der Zuckerfabrik wird die Immissionssituation aus dem Plangebiet im Wesentlichen geprägt. Ergänzend sind hier noch die im Umfeld vorhandenen Gewerbegebiete zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich v.a. um die in den Bebauungsplänen Nr. 77, 78 99 und 100 festgesetzten gewerblichen Bauflächen im Bereich westlich der Erft.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzungen an der Hubert-Salentin- und Lochnerstraße sowie der Alfred-Nobel Straße bilden gemeinsam mit der vorhandenen Zuckerfabrik eine städtebauliche Gemengelage. Für die unmittelbare Gebietsentwicklung sind sie als Immissionspunkte mit schutzbedürftiger Nutzung zu beachten.

Die Immissionssituation im Umfeld des Plangebietes wird zudem durch die Verkehrslärmbelastung aufgrund der das Plangebiet durchlaufenden Hauptverkehrsstraßen sowie der Bahntrasse bestimmt.

Die Immissionspegel der Zuckerfabrik der Pfeifer & Lange AG, Werk Euskirchen wurden im Zuge von langjährigen Bemühungen um eine stetige Verringerung der Geräuschimmissionen sowie reduziert, dass für die Immissionspunkte IP 1 bis IP 5 mit den aktuelle festgelegten Richtwerten von der Einhaltung der zulässigen Werte ausgegangen werden kann.⁴²

Der zusätzlich seitens des StUA Aachen angeregte IP 6 wurde im Zuge der vorliegenden Untersuchung erstmalig mitbetrachtet. Es zeigt sich, dass hier sowohl messtechnische, als auch auf Basis der Modellrechnung von der Zuckerfabrik zu hohe Immissionspegel in der Nachtsituation der Kampagne verursacht werden.

⁴² vgl. Bericht Nr. ACB 0205 – 405025-115 der ACCON Köln GmbH, Gutachterliche Stellungnahme zur aktuellen Geräusch-Situation an den Immissionspunkten der Pfeifer & Langen KG, Werk Euskirchen, Stand: 11.02.2005, S. 12

Gemäß einer vorläufigen Berechnung der hierfür verantwortlichen Lärmquellen zeigt sich, dass für eine nachhaltige Reduzierung des Immissionspegels am IP 6 v.a. an der Rübenwaschanlage und dem Holzkühlturm umfangreiche Lärm-Minderungsmaßnahmen umgesetzt werden müssten. Es handelt sich hierbei auf jeden Fall um kostspielige und technisch äußerst schwierig zu mindernde Anlagen.

Wasserversorgung und Abwasser-/ Niederschlagswasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz. Es ergeben sich durch die Ausweisung neuer Bauflächen keine Veränderungen, da das Plangebiet bereits an das Netz angeschlossen ist.

Das auf dem Betriebsgelände der Zuckerfabrik anfallende Niederschlagswasser wird größtenteils der Abwasserbehandlungsanlage zugeführt. Ausgenommen hiervon ist eine Teilfläche des Parkplatzes an der Bonner Straße, welche an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen ist. Die unmittelbar an den werkseigenen Teich angrenzenden abflusswirksamen Dach- und Verkehrsflächen entwässern direkt in diesen. Die Sozialabwässer werden in getrennten Kanalsystemen gesammelt der städtischen Mischkanalisation in der Bonner Straße zugeführt. Die Entwässerung des Betriebsgeländes der Zuckerfabrik ist bei einer Folgenutzung grundsätzlich möglich.

Die Wohnbauflächen sind bereits an das städtische Kanalnetz angeschlossen.

Die Niederschlagswässer der geplanten Gewerbegebiete westlich der Erft können über das städtische Regenüberlaufbecken RÜB 800 entwässert werden.

Zur Wasserentsorgung des vorhandenen Bestandes in den Allgemeinen Wohngebieten wurde durch die Stadt Euskirchen das Regenüberlaufbecken Nr. 840 "Seebenden" erbaut.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes würde bedeuten, dass zahlreiche Randbedingungen wie die des vorbeugenden Immissionsschutzes und der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht abschließend geregelt wären. Weitere Immissionskonflikte durch zusätzliche bauliche Erweiterungen bestehender Anlagen der Zuckerfabrik oder aber Immissionskonflikte durch ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung an die Zuckerfabrik wären möglich und würden einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer vorsorgenden Sicherung der Belange der Öffentlichkeit und der Wirtschaft zuwider laufen.

Die vorliegende Bauleitplanung setzt demgegenüber klar geregelte innerhalb der fachgesetzlichen und umweltrechtlichen Anforderungen verbleibende Randbedingungen verbindlich fest. So wird der Immissionsschutz und damit die Randbedingungen zum Emissionsverhalten der Anlagen zukünftig eindeutig geregelt und andererseits das Schutzbedürfnis der Wohnbevölkerung vor unzumutbaren Immissionen den gesetzlichen Anforderungen entsprechend berücksichtigt und gewahrt. Zudem werden Flächen, die eine Weiterentwicklung im Hinblick auf die Ziele und Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfahren sollen, gesichert und einer landschaftsgerechten, den Zielen des Naturschutzes folgenden Entwicklung zugeführt. Insgesamt erhalten sowohl die im Plangebiet ansässige Wohnbevölkerung als auch die ansässigen Industrieunternehmen klare definierte Randbedingungen für ihre weitere Standortsicherung unter Berücksichtigung der möglichen Weiterentwicklungspotenziale. Ein Eingriff in den Bestandsschutz wird durch den Bebauungsplan nicht vorgenommen.

Zusammenfassend ist die Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes durch den Bebauungsplan positiv, da sie innerhalb der städtebaulichen Regelungsmöglichkeiten definierter Randbedingungen für die Sicherung des Bestandes und für die Weiterentwicklung setzt und damit den Umweltzustand klar definierte Ziele zuordnet, die ohne ein geltendes Planungsrecht keiner geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden könnten.

