

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan Nr. 93  
2. Änderung**

**der Stadt Euskirchen,  
Ortsteil Euskirchen**

## **INHALT :**

### **0.0 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung**

### **0.1 Planverfahren**

#### **1.0 Rahmenbedingungen**

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie
- 1.2 Gebietsentwicklungsplan
- 1.3 Flächennutzungsplan
- 1.4 Grünkonzept
- 1.5 Vorhandene Flächennutzung
- 1.6 Ziel und Zweck der Bebauungsplanung/  
Einordnung in die Gesamtentwicklung

#### **2.0 Städtebauliches Konzept**

- 2.1 Verkehrserschließung
- 2.2 Bauungskonzept
- 2.3 Ver- und Entsorgung

#### **3.0 Inhalt des Bebauungsplanes**

- 3.1 Gewerbegebiete (GE1, GE2, GE3),  
Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 3.4 Verkehrsflächen / ergänzende Festsetzungen
- 3.5 Flächen für Versorgungsanlagen
- 3.6 Grünordnerische Festsetzungen

#### **3.7 Hinweise**

### **4.0 Bodenordnung**

### **5.0 Flächenbilanz**

### **6.0 Kosten**

### **7.0 Umweltauswirkungen**

## **0.0 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung**

Der Bebauungsplan Nr. 93, Ortsteil Euskirchen wurde als Satzung beschlossen und trat nach der Bekanntmachung am 27.01.2004 in Kraft.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde lediglich die maximal zulässige Gebäudehöhe eingefügt.

Im Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes sind eine Reduzierung der Immissionen und die weitere Gliederung des Gewerbegebietes vorgesehen. Hier war der Ausschluss störender Betriebe vorgesehen, so dass nur noch nichtstörende Betriebe, d.h. überwiegend Dienstleistungsbetriebe zulässig sind.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen nun Immissionen von Freizeitanlagen vermieden werden. Außerdem wird eine zwei Geschossigkeit festgesetzt. Die Höhenpunkte mit NHN-Höhenangaben werden nachrichtlich übernommen.

Eine weitere Gliederung der Gewerbefläche und der Ausschluss weiterer Betriebsarten werden nicht weiter verfolgt, weil die besonderen städtebaulichen Gründe hierfür nicht herzuleiten sind.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, deshalb kann die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung abgesehen, ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

## **0.1 Planverfahren**

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 16.06.2015 den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 13.07.2015 bis 14.08.2015 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.07.2015.

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB wurde am 20.10.2015 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

## **1.0 Rahmenbedingungen**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie**

Das Bebauungsplangebiet wird u.a. begrenzt:

- im Norden durch die Thomas-Eßer-Straße
- im Süden durch einen landwirtschaftlichen Weg
- im Westen durch die Ortslage Euskirchen bzw. im Südwesten durch landwirtschaftliche Flächen
- im Osten durch die Bundesstraße B 51

Das Bebauungsplangebiet ist durch eine von Norden nach Süden leicht ansteigende Topografie gekennzeichnet.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 11,0 ha.

### **1.2 Gebietsentwicklungsplan**

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regionalplan Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, aus dem Jahre 2003 weist für den Bereich des Bebauungsplanes Ansiedlungsbereich (ASB) aus.

### **1.3 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Baufläche dar. Im Süden ist ein ca. 20m breiter Streifen als Grünfläche zur Ortsrandeingrünung dargestellt.

#### **1.4 Grünkonzept**

Im Rahmen der Neuaufstellung zum Flächennutzungsplan wurde ein Grünkonzept (Stand Okt.`99) erstellt, das Aussagen zu Naturhaushalt und Landschaftsraum für die Stadt Euskirchen beinhaltet.

Für den Bereich nördliches Plangebiet sieht das Grünkonzept einen unzureichend eingegrüntem, nicht eingebundenen Ortsrand vor.

Weiterhin ist der Böschungsbereich entlang der B 51 als prägende Alleen/Baumreihen dargestellt.

Die westlichen Ortsränder im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung werden insgesamt als typisch und ausreichend eingegrünt eingestuft mit dem Ziel der Erhaltung bzw. Aufwertung.

#### **1.5 Vorhandene Flächennutzung**

Die derzeitige Flächennutzung zeigt für das Plangebiet erschlossene gewerbliche Bauflächen sowie im Westen eine Gebietseingrünung zum angrenzenden Wohngebiet, im Süden eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung.

#### **1.6 Ziel und Zweck der Bebauungsplanung/Einordnung in die Gesamtentwicklung**

Mit der Bebauungsplanänderung verfolgt die Stadt Euskirchen das Ziel einer Verbesserung des Immissionsschutzes für das angrenzende westlich gelegene Wohngebiet.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen Immissionen von Freizeitanlagen reduziert werden die Wohnnutzungen besonders beeinträchtigen.

