

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 94
der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen

INHALT:

1.0 Bisheriges Verfahren

2.0 Rahmenbedingungen

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie
- 2.2 Gebietsentwicklungsplan
- 2.3 Flächennutzungsplan
- 2.4 Vorhandene Bebauungspläne
- 2.5 Grünkonzept
- 2.6 Vorhandene Flächennutzung
- 2.7 Ziel und Zweck der Bebauungsplanung/Einordnung in die Gesamtentwicklung

3.0 Städtebauliches Konzept

- 3.1 Verkehrserschließung
- 3.2 Bauungskonzept
- 3.3 Ver- und Entsorgung

4.0 Inhalt des Bebauungsplanes

- 4.1 Gewerbegebiete (GE1, GE2, GE3, GE4), Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 4.4 Verkehrsflächen / ergänzende Festsetzungen
- 4.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - 4.5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 4.5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriff Zuordnung der Ausgleichsflächen

6.0 Bodenordnung

7.0 Flächenbilanz

8.0 Kosten

9.0 Umweltbericht

- 9.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch
 - 9.1.1 Verkehrsbedingte Immissionen / Individualverkehr
 - 9.1.2 Sonstige nutzungsbedingte Immissionen / GE-Gebiete (GE1, GE2, GE3, GE4)
- 9.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft
 - 9.2.1 Schutzgebietsausweisungen
 - 9.2.2 Landschaftsbild
 - 9.2.3 Eingriffsbilanzierung
 - 9.2.4 Externe Ausgleichsfläche
- 9.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden
 - 9.3.1 Bodenversiegelung
 - 9.3.2 Sonstige Bodenbeeinträchtigungen
- 9.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser
 - 9.4.1 Grundwasser

- 9.4.2 Oberflächenwasser
- 9.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft
- 9.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima
- 9.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter
 - 9.7.1 Denkmalschutz
 - 9.7.2 Bodendenkmalpflege
- 9.8 Abwägung der Auswirkungen und umweltschützende Maßnahmen
 - 9.8.1 Schutzgut Mensch
 - 9.8.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft, Boden, Wasser
- 9.9 Alternative Standorte

- 10.0 Zusammenfassung**

1.0 Bisheriges Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt- und Planung der Stadt Euskirchen hat am 9.1.2001 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94, Ortsteil Euskirchen, gefasst. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wurde gem. § 3 (1) BauGB am 16.6.2004 durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 26.5.2004 über die Dauer eines Monats durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wird in der Zeit vom 16.2.2005 bis zum 15.3.2005 durchgeführt. Es wurde ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Bebauungsplangebiet wird u.a. begrenzt:

- im Norden durch einen Wirtschaftsweg, Gemarkung Euskirchen, Flur 23. Flurstück 166
- im Süden durch die Vom-Stein-Straße
- im Westen durch die Klärteiche der Zuckerfabrik
- im Osten durch die L 194

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 16 ha.

2.2 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, aus dem Jahre 2003 weist für den Bereich des Bebauungsplanes Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) sowie im Bereich der ehemaligen Klärpolder Allgemeinen Freiraum - und Agrarbereich aus.

2.3 Flächennutzungsplan

Der neue Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich gewerbliche Fläche und Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus.

2.4 Vorhandene Bebauungspläne

Der vorhandene Bebauungsplan Nr. 54 setzt hier in einem Teilbereich Parkplatzfläche fest, die ursprünglich im Zusammenhang mit der festgesetzten Sportanlage sowie auch als Reservefläche für evtl. Ereignisse (Reitturniere, Wirtschaftswochen) an der Erft geplant war. Da auf dieser Parkplatzfläche mittlerweile gewerbliche Betriebe angesiedelt sind, ist es sinnvoll, den Bereich langfristig zu überplanen. Der neue Flächennutzungsplan stellt hier entsprechend gewerbliche Flächen dar.

2.5 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. Das Konzept macht grundsätzliche Entwicklungsvorschläge, die ökologische Bedeutung der im Plangebiet befindlichen Polderflächen der Zuckerfabrik wird nicht explizit erwähnt, für die Fläche aber eine Entwicklung von Gehölzstrukturen vorgeschlagen. Als grundsätzliches Ziel wird die Ortsrandeingrünung sowie die Vernetzung von Biotoptypen formuliert.

2.6 Vorhandene Flächennutzung

Die derzeitige Flächennutzung zeigt in erster Linie gewerblich genutzte Flächen sowie brachliegende Flächen der ehemaligen Klärpolder der Zuckerfabrik.

2.7 Ziel und Zweck der Bebauungsplanung / Einordnung in die Gesamtentwicklung

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt Euskirchen grundsätzlich das Ziel, das Angebot an erschlossenen stadtnahen Gewerbeflächen für kleine und mittlere gewerbliche Betriebe zu erhöhen.