6.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan sind in Absprache mit den zuständigen Behörden Fachgutachten zu einzelnen, umweltrelevanten Themenbereichen erstellt worden, um der erforderlichen Sachverhaltsermittlung nachzukommen und Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung von potenziellen nachteiligen Umweltauswirkungen aufzuzeigen. Die Gutachten sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Schutzgut Mensch und Schutzgut Luft/Klima

Durch die Herabstufung und Zonierung der Nutzungsintensität von einem Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 34 BauGB für den Bestand der Zuckerfabrik zu einem eingeschränkten GI-Gebiet wird ein wesentlicher Beitrag zur Auflösung der Gemengelagensituation und zum verträglichen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe geleistet.

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionssschutzes trifft der Bebauungsplan einerseits Regelungen zur Kontingentierung immissionswirksamer Emissionen bei Lärm und Gerüchen für eine erweiterte Bestandsnutzung der Zuckerfabrik und gliedert das Plangebiet andererseits grundsätzlich i.V.m. den Vorgaben des Abstandserlasses NW 1998.

Für die Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz wurden sechs Immissionsorte im Plangebiet sowie im Umfeld des Plangebietes bestimmt, die bezüglich der Akzeptorbezogenheit als repräsentativ für die Immissionsprognose einzustufen sind.

Bei der Bestimmung der festzusetzenden Emissionskontingente werden diese Immissionsorte berücksichtigt. Gleichzeitig sind diese IPs auch Grundlage zur Gliederung des Plangebietes über den Abstandserlass. Deren Lage geht aus der Planzeichnung hervor. Die zugehörige Gebietseinstufung gemäß BauNVO und die daraus resultierenden Immissionsrichtwerte sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 10: Immissionspunkte (IPs) und Immissionsrichtwerte (IRWs) und Planungszielwerte (Plan-ZW)

Immissionspunkt	Bezeichnung und Lage	Gebietsausweisung	RW/(Plan-ZW) tags in dB(A)	nachts in	IRW gem. GIRL in % der Jahresstunden
IP 1	Bonner Straße 10 d	MI	60	45 (47**)	10
IP 2	Lochnerstraße 21	WA	55	40	10
IP 3	Hubert-Salentin-Straße 2	WA mit Vorbelastung*	60	45	10
IP 4 neu	Carl-Benz-Straße, Flurstück Nr. 92	GE	65	50	15
IP 5	Im Erfttal 37	MI	60	45	10
IP 6	Alfred-Nobel-Str.	MI	60	45 (48**)	10

IRW = Immissionsrichtwert, Plan-ZW = Planungszielwert

*Am Immissionspunkt IP 3 wurde durch die bestehende Gemengelage Immissionsrichtwerte im Sinne einer Mittelwertbildung gemäß Nr. 6.7 TA Lärm 98 in Abstimmung mit dem StUA Aachen festgelegt.

**Am Immissionspunkt IP 1 und IP 6 werden wegen der besonderen Betriebsweise der Zuckerfabrik in der Kampagne die Planungszielwerte gemäß dem städtebaulichen Willen zur erweiterten Bestandssicherung der Zuckerfabrik auf Grundlage der bestehenden Immissionssituation zeitlich befristet während des Kampagnebetriebes erhöht (vgl. auch Kapitel 3.9).

Aufgrund dieser Vorgaben sind im Bebauungsplan flächenbezogene Geruchs- und Lärmkontingentierungen festgesetzt und eine Gliederung des Plangebietes in Abhängigkeit von den Abständen zu der jeweils schutzbedürftigen Nutzung definiert worden. Hinsichtlich der Einstufung der Schutzbedürftigkeit der einzelnen Immissionspunkte i.V.m. mit der fallspezifischen Immissionssituation im Bestand (Vorbelastung, Kampagnebetrieb) und den im Rahmen der Abwägung daraus abgeleiteten Immissionsrichtwerten / Planungszielwerten (v.a. IP 1, IP 3 und IP 6) wird auf die detaillierten Ausführungen in Kapitel 3.9 verwiesen.

Die Gliederung des Plangebietes i.V.m. den Regelungen des Abstandserlasses stellt grundsätzlich für das gesamte Plangebiet den vorbeugenden Immissionsschutz sicher (v.a. für zukünftige, der Bestandsnutzung nachfolgende Nutzungen). Die mit den Festsetzungen getroffenen Emissionsbeschränkungen zu Lärm und Gerüchen stellen für die Nutzung der Zuckerfabrik im Bestand sowie hinsichtlich des zu berücksichtigenden Entwicklungspotenzials sicher, dass bei Einhaltung der Emissionswerte auch im Zusammenspiel aller heutigen und zukünftigen Anlagen im Plangebiet die abgestimmten Im-

missionsricht-/ Planzielwerte nicht überschritten werden.

Durch den Bebauungsplan wird durch die Festsetzung von GE-/ Gle-Gebieten die Zulässigkeit von gewerblichen und industriellen Vorhaben begründet. Da die Definition eines Entwicklungsrahmens für die Zuckerfabrik auf Basis einer Gliederung über den Abstandserlass aufgrund der tatsächlich vorliegenden Abstände zwischen Werksgelände und den Immissionspunkten nicht möglich ist, bedarf es zusätzlichen Regelungen zum vorbeugenden Immissionsschutz.

