

**Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 14 A**

**der Kreisstadt Euskirchen  
Ortsteil Großbüllesheim**

**(für Teilbereich A der LEP-Fläche)**

**VORENTWURF**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **Teil A: Begründung**

#### **0.0 Verfahren**

#### **1.0 Anlass und Ziele der Planung**

#### **2.0 Rahmenbedingungen**

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung
- 2.2 Landesentwicklungsplan / Regionalplan
- 2.3 Flächennutzungsplan / Bestehendes Planrecht
- 2.4 Landschaftsplan
- 2.5 Landschaftsbildanalyse
- 2.6 Einfügen in die Gesamtplanung

#### **3.0 Städtebauliche Planung**

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

#### **4.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche
- 4.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 4.5 Leitungsrecht
- 4.6 Immissionsschutz
- 4.7 Altlasten
- 4.8 Nachrichtliche Übernahme / Kennzeichnungen / Hinweise

#### **5.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

- 5.1 Städtebauliche Auswirkungen
- 5.2 Umweltauswirkungen
- 5.3 Sonstige Auswirkungen / Umsetzung der Planung

#### **6.0 Bodenordnung**

#### **7.0 Flächenbilanz**

#### **8.0 Kosten**

## **Teil B: Umweltbericht**

- 1.0 Einleitung**
- 2.0 Beschreibung und Bewertung der Umwelt**
- 3.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**
- 4.0 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**
- 5.0 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**
- 6.0 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**
- 7.0 Landschaftspflegerische und grünordnerische Maßnahmen**
- 8.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**
- 9.0 Zusätzliche Angaben**
- 10 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

- der Umweltbericht wird noch erstellt -

## Teil A: Begründung

### 0.0 Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat bereits im Jahre 2000 einen Aufstellungsbeschluss für die Entwicklung der sog. LEP-Fläche gefasst. Dieser Beschluss wurde am 26.12.2012 erneut gefasst, weil der erste Aufstellungsbeschluss mehrere Wahlperioden zurücklag.

Im Jahre 2009 wurde die LEP-Fläche Euskirchen/Weilerswist Anstalt öffentlichen Rechts, kurz LEP-AöR, gegründet, die die Aufgabe hat, die Grundstücke im Bereich der LEP-Fläche zu erwerben und die Plan- und Baureife herzustellen. Um der Aufgabe des Flächenerwerbs Nachdruck zu verleihen, wurde mit Beschluss des Rates am 28.05.2013 die Umlegung gem. § 46 Abs. 1 BauGB für das Bebauungsplangebiet Nr. 14 angeordnet. Um einen mit der Umlegung vorzunehmenden Flächenausgleich zu ermöglichen, wurde parallel dazu im Ausschuss für Umwelt und Planung am 07.05.2013 ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14 mit geändertem Geltungsbereich gefasst. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Einsichtnahme hatte in der Zeit vom 13.05. bis 27.05.2013 stattgefunden.

Hinsichtlich des Planrechts wurden in der Folge Gespräche mit der Bezirksregierung geführt, um den besonderen Vorgaben der Landesplanung in diesem Fall Rechnung zu tragen. Es wurde vereinbart, dass das auf zwei Gemeindegebieten liegende Plangebiet in Abschnitte aufgeteilt werden darf, sofern eine Flächengröße von mind. 80 ha und mehr bestehen bleibt.

Des Weiteren wurden verschiedene Gutachten beauftragt. Eine besondere Problemstellung für das Plangebiet resultiert daraus, dass ein tatsächliches Vorhaben noch nicht bekannt ist. Insofern muss Planrecht geschaffen werden, das eine größtmögliche Ausnutzung der Fläche ermöglicht, um keine unnötigen Hindernisse für eine Ansiedlung zu schaffen. Die aus einer solchen Festsetzung sich ergebenden Ausgleichsverpflichtungen hinsichtlich Natur und Landschaft sowie der Artenschutz nehmen jedoch einen Umfang ein, der sich ohne Kenntnis des tatsächlichen Projektes sowie eines Investors durch Mittel der öffentlichen Hand nicht finanzieren lassen. Ähnliches gilt z.B. für die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen. Hier können zwar die Vorbelastungen aus dem benachbarten Industrie- und Gewerbegebiet (IPAS) berücksichtigt werden, jedoch lässt sich die Wechselwirkung mit einer zukünftigen Ansiedlung nur schwierig darstellen. Angesichts dieser Umstände wurde das Planverfahren 2015 bis Mitte 2016 mit weniger Priorität verfolgt und der Fokus auf die Bodenarchäologie, die Kampfmittelräumung sowie auf die Umlegung gelegt.

Hinsichtlich des Umlegungsverfahrens wurde entsprechend der gesetzlichen Vorgaben mit den im Plangebiet noch verbliebenen Fremdeigentümern auf dem Stadtgebiet Euskirchen Kontakt aufgenommen und zahlreiche Gespräche geführt. Diese intensive Kommunikation war auch erfolgreich. Letztlich verbleiben noch zwei Eigentümer von relativ kleinen Flächen in einem ca. 80 ha großen Kerngebiet der LEP-Fläche, welches unmittelbar an die Haupterschließungsstraße „Am Silberberg“ angrenzt.

Des Weiteren ist die LEP-AöR gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung des Kreises und der NRW.Invest an 6 Projektentwickler herangetreten, die international Großvorhaben vermitteln. Die Projektentwickler vertraten die Auffassung, dass, unabhängig von einer konkreten Ansiedlung, ob als produzierendes Gewerbe oder eines Logistikunternehmens, aller Voraussicht nach Hallen in Systembauweise errichtet würden. Zwei Projektentwickler haben für die Flächen einen möglichen Bebauungsentwurf vorgelegt, der als Grundlage für eine konkrete Bauleitplanung dienen soll. Die Projektentwickler signalisierten zudem, dass eine Ansiedlung in jedem Falle in überschaubarer Zeit von möglichst weniger als einem Jahr umgesetzt werden sollte.