Im Vordergrund steht hier insbesondere die sinnvolle Nutzung brachliegender Flächen in Angleichung an vorhandenes Gewerbe.

Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsfunktion und Innenstadtrelevanz sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher sind, bis auf nachfolgend aufgeführte Ausnahme, ausgeschlossen, um eine Konzentration von innenstadtrelevanten Betrieben am Stadtrand zu vermeiden. Der Ausschluss von Einzelhandel ist eine Konsequenz aus planerischen Versäumnissen an anderer Stadtrandlage. Dort hat sich, aufgrund mangelnder Festsetzungen, ein Gebiet mit

Einzelhandelsbetrieben entwickelt, dessen Auswirkungen die Innenstadt immer noch nachhaltig beeinflussen.

Im Plangebiet existieren nun bereits zwei Einzelhandelsbetriebe, einer dieser Betriebe erfüllt mit seinem Sortiment eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbebauung sowie auch für benachbarte Ortsteile.

Dieser Betrieb wird daher, nicht nur aus reinen Bestandsschutzgründen, explizit weiterhin ausnahmsweise zugelassen. Darüber hinaus ist eine Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung bis max. 900 m² Verkaufsfläche denkbar, *wenn das Sortiment in der Fläche für die Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Nahversorgung dient*, die für die umgebende Wohnstruktur von großer infrastruktureller Bedeutung ist.

Der zweite im Plangebiet ansässige Betrieb hat hingegen keine Nahversorgungsfunktion, er wird zukünftig über den Bestandsschutz hinaus keine planungsrechtliche Zulässigkeit mehr haben.

Die Garantie gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch die Gliederung der Gewerbeflächen nach dem Abstandserlass, sowie durch die Bepflanzung der Abstandsfläche als Sichtschutz zur bestehenden Wohnbebauung gewährleistet.

3.0 Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die im Osten tangierende L 194.

Überlegungen hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsbelastung haben ergeben, dass der Querschnitt der derzeitigen Straßenverkehrsfläche der Stresemannstraße, die als Haupterschließungsstraße fungieren soll, ausreicht. Der Querschnitt beträgt insgesamt 10.0 m, er setzt sich wie folgt zusammen :

- Fahrbahnbreite 6.50 m
- beidseitige Gehwege von jeweils 1.50 m Breite bzw. 2.0 m Breite
oder jeweils 1.75 m Breite.

Ein ca. 3.0 m bzw. 5.0 m breiter Streifen auf privater Grundstücksfläche soll gemäß Festsetzungen begrünt werden.

Auf eine Längsparkspur kann hier verzichtet werden, da für die zu erwartenden Gewerbebetriebe eine solche nicht erforderlich ist. Mit dem geplanten Querschnitt kann eine

ansprechende Verkehrsführung gewährleistet werden.

Der Querschnitt der Stickerschließung verlängerte Stresemannstraße setzt sich wie folgt zusammen :

- | | |
|-----------------------|---------|
| - Fahrbahnbreite | 6.50 m |
| - beidseitige Gehwege | 1.75 m. |

Die Erschließung des Bereichs südlich und westlich des bestehenden Aldimarktes wird über die Verlängerung der bestehenden Aldizufahrt, mit entsprechendem Ausbau auf 9.50 m und einer Wendeanlage erfolgen. Der Querschnitt setzt sich wie folgt zusammen :

- | | |
|-----------------------|--------|
| - Fahrbahnbreite | 6.0 m |
| - beidseitige Gehwege | 1.75 m |

Die Verbindung in das südlich angrenzende Wohngebiet erfolgt über einen 3.0 m breiten Fuß- und Radweg. Um eine Befahrbarkeit des Weges von schleichendem Durchgangsverkehr auszuschließen, sollen hier entsprechende Maßnahmen ergriffen werden (Poller o.ä.). Die Haupterschließung soll im Bereich der entlang der Klärteiche verlaufenden Wegeparzelle weitergeführt, entsprechend auf 10.0 m Querschnitt ausgebaut werden und in einer Wendehammeranlage enden. Eine fußläufige Verbindung zu den im Norden anschließenden Wirtschaftswegen ist hier sinnvoll, da diese auch als Spazierwege genutzt werden. Der hier vorhandene Böschungsbereich wird zur Herstellung des geplanten Straßenkörpers teilweise als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird zu gegebener Zeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Kenntnis der tatsächlichen Nutzung auf den einzelnen Gewerbestandstücken geregelt.

3.2 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht eine insgesamt gewerbliche Nutzung vor, die entstehenden Gewerbeflächen sollen insbesondere nicht störenden Betrieben, in Angleichung an den Bestand, vorbehalten sein.

Städtebauliches Ziel ist es grundsätzlich, eine Konzentration von innenstadtrelevanten Einzelhandelsbetrieben zu verhindern, daher werden Einzelhandelsbetriebe allgemein ausgeschlossen, mit Ausnahme der beiden bestehenden Betriebe, die sich hier bereits angesiedelt und somit Bestandsschutz haben (sh. hierzu Pkt. 2.7).

