

Stadt Euskirchen Ortsteil Flamersheim

Bebauungsplan Nr. 10 "Alte Lederfabrik"

Begründung



im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Verfahrenswahl und -ablauf**
- 4. Rahmenbedingungen**
 - 4.1 Regionalplan
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Rahmenplanung
 - 4.4 Landschaftsplan
 - 4.5 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten
 - 4.5.1 Bestehende Entwässerungssituation
 - 4.5.2 Altstandort
 - 4.5.3 Emissionen
 - 4.5.4 Bestehendes Planungsrecht
 - 4.5.5 Einzelhandelskonzept
 - 4.5.6 Verkehr
 - 4.5.7 Baudenkmal
- 5. Städtebauliches Konzept**
 - 5.1 Bebauung
 - 5.2 Erschließung
 - 5.3 Ver- und Entsorgung
- 6. Erläuterung zu den Planfestsetzungen**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4 Garagen und Stellplätze
 - 6.5 Beschränkungen der Wohnungen in Wohngebäuden
 - 6.6 Verkehrsflächen
 - 6.7 Flächen für Versorgungsanlagen
 - 6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 6.9 Kennzeichnung
- 7. Auswirkungen der Planung**
 - 7.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - 7.2 Umweltauswirkungen
 - 7.2.1 Umweltbericht, Eingriff/Ausgleich
 - 7.2.2 Artenschutzrechtliche Belange
 - 7.2.3 Immissionsschutzrechtliche Belange
 - 7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung
 - 7.4 Einwirkungsbereich Störfallanlagen
 - 7.5. Verkehrliche Auswirkungen
- 8. Realisierung**
 - 8.1 Ver- und Entsorgung
 - 8.2 Bodenordnung
 - 8.3 Kosten

9. Flächenbilanz

10. Rechtsgrundlagen

Anlagen:

- Anlage 1 Fachbeitrag Artenschutz, raskin – Umweltplanung und Umweltberatung GbR, 52066 Aachen, Stand 19. November 2015
- Anlage 2 Schalltechnische Stellungnahme, Graner + Partner, 51465 Bergisch-Gladbach, Stand 6. November 2015
- Anlage 3 Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung zur Nutzungsänderung des Fabrikgeländes der ehemaligen Lederfabrik Christian Schäfer in Euskirchen-Flamersheim, Borchert + Lange, Beratender Ingenieure für Umwelt + Geotechnik, 45134 Essen, Stand 29. März 2004
- Anlage 4 Bericht zu den durchgeführten Schadstoffuntersuchungen (Ehemalige Lederfabrik Christian Schäfer in Euskirchen-Flamersheim), BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 52146 Würselen, Stand 26. Januar 2015
- Anlage 5 Verkehrliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 10 "Alte Lederfabrik", IGS - Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, 41460 Neuss, Stand 12. April 2016

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 der Stadt Euskirchen für den Ortsteil Flammersheim ist der Erwerb des ehemaligen Lederfabrikgeländes durch einen Investor, der es mit weiteren, unmittelbar angrenzenden Grundstücksflächen entwickeln möchte.

Um ein mögliches Entwicklungsszenario für das Lederfabrikgelände zu erhalten, hat der Investor im Vorfeld für das Gesamtareal zwischen der Landesstraße 210, der Landesstraße 11, der Geierstraße und der Christian-Schäfer-Straße eine Rahmenplanung zu neuen städtebaulichen Zielvorstellungen erarbeiten lassen. Unter Beachtung des vorhandenen Gebäudebestandes im vorgenannten Gesamtareal sowie der Berücksichtigung von Bindungen und Restriktionen wurde ein Städtebauliches Konzept entwickelt. Siehe hierzu **Karte 3**.

Durch dieses Städtebauliche Konzept wird im Hinblick auf eine abschnittsweise Realisierung des Gesamtareals ein schlüssiges Einfügen von Einzelvorhaben ermöglicht.

Damit kann – wie mit dem BP Nr. 10 "Alte Lederfabrik" beabsichtigt – die städtebauliche Ordnung eines Teilbereichs des ehemaligen Lederfabrikgeländes gewährleistet werden.

Dieser Teilbereich ist der zum Teil bebaute östliche Teil des Lederfabrikgeländes, das unmittelbar an der Geierstraße gelegen ist.

Es handelt sich hierbei um einen sogenannten Altstandort, bei dem aufgrund der ehemals ausgeübten Nutzung mit Belastungen des Bodens und Bauteilen gerechnet werden muss.

Aufgrund einer vorliegenden Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung für diesen Bereich, die im Jahre 2004 für eine geplante ausschließliche Wohnnutzung durchgeführt wurde, bestehen nach dem Rückbau belasteter Bauteile und ggfls. Sanierung nicht völlig auszuschließender örtlicher Bodenbelastung aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken. Siehe hierzu nachfolgend unter Pkt. 4.5.2 – Altstandort.

Ziel ist, unter Beibehaltung der für eine Nachnutzung geeigneten Gebäudesubstanz im südlichen und westlichen Plangebietsbereich, hier eine Mischnutzung (Wohnen, Dienstleitungen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören) zu verwirklichen. Nach dem Abriss der abgängigen Gebäudesubstanz im Bereich der Geierstraße ist dort Geschosswohnungsbau, u.a. auch mit altersgerechten Wohnungen, vorgesehen.

Das mit dem Aufstellungsbeschluss zum BP 10 am 12.07.2011 u.a. verfolgte planerische Ziel des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird mit der geänderten Planfassung gemäß der 2. Planberatung zum BP 10 nicht weiter verfolgt. Damit soll ein beabsichtigter nicht großflächiger Getränkemarkt ermöglicht werden.

Im nördlichen, unbebauten Plangebietsbereich (nicht Teil des Betriebsgrundstücks) ist im Übergang zu der dort vorhandenen Wohnbebauung eine ausschließliche Wohnnutzung in Form von freistehenden Einzelhäusern bzw. von Doppelhäusern vorgesehen.

Innerhalb des Plangebiets sollen die Baugebiete - unter Beachtung der unmittelbar angrenzenden Nutzungen - als Mischgebiet (MI) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Umsetzung der vorstehend beschriebenen planerischen Ziele beschreibt ein Planerfordernis im Sinne des Baugesetzbuches.

Mit dem beabsichtigten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch kann dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuches entsprochen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

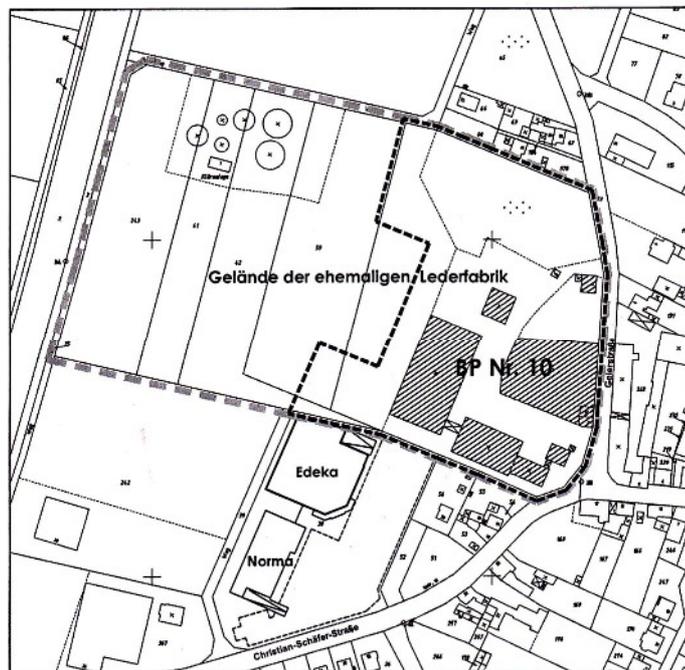
Der Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Euskirchen befindet sich im Westen des Ortsteils Flammersheim und betrifft die Flurstücke 42 tlw., 57, 58 tlw. und 59 tlw. in der Flur 3, Gemarkung Flammersheim.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch eine vorhandene Wohnbebauung,
- im Osten durch die Geierstraße,
- im Süden das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" und eine vorhandene Wohnbebauung und
- im Westen durch eine Parallele von i.M. rd. 130 m zur Geierstraße.