Lärm

Zur Berücksichtigung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes wurde in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Aachen die Sicherstellung des Lärm-Immissionsschutzes im Bebauungsplan über die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln vorgesehen.⁴³

Durch abgestufte Immissionspegel wird der unterschiedliche Abstand zu den Immissionspunkten berücksichtigt. Hinsichtlich der Lärmkontingentierungen ergibt sich dabei eine Differenzierung zwischen Tages- und Nachtzeit, da für die beiden Zeiträume unterschiedliche Richtwerte einzuhalten sind. Zusätzlich zu berücksichtigen sind ruhebedürftige Zeiten aufgrund der Einstufung eines Teils der Immissionspunkte als WA-Gebiet. Daher wird ein dritter Wert für den zur Unterscheidung der Tag-Werte zwischen Werktagen sowie Sonn- und Feiertagen festgesetzt, durch welchen ein erhöhtes Schutzbedürfnis zu diesen Zeiten berücksichtigt wird.

Zur Beurteilung der aus den beabsichtigten Nutzungen resultierenden Geräuschemissionen wurden die o.g. Immissionspunkte mit dem StUA Aachen abgestimmt.

Die flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden für die GE- und Gle-Gebiete ermittelt. Das schalltechnische Gutachten kommt im Gebiet der Optimierungsberechnungen zu folgendem Ergebnis, welches als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird:

Tabelle 11: Vorschlag für die im Bebauungsplan festzusetzenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP)

Gebiet	werktags - tags	immissionswirksamer nn- und feiertags-	flächenbezogener nachts	Schalleistungspegel nachts Kampagne
	dB(A)	tags dB(A)	dB(A)	dB(A)
Gle 1	70	69	55	57
Gle 2	61	61	46	46
Gle 3	73	72	58	61
Gle 4	66	66	51	51
Gle 5	67	67	52	52
Gle 6	63	63	48	48
Gle 7	60	54	45	45
Gle 8	65	65	50	50
Gle 9	70	69	55	55
Gle 10	60	60	45	45

Bei teilweise oder ganz bebauten Flächen sind die flächenbezogenen Schalleistungspegel nur bei wesentlichen Änderungen oder Neueinrichtungen heranzuziehen, da bestehende Anlagen Bestandsschutz im Rahmen ihrer genehmigten Immissionen besitzen. Durch die planungsrechtlich festgeschriebene Kontingentierung kann sichergestellt werden, dass im Genehmigungsverfahren bei Einhaltung der festgesetzten maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Umfeld des Plangebiets die Immissionsricht-/ Planungszielwerte an den schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden.

Gerüche

⁴³ Vgl. Leitsätze BVerwG Beschluss vom 18.12.1990; 4 N 6.88 (VGH München); BVerwG, Beschluss vom 27.01.1998; 4 NB 3.97 (OVG Münster); Zur Gliederung von Baugebieten können auch Emissionsgrenzwerte nach dem sog. „immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel“ festgesetzt werden.

Mit dem Staatlichen Umweltamt ist abgestimmt worden, die Beurteilung und Auslegung der Geruchsemissionen anhand der nordrhein-westfälischen Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) vom 13.05.1998 vorzunehmen. Die Geruchsimmisions-Richtlinie gibt Immissionswerte in der Maßeinheit „Prozent der Jahresstunden“ vor, die nicht überschritten werden dürfen. Für Wohn- und Mischgebiete beträgt dieser Immissionswert 10 Prozent der Jahresstunden, für gewerblich und industriell genutzte Gebiete 15 Prozent der Jahresstunden. Über diese Zeiträume hinaus darf es nicht zu Geruchsbelastungen kommen.

Tabelle 12: Vorschlag für die im Bebauungsplan festzusetzenden Geruchskontingente

	Rechtswert x_q	Hochwert y_q	Ableithöhe H_q [m]	Austritts- temperatur T_q [°C]	Volumen-strom $R(f)_q$ [m ³ /h]	Geruchs- kontingent Q_q [MGE/h]
Gle ₁	557285	5613970	53,00	25	335.000	600
Gle ₂	557430	5613700	42,50	25	395.000	100
Gle ₃	557300	5613750	42,00	25	428.000	100
Gle ₄	557525	5613480	47,00	25	216.000	75
Gle ₅	557530	5613190	42,00	25	274.000	75
Gle ₆	557530	5613675	40,50	25	44.000	30
Gle ₇	557365	5614055	48,50	25	206.000	100
Gle ₈	557170	5614125	43,50	25	65.000	30
Gle ₉	557360	5613930	69,00	25	45.000	100
GE 1	557145	5613640	18,00	25	109.000	30
GE 2	557140	5613530	18,00	25	139.000	30

Zur Geruchsvorbelastung ist festzustellen, dass lediglich eine im Vergleich zu den Emissionen der Zuckerfabrik geringfügige Vorbelastung durch außerhalb des Plangebietes liegende Emittenten besteht (Anlage zur Herstellung von Tierfuttermitteln, Gewerbegebiete westlich der Erft). Diese Flächen/ Nutzungen wurden bei der gutachterlichen Ermittlung der Geruchskontingente berücksichtigt.

Die Sicherstellung des vorbeugenden Geruchs-Immissionsschutzes im Bebauungsplan erfolgt durch die Festsetzung der Höhe der zulässigen Geruchsemissionen. In Analogie zu den flächenbezogenen Schalleistungspegeln werden hier zur Einhaltung der Geruchs-Immissionswerte Geruchskontingente je Teilfläche der ausgewiesenen Gewerbe- oder eingeschränkten Industriegebiete festgelegt. Bezüglich der Geruchskontingente ergeben sich differenzierte Festsetzungen aufgrund der Bestandssituation sowie potenzieller Erweiterungen der Zuckerfabrik.

Die vorgenommene Kontingentierung der Geruchsemissionen stellt sicher, dass im Zusammenspiel der bestehenden und geplanten Anlagen im Plangebiet eine Überschreitung der Immissionswerte innerhalb des betrachteten Rasters nicht eintritt. Dabei sind die Gerüche aus bestehenden Anlagen berücksichtigt worden. Die festgesetzten Geruchskontingente ergeben innerhalb der Beurteilungsflächen, in denen bestehende Wohnnutzungen liegen, keine Überschreitungen der Immissionswerte, wenn die ebenfalls festgesetzten Rahmenbedingungen eingehalten werden.