Hinsichtlich der Vorgaben des Landes, einen zusammenhängenden Bereich von über 80 ha vorzuhalten, soll es zukünftig möglich sein, ausnahmsweise einen Unternehmensverbund anzusiedeln, der beginnend mit 10 ha für einen Industriebetrieb die Fläche sukzessiv in Anspruch nehmen kann.

Mit den o.g. Voraussetzungen wurde in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Planung am 07.12.2016 die Bildung von 3 Teilabschnitten für das Bebauungsplangebiet Nr. 14 beschlossen sowie die Weiterführung des Verfahrens mit dem 1. Teilabschnitt - dem Bebauungsplan Nr. 14 A.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer 2-wöchigen Einsichtnahme in der Zeit vom ..... bis zum ..... durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... durchgeführt.

Der Auslegungsbeschluss wurde vom Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen in der Sitzung am ..... gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich.

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

Am ..... hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 14 A gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

## **1.0 Anlass und Ziel der Planung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 14 A sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von flächenintensiven Großvorhaben in einer Größenordnung von insg. 80 ha Fläche für das 1. Teilgebiet geschaffen und damit das im Landesentwicklungsplan vorgesehene Ziel der Landesplanung für diese Fläche umgesetzt werden. Es soll zukünftig auch möglich sein, ausnahmsweise einen Unternehmensverbund anzusiedeln, der beginnend mit 10 ha für einen Industriebetrieb die Fläche sukzessiv in Anspruch nehmen kann.

Das Planungsrecht soll so gefasst sein, dass es nicht auf ein einzelnes Vorhaben zugeschnitten ist, sondern mehrere Optionen offen lässt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sollen einem künftigen Investor eine große Flexibilität ermöglichen. Gleichwohl konnten aufgrund der Gespräche mit Projektentwicklern planungsrechtliche Rahmenbedingungen für sinnvolle Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 14 A getroffen werden.

Die LEP-AöR hat bereits wichtige Schritte zur Entwicklung des Gebietes unternommen, das unter dem Namen „PrimeSite RhineRegion“ weltweit vermarktet wird. Hierzu gehört insbesondere der Ankauf bzw. die Verfügbarkeit zusammenhängender Flächen (derzeit sind ca. 142 ha der Gesamtfläche von 205 ha verfügbar).

Damit bekräftigt die Stadt ihre Entschlossenheit zur Entwicklung des Gebietes. Gleichzeitig stärkt dies auch die Position der AöR gegenüber Planungen und Entwicklung von Seiten Dritter, die die Entwicklungsmöglichkeiten ggf. einschränken könnten.

## **2.0 Rahmenbedingungen**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung**

Das gesamte interkommunale Industriegebiet („LEP-Fläche“) umfasst eine Fläche von ca. 240 ha. Davon liegen ca. 164 ha auf dem Gebiet der Stadt Euskirchen (Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 14) und ca. 77 ha auf dem Gebiet der Gemeinde Weilerswist (Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 127).

Der 1. Teilabschnitt - Bebauungsplan Nr. 14 A - erstreckt sich mit einer ca. 80 ha großen Fläche entlang der Straße Am Silberberg und der L 182 bis ca. auf Höhe der Bebauung von Procter & Gamble.

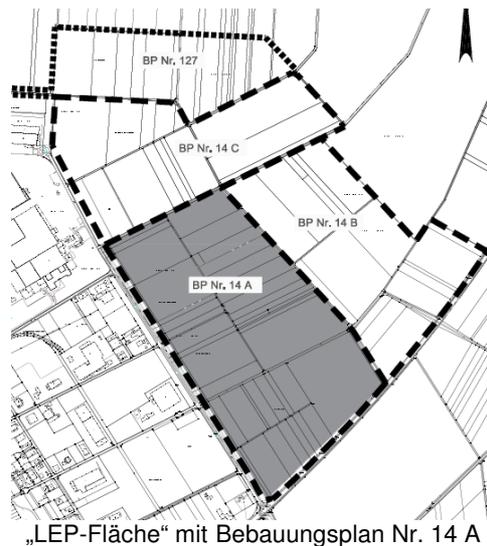
Das Plangebiet liegt nordöstlich der Straße „Am Silberberg“ und nordwestlich der L 182.

Das Gelände der gesamten LEP-Fläche hat ein generelles, von Südwesten/Süden nach

Nordosten/Norden gerichtetes Gefälle. Der Höhenunterschied beträgt ca. 10 m. Das Gelände liegt zwischen ca. 154 m ü. NHN im Süden/Südwestern und ca. 144 m ü. NHN im Nordosten. Innerhalb des Plangebietes Nr. 14 A beträgt der Höhenunterschied ca. 4 m. Der nordöstliche Planbereich befindet sich bei ca. 150 m ü. NHN.

Die gesamte Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fruchtfolge umfasst Kulturen von Wintergerste, Winterweizen, Raps, Mais, Zuckerrüben und Erdbeeren.

Zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen sind zahlreiche Wirtschaftswege vorhanden.