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der nachfolgenden **Karte 1** zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 2,35 ha.



Karte 1: Abgrenzung des Plangebiets

3. Verfahrenswahl und -ablauf

Im Zusammenhang mit der Errichtung von zwei Lebensmittelmärkten an der Christian-Schäfer-Straße im Ortsteil Flamersheim und Überlegungen zur weiteren Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem Gelände der ehemaligen Lederfabrik hatte die Stadt Euskirchen das Erfordernis gesehen, die Steuerung des Einzelhandels im diesem Bereich durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu regeln.

Am 12.07.2011 hatte der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Euskirchen diesbezüglich den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 10 "Alte Lederfabrik" gefasst.

Am 09.12.2014 fand im Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Euskirchen, aufgrund eines geänderten städtebaulichen Konzepts, die 2. Planberatung zum Bebauungsplan Nr. 10 "Alte Lederfabrik" statt. Der Ausschuss stimmte dem vorgelegten Konzept, in Verbindung mit der gleichzeitig vorgestellten Rahmenplanung für das Plangebiet und angrenzender Flächen, zu.

Der Bebauungsplan Nr. 10 "Alte Lederfabrik" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung in dem vom Baugesetzbuch (BauGB) mit der Novelle vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) eingeführten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen nachverfügbar sind nach § 3 (2) Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB (zusammenfassende Erklärung) wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 10 erfüllen die Kriterien des § 13 a BauGB:

- Bei der Gesamtkonzeption geht es um die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen im Sinne des § 1 (6) Nr. 4 sowie § 1a (2) BauGB (Erhaltung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile)
- Die zulässige Größe der Grundfläche im Plangebiet liegt mit rd. 12.000 m² weit unterhalb der im Baugesetzbuch genannten Grenze von 20.000 m² des § 13 a (1) Nr. 1 BauGB für die uneingeschränkte Anwendung des beschleunigten Verfahrens.
- Die in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) werden von der Planaufstellung nicht berührt.
- Mit der Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen und die in Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) mit "X" gekennzeichnet sind.

Es liegen somit keine Ausschlussgründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vor.

Die auf Grund der Bebauungsplanaufstellung verursachten Eingriffe gelten gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Obwohl kein Umweltbericht gem. § 13 a (2) Nr. 1 BauGB erforderlich ist, wird dennoch geprüft, ob mit dem Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen, speziell auf Tierarten, verbunden sind. Dies beinhaltet insbesondere eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP).

Am 08.12.2015 hat der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.12.2015 bis 01.02.2016 einschließlich.

Von Bürgerinnen und Bürgern wurde keine Stellungnahmen vorgetragen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 23.12.2015 durchgeführt. Beteiligungszeitraum war bis einschließlich 01.02.2016.

Die während der Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen:

- Landesbetrieb Straßenbau NRW zu verkehrlichen Belangen,
- Erftverband zu flurnahen Grundwasserständen und
- LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland zum vorhandenen Baudenkmal "Geierstraße 6"

wurden in den Verfahrensunterlagen berücksichtigt.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan

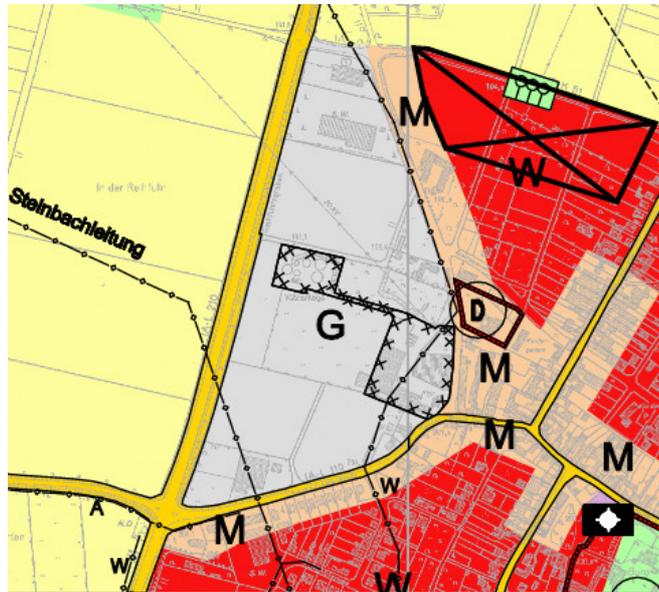
Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg ist das Plangebiet als **Allgemeiner Siedlungsbereich** (ASB) dargestellt. Somit befindet sich die Planung in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist das Plangebiet insgesamt als Gewerbliche Fläche (G) dargestellt. Siehe hierzu die nachfolgende **Karte 2**.

Im nördlichen und südlichen Randbereich der dargestellten Gewerblichen Fläche haben sich zwischenzeitlich verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt. Aus Sicht der Stadt Euskirchen erscheint eine weitgehende Aufgabe der restlichen Flächen als Gewerbliche Bauflächen (G) denkbar, zumal die Gewährleistung des Ziels "Mischung von Wohnen und Arbeiten"¹ auch durch die Darstellung von gemischten Bauflächen (M) erreicht werden kann.

¹ siehe hierzu im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen, Seite 41



Karte 2: Derzeitige Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen

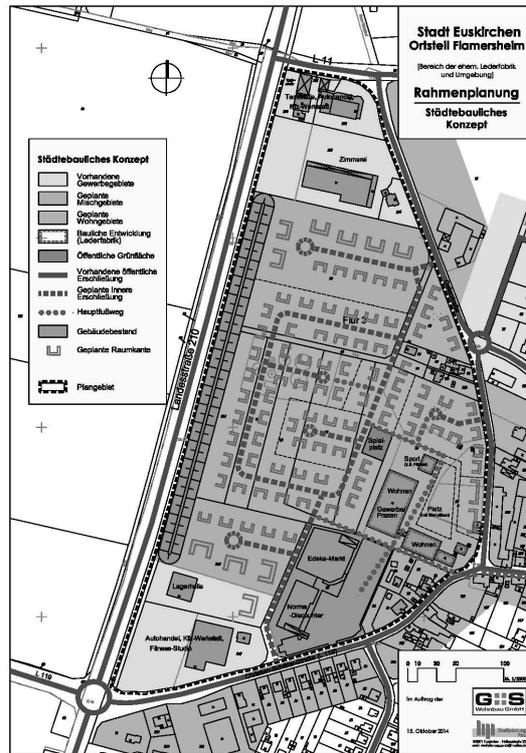
Im Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen sind Teilflächen des Geländes der ehemaligen Lederfabrik als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, dargestellt. Hiervon ist der überwiegende Teil des Bebauungsplans Nr. 10 betroffen.

Östlich des Plangebiets befindet sich das eingetragene Baudenkmal "Villa mit Nebengebäuden".

Gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Insofern wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen im Wege der Berichtigung angepasst.