Fazit ist, dass analog zum Lärm-Immissionsschutz auch der vorbeugende Geruchs-Immissionsschutz durch Regelungen im Bebauungsplan sichergestellt ist und außerdem die potenziellen baulichen Erweiterungen und sonstige anlagenspezifische Veränderungen der Zuckerfabrik ohne Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung realisiert werden können.

Erschütterungen

Erschütterungen sind aufgrund der großen Abstände zwischen den Allgemeinen Wohngebieten und den eingeschränkten Industriegebieten/ Gewerbegebieten sowie der Einschränkung der Zulässigkeit durch Gliederung über den Abstandserlass sowie die zusätzliche Zulässigkeit lediglich von genehmigungsbedürftigen Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz die der Zuckerherstellung und –verarbeitung dienen nicht regelungsbedürftig. Somit ist diesbezüglich keine Beeinträchtigung an den schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten.

Schutzgut Fauna und Flora und Schutzgut Landschaft

Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan nur die Flächen für eine gewerbliche oder industrielle Nutzung festgesetzt, die aufgrund der betrieblichen Standortsicherung und Standortbewertung als Bauflächen benötigt werden. Eine Weiternutzung und Entwicklung dieser vorhandenen altindustriellen Flächen unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur vermeidet gewerbliche Ausweisungen an anderer Stelle im Stadtgebiet.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan zum BP Nr. 84 sieht den weitestmöglichen Erhalt von Grünflächen innerhalb des Plangebietes sowie teilweise die Ergänzung/ Anreicherung des vorhandenen Vegetationsbestandes vor. Hierdurch werden die Baugebiete in das städtebauliche Umfeld eingebunden und durch die Ergänzung ein Beitrag zum planinternen naturschutzrechtlichen Ausgleich geleistet.

Eingriffstatbestände in Natur und Landschaft

Eingriffstatbestände in Natur und Landschaft sind in den Teilbereichen des Plangebietes gegeben, die erstmals als Bauflächen ausgewiesen werden. Eine Betroffenheit geschützter Biotope durch die Planung ist nicht gegeben.

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Flächen südlich angrenzend an die Zuckerfabrik mit den dort vorhandenen Ackerflächen, welche entsprechend als gewerbliche Baufläche erstmals ausgewiesen und umgenutzt werden sollen.

Den angrenzenden Misch- und Wohnbaugebieten werden im Bestand Möglichkeiten einer Innenentwicklung eingeräumt, so dass hier keine Eingriffstatbestände zu erwarten sind.

Kompensationsflächen

Zum Ausgleich der durch die Überplanung entstehenden Eingriffe ist im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt worden. Hierbei ergibt sich aus der Gegenüberstellung des Ist-Zustandes und des Plan-Zustandes auf den Teilflächen folgende Kompensation:

Tabelle 13: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Plangebietszustand	Wertigkeit gem. Bilanzierung im LPB in Wertpunkten		
	Teilbereich Zuckerfabrik	Teilbereich Rosental	Summe Plangebie
Ist-Zustand	510.510	kein Eingriff, da bereits ein B-Plan mit GE-Festsetzung existiert	510.510
Soll-Zustand	334.265		334.265
Kompensationsdefizit	176.245		176.245

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan werden die entsprechenden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt, die im Plangebiet umgesetzt werden können. Hierbei handelt es sich um:

- Maßnahme A 1: Erhaltung einer baumüberstandenen Grünfläche und Sicherung als private Grünfläche
- Maßnahme A 2: Erhaltung einer baumüberstandenen Grünfläche

- und Anreicherung mit Laubbäumen
- Maßnahme A 3: Erhaltung und Erweiterung einer Baumreihe und und Anreicherung mit einem baumüberstandenen Feldgehölzstreifen
- Maßnahme A 4: Erhaltung und Anreicherung von Feldgehölzen und Anlage einer Baumreihe
 - Maßnahme A 5: Umwandlung der vorhandenen Gehölzstruktur zu standortgerechten Beständen und Anreicherung mit Auengebüschen
 - Maßnahme A 6: Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes
 - Maßnahme A 7: Erhaltung der Parkanlage und Sicherung als private Grünfläche
 - Maßnahme A 10: Eingrünung des geplanten Stellplatzes
 - Maßnahme A 11: Natürliche Sukzession, Anpflanzung einer Feldgehölzhecke und Sicherung als private Grünfläche
 - Maßnahme A 12: Erhaltung des Gehölzbestandes
 - Maßnahme A 13: Erhaltung des vorhandenen Vegetationsbestandes

Die in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommenen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in den Bebauungsplan übernommen, so dass hierdurch ein Teil des Eingriffs intern kompensiert werden kann.

Planexterne Ersatzmaßnahmen

Da eine vollständige Kompensation der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe im Plangebiet selbst nicht möglich ist, sind Ersatzmaßnahmen vorgesehen, die eine funktionale Kompensation außerhalb des Plangebietes ermöglichen.

Das Ausmaß der planexternen Kompensationsmaßnahmen beträgt ca. 4,3 ha. Vorgesehen ist eine derzeitige Ackerfläche zwischen der Ortslage Kuchenheim, der Bonner Straße, der Zuckerfabrik und der Lochnerstraße. Die Maßnahmen schaffen siedlungsrandnahe offen gestaltete Biotope und stehen im Einklang mit den landschaftsschützenden Zielsetzungen in diesem Bereich. Das Kompensationsdefizit kann im Bereich diese Flächen komplett ausgeglichen werden.

Die planexternen Ersatzmaßnahmen bedürfen der vertraglichen Regelung. Im Rahmen des Vertrages werden Regelungen getroffen, dass für die Bauflächen des Zuckerfabrikgeländes solange die Absetzbecken existieren, keine Zusatzmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Erst wenn die Bauflächen der südlich der Zuckerfabrik in Anspruch genommen werden oder die Absetzbecken nicht mehr ihre Funktion wahrnehmen, sind Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.