Verkaufsflächen für Kraftfahrzeuge und Zubehör in Verbindung mit einem Kraftfahrzeug-Reparaturbetrieb sollen grundsätzlich weiterhin zulässig sein.

Für das Bebauungsplangebiet steht zudem die sinnvolle Nutzung brachliegender Flächen, insbesondere die Umnutzung der ehemaligen Klärpolderflächen, im Vordergrund.

Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen liegen bei ca. 1200 m² - 4000 m² Grundstücksfläche.

3.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Abwasser

Die anfallenden Abwässer der bebauten und befestigten Flächen innerhalb der Gewerbegebietes (Schmutzwasser) wird dem Mischwasserkanal zugeführt. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser sowie die Niederschlagswässer werden in den verrohrten Wegeseitengräben abgeleitet und dem Vorfluter zugeführt.

Elektrizität/Gas

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Gas kann durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes sichergestellt werden.

4.0 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Gewerbegebiet (GE1, GE2, GE3, GE 4),

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Die Ausweisung des Gewerbegebietes hat in erster Linie das Ziel, an adäquater Stelle gewerblich nutzbare Flächen zu schaffen - insbesondere für die Ansiedlung kleinerer bis mittlerer Gewerbebetriebe. Um die knappen Gewerbeflächen und die Standortvorteile für Gewerbebetriebe im Plangebiet optimal zu nutzen, sollen die Flächen mit ausreichendem Abstand zur Wohnbebauung auch den Betrieben mit entsprechend zulässigen Immissionen zugeordnet werden. Zur Sicherung der bestehenden Wohngebiete im Süden werden die Gewerbeflächen zur nächstgelegenen Wohnbebauung entsprechend der Abstandsliste (Abstandserlass NW 1998) gegliedert. Die Gebiete sind jeweils in die Teilbereiche GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 untergeordnet, die sich in ihrem abgestuften Emissionsverhalten am Abstandserlass 1998 orientieren. Damit soll das Konzept planungsrechtlich gesichert und umgesetzt werden.

Da die Funktion der Innenstadt als Einkaufszentrum gewahrt bleiben soll, werden in diesem Gebiet zusätzliche Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen. Im Plangebiet sind allerdings bereits zwei Einzelhandelsbetriebe ansässig. Ein Betrieb erfüllt mit seinem Sortiment eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Umgebungsstruktur und wird daher zukünftig, auch mit Erweiterungsoption bis max. 900 m² Verkaufsfläche, zugelassen. Im Fall einer Erweiterung wird nur ein Sortiment zugelassen, das der Nahversorgung dient.

Der zweite Betrieb hat, über den Bestandsschutz hinaus, keine zukünftige Zulässigkeit mehr.

Um Handwerksbetrieben notwendige, großflächigere Standortvoraussetzungen bieten zu können, sollen diese (mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher) dann zugelassen werden, wenn der Verkauf der handwerklichen Tätigkeit vom Geschäftsumfang klar unter-geordnet ist.

Verkaufsflächen für Kraftfahrzeugteile und Zubehör sind nur in Verbindung mit einem Kraftfahrzeugreparaturbetrieb zulässig.

Tankstellen, die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten grundsätzlich zulässig sind, sollen für das Plangebiet ausgeschlossen werden, da sie einen unerwünschten Ziel- und Quellverkehr verursachen würden.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sollen ebenfalls nicht zugelassen werden, um der Entwicklung regionaler Wirtschafts- und Gewerbestrukturen den notwendigen Raum zu geben und somit die landesplanerischen Ziele umzusetzen. Vergnügungsstätten stören die beabsichtigte Nutzung und Entwicklungsabsicht. Die nach § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sollen sich in Größe und Gestalt dem Gewerbebetrieb deutlich unterordnen und lediglich den Betriebsinhabern oder Leitern vorbehalten sein. Somit soll langfristig die bereits im südlichen Plangebiet begonnene Entwicklung, einheitliche Größe Betriebsgebäude und Gewerbebetrieb und somit Vermittlung eines Mischgebietscharakters, unterbunden werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sollen als Grünflächen hergerichtet werden. Die Flächenversiegelung insgesamt soll zum Schutze des Bodens so gering wie möglich gehalten

werden.

Die Höhenfestsetzung erfolgt über NN und ermöglicht eine Gebäudehöhe von ca. 9.0 m.

4.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird einheitlich eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nur durch Baugrenzen gefasst um eine flexible Bebauung zu gewährleisten.

4.4 Verkehrsflächen / ergänzende Festsetzungen

Die der Erschließung des geplanten Gewerbegebietes dienenden Planstraßen werden einschließlich Wendehämmer als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Das vorgesehene Fahrprofil beträgt bei der Haupteinschließung insgesamt 10,0 m, d.h., 6,50 m Fahrgasse, sowie beidseitig Gehwege von jeweils 1,50 m bzw. 2.0 m oder 1.75 m Breite.