4.3 Rahmenplanung

Im Rahmenplan für den Bereich Landesstraße 210, Landesstraße 11, Geierstraße und Christian-Schäfer-Straße, ist im –Städtebaulichen Konzept – für das Plangebiet des BP Nr. 10 eine Beibehaltung der beiden ehemaligen Fabrikgebäude sowie nördlich und östlich davon eine neue Wohnbebauung vorgesehen.



Karte 3: Rahmenplanung – Städtebauliches Konzept

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets ist ausschließlich von der Geierstraße aus vorgesehen.

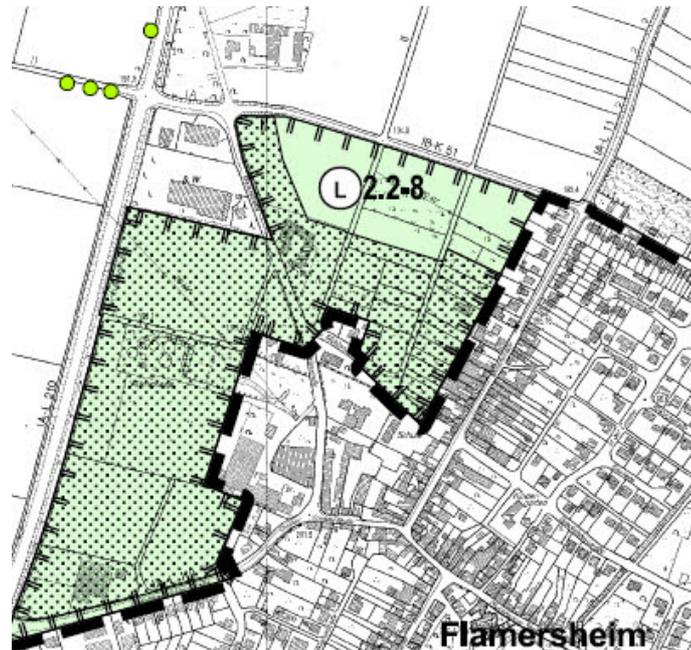
4.4 Landschaftsplan

Der vom Kreis Euskirchen aufgestellte Landschaftsplan für das Stadtgebiet von Euskirchen (Landschaftsplan 16) ist seit Mai 2007 rechtskräftig.

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Flammersheim und somit außerhalb des Landschaftsplanes. Kleinere bislang unbebaute Teilflächen, im Nordwesten und Südwesten des Plangebiets, liegen innerhalb eines gemäß § 29 (3) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW) festgesetzten, temporären (bis zur baulichen Inanspruchnahme) Landschaftsschutzgebiets. Siehe hierzu die nachfolgende **Karte 4**

Dieses Entwicklungsziel wird für Flächen dargestellt, die derzeit außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen (§ 16 (1) LG NRW) liegen, jedoch gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan in Zukunft einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Im südlichen Teil wurde bereits eine Fläche durch bauliche Maßnahmen (Nahversorgungsstandort) ersetzt.



Karte 4: Auszug aus dem Landschaftsplan

4.5 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Westen von Flammersheim und hat über die Geierstraße und die Christian-Schäfer-Straße (Landesstraße 119) gute Verbindung an die Landesstraße 11 im Norden und die Landesstraße 210 im Westen.

Das Plangebiet ist eine nach Nordwesten um rd. 2,3 % geneigte Fläche, die sich in privatem Eigentum befindet.

Aktuell werden die beiden dreigeschossigen Gebäude im Süden und Westen als Lagerfläche für Brennholz genutzt.

Die sonstigen Gebäude entlang der Geierstraße (ehemalige Lagerhalle) und im Innenbereich sind ungenutzt und von der Gebäudesubstanz her weitestgehend abgängig.

Nördlich des eigentlichen Fabrikgeländes befindet sich eine Geländemulde, mit geringem Gehölzbestand, die als Weidefläche genutzt wird.

Das Plangebiet enthält an verschiedenen Stellen Einzelgehölze und Gehölzgruppen, die sich nach Aufgabe der Lederfabriknutzung zum Teil dort entwickelt haben. Daneben enthält der Innenbereich einen Baumbestand (im wesentlichen Pappeln und Rosskastanien) und am südlichen Rand drei größere Platanen.

4.5.1 Bestehende Entwässerungssituation

In der Geierstraße befinden sich zwei Mischwasserkanäle. Ein Mischwasserstrang entwässert in südliche Richtung zur Christian-Schäfer-Straße, ein weiterer Mischwasserstrang entwässert in nördliche Richtung in die Straße "Im Mühlenacker". Beide Kanalstränge sind nach Information der Stadt Euskirchen hydraulisch ausgelastet.

Das Gelände der "Alten Lederfabrik" hat im Bereich der Zufahrt zwei öffentliche Anschlüsse an das bestehende Mischwassernetz der Geierstraße.

4.5.2 Altstandort

Nach Angaben der Kreises Euskirchen (Untere Bodenschutzbehörde) handelt es sich bei Teilflächen des Plangebiets um einen Altstandort (Lederfabrik Schäfer, Kataster Nr. 5307/108). In der ehemaligen Lederfabrik Schäfer, die bis 1995 in Betrieb war, wurde Vollleder (vor allem mit mineralischer Chromgerbung) hergestellt. Im westlichen Bereich des Standortes (außerhalb des Plangebietes) befindet sich die ehemalige Kläranlage der Lederfabrik, die 1982 in Betrieb ging. Des Weiteren lag eine ehemalige (betriebsinterne) Tankstelle am südlichen Teil des Grundstücks. In dem als Lagerhalle genutzten Gebäude an der Geierstraße waren Gerbergruben vorhanden. Diese sind verfüllt worden und mit einem Betonboden versehen.

Im Jahre 2004 wurde eine erste Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung² durchgeführt. Dem lag zugrunde, dass alle vorhandenen Gebäude und Anlagen auf dem Betriebsgrundstück abgebrochen und durch eine Wohnbebauung ersetzt werden sollten. Die ebenfalls zum Besitz der Lederfabrik zählenden Wohngrundstücke waren nicht Gegenstand der Untersuchungen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Bereich der ehemaligen Betriebsflächen der Lederfabrik nur wenige Stoffgruppen zu Einsatz gekommen sind. An bestimmten Stellen des Betriebsgeländes ist mit unterschiedlichen Belastungen von Chlorid und Chrom zu rechnen ist, deren nachgewiesenen geringen Gehalte aber keine Besorgnis darstellen. Sulfid wurde in den untersuchten Bodenproben nicht nachgewiesen.

Auch im Hinblick auf die vergleichsweise günstigen hydrogeologischen Randbedingungen ist für die ehemaligen Betriebsflächen der Lederfabrik allenfalls von einer sehr geringen Gefahr einer Grundwassergefährdung auszugehen, so dass aus gutachterlicher Sicht nach dem derzeitigen Kenntnisstand weitere Untersuchungen nicht erforderlich sind.

Für die Flächen außerhalb des eigentlichen Betriebsgeländes besteht nach dem derzeitigen Kenntnisstand kein Altlastenverdacht.

Dies trifft weitgehend auch für den Bereich des Kesselhauses zu.

Neben den mit Chrom und zum Teil auch Chlorid belasteten Restanhaftungen in den Gruben liegen im Bereich des Abwassersystems umfangreiche hochbelastete Schlammablagerungen vor. Letztere müssen bei einem Rückbau in jedem Fall restlos beseitigt werden.

Im Bereich der "Alten Gerberei" sind die vermutlich ehemaligen Gerbergruben mit einer Betondecke verschlossen worden. Die Ausdehnung der Gruben und deren Inhalte und deren Zustand sowie die Belastung des Bodens unterhalb der Gerbergruben sind derzeit nicht bekannt. Eine genaue Untersuchung kann hier erst im Rahmen von Rückbaumaßnahmen erfolgen.