Schutzgut Boden

Durch die Nutzung eines Altstandortes und die Ausweisung der neuen Gewerbegebiete in einem bereits industriell genutzten Umfeld kann die Neuversiegelung reduziert und eine weitere Zersiedelung der Landschaft durch Ausweisung von Bauflächen vermieden werden. Die Erschließung der Bauflächen im Bereich der erstmals beplanten Flächen erfolgt in Anbindung an vorhandene Infrastrukturen. Die Bodenversiegelung wird insgesamt auf das notwendige bzw. planerisch sinnvolle Maß begrenzt. Schützenswerte Böden (im Sinne von Böden mit hoher natürlicher Ertragslage als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft/ Böden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit) werden durch die Planaufstellung nicht in Anspruch genommen.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Durch den Bebauungsplan werden keine Sach- und Kulturgüter unmittelbar betroffen.

6.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige städtebauliche Ziele

Die Planungsziele sind im Wesentlichen durch den rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen vorgegeben. Im Bereich der Wohnbebauung ist eine anderweitige Entwicklungsmöglichkeit nicht möglich, da die Planung den derzeitigen Bestand einschließlich der möglichen Erweiterungen innerhalb eines so genannten erweiterten Bestandsschutzes vorsieht.

Aufgrund des am Standort gebundenen Potenzials und der effektiven Infrastrukturausnutzung bietet die

planungsrechtliche Sicherung des Standortes der Zuckerfabrik die optimale Lösung. Durch die Beplanung und Ergänzung des bereits industriell genutzten Standortes wird eine Inanspruchnahme neuer Flächen vermieden. Hier werden die Voraussetzungen für die Erweiterung der vorhandenen Anlagen geschaffen, so dass hier eine zusammenhängende Erweiterung der Betriebsflächen ermöglicht wird. Darüber hinaus verfügt der Planbereich über eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, welche ergänzt wird durch die Möglichkeit der Nutzung des Gleisanschlusses. Alternative Planungsvarianten ergeben sich daher nur durch Änderung der Festsetzungen. Andere Standorte sind aufgrund der vorhandenen Anlagen am heutigen Standort keine Alternative.

Andere Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich der ausgewiesenen eingeschränkten Industriegebiete ergibt sich die gleiche Situation, da die überwiegenden Flächen bereits durch die Anlagen der Zuckerfabrik genutzt werden, für die formalrechtlich nur eine Ausweisung als Industriegebiet nach § 9 BauNVO aufgrund der Genehmigungsbedürftigkeit der Zuckerfabrik und der Nebenanlagen in Betracht kommt. Auch die südliche Erweiterungsfläche, die im Wesentlichen im Eigentum der Zuckerfabrik ist und die für deren Erweiterung vorgesehen ist, bedarf dieser Ausweisung, da die gesamte Zuckerfabrik bei einer Erweiterung einschließlich der Nebenanlagen formalrechtlich die Ausweisung als Industriegebiet benötigt. Eine Änderung der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als flächendeckendes Gewerbegebiet (GE) statt als eingeschränktes Industriegebiet (Gle) hätte zur Folge, dass hier keine genehmigungspflichtigen Anlagen mehr zulässig wären. Da es aber städtischer Wille ist, für die zu beplanenden Flächen einen möglichst breiten Handlungsspielraum hinsichtlich der potenziellen Nutzer zu erhalten und ggf. auch einen 24-Stunden-Betrieb der Anlagen zu ermöglichen und sich der Standort für eine solche Nutzung eignet, ist eine GI- bzw. eingeschränkte GI-Ausweisung notwendig. Für den Bereich des Gewerbegebietes Rosental ist eine industrielle Nutzung seitens der Stadt Euskirchen nicht angedacht. Die gewerbliche Nutzung bindet an die umgebenden Gewerbegebiete des Bebauungsplanes Nr. 78 an.

Zusammenfassend ist anzufügen, dass der Planungsspielraum für anderweitige Planungsmöglichkeiten aufgrund formaljuristischer bzw. aufgrund der bestehenden Nutzungen wesentlich beschränkt ist und beim Immissionsschutz anderweitige Lösungsmöglichkeiten aufgrund der Gemengelagensituation fachlich nicht in Betracht kommen.

Anderweitige Regelungen zum Immissionsschutz

Hinsichtlich der Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz wurden neben der getroffenen Festsetzung durch Gliederung der Baugebiete i.V.m. Geruchskontingentierungen sowie immissionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungspegel (IFSP's) auch die Möglichkeiten der ausschließlichen Gliederung der Baugebiete i.V.m. Regelungen der Abstandsliste der Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (Abstandserlass NRW) geprüft.

Die tatsächlich vorliegenden Abstände zwischen den relevanten Immissionspunkten und der Bestandsnutzung der Zuckerfabrik lassen keine ausschließliche Regelung der gewachsenen Gemengelagen-struktur zu. Daher wurde die Möglichkeit genutzt durch die höchst verwaltungsgerichtlich anerkannten Regelungen über immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel sowie über Geruchspegel innerhalb der umweltrechtlichen Vorgaben klare emissionsbezogene Kontingente zu verteilen und somit dem Ziel zur Sicherung eines erweiterten Bestandsschutzes für die Zuckerfabrik gerecht zu werden.

Auch für die festgesetzten MI- und WA-Gebiete erfolgt lediglich eine erweiterte Bestandssicherung.