Die dargestellten Fußwege werden in einer Breite von 3,0 m als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzt.

4.5 Ausgleichs-und Ersatzmaßnahmen

Nach § 8 (2) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 12.März 1987, zuletzt geändert am 9.9.2001, ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Für das Plangebiet wurde, aufgrund des Biotopcharakters der ehemaligen Klärpolderflächen, ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der als Anlage der Begründung beigefügt ist.

Folgende Ziele sollen zur Eingriffsminderung erreicht werden:

- der Erhalt und die Neuanschaffung von periodisch mit Wasser bespannten Flächen im Bereich der Klärpolder, sowie die Errichtung von neuen Dämmen, so dass eine Wasserhaltung möglich ist. Die zur Zeit vorhandenen Biotoptypen können somit erhalten werden und sich zudem weiterentwickeln.
- Vernetzung der vorhandenen Biotope, z.B. der alten Gärten im Randbereich des Bebauungsplangebietes, vorhandenen Grünzügen sowie der die Erft begleitenden Vegetation. Diese Entwicklung soll durch eine starke Durchgrünung des Gewerbegebietes unterstützt werden.

Die erforderlichen Maßnahmen werden in den Textlichen Festsetzungen detailliert festgesetzt. Das durch den Eingriff zu erwartende ökologische Defizit kann nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. Es kann jedoch planextern noch eine Fläche bereitgestellt werden. Diese Fläche ist bereits im Rahmen einer früheren Ausgleichsmaßnahme mit einem Überschuss von ca. 30.000 m² aufgeforstet worden und kann somit als Reservefläche für notwendige Ausgleichsmaßnahmen, in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde, verwendet werden. Der erforderliche Ausgleich kann als ausgeglichen betrachtet werden.

4.5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Vegetationsfläche im westlichen Plangebiet ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die hier vorgesehenen Bepflanzungen dienen vorrangig dem Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs an gewerblichen Flächen, darüber hinaus dient sie der Erhaltung des vorhandenen wechselfeuchten Biotops. Teilbereiche dieser Flächen sollen künftig periodisch mit Wasser bespannt werden, so dass die Erhaltung des Biotops gewährleistet ist. Eine Bebauung ist hier unzulässig.

4.5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es ist beabsichtigt, 20 % der jeweiligen Grundstückflächen in den Gewerbebereichen nicht zu versiegeln und von den Eigentümern begrünen und unterhalten zu lassen. Teile dieser Flächen sind mit einem Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB belegt. Diese Begrünungsmaßnahmen sollen zur optischen Aufwertung des Gebietes sowie der ökologischen Anreicherung beitragen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung entsprechend berücksichtigt und tragen somit zum notwendigen Ausgleich bei. Innerhalb dieser Flächen, die entlang der Erschließungsstraßen liegen, dürfen pro Grundstück eine Zu- und Ausfahrt mit einer Gesamtbreite von 10.0 m befestigt werden. Die Maßnahmen, die auf der SPE Fläche durchgeführt werden sollen, müssen in Zusammenarbeit zwischen Stadt und der Unteren Landschaftsbehörde erfolgen, um somit eine einwandfreie Realisierung der landschaftspflegerischen Forderungen zu gewährleisten.

Zur Durchführung der Maßnahme sind noch abzuschließende vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt und den jetzigen Eigentümern notwendig. Die Maßnahme wird in der Eingriffsbilanzierung ent-sprechend angerechnet; die Kosten werden auf die Eigentümer umgelegt.

5.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriffs

Zuordnung der Ausgleichsflächen

Den Baumaßnahmen wird als Sammelausgleichsmaßnahme gem. §§ 9 (1a) und 135 a-c BauGB die mit SPE gekennzeichneten Fläche zugeordnet.

Den Erschließungsmaßnahmen wird als Sammelausgleichsmaßnahme gem. §§ 9 (1a) und 135 a-c BauGB eine extern ausgewiesene Fläche zugeordnet.

Die Kosten für die Maßnahmen können geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen. Die hierfür anfallenden Kosten werden in den Erschließungsbeiträgen berücksichtigt. Die übrigen Maßnahmen werden, unabhängig vom Grundstücksverkauf, fortlaufend realisiert, so dass bei einer Bebauung des Gebietes die landschaftliche Eingliederung sichergestellt wird.

Die gem. § 1 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 8 BNatSchG durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen in Form von:

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- externe Ausgleichsflächen

sind gem. § 9 (1a) BauGB den Eingriffsgrundstücken zuzuordnen.