Fazit des Gutachter:

Es wird empfohlen, für die Betriebsgebäude und die Anlagen der Gerberei ein Rückbaukonzept zu erstellen. Hierfür sind ggfls. noch ergänzende Untersuchungen erforderlich.

² Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung, Borchert + Lange (Beratende Ingenieure für Umwelt + Geotechnik), 45134 Essen, Stand 29.03.2004

Nach dem Rückbau belasteter Bauteile und ggfls. Sanierung nicht völlig auszuschließender örtlicher Bodenbelastungen bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken, das gesamte ehemalige Betriebsgrundstück als Wohnbebauung zu nutzen.

Eine Altlastenbeseitigung und -entsorgung erfolgt im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Alte Lederfabrik", in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen.

Gemäß den Angaben aus dem Altlastenkataster (Nr. 5307/108) des Kreises Euskirchen erfolgt im Bebauungsplan eine dementsprechende Kennzeichnung.

Baugrund-/Schadstoffuntersuchung³

Um weitere Erkenntnisse über mögliche Verunreinigungen der im südwestlichen Abschnitt des ehemaligen Gerbereiegebäudes unterhalb des Betonbodens anstehenden Bodenschichten sowie der im Bereich des in der nordwestlichen Ecke des Projektgebietes liegenden ehemaligen Kläranlagengeländes anstehende Böden zu gewinnen, wurden am 11.12.2014 auf dem vg. Flächen insgesamt 14 Rammkernsondierungen niedergebracht.

Des Weiteren wurden aus den in den Außenbereichen über große Flächen vorhandenen Schwarzdecken zahlreiche Einzelproben entnommen. An insgesamt vier dieser Proben wurden im chemischen Labor die Gehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bestimmt.

Als Ergebnis der chemischen Analysen ist festzustellen, dass bei den Proben aus den Rammkernsondierungen (Schadstoffuntersuchung nach LAGA) keine Verunreinigungen festgestellt wurden und bei den Proben aus den gebundenen Trag-/Deckschichten (PAK-Analyse) nur geringe PAK-Belastungen vorliegen.

4.5.3 Emissionen

Das Plangebiet ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht von Emissionen betroffen. Östlich des Plangebiets befindet sich in der Christian-Schäfer-Straße 4 im Abstand von rd. 60 m, hinter dem Gebäude an der Geierstraße (ehemals der Lederfabrik zugehörig), ein bereits langjährig bestehender Kfz-Technikbetrieb mit Karosseriebau und Fahrzeuglackieranlage der Bestandsschutz genießt.

Immissionskonflikte zu der in Hauptwindrichtung befindlichen Wohn- und Gewerbenutzung (griechisches Restaurant und ein Pizza-Dienst) im Abstand von rd. 70 m sind nicht bekannt.

Schalltechnische Stellungnahme⁴

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Umnutzung des Lederfabrikgeländes in ein Mischgebiet bzw. ein kleineres Wohngebiet außerhalb des Betriebsgrundstücks wurde eine Abschätzung möglicher Konflikte durchgeführt. Diese bezieht sich sowohl auf die Immissionskonflikte innerhalb des Plangebiets als auch auf Verkehrslärmkonflikte durch die im Westen vorbeiführende Landesstraße 11 (ehemals 210). Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Stellungnahme wiedergegeben. Die

³ Bericht zu den durchgeführten Schadstoffuntersuchungen (Ehemalige Lederfabrik Christian Schäfer in Euskirchen-Flammersheim), BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Würselen, Stand 26. Januar 2015

⁴ Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 10 "Alte Lederfabrik", Graner+Partner Ingenieure, 51465 Bergisch-Gladbach, Stand 6. November 2015

vollständige Schalltechnische Stellungnahme kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Euskirchen eingesehen werden.

Zusammenfassung der Schalltechnischen Stellungnahme:

Gemäß der BPlan-Unterlagen ergibt sich die Schlussfolgerung, dass die Industriebranche (ehemalige Lederfabrik) als Mischgebiet zu betrachten ist, so dass die im Gebäude beabsichtigten schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen/Praxen/Büros etc.) den Schutzanspruch eines Mischgebietes gemäß TA Lärm haben und somit die Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) tags/nachts einzuhalten sind.

Angesichts der hier vorhandenen örtlichen Gegebenheiten muss davon ausgegangen werden, dass die Stellplatznutzung des geplanten Getränkemarktes (westlich von MI 4 vorgesehen) keine Immissionskonflikte für die geplanten Wohnungen im MI 2 bzw. WA 1- bis WA 3-Gebiet auslöst.

Die von der Landesstraße 11 (ehemals 210), die in ca. 170 m Abstand im Westen vorbeiführt, verursachten Verkehrslärmimmissionen wurden gemäß RLS 90 – Richtlinien für Lärmschutz an Straßen – untersucht. Aufgrund der Verkehrsbelastung der Landesstraße mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen DTV rd. 7.500 Kfz/24 h mit einem Anteil Schwerlastverkehr von 330/24 h ergibt sich die Einstufung in den Lärmpegelbereich 1 gemäß DIN 4109.

Mit Baukonstruktionen entsprechend dem Stand der Technik (Massivbauweise, Isolierverglasung etc.) werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Schlafverhältnisse sowohl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) als auch im Mischgebiet (MI) erfüllt. Der bauliche Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – bezüglich Luftschall, Trittschall und Körperschall etc. ist dabei zu berücksichtigen. Zusammenfassend ergibt sich aus schallimmissionsschutzrechtlicher Sicht eine positive Bewertung für den Bebauungsplan Nr. 10 "Alte Lederfabrik".

4.5.4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet hat der Ausschuss für Umwelt und Planung in seiner Sitzung am 12.07.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10 "Alte Lederfabrik" im Ortsteil Flamersheim gefasst.

Zur Städtebaulichen Zielsetzung heißt es in der Begründung:

"Die Stadt Euskirchen sieht in der Fläche der "Alte Lederfabrik" die Möglichkeit, gemischte Nutzungen anzusiedeln. Die Mischung z. B. Wohnen und Dienstleister steht im Einklang des zentralen Versorgungsbereichs."

Zur Art der baulichen Nutzung heißt es in der Begründung:

"Die im Mischgebiet festgesetzten zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO werden gem. § 1 (5) BauNVO wegen Möglichkeit der Schädigung der Zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen."

Am 14.07.2011 hatte der Rat der Stadt Euskirchen eine Satzung über die Veränderungssperre für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 im Ortsteil Flamersheim erlassen, um zum Schutz des Nahversorgungsstandortes (Edeka-Lebensmittel-Vollversorger, Norma-Lebensmittel-Discounter) an der Christian-Schäfer-Straße die Ansiedlung eines beantragten SB-Marktes (Discounters mit 799 m² VKF) auszuschließen. Diese Satzung wurde nicht verlängert und ist seit dem 30.07.2013 abgelaufen.

4.5.5 Einzelhandelskonzept

Im Einzelhandelsgutachten für die Stadt Euskirchen (GMA, Stand April/Mai 2009) war die gesamte Fläche der ehemaligen Lederfabrik als Zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Der Rat hat am 24.09.2009 zwei Potentialflächen für Einzelhandelsansiedlungen beschlossen. Als Standort 11 ist die Alte Lederfabrik und als Standort 10 eine Fläche in direkter Nähe, nördlich der Christian-Schäfer-Straße, beschlossen worden. Laut Gutachten soll auf diesen Flächen eine Vollversorgung in einer marktfähigen Größe angesiedelt werden. Der von der GMA bevorzugte Standort 11 sollte zuerst entwickelt werden. Da vom Eigentümer kein geeignetes Entwicklungskonzept vorgelegt wurde, entschied sich die Kreisstadt, den Standort 10 zu entwickeln.