Für das geplante Gewerbegebiet westlich der Erft (Rosental-Gelände) ist nach Aufgabe der temporären Nutzung als Wohnstandort die Folgenutzung als Gewerbegebiet ebenfalls als städtebaulich gewollte Nutzung anzusehen, da die Flächen als bislang nicht zielgerecht genutzt im Zentrum eines großflächigen gewerblich-industriell genutzten Bereiches liegen. Eine Ausweisung neuer Gewerbeflächen an anderer Stelle ist daher als wenig sinnvoll zu erachten im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Darüber hinaus entfällt auch die Möglichkeit zur Nutzung des Geländes als Gebietskategorie i.V.m. mit der Zulässigkeit einer Wohnnutzung, da hieraus erhebliche immissionsschutzrechtliche Probleme für die umliegenden Gewerbebetriebe entstehen könnten.

Verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen

Überbauung und Versiegelung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans betreffen neben den Festsetzungen von bestehenden Nutzungen auch Teilflächen, auf denen die Grundlage zu einer erstmaligen Bebauung geschaffen wird. Durch die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksteile mittels Baugrenzen können die Baugebiete zukünftig im Rahmen der getroffenen Festsetzungen überbaut werden.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl besteht die Möglichkeit, die eingeschränkten Industriegebiete und die Gewerbegebiete bis zu einem Anteil von 80 % zu versiegeln. Im festgesetzten Mischgebiet kann eine maximale Versiegelung von 60 % vorgenommen werden, in den WA-Gebieten von 30%, wobei in den WA-Gebieten eine wesentlich engere Fassung der Baugrenzen vorgenommen wurde als in den übrigen Baugebieten, um den heute vorliegenden Gebietscharakter auch zukünftig erhalten zu können.

In der Summe ergibt sich aus diesen Versiegelungsanteilen eine zulässige maximale überbaubare Grundfläche von ca. 25,7 ha im Plangebiet. Hierbei gilt zu berücksichtigen, dass lediglich im Bereich einzelner gewerblich-industrieller Baugebiete sowie in untergeordneten Teilbereichen im Süden des MI-Gebietes zusätzliche Versiegelungsmaßnahmen vorgenommen werden können, da die übrigen Flächen bereits baulich genutzt werden, befestigt bzw. von einer baulichen Nutzung ausgeschlossen sind, so dass aufgrund der Festsetzungen bzw. der bereits im Bestand genutzten Flächen die zusätzliche Versiegelung in einer Größenordnung von ca. 9,0 ha vorbereitet werden.

Emissionen an Luftschadstoffen

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes durch Luftschadstoffe sind im Rahmen der administrativen Vorgaben der Genehmigungsverfahren abzu prüfen. Hierbei sind die jeweils geltenden emissionsbeschränkenden bzw. immissionsbeschränkenden Anforderungen und gesetzlichen Regelungen (z. B. 1., 13. und 17. BImSchV und TA Luft) zu beachten. In diesen Regelungen sind Anforderungen definiert (Einhaltung der Immissionsgrenzwerte), an deren Einhaltung die Genehmigung geknüpft ist und die einen ausreichenden, nach dem Stand der Technik möglichen Schutz der angrenzenden sensiblen Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherstellen. Dies ist auch gewährleistet, wenn hierzu der Bebauungsplan keine spezifischen Regelungen darüber hinausgehend trifft.

Neuerrichtungen oder Änderungen bestehender Anlagen, die Geruchsmissionen in erweitertem Umfang verursachen könnten, sind nur in den Gle-Gebieten und nur unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Geruchsmengenkontingentierungen und Gliederung über den Abstandserlass NW 1998) zulässig. Bei Einhaltung der hier definierten Belastungsgrenzen bzw. Nutzungsarten gilt der Immissionsschutz umliegender schutzbedürftiger Nutzungen als gewahrt.

Lärmeinwirkungen

Die derzeitige Lärmsituation im Plangebiet ist ermittelt worden. Für die Zusatzbelastung bedarf es Regelungen zum vorbeugenden Immissionsschutz.

Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zum vorbeugenden Lärm-Immissionsschutz sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Durch die erfolgte Kontingentierung kann sichergestellt werden, dass bei Einhaltung der festgesetzten maximalen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel im Umfeld des Plangebiets auch unter Berücksichtigung des Bestandes keine Überschreitungen der Immissionsricht-/ Planungszielwerte (vgl. Kapitel 3.9) an den schutzbedürftigen Nutzungen durch die Nutzung der Zuckerfabrik erfolgen. Der Nachweis der Einhaltung erfolgt im Rahmen späterer Genehmigungsverfahren.

Erhebliche Lärmbelastungen durch sonstige/ der Zuckerfabrik als Bestandsnutzung nachfolgende Nutzungen werden durch die Gliederung des Plangebietes i.V.m. den Vorgaben des Abstandserlasses vermieden.

Wechselwirkungen

Nachzeitigem Kenntnisstand sind keine wesentlichen Wechselwirkungen zu erwarten, aus welchen erheblichen Umweltauswirkungen abzuleiten wären.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Ermittlung und Bestandsaufnahme zum derzeitigen Umweltzustand basieren auf Erhebungen im Zusammenhang mit der Erfassung der Lärmimmissionssituation. Durch die Zuckerfabrik Pfeifer & Langen wurden in den letzten Jahren, wie dargestellt, umfangreiche Lärmsanierungsmaßnahmen durchgeführt. Diese Minderungsmaßnahmen wurden schalltechnisch überprüft durch ein sachverständiges Ingenieurbüro.⁴⁴

Darüber hinaus wurde die Immissionssituation bezüglich der Gerüche aus Untersuchungsergebnissen erarbeitet, die der Zuckerfabrik Euskirchen sowie dem StUA Aachen im Rahmen von Genehmigungsverfahren vorliegen. Die Vorbelastungssituation wurde erfasst durch die Bestandsaufnahme geruchsemitterender Anlagen im Umfeld um die Zuckerfabrik und die Auswertung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen umliegender Bebauungspläne im Umfeld um das Plangebiet. Hierdurch konnten Aussagen abgeleitet werden, die zur Einschätzung der Geruchsmissionssituation im derzeitigen Zustand dienen. Die Vorbelastungssituation bezüglich Gerüche wurde mit dem Staatlichen Umweltamt Aachen abgestimmt.