Weil Freizeitanlagen auch nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sein können kommt es durch die Nutzung nicht bebauter Gewerbegrundstücke zu erheblichen Belästigungen des angrenzenden Wohngebietes. Um die Beeinträchtigungen wirksam zu vermeiden, soll die Zulässigkeit dieser Anlagen planungsrechtlich unterbunden werden.

Da Freizeitaktivitäten meist zu einer Tageszeit stattfinden, in der andere ihre Ruhe suchen. Führt dies zu Konflikten mit der Nachbarschaft, des benachbarten Allgemeinen Wohngebietes.

Als Entscheidungsgrundlage bei der Klärung der Frage, ob Geräusche von Freizeitanlagen als erhebliche Belästigungen anzusehen sind, hat das NRW-Umweltministerium den „Runderlass Freizeitlärm“ herausgegeben. Dieser stellt einheitliche und plausible Beurteilungsmaßstäbe auf, setzt aber auch anspruchsvolle Immissionsrichtwerte fest, die im Grunde denen für gewerbliche Anlagen entsprechen. Die morgendlichen und abendlichen Ruhezeiten sowie die Mittagsruhe an Sonn- und Feiertagen werden zudem besonders geschützt. Außerdem werden „seltene Ereignisse“ geregelt, an denen eine gewisse Überschreitung der Immissionsrichtwerte gestattet ist.

Der Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 16.09.2009 zur „Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen bei Freizeitanlagen“ definiert den Anwendungsbereich folgendermaßen:

Zu den Freizeitanlagen zählen beispielsweise Grundstücke, auf denen in Zelten oder im Freien Volksfeste und ähnliche Traditionsveranstaltungen, Musikdarbietungen, auch Konzerte in Sportanlagen, Zirkusveranstaltungen oder regelmäßige Feuerwerke stattfinden. Aber auch Freilichtbühnen, Autokinos, Freizeitparks, Vergnügungsparks, Badeplätze, Erlebnisbäder, Anlagen für Modellfahrzeuge, Sommerrodelbahnen und Hundedressurplätze gehören zu den Freizeitanlagen.

Für Freizeitanlagen (nicht genehmigungsbedürftige Anlagen) gilt die allgemeine

Grundpflicht aus § 22 Abs. 1 BImSchG danach sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden oder zu vermindern, soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist; unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Beachtung dieser Pflicht kann in Baugenehmigungsverfahren und durch Anordnungen nach § 24 BImSchG durchgesetzt werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen liegen dann vor, wenn die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit erheblich belästigt werden. Die Erheblichkeit einer Lärmbelästigung hängt nicht nur von der Lautstärke der Geräusche ab, sondern auch wesentlich von der Nutzung des Gebietes, auf das sie einwirken, von der Art der Geräusche und der Geräuschquellen sowie dem Zeitpunkt (Tageszeit) oder der Zeitdauer der Einwirkungen. Auch die Einstellung der Betroffenen zu der Geräuschquelle kann für den Grad der Belästigung von Bedeutung sein. Bei der Beurteilung ist nicht auf eine mehr oder weniger empfindliche individuelle Person, sondern auf die Einstellung eines verständigen, durchschnittlich empfindlichen Mitbürgers abzustellen.

Neben dem Immissionsschutzrecht hat vor allem das Planungsrecht die Aufgabe, Konflikte, die durch Emissionen von Freizeitanlagen entstehen können, zu vermeiden.

Durch den Ausschluss von Freizeitanlagen im gesamten Gewerbegebiet soll garantiert werden, dass erhebliche Belästigungen des angrenzenden Wohngebietes unterbleiben. Nur mit der planungsrechtlichen Regelung kann das städtebauliche Ziel für das angrenzende Wohngebiet erreicht werden.

Die Festsetzung für den Ausschluss von Freizeitanlagen im gesamten Plangebiet erfolgt auf der Grundlage von § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO als textliche Festsetzung

Des Weiteren werden in der 2. Änderung Höhenbezugspunkte für die NHN-Höhen in der Otto-Lilienthal-Straße nachrichtlich aufgenommen, damit die maximal zulässigen Gebäudehöhen abgeleitet werden können. Hierzu werden die textlichen Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen ergänzt.

Zur rechtssicheren Abrechnung der Erschließungsbeiträge werden für das gesamte Plangebiet maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. In Verbindung mit den unveränderten maximalen Gebäudehöhen, die die Staffelung zum angrenzenden Wohngebiet von ca. 13,50 m auf ca. 9,00 m sichern, sind Baukörper auch mit den für gewerbliche Nutzungen erforderlichen größeren Geschosshöhen möglich.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93 bleiben unberührt und werden zur besseren Anwendbarkeit dieser Bebauungsplanänderung übernommen. Die Begründung wird nur für die geänderten Festsetzungen erstellt.

## **2.0 Städtebauliches Konzept**

### **2.1 Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die nördlich des Geltungsbereiches verlaufende Thomas-Eßer-Straße mit unmittelbarem Anschluss an die Bundesstraße B 51.