## 2.2 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen von 2017 (LEP NW) weist die „LEP-Fläche“ als Bereich für landesbedeutsame, flächenintensive Großvorhaben mit einem Flächenbedarf von mehr als 80 ha aus. Als „flächenintensives Großvorhaben“ kann in einem begründeten Einzelfall ein Vorhabenverbund mehrerer Betriebe unter bestimmten Voraussetzungen anerkannt werden. Bei einem Vorhabenverbund hat zwar jedes einzelne Teilvorhaben für sich genommen einen geringeren Flächenbedarf als 80 ha Fläche, die Teilvorhaben sind aber funktionell so miteinander verbunden, dass sie in ihrer Gesamtheit einen Raumanspruch von mindestens 80 ha Fläche aufweisen. Die erste Ansiedlung eines Vorhabenverbundes muss durch ein Unternehmen mit einem Flächenbedarf von mindestens 10 ha erfolgen.

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003, stellt einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich, ebenfalls für flächenintensive Großvorhaben, dar.



Auszug LEP NRW



Auszug Regionalplan

### 2.3 Flächennutzungsplan / Bestehendes Planrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen aus dem Jahre 2004 sieht für das Plangebiet Industriegebiet (GI) vor, mit einem Hinweis auf den Landesentwicklungsplan, der flächenintensive Großvorhaben ausweist.



Auszug Flächennutzungsplan

Das Bebauungsplangebiet Nr. 14 A schließt nordöstlich an die bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 10, 1. Änd. und Nr. 11, 1. Änd./Ortsteil Großbüllesheim an, die ebenfalls Industrieflächen (GI) festsetzen.

### 2.4 Landschaftsplan

Für das Bebauungsplangebiet liegen im rechtskräftigen Landschaftsplan (05/2007) des Kreis Euskirchen keine Festsetzungen vor.

### 2.5 Landschaftsbildanalyse

Ziel der Landschaftsbildanalyse im Kreis Euskirchen aus dem Jahr 2015 ist die verträgliche Abstimmung der Belange von Klimaschutz, Landschaftsschutz und Tourismus vor dem Hintergrund der zu erwartenden Veränderungen in der Landschaft durch Infrastrukturmaßnahmen, v.a. im Rahmen der Energiewende. Damit soll im Aufgaben- und Zuständigkeitsbereich der Kreisverwaltung Euskirchen für den Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz im Rahmen der Landschaftsplanung die Berücksichtigung von § 1 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz sichergestellt werden.

Das Konzept dient als Hilfestellung für den Kreis Euskirchen und die kreisangehörigen Kommunen, mögliche Auswirkungen von Landschaftsveränderungen auf die Kulturlandschaft frühzeitig und qualifiziert auf Grundlage der Landschaftsbildanalyse zu bewerten.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner landesweiten Bedeutung für gewerblich/industrielle und flächenintensive Großvorhaben vollständig als Siedlungsbereich dargestellt und findet keine weitere Berücksichtigung.

## 3.0 Städtebauliche Planung

### 3.1 Verkehrserschließung

#### Motorisierter Individualverkehr

Das Gebiet wird über die Straße „Am Silberberg“ und die L 182 erschlossen. Über die L 182 ist auch die A 61 in kurzem Abstand und ortsdurchfahrtsfrei erreichbar. Die Anbindung nach Westen und Südwesten ist über das klassifizierte Straßensystem, die L 194, die B 51, B 56 und

266 bzw. A 1 gegeben und als ausreichend zu bezeichnen.

Eine direkte Zufahrt von der L 182 könnte über einen Kreisverkehrsplatz und ggfs. weitere Zufahrten über die Straße Am Silberberg in das Bebauungsplangebiet erfolgen.

Die innere Erschließung des Gebietes hängt sehr stark von den Bedürfnissen der konkreten Ansiedlungsvorhaben ab und sollte flexibel gestaltet werden. Im Bebauungsplan werden daher keine Verkehrsflächen ausgewiesen.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird durch die Stadtbuslinie 876 angebunden (Straße Am Silberberg), durch die eine regelmäßige Anbindung an den Euskirchener Bahnhof gewährleistet wird.

### **3.2 Bebauungskonzept**

Da die baulichen Strukturen flächenintensiver Großvorhaben mit einem Bedarf von mindestens 80 ha Fläche sehr stark von den Bedürfnissen des einzelnen Vorhabens abhängt, basiert der Bebauungsplan auf einem flexiblen Bebauungskonzept für das gesamte Industriegebiet.

Festgesetzt werden lediglich eine Grundflächenzahl (GRZ), eine Baumassenzahl (BMZ) und eine Firsthöhe innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erfolgt eine Gliederung des Baugebietes in die Industriegebiete GI 1 und GI 2.

### **3.3 Ver- und Entsorgung**

#### Strom, Gas, Telekommunikation

Die notwendige technische Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Telekommunikation ist gegeben und erfolgt über Anschlüsse an das bestehende Versorgungsnetz. Notwendige Kapazitätserhöhungen werden durch Ausbau der vorhandenen Anlagen sichergestellt.

Eine konkrete Leitungsabfrage erfolgt im aktuellen Bebauungsplanverfahren.

#### Trinkwasser / Leitungsrecht

Die Wasserversorgung erfolgt über Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Durch das Plangebiet führt eine Transportrohrleitung DN 300 des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal, die der Versorgung der Stadt Euskirchen und des Industriegebietes Am Silberberg dient. Aufgrund der notwendigen Freihaltung und Sicherung einer dauerhaften Zugangsmöglichkeit der Leitung (inkl. beidseitigem Schutzstreifen), die eine flächenintensive gewerbliche Nutzung im Planbereich einschränken würde, sollte die Transportleitung bei Realisierung des Bebauungsplanes ggfs. verlegt werden. Im Bebauungsplan-Vorentwurf erfolgt die Sicherung der Leitung durch ein Leitungsrecht. Eine erneute Leitungsabfrage erfolgt im aktuellen Bebauungsplanverfahren.

#### Schmutzwasser

Möglichkeiten für die Beseitigung des Schmutzwassers mit Ableitung in die Kläranlage Kessenich sind grundsätzlich gegeben.