	Potentielle Eingriffsfläche	Anteil in % am Gesamteingriff
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	72.561 m ²	90.1
Öffentliche Verkehrsflächen	7954 m ²	9.9
Eingriffsfläche gesamt = Kompensationsbedarf	80.515 m ²	100

* Entfallender prozentualer Kostenanteil an den Gesamtkosten für die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen (100%)

6.0 Bodenordnung

Da sich im Plangebiet keine städtischen Grundstücke befinden, sind bodenordnerische Maßnahmen sind erforderlich.

7.0 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Gewerbliche Bauflächen - GRZ 0,8	72.561 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen - Straßenverkehrsfläche - Rad-/Fußweg	7.608 m ² 345 m ²
Öffentliche Grünflächen - SPE 1 - sonstige Grünflächen	46.939 m ² 14.694 m ²
Gesamtfläche Plangebiet	142.147 m ²

Die SPE - Fläche im Plangebiet beträgt 46.939 m², dies entspricht einem prozentualen Anteil an der Gesamtausgleichsfläche (50.939 m²) von ca. 92 %.

Die extern ausgewiesene Fläche in der Euskirchener Heide (Gemarkung Euskirchen, Flur 5, Flurstück 140) beträgt 4000 m², dies entspricht einem prozentualen Anteil an der Gesamtausgleichsfläche von ca. 8 %. Somit kann der erforderliche Ausgleich für den Eingriff durch die Gewerbeflächen innerhalb der SPE-Fläche erfolgen. Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff durch die Verkehrsflächen erfolgt auf der extern bereitgestellten Fläche in der Euskirchener Heide.

8.0 Kosten

Die Kosten für die Erschließung des Plangebietes wurden überschlägig ermittelt und stellen sich wie folgt dar:

- für den Straßenbau ca. 840.000 €
- für die kanaltechnische Erschließung ca. 425.170.00 €

9.0 Umweltbericht

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge von hoher Bedeutung. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden bzw. vermindert werden, eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität soll durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

Gem. § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beigelegt, der in allgemeinverständlicher Form eine Eingriffsbeschreibung und Beurteilung hinsichtlich umweltrelevanter Belange vornimmt.

9.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen wird positive und negative Auswirkungen auf das "Schutzgut Mensch" haben, auf die im weiteren Verlauf des Umweltberichtes näher eingegangen wird.

Folgende positive Auswirkungen sind zu nennen:

- sinnvolle Umnutzung brachliegender Flächen
- stadtnahes Gewerbeflächenangebot - insbesondere für umsiedlungswillige Betriebe, die sich in ihrer derzeitigen Umgebung nicht mehr entwickeln können; die "alte" Standorte stehen für eine neue Nutzung zur Verfügung
- Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen; gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Gliederung der Gewerbeflächen nach dem Abstandserlass
- verkehrsgünstige Lage, gute Anbindungen an das überregionale Straßennetz
- Schutz der angrenzenden Wohnbebauung durch entsprechende Zonierung gem. Abstandserlass.

Als negative Aspekte sind zu nennen:

- Anstieg des Verkehrsaufkommens in Form von LKW- und PKW-Verkehr im Bereich der Stresemannstraße durch die hinzukommenden Nutzungen im Plangebiet
- die gewerbliche Nutzung im Plangebiet (GE) wird gem. Abstandserlass gegliedert; inwieweit Immissionen (Lärm, Abgase, Geruch) die angrenzende Wohnnutzung beeinträchtigen könnten, kann zu diesem Zeitpunkt nicht ermittelt werden, da die genauen gewerblichen Nutzungen noch nicht bekannt sind

9.1.1 Verkehrsbedingte Immissionen / Individualverkehr

Bedingt durch die anstehende gewerbliche Nutzung im Plangebiet wird zusätzlicher PKW-

und LKW-Verkehr entstehen, der verkehrsbedingte Immissionen in Form von Lärm, Abgasen und Geruch mit sich bringen wird. Da das Gewerbegebiet bereits zu ca. 70% bebaut ist, werden die verkehrsbedingten Immissionen nicht in allzu hohem Maße zunehmen.

9.1.2 Sonstige nutzungsbedingte Immissionen

GE-Gebiete (GE1, GE2, GE3, GE4)

Das Plangebiet mit seiner zukünftig gewerblichen Nutzung (Ausweisung - GE -) grenzt nördlich an bestehende Wohnbebauung an. Das Ausmaß an Immissionen in Form von Lärm, Abgasen und Gerüchen, die das Wohngebiet beeinträchtigen könnten, kann erst zum Zeitpunkt der Baugenehmigungsverfahren beurteilt werden, da nun die gewerblichen Nutzungen definitiv bekannt sind. Durch die Einschränkungen im unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung anschließenden GE 1-Gebiet, es sind nur nicht störende und nicht geruchsintensive Betriebe zulässig, ist allerdings davon auszugehen, dass sich im Vergleich zur jetzigen Situation nicht viel verändern wird.