In der vom Rat der Stadt Euskirchen beschlossenen Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Euskirchen (GMA, Stand November 2014) ist – nach Realisierung des vorgenannten Standortes 10 mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter und einem Lebensmittel-Discounter – nunmehr nur noch eine Teilfläche des Plangebietes (parallel zur südlichen Plangebietsgrenze) als zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen ist damit grundsätzlich in diesem Bereich möglich. Aufgrund des festgesetzten Mischgebietes sind jedoch großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

4.5.6 Verkehr

Das Plangebiet - bestehend aus dem überwiegend bebauten Bereich der ehemaligen Lederfabrik sowie einer nördlich angrenzenden Weidefläche - ist aus verkehrlicher Sicht gut erreichbar, da unmittelbar entlang der östlichen Plangebietsgrenze die Geierstraße als kommunale Straße angrenzt. Die historische Lage der Fabrikzufahrt im südlichen Abschnitt der Geierstraße berücksichtigend, soll auch die zukünftige Erschließung überwiegend von diesem Punkt aus erfolgen. Der Bereich der Weidefläche kann ebenfalls unmittelbar von der Geierstraße aus erschlossen werden. Aufgrund der Stellungnahme des Landesbetrieb Straßen.NRW wurde eine verkehrliche Stellungnahme zum BP Nr. 10 "Alte Lederfabrik" erarbeitet. Zu den Ergebnissen siehe unter Punkt 7.5.

4.5.7 Baudenkmal

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich im Nordosten - östlich der Geierstraße - das gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) eingetragene Baudenkmal "Geierstraße 6". Zugehörig zum 1885 errichteten Hauptgebäude sind die Nebengebäude wie Stall und Remise sowie der von der originalen Umfriedung eingezäunte Park.

"Die Villa (Geierstraße 6) ist ein repräsentatives und herrschaftliches Gebäude, das auf Distanzwirkung angelegt ist. Sowohl die malerische Fassaden- und Dachgliederung mit Schwebegiebeln und baulichem Zierrat als auch der umgebende Park mit der Umfriedung unterstreichen den Baugedanken der hervorgehobenen Einzellage."⁵

Die während der öffentlichen Auslegung des BP 10 vom LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland vorgebrachten Bedenken bezüglich der Beeinträchtigung des Baudenkmals durch die geplanten Vorhaben im Plangebiet konnten bei einem Ortstermin mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland ausgeräumt werden.

⁵ LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, aus der Stellungnahme vom 27.01.2016 während der öffentlichen Auslegung

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauung

Beabsichtigt ist die beiden dreigeschossigen, ehemaligen Fabrikgebäude baulich umzugestalten bzw. sie teilweise zurückzubauen. Als Nutzung ist eine Mischung aus Wohnen, Dienstleistung, freien Berufe und nicht wesentlich störenden gewerbliche Einrichtungen vorgesehen.

Die restlichen ehemaligen Fabrik- und Nebengebäude, insbesondere die große Lagerhalle an der Geierstraße und die Heizzentrale im Innenbereich sollen abgerissen werden.

Eine Neubebauung im Plangebiet ist wie folgt vorgesehen:

- ein zwei- bis dreigeschossiger Geschosswohnungsbau mit drei Wohngebäuden im südlichen Abschnitt der Geierstraße,
- eine zweigeschossige Bebauung mit rd. 12 Einfamilienwohnhäusern im nördlichen Abschnitt der Geierstraße,
- ein eingeschossiger Getränkemarkt, westlich an das Fabrikgebäude 1 angrenzend.

5.2 Erschließung

Fahrschließung

Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz bereits erschlossen. Die Erschließung des Plangebietes ist wie folgt vorgesehen:

- Das Wohngebiet im nördlichen Plangebiet wird von der Geierstraße aus – in Form einer Stichstraße mit Wendeanlage – erschlossen,
- Das Mischgebiet im südlichen Plangebiet wird ebenfalls von der Geierstraße - über die "ehemalige Fabrikzufahrt" - erschlossen,
- der Getränkemarkt mit zugehörigen Kundenstellplätzen wird über die vorhandene Edeka-Stellplatzanlage mit erschlossen.

Ruhender Verkehr

Für das Mischgebiet ist die Unterbringung von Stellplätzen überwiegend in einer Tiefgarage und zu einem geringen Teil oberirdisch vorgesehen.

Fußwege

Geplant ist eine Fußwegeverbindung aus dem Ortskern entlang der Christian-Schäfer-Straße und über das Fabrikgelände bis zum Nahversorgungsstandort (Edeka / Norma).

5.3 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen in der Geierstraße.

Entsorgung

In der Geierstraße befindet sich ein Mischwasserkanal, in der das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser aus dem Plangebiet eingeleitet und der Kläranlage Kessenich zugeführt werden soll.

Im Zusammenhang mit den beabsichtigten Um- und Neubaumaßnahmen im Plangebiet erfolgte eine Überprüfung bezüglich des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers und seiner verträglichen Ableitung in das vorhandene Kanalnetz. Siehe hierzu unter Pkt. 8.1 Ver- und Entsorgung.

6. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

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

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen sowie der umgebenden Nutzungen wird ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) Baunutzungsverordnung (BaunVO) werden alle laut § 4 (3) BaunVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungswesens
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgte insbesondere um zu verhindern, dass sich hier flächen- und verkehrintensiv Einrichtungen ansiedeln. Da von ihnen auch unerwünschte Störungen (Geruch, Lärm) ausgehen können sind sie in diesem Gebiet nicht zu vertreten.

6.1.2 Mischgebiet

Die im Mischgebiet gemäß § 6 (2) BaunVO allgemein zulässigen Nutzungen

Nr. 6 Gartenbaubetrieb

Nr. 7 Tankstellen

Nr. 8 Vergnügungsstätten

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit gemäß § 1 (5) BaunVO ausgeschlossen.

Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgte insbesondere um zu verhindern, dass sich diese flächen- und verkehrintensiven Einrichtungen im Nahbereich vorhandener und geplanter Wohnbebauung ansiedeln. Zudem würde sie der baulich-gestalterischen Aufwertung dieses Standortes entgegen stehen.

Aus den gleichen Gründen wurden sowohl die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BaunVO als auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 (3) BaunVO als nicht zulässig festgesetzt und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Auch hier wurde nicht verkannt, dass Vergnügungsstätten in Bereichen mit zulässiger Wohnnutzung bzw. angrenzender Wohnbebauung erhebliche Spannungen hervorrufen können.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl im WA-Gebiet als auch im MI-Gebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) bestimmt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 gem. § 17 (1) BaunVO festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BaunVO wird nicht ausgeschlossen. Somit wäre eine Überbauung bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,45 möglich. Diese unter der möglichen Ausnutzung der Obergrenzen des § 17 (1) BaunVO zurückbleibende Festsetzung berücksichtigt das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden aber auch die mit der Versiegelung zusammenhängende Entwässerungsthematik, speziell hier des Niederschlagswassers.

Im Mischgebiet (MI) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 gem. § 17 (1) BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Somit wäre eine Überbauung bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 möglich.

Auf Grund der integrierten innerörtlichen Lage, mit weitgehendem Erhalt und Umnutzung von Bestandsgebäuden und einem überwiegend mischgebietsähnlichen Umgebungscharakter wird eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO auf max. 0,8 für vertretbar gehalten, zumal die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Überschreitung dürfte im Wesentlichen durch die Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen überschritten werden, wobei im Bereich über der zukünftigen Tiefgarage eine Begrünung erfolgt und damit keine optische Versiegelung auszuschließen ist.

