BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF NR. 99, 1. ÄNDERUNG

DER STADT EUSKIRCHEN

ORTSTEIL ROITZHEIM

BEREICH "ALTE ZIEGELEI"

(FÜR DIE AUSLEGUNG)

Stadt Euskirchen
Bebauungsp

INHALT

1.0 BISHERIGES VERFAHREN

1.1 BEBAUUNGSPLANGEBIET

2.0 EINORDNUNG IN DIE GESAMTENTWICKLUNG

2.1 ÜBERGEORDNETE ZIELE

2.2 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES NR. 99, 1.ÄNDERUNG

3.0 BERÜCKSICHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

4.0 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

5.0 ALTLASTEN

6.0 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

6.1 SONDERGEBIET - SO -

6.2 GEWERBEGEBIET - GE -

6.3 VERKEHRSFLÄCHEN

6.4 GRÜNFLÄCHEN

6.5 VERSORGUNGSFLÄCHEN

7.0 ABSTANDSERLASS

8.0 HINWEISE

8.1 HINWEISE FÜR BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN

8.2 LÄRMIMMISSIONEN

9.0 REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 99

9.1 BODENORDNUNG

9.2 ERSCHLIESSUNG

9.3 KOSTEN

BEGRÜNDUNG

1.0 BISHERIGES VERFAHREN

Der Ausschuß für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 20.08.1998 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 in Euskirchen, Ortslage Roitzheim, gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), beschlossen

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 21.09.1998 durchgeführt.

1.1 BEBAUUNGSPLANGEBIET

Der Bereich der 1.Änderung umfaßt die Flurstücke, Gemarkung Roitzheim, Flur 3, Flurstücke 41-44 und wird begrenzt

- im Norden vom Narzissenweg
- im Süden von landwirtschaftlichen Flächen südlich "Der Alten Ziegelei"
- im Westen von der B 51
- im Osten von der Erft und der Ortslage Roitzheim

Die verbindliche Abgrenzung ergibt sich aus dem Bebauungsplan Nr. 99, 1.Änderung der Stadt Euskirchen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2.0 EINORDNUNG IN DIE GESAMTENTWICKLUNG

2.1 ÜBERGEORDNETE ZIELE

Das Ziel der Landesplanung im Gebietsentwicklungsplan (GEP) aus dem Jahre 1984 sieht für den Änderungsbereich Wohnsiedlungs-und Agrarbereiche vor.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt für den Änderungsbereich - gemischte Baufläche - M - dar.
Der Bereich wird entsprechend im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr.99, 1.Änderung, wie folgend aufgeführt, geändert:

- Der im Bereich der " ehemaligen Ziegelei " als gemischte Baufläche - M - dargestellte Bereich wird als Sondergebietsfläche - SO - ausgewiesen
- Der westlich und östlich der " ehemaligen Ziegelei " als gemischte Baufläche - M - dargestellte Bereich, wird als gewerbliche Fläche - GE - ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr.99, 1.Änderung der Stadt Euskirchen setzt für den Änderungsbereich ein nach Abstandserlaß gegliedertes Gewerbegebiet fest.

2.2 ZIEL UND ZWECK DER 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 99

Anlaß der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.99 ist die aus städtebaulicher Sicht notwendige und sinnvolle Verlagerung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes aus der Ortslage Stotzheim der Stadt Euskirchen in das Gewerbegebiet " EUROPARK ".

Der neue Standort im Bereich der "Alten Ziegelei " ist verkehrlich besser angebunden, da er in der Nähe der B51 liegt und die Zufahrt im wesentlichen keine Wohngebiete durchquert.

Aus betrieblicher Sicht liegt der Vorteil in der besseren Einsichtnahme von einer stark befahrenen Straße.

Die Gefahr der Innenstadtrelevanz des Betriebes besteht nicht, wenn für den übrigen Bereich des Bebauungsplangebietes Nr.99, mit Ausnahme des SO-Gebietes Handel / Zweckbestimmung Möbelmarkt, weitere großflächige und grundsätzlich andere Einzelhandelsbetriebe definitiv ausgeschlossen werden.
Die Größenordnung des Betriebes soll im wesentlichen unverändert bleiben.

Die Verlagerung des großflächigen Einzelhandels bedeutet gleichzeitig die Aufgabe des -SO - Gebietes in der Ortslage Stotzheim.

Allgemeines Ziel der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.99 ist es, eine städtebauliche Fehlentwicklung an der Jupiterstraße, Ortsteil Stotzheim, aufzuheben.

3.0 BERÜCKSICHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Gemäß § 1 a BauGB ist die Eingriffs-und Ausgleichsproblematik abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu lösen und Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Grundstücksflächen, auf denen die Eingriffe geplant sind, bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.
Die ökologische Bewertung der Vegetationsstrukturen erfolgt nach den Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft (MURL) und wurde bereits im Bebauungsplanverfahren Nr.99, Ortsteil Euskirchen berechnet.
Die, in Zusammenarbeit mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Euskirchen, geforderten Maßnahmen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.99. Die geforderten Ausgleichsmaßnahmen bleiben durch die 1.Änderung unverändert, da sich das Ausmaß des Eingriffes auf den Grundstücken nur unwesentlich verändert.

Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen können innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr.99 in erforderlichem Maße durchgeführt werden.
Der Ausgleich erfolgt auf den Grundstücken und den mit " SPE1 " und " SPE2 " festgesetzten Flächen.

Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt, sofern sie nicht auf anderem Wege (z.B. durch einen städtebaulichen Vertrag) gewährleistet werden kann, durch die Stadt Euskirchen. Die hierfür entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Eigentümer der Grundstücke.

4.0 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

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

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll dezentral auf den Grundstücken versickert werden.

Die Stadt Euskirchen hat für den Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 99, Ortsteil Euskirchen, zwei Gutachten erstellen lassen, in dem der Untergrund hydrogeologisch erfaßt wurde.

Als Ergebnis der erbrachten Gutachten stellt der Gutachter fest, daß aufgrund der Untergrundverhältnisse eine dezentrale Versickerung in großen Teilen des Plangebietes möglich ist.
Lediglich im Bereich der verfüllten ehemaligen Lehmgruben kann aufgrund der vorhandenen Altablagerung keine oder nur nach detaillierter Untersuchung im Einzelfall eine Versickerung durchgeführt werden.

Zulässig ist eine Versickerung nur über die belebte Bodenzone (Mulden oder Becken/Flächenversickerung).
Hierzu ist bereichsweise objektbezogen ein Bodenaustausch erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, daß je nach Größe der Dachflächen und Tiefe der Mulde (mind. 0,30 m tief) für die Versickerungsanlage mit 5 - 20 % der Grundstücksfläche gerechnet werden muß.

Als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 99 wird entsprechend anhand einer beispielhaften Flächenberechnung für eine Muldenversickerung dargestellt, daß die prinzipielle Machbarkeit der Herstellung einer Sickermulde möglich ist.

5.0 ALTLASTEN

Im Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr.99 wurde seitens eines Baugrundlabors unter anderem eine umwelttechnische Untersuchung für den Altstandort "ehemalige Ziegelei" durchgeführt. Die Untersuchung führte zu folgendem Ergebnis:

- Auf der Untersuchungsfläche im Bereich der "ehemaligen Ziegelei" sind keine sanierungsbedürftigen Kontaminationen vorhanden, welche aus der Vornutzung oder aus anthropogenen Anfüllungen resultieren. Ein Gefährdungspotential für die

Umweltmedien oder für die geplante Nutzung als Gewerbegebiet ist nicht erkennbar.

Werden im Rahmen künftiger Bauvorhaben Erdarbeiten durchgeführt, sind dabei anfallende künstliche Anfüllungen fachgerecht zu entsorgen bzw. zu verwerten.

6.0 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 SONDERGEBIET - SO -

Das geplante Sondergebiet - SO -/Einzelhandel erstreckt sich über einen Teilbereich des Bebauungsplangebietes Nr.99, 1.Änderung.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die GRZ, GFZ, Baugrenzen, Firsthöhe und Geschoßzahl geregelt.

Durch die Ausweisung des - SO - Gebietes wird eine geordnete städtebauliche Grundlage für die Verlagerung eines großflächigen Einzelhandels, vom jetztigen Standort der Ortslage Stotzheim, der aus heutiger Sicht eine städtebauliche Fehlentwicklug darstellt, in ein neu ausgewiesenes Gewerbegebiet an der B51, geschaffen.
Eine Innenstadtrelevanz wird dadurch vermieden, daß zukünftig keine weiteren - SO - Flächen im Bebauungsplangebiet Nr.99 festgesetzt werden.

6.2 GEWERBEGEBIET - GE -

Das Gewerbegebiet - GE - wird zum Schutz der angrenzenden Nutzungen entsprechend des Abstandserlasses gegliedert.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die GRZ, GFZ, Baugrenzen, Firsthöhe und Geschoßzahl geregelt.

Die Zonen sind entsprechend ihrer einzuhaltenden Abstandsklassen gemäß Abstandserlaß festgestzt.

6.3 VERKEHRSFLÄCHEN

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.99, 1.Änderung wird im Norden von der B 51 über die bestehende Straße Narzissenweg erschlossen.

Vom Narzissenweg, als Haupterschließungsstraße, ausgehend, verläuft im östlichen Plangebiet die verlängerte Felix-Wankel-Straße. Diese Stichwegeerschließung endet in einer Wendehammeranlage. Das Plangebiet wird somit durch den Narzissenweg und die Felix-Wankel-Straße erschlossen.
Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer werden Fuß- und Radwege ausgewiesen.