9.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Die geplante Ausweisung gewerblicher Bauflächen stellt einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft dar. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind in erster Linie:

- zusätzliche Versiegelung lebenden Bodens
- zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bauten und Anlagenteile
- zusätzliche betriebsbedingte Emissionen (Lärm, Geruch, Licht) als Störung des Naturhaushaltes

Beim Plangebiet handelt es sich um brachliegende Flächen, teilweise um ehemalige Klärteiche der Zuckerfabrik, die mit Wildkräutern bewachsen sind. Die Polder, die zum Teil noch regelmäßig Wasser führen, sind wichtiger Lebensraum für Tier und Pflanzen. Hier brüten nachgewiesen verschiedene Fluss- oder Ufervögel, Durchzügler finden an den Poldern wichtige Rast- und Nahrungsplätze, Lurche und Kröten sind hier ebenfalls heimisch.

Durch die Bauvorhaben werden in den betroffenen Teilbereichen der Klärpolder bedeutsame und für die Region wertvolle Trittstein-Biotope, d.h. Rastplätze für durchreisende Vögel, vernichtet. Die Verkleinerung vorhandener Biotope ist ebenfalls bedenklich, da dadurch die Artenvielfalt geringer wird und die Störanfälligkeit zunimmt. Insgesamt ist eine Störung der Tier- und Pflanzenwelt nicht zu vermeiden.

9.2.1 Schutzgebietsausweisungen

Die ehemaligen Klärteichflächen der Zuckerfabrik sind gem. Ergebnis der Untersuchungen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages, als wechselfeuchtes Biotop einzustufen.

Somit werden durch den Eingriff wertvolle Trittsteinbiotope der Tierwelt vernichtet. Die vorhandenen Biotope werden ebenfalls verkleinert, dadurch kommt es zu einer Verringerung der Artenvielfalt und Erhöhung der Störanfälligkeit.

9.2.2 Landschaftsbild

Teilbereiche der ehemaligen Klärpolder bleiben als Biotop erhalten, die restlichen, brachliegenden Flächen werden einer gewerblichen Nutzung zugeführt.

Im nördlichen und östlichen Plangebiet soll, auch in Verbindung mit den geplanten Bepflanzungsmaßnahmen, die entlang L 194 in Form von Baumreihen, zur Komplettierung des Bestandes durchgeführt werden sollen, eine insgesamt ansprechende nordöstliche Stadteinfahrt entstehen.

Die unbebauten, nicht versiegelten Grundstücksbereiche, die aus ökologischen und gestalterischen Gründen durch Pflanzungen aufgewertet werden sollen, tragen auf diese Weise ebenfalls zu einem ansprecheren Landschaftsbild/Stadtbild bei.

9.2.3 Eingriffsbilanzierung

Zu den abwägungsrelevanten Belangen gehören gem. § 1 (5) Nr. 7 i.V. mit § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, auch durch Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima. Diese Belange sind gem. § 1 (6) BauGB mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen, die in § 1 (5) Nr. 1-10 aufgeführt sind, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. In der Abwägung sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (§ 1a (2) Nr. 2 BauGB) entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 8a BNatSchG) zu berücksichtigen. So ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu überprüfen, ob durch die Ziele Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne zu erwarten sind. Ist dies der Fall, bedarf es einer Bestandsaufnahme von Boden, Natur und Landschaft, der sich eine Bewertung anzuschließen hat. Diese Eingriffe wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan festgestellt und bewertet und den vorgesehenen landschaftspflegerischen Begleit- und Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt.

Die Ergebnisse sind in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag erfasst, der als Anlage der Begründung beigefügt ist.

Die Gesamtbilanz zeigt, dass die im Geltungsbereich geplanten Pflanzmaßnahmen nicht zum Ausgleich des Eingriffs führen. Zusätzlich sind noch 70.000 Ökopunkte, dies entspricht ca. 4000 m², extern auszugleichen.

9.2.4 Externe Ausgleichsfläche

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde sowie der Unteren Forstbehörde wurde eine geeignete städtische Fläche gefunden, auf der der externe Ausgleich für das ermittelte Defizit in Höhe von 70.000 Ökopunkten erfolgen wird. Bei der Fläche handelt es sich um das städtische Flurstück, Gemarkung Euskirchen, Flur 5, Flurstück 140. Von der Gesamtaufstellungsfläche wird für den Ausgleich des Bebauungsplanes Nr. 94 eine Teilfläche von 4000 m² beansprucht, um das noch ausstehende Defizit zu kompensieren. Die Fläche ist bereits im Rahmen einer früheren Ausgleichsmaßnahme, mit einem Überschuss von ca. 30.000 m², aufgeforstet worden, so dass sie direkt angerechnet werden kann.