Diese Festsetzung wird zudem mit der städtebaulichen Zielsetzung begründet, hier ein mischgenutztes Quartier zu realisieren. Das Projekt stellt eine Flächenentwicklung dar, um einen untergenutzten innerörtlichen Standort, für den in der Vergangenheit keine neuen Nutzung gefunden werden konnte und der eine optische Beeinträchtigung im Ortsbild darstellt, einer Nachnutzung zuzuführen.

Die beiden vorhandenen, dreigeschossigen ehemaligen Fabrikgebäude werden auf ihre Bestandshöhen begrenzt festgesetzt bzw. beim westlichen Gebäude (Haus 1) ist ein geplantes Staffelgeschoss bei der Höhenfestsetzung berücksichtigt.

Die Bebauung entlang der Geierstraße ist in Anlehnung an die Umgebungsbebauung als mindestens zwei- bis maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

Die einzelnen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen darauf ab ein harmonisches Erscheinungsbild zwischen vorhandener und geplanter Bebauung in Bezug auf Baumasse, Höhenentwicklung und Ausnutzung zu erreichen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und auch im Mischgebiet (MI) ist für die geplante Bebauung die offene Bauweise festgesetzt.

Im WA-Gebiet wurden zudem einschränkend nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser als zulässig festgesetzt. Dies berücksichtigt damit die im Norden des Plangebiets und im Umfeld vorhandene Bebauung.

Im Mischgebiet ist für die zu erhaltenden bzw. umzunutzenden Fabrik- und Fabriknebengebäude wegen ihrer vorhandenen Gebäudelängen über 50 m die abweichende Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet wurden ausschließlich als Baugrenzen festgesetzt und aus Gründen einer gewünschten Flexibilität entsprechend großzügig vorgesehen.

Für Festsetzungen mittels Baulinien wurden aus stadträumlicher Sicht keine Erfordernisse gesehen.

6.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sowie die Planungsrechtlichen Festsetzungen im Textteil zum Bebauungsplan berücksichtigen das beabsichtigte städtebauliche Konzept:

- im Mischgebiet mit einer festgesetzten Tiefgarage und gesondert festgesetzten oberirdischen Stellplatzflächen für den Getränkemarkt bzw. die zukünftigen gewerblichen Einrichtungen.
- im Allgemeinen Wohngebiet durch Anordnung von Stellplätzen auf den jeweiligen Einfamilienhausgrundstücken.

6.5 Beschränkung der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Zur Verhinderung einer unerwünschten Entwicklung der geplanten städtebaulichen Strukturen des Baugebietes durch eine untypische Verdichtung und eine damit verbundene zusätzliche Verkehrsbelastung ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

6.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Zur Sicherstellung einer geordneten Erschließung ist für das WA-Gebiet eine 6 m breite öffentliche Erschließungsstraße mit Wendeanlage festgesetzt. Diese ermöglicht eine Benutzung von 3-achsigen Müllfahrzeugen.

Die festgelegte Höhenlage orientiert sich an dem dort schwierigen Geländebedingungen (Mulde).

Hinweis:

Bei den innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellten Unterteilungen (z.B. Fahrbahn, Gehweg, Parkplätze) handelt es sich um eine nachrichtliche Wiedergabe des Entwurfs der Straßenplanung⁶. Diese Unterteilungen sind somit unverbindlich und nicht als Festsetzungen zu betrachten.

Zur Konfliktvermeidung mit Ein- und Ausfahrten zum Plangebiet wurde im Einmündungsbereich der Geierstraße auf die Christian-Schäfer-Straße für einen begrenzten Abschnitt ein Ein- und Ausfahrtsverbot im Bebauungsplan festgesetzt.

6.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Bereich des WA 1-Gebietes befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Geierstraße eine Trafostation, die durch eine Grunddienstbarkeit privatrechtlich gesichert ist und vom Versorgungsträger zur Versorgung des Plangebiets benötigt wird. Im Bebauungsplan erfolgt daher eine dementsprechende Festsetzung.

6.8 Geh- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Gehrecht

Um die beabsichtigte fußläufige Verbindung vom Ortskern über die Christian-Schäfer-Straße zum Nahversorgungsstandort (Edeka, Norma) zu ermöglichen, wurde auf dem Flurstück 58, zwischen der südlichen Plangebietsgrenze und dem Fabrikgebäude – Haus 2, ein Gehrecht (GR) zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

⁶ Entwurf zur Straßenplanung des Baugebietes BP 12, C+K Gotthard + Knipper, Ingenieurgesellschaft mbH, Schleiden, Stand Oktober 2015

Leitungsrecht

Das anfallende Niederschlagswasser im Mischgebiet soll dort zurückgehalten und gedrosselt in den Mischwasserkanal in der Planstraße abgegeben werden. Hierzu wurde ein Leitungsrecht (LR) vom MI-Gebiet bis zur öffentlichen Erschließungsstraße (Planstraße) zugunsten der Flurstücke 42 tlw., 57, 58 tlw. und 59 tlw. festgesetzt.

Die Festsetzungen von Geh- und Leitungsrechten im Bebauungsplan begründen jedoch nicht das Recht selbst. Dies hat durch Grundbucheintragung bzw. Vertrag zu erfolgen, wodurch die beschränkt dinglichen Rechte (Dienstbarkeiten) begründet werden.

6.9 Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 1 und Nr. 3 BauGB)

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich insgesamt in einer festgelegten Erdbebenzone. Diese Kennzeichnung der Erdbebenzone gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB wurde in den Textteil zum Bebauungsplan unter Pkt. B 1. aufgenommen.

Altlastenfläche

Große Flächen des Plangebiets sind gemäß der Angaben des Kreises Euskirchen als Altstandort (hier: Lederfabrik Schäfer, Kataster Nr. 5307/108) festgelegt. Der Bebauungsplan enthält eine dementsprechende Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 10 "Alte Lederfabrik" sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen sowie die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden.

Die Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur, insbesondere in Hinblick auf den Bevölkerungszuwachs und den damit verbundenen Mehrbedarf an KiTa Schul- und Spielplätzen wird derzeit noch geprüft.

Mit den hinzukommenden Nutzungen (Wohnen, Dienstleistungen und gewerbliche Einrichtungen) im Plangebiet ist zusätzliches Verkehrsaufkommen verbunden. Erhebliche bzw. unverträgliche Auswirkungen sind hierdurch im Straßennetz - auch in Kenntnis der im Ortsteil Flammersheim durch die Untersuchungen zum BP 12 bekannten Knotenbelastungen - nicht zu erwarten. Zudem bestehen kurze Fahrverbindungen zu den Landesstraßen (L 11, L 119 und L 210).

7.2 Umweltauswirkungen

7.2.1 Umweltbericht, Eingriff/Ausgleich

Der Bebauungsplan Nr. 10 "Alte Lederfabrik" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird nicht erstellt.

Die auf Grund der Bebauungsplanaufstellung verursachten Eingriffe gelten gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.2.2 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 20.07.2009 wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren beachtet werden.

Unter besonderer Berücksichtigung der Verwaltungsvorschrift (VV) Artenschutz (MUNLV 2010) wurde durch das Büro raskin, Aachen eine Artenschutzvorprüfung durchgeführt.