Die Ermittlung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet wurde anhand einer Biotoptypenaufnahme entsprechend dem Runderlass für das vereinfachte Biotopbewertungsverfahren im Lande Nordrhein-Westfalen durchgeführt. Die Biotope wurden den entsprechenden Biotoptypen zugeordnet und bewertet. Auch diese Bewertungen des Biotoptypenzustandes erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde.

Darüber hinaus wurde die städtebauliche Situation durch Ortsbegehungen erfasst. Hierzu gehören auch eine Erfassung der Genehmigungssituation der im Plangebiet ansässigen Zuckerfabrik Pfeifer & Langen und eine Auswertung der Situation bezüglich des verbleibenden Wohnbestandes im Bereich des Rosental-Geländes.

Die planerischen Zielsetzungen leiten sich aus den Vorgaben des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes ab, so dass das Gebot der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (§8 Abs. 2 BauGB) erfüllt ist.

Die Regelungen zum vorbeugenden Immissionsschutz wurden entsprechend den verwaltungsgerichtlich anerkannten Verfahren über flächenbezogene immissionswirksame Schalleistungspegel sowie über Geruchskontingente ermittelt. Diese Verfahren sind, wie dargestellt, langjährige Praxis der bauleitplanerischen Regelungen in Gemengelagensituationen und sind verwaltungsgerichtlich anerkannt. Darüber hinaus stellt die Gliederung des Plangebietes unter Anwendung des Abstandserlasses NW 1998 ein ebenfalls anerkanntes Instrumentarium zur Sicherstellung des Immissionsschutzes dar.

Die Übernahme der Überschwemmungszone der Erft erfolgte entsprechend den Ausführungen im Flächennutzungsplan. Eine verbindliche Festlegung einer Überschwemmungszone ist nicht gegeben. Nach Auskunft des Ertverbandes vom 29.12.2004 im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung ist die Darstellung des zukünftig auszuweisenden Überschwemmungsgebietes ist in dieser Form ausreichend, da es sich kleiner darstellen wird als das preußische Überschwemmungsgebiet.

6.3.2 Beschreibung von Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Die Regelungen des Bebauungsplanes werden in den immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bzw. in den Bauantragsverfahren zu beachten sein. Dementsprechend kann sichergestellt werden, dass die festgesetzten Regelungen auch eingehalten werden. Bezüglich der Festsetzungen zum Immissionsschutz wird es daher bei BImSchG-Genehmigungsverfahren darauf ankommen, den Nachweis zu führen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Kontingentierungen durch das beantragte Vorhaben bzw. die beantragte Anlage eingehalten werden.

Die Regelungen zu den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden geknüpft an städtebauliche Verträge mit den Eigentümern. Hierin wird vertraglich sichergestellt, dass eine Umsetzung der

⁴⁴ Firma ACCON in Köln GmbH, Berichte vom 16.11.2003 und 13.12.2002

Maßnahmen im Zusammenhang mit vorhabenbezogenen Planungen durchgesetzt werden.

6.3.3 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Die städtebauliche Planung sieht vor, mögliche Nutzungskonflikte mit den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld durch den Trennungsgrundsatz unterschiedlicher Nutzungen entsprechend § 50 BImSchG zu berücksichtigen. Gegenüber dem industriellen Bestand der Zuckerfabrik erfolgt in Teilbereichen eine Herabstufung zum Gewerbegebiet und damit eine Verbesserung der Umfeldsituation. In den übrigen Teilbereichen erfolgt ebenfalls eine Ausrichtung der Planung anhand der im Umfeld vorhandenen Nutzungen.

Durch die städtebauliche Planung ist, wie bereits im genehmigungsrechtlichen Bestand gegeben, mit Geruchs- und Lärmemissionen zu rechnen, für die Regelungen auf der Planungsebene getroffen werden müssen. Die Planung berücksichtigt durch eine Gliederung des Plangebietes unter Anwendung des Abstandserlasses NW 1998 sowie eine Kontingentierung der Baugebiete über immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel sowie Geruchskontingentierungen hinsichtlich der Bestandsnutzung und deren Erweiterungsmöglichkeiten der Zuckerfabrik unter Berücksichtigung der fall-spezifischen Rahmenbedingungen (Vorbelastung, Kampagnebetrieb der Zuckerfabrik) im Rahmen der Abwägung den vorbeugenden Immissionsschutz. Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass für Vorhaben im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Geruchs- und Lärmimmissionen aus dem Plangebiet die Immissionsricht- und definierten Planungszielwerte einhalten.

Erschütterungen sind aufgrund der großen Abstände zwischen den Allgemeinen Wohngebieten und den eingeschränkten Industriegebieten/ Gewerbegebieten sowie der Einschränkung der Zulässigkeit von Anlagen und Betreiben nicht regelungsbedürftig.

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet ist durch die bestehende industrielle Nutzung im Plangebiet und im Umfeld bezogen auf die Luftschadstoffe vorbelastet.

Zukünftige Emissionen an Luftschadstoffen sind Regelungsgegenstand der Genehmigungsverfahren, in denen die Genehmigung an die Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (z.B. 1., 13, 17. BImSchV und TA Luft) gebunden wird. Die Einhaltung der zulässigen Emissionswerte für Luftschadstoffe ist eine Genehmigungsvoraussetzung für genehmigungs- und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. Sie sind daher als Emissionsbegrenzungen im Bebauungsplan nicht Regelungsgegenstand.

Frischluftproduktionsflächen und Luftleitbahnen werden durch die Planung nicht berührt.