Mit dem Satzungsbeschluss verpflichtet sich die Stadt Euskirchen - zur Absicherung der Abwägungsentscheidung über die Inanspruchnahme der Flächen - für den entsprechenden Ausgleich in einem Selbstbindungsbeschluss. Damit wird sichergestellt, dass die Stadt diese Flächen nicht für andere Zwecke verwenden kann.

9.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Gem. Hydrogeologischer Karte NW vom Landesamt für Wasser und Abfall NW (5306 Euskirchen, wird der Untergrund im Plangebiet durch die quartären Eifelschotter aufgebaut. Im Plangebiet kann oberflächennah tonig-feinsandiger Schluff mit Geröllen auftreten.

Gem. § 4 Abs.2 Landesbodenschutzgesetz ist im Rahmen der planerischen Abwägung vor Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden insbesondere die ehemaligen Klärpolderbereiche der Zuckerfabrik zu gewerblichen Zwecken versiegelt bzw. überbaut.

Durch das geplante Gewerbegebiet kommt es in hohem Maße zu einem Verlust des Schutzgutes Boden. Zum Teil geht der vorhandene Boden durch Versiegelung dauerhaft verloren, zum anderen werden die gewachsenen Bodenstrukturen nachhaltig verändert und

durch Umschichtung zerstört.

9.3.1 Bodenversiegelung

Die Realisierung des Plangebietes bringt eine zusätzliche Versiegelung des Bodens mit sich. Die aufgrund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich mögliche Bodenversiegelung bei Anhaltung der maximal zulässigen GRZ innerhalb des Geltungsbereichs liegt bei insgesamt 72.561 m² (Gewerbegebiet, GRZ 0,8). Als weitere Bodenversiegelung kommt zudem die Realisierung der Verkehrsflächen hinzu. Der hierfür ermittelte Wert liegt bei ca. 7954 m². Insgesamt muss somit von einer maximalen Bodenversiegelung von ca. 80.000 m² ausgegangen werden. Die max. Bodenversiegelung beinhaltet aber auch die bereits versiegelten Flächen.

9.3.2 Sonstige Bodenbeeinträchtigungen

– Altlasten

Gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden des GD NRW (1998) sind im Bebauungsplangebiet keine schutzwürdigen Böden vorhanden. Somit erfolgen durch die geplanten Vorhaben keine Beeinträchtigungen.

Im Plangebiet befindet sich ein eingetragener Altstandort (5306 / 149 Tankstelle). Der gesamte Bereich ist mittlerweile versiegelt und neu bebaut, so dass auch hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Im Bebauungsplan wird dieser Bereich vorsorglich entsprechend gekennzeichnet.

– Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurf-/Kampfgebietes. Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan erhalten einen Hinweis zum Thema Kampfmittelbelastung, der besagt, dass vor Baubeginn der Kampfmittelräumdienst einzuschalten ist.

9.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

9.4.1 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Geltungsbereich liegt lt. Hydrogeologischer Karte des Landesamtes für Wasser und Abfall NW bei ca. 5 bis 7m unter Flur.

Eine Gefährdung des Grundwassers durch z.B. Altlastenvorkommen oder geplante beeinträchtigende Nutzungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

9.4.2 Oberflächenwasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird in die Wegeseitengräben eingeleitet. Verschmutztes Niederschlagswasser wird entweder nach einer Vorbehandlung ebenfalls in die Seitengräben eingeleitet oder aber direkt dem Mischwasserkanal zugeführt. Das vorhandene Regenüberlaufbecken hat ausreichende Kapazitäten.

9.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Die gewerbliche Nutzung im Plangebiet (GE) wird mit Rücksicht auf die vorhandene, westliche Wohnbebauung gem. Abstandserlass in 4 Zonen abgestufter Nutzungsintensität gegliedert. Über dieses Maß hinaus werden keine Betriebe zugelassen, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

9.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Das Plangebiet liegt naturräumlich innerhalb der Niederrheinischen Bucht. Es liegt damit in einem überwiegend maritim geprägten Bereich mit allgemein kühlen Sommern und milden Wintern. Im Jahresmittel liegen die Lufttemperaturen bei über 9 C .

9.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter

9.7.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie im näheren Umfeld sind keine denkmalgeschützten Gebäude / Kulturgüter vorhanden. Auswirkungen auf den Bereich des Denkmalschutzes werden daher nicht gesehen.

9.7.2 Bodendenkmalpflege

Grundsätzlich wird auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW), insbesondere die §§15 und 16 (Entdeckung von Bodendenkmälern bzw. Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) ausdrücklich hingewiesen.

9.8 Abwägung der Auswirkungen und umweltschützende Maßnahmen (Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen)

9.8.1 Schutzgut Mensch

Durch den Ausbau der bestehenden und neuen Erschließungsstraßen wird die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz leistungsgerecht ausgeführt, so dass der durch das Plangebiet entstehende Ziel- und Quellverkehr aufgenommen werden kann. Im Rahmen des Ausbaus der neuen Stichwegerschließungen soll zur Verkehrssicherheit zudem ein beidseitiger Fußweg entstehen. Für das Plangebiet werden in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nutzungseinschränkungen getroffen, um das Ansiedeln solcher Betriebe im Plangebiet einzuschränken, die einen hohen Ziel- und Quellverkehr mit sich bringen würden (z.B. Tankstellen, Einzelhandel).