#### Niederschlagswasser

Gem. § 51a Landeswassergesetz soll das unbelastete Niederschlagswasser soweit wie möglich vor Ort versickert werden.

Im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens (KÜHN Geoconsulting GmbH, 09/2016) wurden ab dem Jahre 2014 auf der gesamten LEP-Fläche (Stadtgebiet Euskirchen/Gemeindegebiet Weilerswist) insgesamt 16 Rammkernbohrungen und 2 Versickerungsversuche durchgeführt. Bzgl. der Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet sind örtlich erhebliche Unterschiede festgestellt worden.

Unter den lehmigen Deckschichten stehen im Plangebiet Kiessande der Hauptterrasse an, die nur bedingt für eine gezielte Niederschlagswasserversickerung geeignet sind. In nicht allen Bereichen wurde eine entsprechende ausreichende Durchlässigkeit festgestellt, die eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser gewährleistet.

Da es sich bei den o.g. Bohrungen lediglich um punktuelle Aufschlüsse mit Abständen zwischen 300 bis 400 m handelt, wird seitens des Gutachters empfohlen, zur Festlegung konkreter Versickerungsbereiche weitergehende örtliche Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens sind örtliche Bodenuntersuchungen vorzunehmen. Zusätzlich muss in Abhängigkeit der Versickerungsstandorte und Art der Versickerungsanlagen objektbezogen die jeweilige Grundwassersituation geprüft werden. Ein ausreichender Abstand zum Grundwasser ist zu gewährleisten.

Die Versickerungsverfahren sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und für die Anlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

#### Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung des Löschwassers ist durch die Gemeinde sicher zu stellen.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss für das Industriegebiet eine Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

## **4.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 i. V. m. § 1 (4, 5, 6 und 9) BauNVO Industriegebiet (GI 1 und GI 2) fest. Damit wird der Vorgabe des LEP NRW 2017 sowie des Regionalplanes 2003, eine große zusammenhängende Fläche für Vorhaben mit besonderer Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung Nordrhein-Westfalens auszuweisen, Rechnung getragen. Dabei soll die Nutzung der Fläche in erster Linie für die Industrie von Bedeutung sein. Im Bebauungsplan sind entsprechend den Vorgaben des LEP NRW nur solche Betriebe zugelassen, die einen Flächenbedarf von mindestens 80 ha aufweisen. Es soll zukünftig auch möglich sein, ausnahmsweise einen Unternehmensverbund anzusiedeln, der beginnend mit 10 ha für einen Industriebetrieb die Fläche sukzessiv in Anspruch nehmen kann.

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen (sh. Kap. 4.6).

Da die Funktion der Innenstadt von Euskirchen als Einkaufszentrum gewahrt bleiben soll, werden im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen.

Tankstellen, die gem. § 9 (2) Nr. 2 BauNVO in Industriegebieten allgemein zulässig sind, sollen für das Plangebiet nur als Ausnahme zugelassen werden, da sie einen unerwünschten Ziel- und Quellverkehr verursachen würden. Als Ausnahmen können z.B. betriebsbezogene Tankstellen genannt werden.

Die gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan in dem Maße beschränkt, dass sie nur als Teil des Betriebsgebäudes und bei deutlicher Unterordnung in Gestalt und Größe zugelassen werden. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die Wohnnutzung keinen übermäßigen Einfluss auf den Charakter des geplanten Industriegebietes erhalten soll.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die gem. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO im Industriegebiet

ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig sind. Damit wird der geplanten schwerpunktmäßigen Nutzung für Industriebetriebe Rechnung getragen. Des Weiteren wird kein aufgrund der Planung entstehender Bedarf für diese Anlagen gesehen. Anlagen für soziale und sportliche Zwecke sind nach § 9 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, um z.B. betriebsbezogene Anlagen dieser Art planungsrechtlich zu sichern.

Versorgungsanlagen, die im Industriegebiet als Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind bei der Ermittlung der Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO nicht mit anzurechnen. Da derzeit der konkrete Bedarf für diese Anlagen nicht abzusehen ist, werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen von Flächen für Versorgungsanlagen getroffen. Mit der getroffenen Festsetzung ist beabsichtigt, die für die Industriebetriebe notwendigen Versorgungsanlagen im Plangebiet ohne Einschränkungen einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Fläche planungsrechtlich zu sichern.

#### Immissionsschutz / Störfall-Verordnung

Gem. § 1 (5) BauGB müssen neben den Belangen des Umweltschutzes auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt werden.

Dabei muss durch einen vorbeugenden Immissionsschutz sichergestellt sein, dass insbesondere die schutzwürdige Wohnnutzung in der Umgebung, insbesondere in den Ortslagen Ottenheim, Großbüllesheim, Kleinbüllesheim, Dom-Esch, Straßfeld und der Weiler Schneppenheim, durch Emissionen der im Plangebiet möglichen Industrieanlagen nicht gestört werden.

#### Abstandserlass NRW

Die Berücksichtigung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Staub, Gerüche und Erschütterungen etc. und die Einhaltung von festgelegten Abständen zu schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzung) erfolgt über die Gliederung gem. Abstandserlass NRW. Der Abstand zwischen Plangebietsgrenze Nr. 14 A und nächstgelegener schutzbedürftiger Nutzung (Wohnbebauung Großbüllesheim) beträgt ca. 1.000 m. Es erfolgt daher eine entsprechende Festsetzung hinsichtlich des Ausschlusses der Industriebetriebe mit einem 1.500 m-Abstand gem. Abstandserlass NRW. Dies trifft nur für Industriegebiet GI 2 zu.