Zusammenfassend kommt die Artenschutzvorprüfung⁷ zum Ergebnis:

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist bei vorliegender Habitatausstattung von einer Betroffenheit planungsrelevanter Arten auszugehen. Der eingeeengte Artenpool beschränkt sich auf:

- Steinkauz, Schleiereule und Turmfalke, als gebäudenutzende Vogelarten, die aufgrund fehlender Hinweise in den untersuchten Gebäuden jedoch ausgeschlossen werden,
- Mäusebussard, der aufgrund fehlender Horste im Gehölzbestand auszuschließen ist,
- Feldsperling und Kleinspecht, die aufgrund geeigneter Baumhöhlen und fehlender Niststätten ausgeschlossen werden,
- Haselmausvorkommen, das aufgrund fehlender Kugelnester in Gehölzstrukturen / Gebüsch ebenfalls ausgeschlossen werden.

Somit verbleiben mögliche Vorkommen und damit potentielle Betroffenheiten für gebäudenutzende und baumquartiernutzende Fledermausarten und das Schwarzkehlchen (potentielle Niststätte im Randbereich der Weidefläche).

Der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG kann für die im Plangebiet potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten unter Beachtung entsprechender Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (diese sind im Fachbeitrag Artenschutz festgelegt und als Hinweise in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen) inklusive einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme für das Schwarzkehlchen ausgeschlossen werden.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Abbrucharbeiten der Gebäude, für welche eine Winterquartiereignung ausgeschlossen werden konnte, sollen außerhalb der Fortpflanzungsperioden durchgeführt werden. Zeitfenster (je nach Witterungsverlauf) von November bis Anfang April.

Die Räumung von Grünflächen sowie die Gehölzentnahme ist außerhalb der Fortpflanzungsperiode heimischer Brutvögel durchzuführen. Zeitfenster zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar.

Für den Verlust von potentiellen Spaltensommerquartieren gebäudenutzender Fledermäuse (hier *worst case-Annahme*) sind 12 Fledermauskästen (gemäß den Vorgaben in der Artenschutzvorprüfung) an geeigneten Bereichen der neuen Baukörper, alternativ an Bestandsgebäuden des Umfeldes bis März aufzuhängen.

Der Verlust der beiden Höhlen in den stark abgängigen Obstbaumresten sowie der Rindenspalten in den Kirschbäumen ist durch das Ausbringen von 8 bis 10 adäquaten Nist-/Quartierkästen im nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbereich bis März auszugleichen.

⁷ Artenschutzvorprüfung für den BP Nr. 10 "Alte Lederfabrik", raskin – Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Aachen, Stand 19.11.2015

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme

Ein Vorkommen des Schwarzkehlchens im nördlichen Teil des Plangebiets, randlich der Pferdeweide, ist nicht ganz auszuschließen. Im Rahmen einer "Worst-Case-Annahme" ist somit eine geeignete Fläche mit Maßnahmen zum vorgezogenen Ausgleich nach LANUV (2015) aufzuwerten.

Hierzu wird auf den in ca. 800 m in östlicher Richtung zur Verfügung stehenden Flächen, im nördlichen Randbereich des Bebauungsplans Nr. 12 "Wohngebiet am Sportplatz", Gemarkung Flamersheim, Flur 6, Flurstücke 568 (tlw.), 569, 570, 571 (tlw.) und 572, extensives Grünland mit für die Art attraktiven Strukturen geschaffen.

Der Textteil zum Bebauungsplan enthält hierzu unter Pkt. 7. Artenschutz einen entsprechenden Hinweis.

Fazit:

Unter Beachtung und Durchführung der aufgeführten Maßnahmen lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 (1) BNatSchG bei Realisierung des Vorhabens für alle planungsrelevanten Arten ausschließen. Für das potentielle Vorkommen des Schwarzkehlchens ist eine worst case-Annahme zugrunde zu legen und somit ein Ausgleich zu schaffen.

7.2.3 Immissionsschutzrechtliche Belange

In Kenntnis der im Umfeld des Plangebiets vorhandenen gewerblichen Betrieben ist nicht mit Lärm- und Geruchsimmisionskonflikten zu rechnen.

Gleiches betrifft die untersuchten Verkehrslärmimmisionen von der im Westen in ca. 170 m Abstand vorbeiführende Landesstraße 11 (ehemals L 210) auf das Plangebiet. Auch hier ist nicht mit Konflikten zu rechnen.

Mit Baukonstruktionen entsprechend dem Stand der Technik (Massivbauweise, Isolierverglasung etc.) werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Schlafverhältnisse sowohl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) als auch im Mischgebiet (MI) erfüllt.

Zusammenfassend ergibt sich aus schallimmissionsschutzrechtlicher Sicht eine positive Bewertung für den Bebauungsplan Nr. 10 "Alte Lederfabrik".

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dies z.B. auch im Hinblick auf die Bemessung der Niederschlagswasser-Rückhaltung, was hier berücksichtigt ist.

Hauptansätze des Klimaschutzes sind im Wesentlichen die Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden. Hierzu gehören z. B. Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz, mit denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht werden soll. Eine Nutzung der Dachflächen für solare Anlagen zur Energie- und Stromgewinnung ist aufgrund der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan möglich.

Durch die Inanspruchnahme bislang teilweise unbebauter – in der Flächennutzungsplanung der Stadt aber vorgesehener – Flächen kann einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen entgegengewirkt werden. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet liegt i.M. bei rd. 60 % und ermöglicht damit eine gute Durchgrünung.

Alle öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen sowie die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind in kurzer fußläufiger Entfernung erreichbar.

7.4 Einwirkungsbereich Störfallanlagen

Das Plangebiet befindet sich nicht im potentiellen Einwirkungsbereich von Störfallanlagen. Durch die Planung sind Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates ("Seveso-III-Richtlinie") bzw. ihrer Vorgängerrichtlinien sowie der diesbezüglichen nationalen Gesetzgebung nicht betroffen

7.5 Verkehrliche Auswirkungen

Im Rahmen der verkehrlichen Stellungnahme⁸ wurde die Auswirkungen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen, im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplans, untersucht. Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Stellungnahme wiedergegeben. Die vollständige verkehrliche Stellungnahme kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Euskirchen eingesehen werden.

Zusammenfassung der verkehrlichen Stellungnahme:

Auf der Basis der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen wurde eine Verkehrserzeugungsrechnung erstellt. Hierzu wurde das Verkehrsaufkommen durch die neuen Nutzungen abgeschätzt und mit den derzeitigen Belastungen im Untersuchungsraum überlagert. Zur Ermittlung der Verkehrsbelastungen im Untersuchungsraum wurde bereits im Juni 2014 eine Verkehrserhebung (im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 12 "Baugebiet am Sportplatz") durchgeführt, die für die durchzuführende Untersuchung herangezogen werden kann.

Die Aufkommensabschätzung wurde für einen typischen Werktag vorgenommen. Ausschlaggebend für die Höhe des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens sind die Nutzungsart und der Nutzungsumfang der neuen Einrichtungen. Dabei wurden die einzelnen Nutzergruppen, die Anwohner, die Besucher und der Wirtschaftsverkehr getrennt betrachtet und die Verkehrsmittelnutzung und der jeweilige Besetzungsradius der Fahrzeuge berücksichtigt.

Für das Wohngebiet (rd. acht freistehenden Einfamilien- sowie vier Doppelhäuserhäuser mit jeweils max. zwei Wohneinheiten; wobei allerdings eher davon auszugehen ist, dass die Doppelhaushälften als Einfamilienhaus (1 WE) genutzt werden) ist bei 24 Wohneinheiten ein tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 80 Kfz-Fahrten je Richtung zu erwarten.

Für das Verkehrsaufkommen im Mischgebiet wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt: Getränkemarkt und Büroflächen jeweils 800 m², Werkstatt-Betrieb ca. 600 m² sowie 30 Wohneinheiten.