Um das südlich anschließende Wohngebiet vor nutzungsbedingten Immissionen zu schützen, wird das Plangebiet in vier Gewerbegebietszonen (GE1, GE2, GE3 und GE4) unterteilt, für die gem. Abstandserlass NRW vom 02.04.1998 die allgemein zulässige Nutzung je nach Abstand zur Wohnbebauung einschränkt wird. In den Gewerbegebieten GE1, GE2, GE3 und GE4 selbst wird das Wohnen grundsätzlich ausgeschlossen. Zulässig sind lediglich Betriebswohnungen - beschränkt auf Betriebsinhaber oder -leiter -die sich im Betriebsgebäude befinden. Dies dient in erster Linie dazu, den planerisch gewollten gewerblichen Charakter des Gebietes zu wahren.

Als Puffer zwischen Wohn- und geplantem Gewerbegebiet wird ein 10 m breiter, zu bepflanzender Grünstreifen festgesetzt.

9.8.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft , Boden, Wasser

In den vorangegangenen Kapiteln wurden bereits die Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter erläutert.

Der im geplanten Gewerbegebiet anstehende Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wurde in der Eingriffsbilanzierung ermittelt und der beabsichtigten Planung gegenübergestellt.

Zur Kompensation der Störung der Tier-und Pflanzenwelt werden für die SPE -Fläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sowie für die Vegetationsflächen C1 und C2 spezielle Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Wichtigstes Ziel ist der Erhalt und die Neuschaffung von regelmäßig mit Wasser bespannten Flächen im Bereich der Klärpolder. Die zur Zeit vorhandenen Biotoptypen, Lebensräume für gefährdete Flora und Fauna, werden erhalten und können sich weiterentwickeln.

Eine Vernetzung der Biotoptypen, z.B. der alten Gärten im Randbereich des

Bebauungsplangebietes und vorhandenen Grünzügen sowie der Vegetation entlang der Erft sind ein weiteres Ziel. Diese Entwicklung soll durch die starke Durchgrünung des Gewerbegebietes unterstützt werden (sh. hierzu Landschaftspflegerischen Fachbeitrag).

Durch den Erhalt der Biotope und Erstellung einer Pufferzone zwischen Gewerbegebiet und den Poldern, hier soll eine Initialpflanzung erfolgen, die der Sukzession überlassen wird, können die insbesondere die Rastplätze für Wat-und Wasservögel erhalten werden.

Die Störung der Landschaft kann gemindert werden, indem die Erschließungsstraßen als Alleen ausgebildet werden. Damit wird zugleich eine Verbindung des Erftauengebietes mit den schon vorhandenen Hausgärten geschaffen.

Als Kompensationmaßnahme für den Verlust des Schutzgutes Boden gilt vorallem die Verwendung des vorhandenen Erdaushubs im Bereich der Polder bei der Erstellung der neuen Wälle und Becken.

Bei den zu erwartenden Baumaßnahmen wird als Mindestmaßnahme die Beachtung der DIN 18915, Blatt 2, zwingend vorgeschrieben.

Die Kompensation der Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser kann durch die Ableitung des Niederschlagswassers in vorhandene Grabensysteme erfolgen, die dann dem Vorfluter zugeführt werden.

9.9 Alternative Standorte

Das Bebauungsplangebiet Nr. 94 ist zum größten Teil bereits gewerblich genutzt. Entscheidend für die Ausweisung eines Gewerbegebietes ist hier, die planungsrechtliche Voraussetzung für die sinnvolle Umnutzung brachliegender Flächen, ehemalige Klärpolder, zu schaffen.

Zur Umsetzung des Planungsziels wird daher kein Alternativstandort gesehen.

10.0 Zusammenfassung

Neuversiegelungen von Vegetationsflächen bedeuten immer einen Verlust für die Natur und deren Belange. Für den Bebauungsplan Nr. 94 können die Nachteile der Versiegelung weitestgehend durch eine Aufwertung der umliegenden Flächen und eine standortgerechte Verwendung von Vegetation kompensiert werden. Die Vernetzung der vorhandenen Biotope sowie die periodische Bewässerung der ehemaligen Polderbecken verleiht einem Teilbereich

des Plangebietes auch zukünftig eine Hohe ökologische Bedeutung.
Wenn die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 94 insgesamt umgesetzt werden, erfährt das Gebiet bei Realisierung eine städtebaulich aber auch landschaftsplanerisch sinnvolle Abrundung.

Euskirchen, den 15.04.2005

gez. Dr.Friedl

Bürgermeister