#### Störfall-Verordnung

Gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind zum Schutz benachbarter Wohnnutzungen und öffentlicher Gebäude die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander auch so zuzuordnen, dass von schweren Unfällen im Sinne des Artikel 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Bereiche soweit wie möglich vermieden werden. Das bedeutet, dass im Rahmen der Bauleitplanung angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen (Betriebsbereich = ein unter Aufsicht eines Betreibers stehender Bereich, in dem relevante Mengen gefährlicher Stoffe der 12. BImSchV-Störfall-Verordnung in einer oder mehreren Anlagen vorhanden sein können) und schutzbedürftigen Gebieten als auch zu anderen gemeldeten Betrieben gem. Störfall-Verordnung einzuhalten sind.

Im Leitfaden KAS-18<sup>1</sup> sind Betriebsbereiche nach dem jeweils eingesetzten gefährlichen Stoff in die Klassen I–IV (200 m, 500 m, 900 m, 1.500 m) eingeteilt. Der Leitfaden enthält „Abstandsempfehlungen für Neuplanungen von Flächen für Betriebsbereiche ohne Detailkenntnisse („Grüne Wiese“) sowie deren Erweiterung“. Für diesen Planungsfall wird unterstellt,

---

1 2. überarbeitete Fassung, KAS = Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit i.V.m. Gutachten Redeker/Sellner/Dahs, Berlin, zur „Erarbeitung und Formulierung von Festsetzungsvorschlägen...“, 23.01.2012

dass die späteren industriellen/gewerblichen Nutzungen im Plangebiet nicht bekannt sind bzw. noch keine konkrete Lage und Beschaffenheit von ggfs. Anlagen eines geplanten Betriebsbereiches bekannt ist. Demzufolge ist es zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, schon jetzt sicherheitstechnische Maßnahmen, Schutzflächen oder aktive/passive Schutzmaßnahmen, Schutzflächen etc. bei der Bewertung der Abstandsermittlung zu berücksichtigen.

Die Abstandsempfehlungen für „Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse“ basieren auf einem deterministischen Ansatz, der im Einklang mit dem in Deutschland praktizierten Störfallrecht steht, und einer typisierenden Betrachtung. Die Abstandsempfehlungen beziehen sich auf Planungen in ebenem Gelände und mittleren Ausbreitungsbedingungen.

Befinden sich keine schutzbedürftigen Gebiete/Nutzungen innerhalb der Abstandsempfehlungen, kann davon ausgegangen werden, dass mit planungsrechtlichen Mitteln hinreichend Vorsorge getroffen wurde, um die Auswirkungen von schweren Unfällen so weit wie möglich zu begrenzen, und dem planerischen Schutzziel des § 50 Satz 1 BImSchG in dem Punkt entsprochen wird.

Die Abstände der Klassen I-III gelten für das Plangebiet nicht, da die Entfernungen zu schutzbedürftigen Nutzungen ab. ca. 1.000 m betragen. Für Klasse IV mit einem Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen von 1.500 m liegt eine Betroffenheit zur Wohnbebauung Großbüllesheim, zum Weiler Schneppenheimer Weg und zur Wohnbebauung Ottenheim vor. Hier erfolgt im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung. Dies trifft nur für Industriegebiet GI 2 zu.

Für das südwestlich gelegene Gewerbe- und Industriegebiet „Industriepark Am Silberberg“ (IPAS), das in großen Teilen bereits bebaut ist, sind bislang keine Betriebe gem. Störfall-Verordnung gemeldet. Geplant ist jedoch, unmittelbar südwestlich der Straße Am Silberberg eine Tankstelle zu errichten. Inwieweit dies Einfluss auf eine weitere Zonierung hat, muss im weiteren Verfahren geklärt werden.

#### Geruch

Im Verfahren zum südwestlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 10, 2. Änd. Wurde das Thema Geruch thematisiert. Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes Nr. 14 A wird der Hinweis aufgenommen, dass Gewerbebetriebe, die sich im Plangebiet ansiedeln möchten und die geruchsbehaftete Luft emittieren, mit einer Ausbreitungsrechnung nachweisen müssen, dass durch deren Abluft unter Berücksichtigung der schon vorhandenen Vorbelastung der Betrieb des südwestlich angrenzenden Industriebetriebes Procter & Gamble (IPAS) nicht negativ beeinflusst wird.

Die o.g. Immissionsschutzbelange werden im Umweltbericht näher erläutert.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Für die Industriegebiete GI 1 und GI 2 werden eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt. Dies entspricht den Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO. Damit wird eine sinnvolle wirtschaftliche Ausnutzung des Gebietes sowie eine Flexibilität entsprechend den unterschiedlichen Bedürfnissen der zulässigen Betriebe sichergestellt.

Die zulässige maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 16,0 m Gebäudehöhe festgesetzt. Überschreitungen dieser Höhe können aufgrund von technisch notwendigen Einrichtungen zugelassen werden. Als Bezugspunkte dienen die im Bebauungsplan eingetragenen Geländehöhen (durch Rechts-/Hochwert lagegenau bestimmt), da genauere Bezugspunkte wie z.B. Höhen von Straßenverkehrsflächen innerhalb der großen Fläche fehlen.

Das Gelände hat ein von Südwesten/Süden nach Nordosten/Norden gerichtetes Gefälle. Der Höhenunterschied beträgt bis zu 4 m. Das Gelände liegt zwischen ca. 154/153 m ü. NHN im

Süden/Südwesten und bei ca. 150 m ü. NHN im Nordosten/Norden.

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sollen als Grünflächen hergerichtet werden. Die Flächenversiegelung soll insgesamt so gering wie möglich gehalten werden, um dem Belang des Bodenschutzes gem. § 1 a (1) BauGB Rechnung zu tragen. Aufgrund der großflächigen industriellen Nutzung ist allerdings mit einem relativ hohen Versiegelungsgrad zu rechnen.