Der Wirtschaftsweg, welcher im Bereich der Felix-Wankel-Straße/Brückenstraße nach Süden verläuft, stellt gleichzeitig eine Radwegeverbindung bis Kreuzweingarten dar; zudem weist

der Radwegenetzplan der Stadt Euskirchen hier die Hauptachse der Veloroute aus.

Die Verkehrsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Verkehrsflächenbreiten der Haupterschließungsstraßen liegen bei a) 12,00 m und b) bei 14,00 m, die sich folgendermaßen zusammensetzen:

a)	Fahrbahnbreite	6,50 m
	einseitiger Gehweg	1,50 m
	einseitiger Geh-und Radweg	2,50 m
	einseitiger Pflanzstreifen	1,50 m
b)	Fahrbahnbreite	6,50 m
	einseitiger Gehweg	1,50 m
	einseitiger Geh-und Radweg	3,00 m
	beidseitiger Pflanzstreifen je	1,50 m

6.4 GRÜNFLÄCHEN

Die Pflanzgebote auf den Baugrundstücken und in der Anbauverbotszone entlang der B 51 sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Verbesserung der ökologischen Wertigkeit und zur Eingrünung des GE-Gebietes festgesetzt.

Für die Bepflanzung sind lediglich einheimische und standtortgerechte Gehölzarten und Pflanzqualitäten zu verwenden.Die Pflanzliste zum Bebauungsplan Nr.99 ist entsprechend anzuwenden.

7.0 ABSTANDSERLASS

Damit von dem Gewerbegebiet - GE - keine zusätzlichen erheblichen Belastungen für die schutzbedürftige Wohnbebauung ausgehen, liegt den Festsetzungen des Bebauungsplanes der Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft zugrunde vom 02.04.1998 zugrunde (VB 5-8804.25.1 V Nr.1/98)

Aufgrund des v.g. Erlasses sind als "Negativliste" die Betriebsarten der Abstandsklasse I - VI ausgeschlossen.

Analog der Abstandsliste ist das Plangebiet in 3 Zonen gegliedert (Mindestabstand zur vorhandenen Wohnbebauung ≥ 100 m).

Betriebe, die in dieser Liste nicht aufgeführt sind, jedoch aufgrund ihrer Emissionen vergleichbare Störungen in den Wohngebieten zur Folge hätten, werden im Bauantragsverfahren durch das Gewerbeaufsichtsamt geprüft.

Dabei erfolgt auch die Bewertung der unterschiedlichen Emissionen, so daß im Einzelfall auch Betriebsarten der nächstniedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden können.

8.0 HINWEISE

8.1 HINWEISE FÜR BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN

Da das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.99, 1.Änderung in einem Auenbereich liegt und es zu unterschiedlichen Setzungen kommen kann, ist der entsprechende Bereich gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggfls. Besondere bauliche Vorkehrungen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Ein entsprechender Hinweis ist in den Text aufgenommen.

8.2 LÄRMIMMISSIONEN

In Gewerbegebieten sind Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung, bei der Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung passive Maßnahmen gegen Lärmimmissionen durchzuführen, damit der Charakter des Gewerbegebietes gewahrt und die zulässigen Nutzungen nicht zu sehr eingeschränkt werden.

Aufgrund der bisher vorliegenden Ergebnisse der Lärmforschung (s. "Klosterkötter-Grenzwerte und Richtwerte ") ist davon auszugehen, daß ein Innengeräuschpegel von 30-35 dB (A) nachts im schlafgünstigen Bereich eines durchschnittlich Lärmempfindlichen liegt. Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionswerten " Außen " auszugehen.

- tagsüber 65 dB (A) / nachts 50 dB (A) für Einwirkungsorte, die in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO liegen.

8.3 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

In den dargestellten Bereichen des Bebauungsplangebietes, in denen eine Dachflächenwasserversickerung vorgesehen ist (gem. § 51 a Abs. 3 LWG), ist bei großflächigen Metalldacheindeckungen (Zink, Kupfer, Blei) im Genehmigungsverfahren nachzuweisen, daß aufgrund der verwendeten Dacheindeckung keine Schadstoffe ins Grundwasser gelangen.

9.0 REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sollen innerhalb des Bebauungsplangebietes sollen in freier Verhandlung mit den jeweiligen Eigentümern durchgeführt werden.

9.2 ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet ist teilweise mit Wasser, Kanal, Strom und Gas erschlossen.

Das Gebiet wird über ein Mischwasserkanalsystem entwässert.

9.3 KOSTEN

Die Kostenermittlung des Bebauungsplanes Nr. 99 kann weiterhin angenommen werden. Es ist insgesamt davon auszugehen, daß sich die Kosten für den Straßenbau reduzieren, da die Verkehrsflächen verringert werden.

Euskirchen, den 6.4.1998

STADT EUSKIRCHEN

30

Kurt Kuckertz
Bürgermeister