Die innere Erschließung des Plangebietes sieht eine leicht verschwenkte Erschließungsstraße mit zwei Fahrspuren, einer wechselseitigen Längsparkspur und beidseitigen Gehwegen vor. Die Erschließungsstraße endet im südlichen Plangebiet in einem Wendehammer. Im nordöstlichen Plangebiet ist zudem ein Erschließungstich desselben Querschnittes mit abschließendem Wendehammer vorgesehen.

### **2.2 Bauungskonzept**

Das Bauungskonzept sieht eine großzügige Darstellung von Gewerbeflächen vor, die lediglich von einer Baugrenze in ihrer äußeren Abgrenzung limitiert wird.

Im westlichen Plangebiet sind im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung

kleinparzellierte Gewerbegrundstücke vorgesehen.

### **2.3 Ver- und Entsorgung**

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Abwasser

Die Entwässerung ist über den fertiggestellten Kanal gesichert.

Elektrizität/Gas

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Gas wurde durch Erweiterung des Versorgungsnetzes sichergestellt.

### **3.0 Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Gewerbegebiet (GE1, GE2, GE3), Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

Im Bebauungsplan werden gewerbliche Bauflächen dargestellt. Zur Sicherung der bestehenden Wohngebiete im Westen werden die Gewerbeflächen zur nächstgelegenen Wohnbebauung entsprechend der Abstandsliste (Abstandserlass NW 1998 gem. § 8 BauNVO Gewerbegebiete (GE)) gegliedert. Die Gebiete sind jeweils in die Teilbereiche GE 1, GE 2 und GE 3 untergeordnet, die sich in ihrer abgestuften Nutzungsintensität am Abstandserlass 1998 orientieren.

Dieser Immissionsschutz erfasst keine Freizeitanlagen, weil diese in der Regel keine genehmigungsbedürftige Anlagen darstellen.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl, die mit 0,8 und die Geschossflächenzahl, die mit 1,6 festgesetzt ist, werden unverändert beibehalten.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist in Form von maximalen Gebäudehöhen in m über NHN festgesetzt. Die Bezugspunkte sind in der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellt, die dazugehörigen Höhen sind in einer Matrix auf der Planzeichnung festgelegt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird dahingehend gestaffelt, dass die Neubebauung westlich der Otto-Lilienthal-Straße bei ca. 9,0m Gebäudehöhe und östlich bei ca. 13,50m Gebäudehöhe über vorhandenem Gelände liegt.

#### **3.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche**

Im Plangebiet wird einheitlich eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig durch Baugrenzen gefasst.

#### **3.4 Verkehrsflächen / ergänzende Festsetzungen**

Die als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Erschließungsanlagen werden unverändert übernommen. Derzeit ist das Plangebiet durch eine Baustraße erschlossen, die jedoch nicht den gesamten geplanten Fahrbahnquerschnitt, insbesondere noch keine Stellplätze, abbildet.

#### **3.5 Flächen für Versorgungsanlagen**

Die Fläche für Versorgungsanlagen zur Errichtung einer Transformatorenstation wird unverändert übernommen.

#### **3.6 Grünordnerischen Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen, die zum Ausgleich und zur Eingrünung dienen, werden unverändert übernommen, weil durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ein Eingriff im Sinn des § 1a BauGB nicht erfolgt.

### 3.7 Hinweise

In den Bebauungsplan werden Hinweise zum Grundwasserstand, Bodendenkmälern, Kampfmittelräumung und der Freiflächengestaltung aufgenommen.- Des Weiteren gibt es Hinweise zum Immissions- und Artenschutz.

### 4.0 Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes wurde eine Umlegung für das gesamte Plangebiet durchgeführt.

### 5.0 Flächenbilanz

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes bewirkt keine Veränderungen in der Flächenbilanz.

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Gewerbliche Bauflächen - GRZ 0,8	85.601,3 m <sup>2</sup> 68.481,0 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen - Straßenverkehrsfläche	8.546,4 m <sup>2</sup> 8.281,6 m <sup>2</sup> 264,7 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen - SPE 1 (westlich) - SPE 2 (südlich)	15.559,4 m <sup>2</sup> 8.550,5 m <sup>2</sup> 7.008,9 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation (2,5m x 5,0m)	12,5 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>109.720,0 m<sup>2</sup></b>

### 6.0 Kosten

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Euskirchen keine Kosten.

### 7.0 Umweltauswirkungen

Umweltauswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung - weder positiv noch negativ - sind zum derzeitigen Stand nicht zu erkennen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 (6) Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter. Es wird durch die Planänderung keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Umweltprüfung unterliegt. Es werden keine Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung sind nicht erkennbar. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wird ein Hinweis zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ein Umweltbericht wird gem. § 13 (3) BauGB nicht erstellt.

Euskirchen, den 10.11.2015

Dr. Friedl  
Bürgermeister