#### **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche erstreckt sich auf das gesamte Plangebiet und wird durch Baugrenzen definiert. Dabei wurde entlang der L 182 aufgrund der Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetz NW eine Anbaubeschränkungszone von 40,0 m berücksichtigt. Bei Baugesuchen innerhalb dieser Fläche ist der Landesbetrieb Straßenbau an der Planung zu beteiligen, da die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Landesstraße 182 gewährleistet bleiben muss.

#### **4.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Eingrünung und optischen Aufwertung der industriell/gewerblich genutzten Flächen im Bebauungsplangebiet.

Die genauen Pflanzfestsetzungen ergeben sich aus den Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Cochet Consult, Bonn), der im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erstellt wird.

#### **4.5 Leitungsrecht**

Durch das Plangebiet führt eine Transportrohrleitung DN 300 des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal, die der Versorgung der Stadt Euskirchen und des Industriegebietes Am Silberberg dient. Aufgrund der notwendigen Freihaltung und Sicherung einer dauerhaften Zugangsmöglichkeit der Leitung (inkl. beidseitigem Schutzstreifen), die eine flächenintensive gewerbliche Nutzung im Planbereich einschränken würde, sollte die Transportleitung bei Realisierung des Bebauungsplanes ggfs. verlegt werden. Im Bebauungsplan-Vorentwurf erfolgt die Sicherung der Leitung durch ein Leitungsrecht. Eine erneute Leitungsabfrage erfolgt im aktuellen Bebauungsplanverfahren.

Durch die Festsetzungen werden planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan können entsprechende Dienstbarkeiten (ggf. Baulasten) begründet werden.

#### **4.6 Immissionsschutz – Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

##### Emissionskontingente

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes werden für das Plangebiet Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vorgegeben (Kramer Schalltechnik, Schalltechnische Untersuchung, 04/2017), die einzuhalten sind.

Zeichnerisch und textlich erfolgt eine Gliederung in zwei Teilflächen (TF), für die jeweils maßgebliche Emissionskontingente ( $L_{EK, tags}$  und  $L_{EK, nachts}$  je  $m^2$ ) festgesetzt sind.

Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche die in der aufgeführten Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags - 6.00 - 22.00 Uhr - noch nachts - 22.00 - 6.00 Uhr - überschreiten.

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Da die Immissionsorte 3 bis 6 wegen der Vorbelastung  $L_{vor}$  für die Auslegung der Geräuschkontingenterung entscheidend sind, ergibt sich am Immissionsort 9 (Weilerswist-Schneppenheim) eine deutliche Unterschreitung der Planwerte  $L_{Pl}$ . Um hier eine Ausschöpfung der Planwerte mit einer möglichst effektiven Grundstücksnutzung näher zu kommen, werden nach DIN 45691 13 Zusatzkontingente  $L_{EK,ZUS}$  vergeben.

Für den im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich dargestellten Richtungssektor A ( $341^\circ$  bis  $56^\circ$ , ausgehend vom Bezugspunkt (UTM 32347162, 5617582) erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45961 tags und nachts um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK,ZUS}$ :

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45961, Abschnitt 5, wobei im Richtungssektor A die Zusatzkontingente zu berücksichtigen sind. Bei „seltenen Ereignissen“ im Sinne der TA Lärm Nr. 7.2 gelten die nach TA Lärm Nr. 6.3 angegebenen Immissionsrichtwerte für „seltene Ereignisse“

#### **4.8 Nachrichtliche Übernahme / Kennzeichnungen / Hinweise** **Nachrichtliche Übernahmen**

Im seinerzeit aufgestellten Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 14 wurden verschiedene Leitungstrassen nachrichtlich übernommen. Diese wurden im Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 14 A übernommen. Im Rahmen des anstehenden Bebauungsplanverfahrens werden die Leitungsträger auf Aktualität ihrer Planungen bzw. Bestandsleitungen befragt. Die Ergebnisse fließen dann in die weitere Bebauungsplanung ein.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich eine Transportrohrleitung des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal (e-regio) nachrichtlich übernommen.

#### **Kennzeichnungen**

##### **Humose Böden**

Im Bebauungsplan wird eine Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen notwendig sind (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB) vorgenommen. Für die gekennzeichneten Flächen sind in der Bodenkarte NRW für einen kleinen Teilbereich des Plangebietes Böden ausgewiesen, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen in ihrer Tragfähigkeit beschränkt. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurze Dauer in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

##### **Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149:2005-04, in der Erdbebenzone 2 / Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S).

Die in der DIN 4149 und den nachfolgend aktualisierten Regelwerkteilen (Teil 1, 1N/A und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998)) genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

#### **Hinweise**

##### **Altlasten**

Nach einer Auswertung von historischen Karten ist festgestellt worden, dass in der LEP-Fläche ehemals kleine Gruben vorhanden waren, die verfüllt wurden. Im Rahmen einer altlastenorientierenden Bodenuntersuchung wurden 3 Bereiche, bei denen es sich um flache Senken mit einem Durchmesser von ca. 30 m handelt, näher untersucht. 2 Bereiche liegen im Teilgebiet Nr. 14 A. Dabei wurde unterhalb einer ca. 0,9 m dicken Auffüllung der anstehende Lößlehm und Kiessande angetroffen.

Die Laboruntersuchungen des aufgefüllten Materials zur Ermittlung der Wiederverwertbarkeit ergaben, dass auf der Grundlage sämtlicher Untersuchungsergebnisse keine Einschränkungen

für die geplante Nutzung gesehen werden.