Da eine Zuwegung zwischen Getränkemarkt und dem bereits vorhandenen Edeka geplant ist (der Edeka ist über die Christian-Schäfer-Straße erschlossen), kann für den Getränkemarkt ein Verbundeffekt von 30% angenommen werden.

Für das Mischgebiet ist somit von einem täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 400 Kfz-Fahrten je Richtung auszugehen.

⁸ Verkehrliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 10 "Alte Lederfabrik", IGS – Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, 41460 Neuss, Stand 12. April 2016

Es ist beabsichtigt, sowohl das Wohn- als auch das Mischgebiet über die Geierstraße zu erschließen. Die Verteilung der Kfz-Verkehre im Straßennetz wurde wie folgt angenommen:

Rund 10 % des Kfz-Verkehrs verlassen das Plangebiet über die Geierstraße in Richtung Norden zur L 11.

Von den 90 % die die Geierstraße in südliche Richtung zur Christian-Schäfer-Straße befahren, fahren rund 50 % weiter über die Christian-Schäfer-Straße in Richtung Westen und rund 40 % über die Christian-Schäfer-Straße in Richtung Osten.

Erwartungsgemäß ergeben sich die größten Verkehrszunahmen im südlichen Bereich der Geierstraße. Hier ist mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens um 46 % zu rechnen. Auf den übrigen Straßenabschnitten ergeben sich Zunahmen zwischen 3 % und 11 %.

Fazit:

Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung wurden die Auswirkungen des durch den BP Nr. 10 neu induzierten Verkehrs im Straßennetz von Flammersheim untersucht.

Infolge der geplanten Nutzungen ist ein tägliches Neuverkehrsaufkommen in Höhe von insgesamt rund 960 Fahrten zu erwarten. Bei einer Anbindung des Plangebiets über die Geierstraße ergeben sich im südlichen Bereich Zunahmen in Höhe von 46 %. Auf den übrigen Straßenquerschnitten liegen die Zunahmen zwischen 3 % und 11 %. Trotz der Verkehrszunahmen kann davon ausgegangen werden, dass sich die Verkehrsqualität nur geringfügig verändern wird.

8. Realisierung

8.1 Ver- und Entsorgung

8.2.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikationseinrichtungen ist gesichert und erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen in der Geierstraße.

8.2.2 Entsorgung⁹

Die Generalentwässerungsplanung (GEP) der Stadt Euskirchen sieht vor, zukünftig den größten Teil des Bebauungsplangebiets zusammen mit weiteren Prognoseflächen zwischen dem Gebiet der "Alten Lederfabrik" und der L 210 im Trennsystem zu entwässern, so dass zukünftig diese Gebietsflächen nicht mehr an den bestehenden Mischwasserkanal der Geierstraße zufließen.

Da diese Prognoseflächen noch nicht erschlossen sind und somit auch noch keine Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind, ist die seitens des GEP vorgesehene Entwässerung für das Plangebiet in dieser Form zurzeit nicht realisierbar, so dass weitergehende Überlegungen erforderlich waren, um die Entwässerung des Plangebiets sicherstellen zu können und gleichzeitig eine Verschlechterung der hydraulischen Situation im bestehenden Mischwassernetz der Geierstraße zu verhindern.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) wird zukünftig abweichend zu den Festsetzungen des GEP's im Mischsystem entwässert. Um die hydraulisch

⁹ Entwässerung des Bebauungsplangebietes Nr. 10 "Alte Lederfabrik" in Euskirchen-Flammersheim, G+K Gotthard + Knipper Ing.-Ges. mbH, Schleiden, Stand 02.11.2015

Situation in der Geierstraße nicht zu verschlechtern, müssen die anfallenden Niederschlagswässer auf den privaten Grundstücken zurückgehalten werden und gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Die Drosselwassermenge je Grundstück beträgt 0,8 l/s. Das erforderliche Rückhaltevolumen je Grundstück errechnet sich für ein 2-jähriges Regenereignis gemäß den Regenreihen des KOSTRA-Atlas in Verbindung mit den befestigten Flächen je Grundstück.

Hierbei ergaben sich folgende Rückhaltevolumen:

Grundstücksgröße	300 m ²	400 m ²	520 m ²	600 m ²	680 m ²	820 m ²
Erforderliches.. Rückhaltevolumen	710 l	1.239 l	1.953 l	2.461 l	3.009 l	3.995 l

Die befestigte öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße) wird ungedrosselt an den Mischwasserkanal angebunden.

Mischgebiet (MI)

Die Entwässerung des Geländes der "Alten Lederfabrik" wird im Rahmen der Umbaumaßnahmen im Trennsystem erneuert und für die Ableitung in westlicher Richtung konzipiert. Diese Konzeption schließt ebenfalls die Flächen der geplanten Mehrfamilienhäuser entlang der Geierstraße ein. Da das Entwässerungssystem der Prognosefläche des GEP's zwischen dem Plangebiet und der L 210 noch nicht existiert, werden die getrennt aufgenommenen Schmutz- und Niederschlagswässer an ihrem Endpunkt zusammengefasst und provisorisch vorübergehend dem neuen Mischwasserkanal des Allgemeinen Wohngebiets (WA) zugeführt.

Damit es zu keiner hydraulischen Verschlechterung der bestehenden Situation in der Geierstraße kommt, müssen die Niederschlagswässer des Gebietes der "Alten Lederfabrik" ebenfalls vor Einleitung in das Mischwassernetz zurückgehalten und gedrosselt abgegeben werden. Die Drosselwassermenge für das Regenwassernetz der "Alten Lederfabrik" beträgt 40 l/s.

Weitere Einzelheiten zur Entwässerungsplanung des Geländes "Alte Lederfabrik" und der konstruktiven Ausbildung der Rückhaltung wird im Rahmen des Entwässerungsverfahrens mit der Stadt Euskirchen abgestimmt und festgelegt.

Sobald die Erschließung der Prognosefläche zwischen Plangebiet und L 210 erfolgt ist und die entsprechenden entwässerungstechnischen Einrichtungen existieren, wird das Regenwassernetz des Geländes der "Alten Lederfabrik" hieran angeschlossen. Die Schmutzwasserentwässerung des Gebietes "Alte Lederfabrik" kann weiterhin über den Mischwasserkanal des Allgemeinen Wohngebiets erfolgen.

Anmerkung zu Niederschlagsversickerung

Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz –LWG – ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischen mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Nach § 51 a Abs. 3 Landeswassergesetz - LWG - ist von der Verpflichtung nach Abs. 1 das Niederschlagswasser ausgenommen, das auf Grund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Betroffen hiervon wäre nur das Allgemeine Wohngebiet (WA), da die zukünftige Mischgebietsfläche bereits vor dem 01.01.1996 bebaut und an die Kanalisation angeschlossen war.

Von einer Versickerung des Niederschlagswasser im WA-Gebiet wurde jedoch abgesehen, da dies in großen Teilen von Flammersheim, so auch in diesem Bereich, aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

8.2 Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich insgesamt im Eigentum eines privaten Investors. Insofern ist eine Bodenordnung nicht erforderlich.

8.3 Kosten

Alle Planungskosten sowie die Kosten für Erschließung, die Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen werden vom Investor getragen.

Der Stadt Euskirchen entstehen in diesem Zusammenhang keine Kosten.

9. Flächenbilanz

Plangebiet	23.750 m²	100 %
Mischgebiet (MI)	16.140 m ²	67,9 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.835 m ²	28,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen	775 m ²	3,3 %

10. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplans Nr. 10 "Alte Lederfabrik" sind das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO

NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert am 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294) sowie die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert am 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Euskirchen, den 6.6.2016

Gez.
Dr. Uwe Friedl
Bürgermeister