Schutzgut Natur und Landschaft

Im Plangebiet und im Umfeld sind keine schützenswerten Biotope (Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, schützenswerte Biotope nach § 62 LG NW) vorhanden, für die eine Betroffenheit besteht.

Da bestehende Anlagen genutzt werden, bleibt die Anlagenkubatur in einem Großteil des Plangebietes unverändert. Neu zu errichtende Gebäude werden sich entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan zu Art und Maß der baulichen Nutzung in das bestehende Ortsbild einfügen. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild im Nahbereich werden durch bestehende Abschirmungsbegründungen bzw. durch deren Ergänzung vermindert.

Es ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan erstellt worden, der die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung berücksichtigt und Kompensationsmaßnahmen einbindet. Durch Maßnahmen im Plangebiet zur Einbindung der Anlagen und landschaftsgerechten Gestaltung der Grünflächen wird in Kombination mit planexternen Maßnahmen, welche bereits im Vorfeld der Planung umgesetzt wurden, ein Ausgleich der möglichen Eingriffstatbestände erreicht.

Schutzgut Boden

Durch die Nutzung bereits bestehender Gebäude und Anlagen sowie der vorhandenen Infrastruktur wird die Versiegelung von Boden auf das notwendige Maß begrenzt. Für neu zu versiegelnde Flächen wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ein entsprechender Ausgleich angesetzt.

Im Plangebiet bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine, mit der geplanten Nutzung nicht zu vereinbarenden nachweisbaren schädlichen Bodenverunreinigungen, welche unverträglich mit den

geplanten Nutzungen sind.

Schutzgut Wasser

Hinsichtlich der Wasser und Abwassersituation können bereits vorhandene Anlagen weiter genutzt werden. Bei Ansiedlung neuer Betriebe können zusätzliche Nutzungsansprüche entstehen, deren Auswirkungen in den wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu betrachten sind.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Sach- und Kulturgüter im Plangebiet sind nicht bekannt.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Entsprechende Hinweise auf die gesetzlichen Vorgaben der §§ 15 und 16 DSchG (beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Euskirchen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu informieren) werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.4 Verwendete Unterlagen / Gutachten

- Auszug aus der Topografischen Karte, Blatt 5306 Euskirchen, Maßstab 1:25.000
- Deutsche Grundkarte, Blatt Euskirchen Nordost, Maßstab 1:5.000
- Deutsche Grundkarte, Blatt Euskirchen Südost, Maßstab 1:5.000
- Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen, Blatt 5306 Euskirchen, Maßstab 1:25.000
- Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt L Euskirchen, Maßstab 1:50.000
- Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen, Stand 07.06.2004
- Schreiben der ACCON Köln GmbH, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik vom 13.12.2002: Pfeifer & Langen, Werk Euskirchen, Geräuschimmissionsmessung in der Nacht des 03.12.2002
- Untersuchung von Aufhaldungsmaterial auf dem Gelände der Zuckerfabrik Euskirchen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 84 „Zuckerfabrik Euskirchen“ von der Dr. Werner Wohlfarth Unternehmensberatung Umweltschutz 1996
- Landschaftspflegerischer Begleitplan Zuckerfabrik Pfeifer & Langen Euskirchen Errichtung Pufferbecken“ von der Dr. Werner Wohlfarth Unternehmensberatung Umweltschutz 1999
- Landschaftspflegerischer Begleitplan Zuckerfabrik Pfeifer & Langen Euskirchen Errichtung Pufferbecken“ 1. Änderung von der Dr. Werner Wohlfarth Unternehmensberatung Umweltschutz 1999
- Gutachten zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes für den Bebauungsplan BP Nr. 84 "Zuckerfabrik Euskirchen" der Stadt Euskirchen von der Dr. Werner Wohlfarth Unternehmensberatung Umweltschutz
- Gutachten zur Sicherstellung des vorbeugenden Geruchs-Immissionsschutzes für den Bebauungsplan Nr. 84 der Stadt Euskirchen von der Dr. Werner Wohlfarth Unternehmensberatung Umweltschutz
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 84 „Zuckerfabrik Euskirchen“ der Stadt Euskirchen von der Dr. Werner Wohlfarth Unternehmensberatung Umweltschutz
- Nachtrag zum Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 84 „Zuckerfabrik Euskirchen“ der Stadt Euskirchen von der Dr. Werner Wohlfarth Unternehmensberatung Umweltschutz
- Situation bezüglich des Vorhandenseins von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten - Neubewertung vorliegender Ergebnisse früherer Untersuchungen einschließlich einer historischen Recherche für das Rosental-Gelände und das Gelände südlich der Zuckerfabrik im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Zuckerfabrik Euskirchen“ der Stadt Euskirchen von der Dr. Werner Wohlfarth Unternehmensberatung Umweltschutz
- Gutachterlicher Bericht Nr. 200513 zu vororientierenden Bodenuntersuchungen im Bereich des Rosental-Geländes in Euskirchen – Bebauungsplan Nr. 84 „Zuckerfabrik Euskirchen“, Gemarkung: Euskirchen, Flur: 35, Flurstück: 242 des Ingenieurbüros für Geologie und Umwelt Dipl.-Geologin Beate Wittler, Köln vom 01.04.2005
- Gutachterliche Dokumentation der Sanierung des Ölschadens Im Rosental 58/58a, Bericht des Ingenieurbüros Laqua vom 08.08.2002
- Gutachterlicher Bericht Nr. 200513 über die Entnahme von Abfällen im Bereich einer verfüllten Ge-

ländeform auf dem Rosental-Gelände in Euskirchen, Gemarkung: Euskirchen, Flur: 35, Flurstück: 242 des Ingenieurbüros für Geologie und Umwelt Dipl.-Geologin Beate Wittler, Köln vom 30.05.2005

Euskirchen, den 02.03.2006

gez. Dr. Friedl

Der Bürgermeister