#### Baugrundverhältnisse

In einem Gutachten anlässlich der Machbarkeitsstudie zur Ansiedlung eines Automobilwerkes vom Januar 2001 wurde nachgewiesen, dass die Baugrundverhältnisse im Plangebiet auch bei höheren Baulasten für eine Flachgründung ausreichen und keine aufwendigen Spezialverfahren notwendig sind. Dieser Sachverhalt wurde auch im Zuge der Bohrungen zum Hydrogeologischen Gutachten (KÜHN Geoconsulting, 09/2016) bestätigt. Die Bodenverhältnisse sollten daher im Zusammenhang mit einem konkreten Ansiedlungsvorhaben geprüft werden.

Einer grundsätzlichen Bebauung in diesem Bereich steht jedoch nichts entgegen. Es sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen erforderlich. Hierbei sind die Bauvorschriften der DIN 1054 und der DIN 18196 sowie die Bestimmungen der LBauO NW zu beachten.

#### Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen durch Absenkung des Grundwasserspiegels durch den Abbau von Braunkohle in benachbarten Bergamtsbezirk Köln.

Für das Plangebiet wurde ein Hydrogeologisches Gutachten erstellt (KÜHN Geoconsulting GmbH, Bonn, 09/2016). Die Ergebnisse fließen in den Umweltbericht ein.

#### Kampfmittelbeseitigung

Kampfmitteluntersuchungen sowie -beseitigungen haben in den letzten Jahren für die gesamte LEP-Fläche stattgefunden.

Mit Schreiben vom 27.08.2015 wurde der Stadt Euskirchen der Abschlussbericht zugesendet. Lediglich eine Fläche konnte nicht untersucht, weil kein Betretungsrecht erteilt wurde.

Trotz ansonsten flächendeckender Räumung kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher erfolgt ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan.

#### Bodendenkmalpflege

Ab dem Jahr 2001 fanden verschiedene archäologische Maßnahmen auf der LEP-Fläche statt, welche ein hohes archäologisches Potential des Areals vermuten ließen. 2014/2015 wurde durch TROLL ARCHÄOLOGIE GBR eine Sachverhaltsermittlung durchgeführt. Diese wurde mit Hilfe eines Sondageprogramms umgesetzt, welches das Gelände grob, aber systematisch, durchzog. Die Ergebnisse sollten die Grundlage für weiterführende Untersuchungen durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege/Landschaftsverband Rheinland (LVR) - Außenstelle Nideggen bilden.

120,4 ha Fläche konnte untersucht werden, die insg. 43 Fundplätze beherbergte. Ca. 15 Fundplätze befinden sich innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 14 A.

Etwas über die Hälfte aller Fundplätze datierte vorgeschichtlich, die andere Hälfte datierte überwiegend römisch; aber auch mittelalterliche und neuzeitliche Befundkonzentrationen wurden festgestellt.

#### Artenschutz / Eingriff/Ausgleich

##### Artenschutz

Für die gesamte LEP-Fläche liegen bereits umfangreiche Kenntnisse in artenschutzrechtlicher Hinsicht vor. Seitens der Planungsgesellschaft Cochet Consult, Bonn, wurde im Jahre 2012 eine Faunistische Sonderuntersuchung vorgenommen. Des Weiteren liegen Kenntnisse aus einer Geländebegehung im Jahre 2014 vor.

Für den Teilbereich A wurde der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag nun neu erstellt (Cochet Consult, 03/2017), da die vorliegenden Erkenntnisse für das anstehende Verfahren aktualisiert werden sollten.

Eine genauere Erläuterung zu den vorgefundenen planungsrelevanten Arten sowie zu den hieraus resultierenden Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht.

Im Bebauungsplan erfolgt der Hinweis auf Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (Maßnahme VA 1) sowie der Hinweis, dass für die Reviervverluste von Bodenbrütern der Feldflur vorgezogene Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind (Maßnahmen ACEF 1 und ACEF 2). Diese Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren noch abzustimmen.

#### Eingriff/Ausgleich

Für das vorliegende Plangebiet wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt (Cochet Consult, Bonn).

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades fällt ein entsprechend hoher Ausgleichsbedarf an. Zugrunde gelegt werden im Bestand landwirtschaftliche Flächen – höherwertige Pflanzbereiche sind nicht vorhanden.

Die Kompensation des Ausgleichsbedarfs kann in Verbindung mit den durch den Artenschutz bedingten Kompensationsmaßnahmen erfolgen. Geeignete Flächen im Umfeld des Eingriffsortes zu finden gestaltet sich schwierig – dies wurde bereits in den letzten Jahren versucht. Die „Stiftung Rheinische Kulturlandschaft“ wurde ebenfalls beauftragt, bei der Flächenfindung behilflich zu sein.

Die Eingriffs-/Ausgleichsthematik ist mit der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren abzustimmen.

### **5.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### Städtebauliche Auswirkungen

Die tatsächliche Umsetzung eines Großvorhabens in der vorgesehenen Dimension auf der LEP-Fläche bzw. zunächst auf dem Teilabschnitt Bebauungsplan Nr. 14 A wird spürbare Auswirkungen mit sich bringen. Neben einer großflächigen Bebauung mit einhergehendem zunehmenden Verkehr durch Zuliefer- und Pendlerverkehr wird eine Vielzahl von Arbeitsplätzen geschaffen, für die ggfs. neue Wohngebiete in näherer Umgebung erschlossen werden müssten. Dies würde sich insgesamt positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt auswirken.

#### Umweltauswirkungen

Die geplante industriell-gewerbliche Bebauung eines so großen Areals bringt einen erheblichen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft sowie für die Tierwelt mit sich. Aufgrund der auf dem gesamten Plangebiet betriebenen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, sind die großflächige Bodenversiegelung und der Verlust des faunistischen Lebensraums als besonders gravierend zu benennen.

Die ökologischen Ausgleichsmöglichkeiten im Plangebiet selbst sind relativ gering, da eine sehr hohe bauliche Ausnutzbarkeit der Fläche gewünscht wird. Hier sind somit lediglich Eingrünungen zu den Grundstücksgrenzen hin möglich.

Hinsichtlich der im Plangebiet vorgefundenen planungsrelevanten Arten hat es sich bereits gezeigt, wie problematisch es ist, adäquate Ersatzflächen in Nähe des Eingriffsortes zu finden. Bereits 2012 wurde im Rahmen einer ersten Ermittlung (Cochet Consult) ein entsprechend hoher Ausgleichsbedarf ermittelt. Dieser Ausgleichsbedarf setzt sich aus den Ermittlungen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie den aus artenschutzrechtlicher Sicht gesehenen Verlust zusammen.

Der Auftrag für einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung wurde aufgrund der bereits wieder vergangenen Zeit für den Planbereich Nr. 14 A erneut vergeben, wobei die Thematik natürlich nicht losgelöst, sondern im Gesamtzusammenhang mit den übrigen Bereichen der LEP-Fläche gesehen wird.

Inwieweit eine Realisierung von Maßnahmen vor Beginn einer konkreten Baumaßnahme umgesetzt werden kann, muss im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

## Sonstige Auswirkungen

### Landwirtschaft

Mit der Inanspruchnahme von ca. 80 ha intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche durch gewerblich-industrielle Bebauung sind zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe betroffen. Hier ist das Ziel, im Rahmen des Ankaufs und Tauschs von Flächen nachteilige Auswirkungen vor allem beim Verlust von Pachtflächen auf eine Vielzahl von Betrieben zu vermeiden und so deren Existenz zu gefährden. Stattdessen wird versucht, einzelne Betriebe vollständig zur Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. zur Verlagerung in andere Regionen zu veranlassen.

Darüber hinaus muss das landwirtschaftliche Wegenetz neu konzipiert werden, um auch zukünftig die Flächen im Umfeld noch wirtschaftlich bestellen zu können. Der Flächenverlust betrifft jedoch nicht nur die Landwirtschaft im unmittelbar betroffenen Gebiet, sondern auch in anderen Bereichen der beteiligten Kommunen, weil dort jeweils Flächen - auch für andere - Ausgleichsmaßnahmen gebraucht werden. Auch hier wird im Rahmen von Grunderwerbsverhandlungen versucht, Nachteile für eine große Zahl von Beteiligten zu vermeiden.

### Drainagesystem

Nach Angaben der zuständigen Wasser- und Bodenverbände, die seinerzeit am Planverfahren beteiligt wurden, liegt innerhalb des Plangebietes ein Drainagesystem vor, das in der weiteren Planung berücksichtigt werden muss.

Bei Gesprächen zwischen der Stadt und den Vorständen der Wasser- und Bodenverbände wurde festgestellt, dass die Fließrichtung der Drainagen in nordöstlicher Richtung verlaufen und die Straße „Am Silberberg“ eine Art Wasserscheide darstellt, so dass die Enden der Drainagesysteme problemlos gekappt werden können.

Derzeit lassen sich noch keine Details festlegen, da der Umfang der Maßnahmen innerhalb des Gebietes vom konkreten Ansiedlungsvorhaben abhängt.

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist darauf zu achten, dass in Abstimmung mit den zuständigen Wasser- und Bodenverbänden ein funktionierendes Drainagesystem gewährleistet wird. Vor Realisierung des Bebauungsplanes sind entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Wasser- und Bodenverband erforderlich.

Die Wasser- und Bodenverbände werden im aktuellen Bebauungsplanverfahren erneut beteiligt.

## **6.0 Bodenordnung**

Die LEP-AÖR (Anstalt öffentlichen Rechts, die die Fläche entwickelt) verfügt bislang über ca. 143 ha Fläche, die allerdings innerhalb der LEP-Fläche verteilt sind.

Hinsichtlich der Vorgaben des Landes, einen zusammenhängenden Bereich von über 80 ha vorzuhalten, soll es zukünftig möglich sein, ausnahmsweise einen Unternehmensverbund anzusiedeln, der beginnend mit 10 ha für einen Industriebetrieb die Fläche sukzessiv in Anspruch nehmen kann.

Für das Plangebiet Nr. 14 A befinden sich die überwiegenden Flächen bereits im Eigentum der AÖR oder können getauscht werden, lediglich bei 2 Flächen konnte bislang keine Einigung mit den jeweiligen Eigentümern erzielt werden.

Die entstehenden Kosten für die Bodenordnung trägt die LEP-AÖR.

## **7.0 Flächenbilanz**

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Industriegebiet Freizeit- und Gesundheitsbad	80.110 m <sup>2</sup>
<u>davon überbaubare Grundstücksfläche GRZ 0,8</u>	<u>64.088 m<sup>2</sup></u>
<u>Plangebiet gesamt</u>	<u>80.110 m<sup>2</sup></u>

## **8.0 Kosten**

Für die Stadt Euskirchen fallen evtl. Kosten im Bereich der Erschließung an.

Des Weiteren fallen Kosten an, wenn die im Geltungsbereich befindliche Transportrohrleitung des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal aus dem Plangebiet heraus verlagert werden sollte. Diese Kosten wurden seitens des Wasserversorgungsverbandes seinerzeit auf ca. 630.000 € beziffert.

Das Land NRW hat jedoch deutlich gemacht, dass es sich für die Ansiedlung von Großbetrieben in seinem Bereich auch finanziell engagieren wird.

## **Teil B: Umweltbericht**

- wird noch erstellt -