Bebauungsplan Nr. 94, Ortsteil Euskirchen, für den Bereich Vom-Stein-Straße, dem vorhandenen Feldweg parallel zur B 51 und dem Feldweg / Grünstreifen nördlich des vorhandenen Automobilbetriebes
Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Inhaltsübersicht

1. Verfahrensablauf
2. Ziel des Bebauungsplanes
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

1. Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 13.05.2004 gemäß § 2 Abs. 4 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94, Ortsteil Euskirchen gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat am 16.6.2004 stattgefunden.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 26.5.2004 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.2.2005 bis zum 15.03.2005.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 5 wurde am 14.4.2005 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst. Mit Datum vom 03.05.2005 ist der Bebauungsplan Nr. 94 rechtsverbindlich.

2. Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 94 verfolgt die Stadt Euskirchen vorrangig das Ziel, derzeit brachliegende Flächen einer sinnvollen Nutzung zuzuführen und das Angebot erschlossener Gewerbeflächen, insbesondere aufgrund des Bedarfs an stadtnahen gewerblichen Flächen, zu erhöhen. Zum Schutz der südlich angrenzenden Wohnbebauung sind die zulässigen Gewerbebetriebe nach Abstandserlass gegliedert.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mensch

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind negative Auswirkungen durch die Planung, insbesondere durch den Anstieg des Verkehrsaufkommens durch die hinzukommenden Nutzungen, zu erwarten. Inwieweit Immissionen die angrenzende Wohnbebauung beeinträchtigen werden, kann erst ermittelt werden, wenn die genauen gewerblichen Nutzungen bekannt sind. Durch den Ausbau der bestehenden und neuen Erschließungsstraßen wird die Anbindung an das bestehende, übergeordnete Straßennetz leistungsgerecht ausgeführt, so dass der durch das Plangebiet führende Ziel -und Quellverkehr aufgenommen werden kann. Zudem werden für das Plangebiet in den Textlichen Festsetzungen Nutzungseinschränkungen getroffen, die das Ansiedeln solcher Betriebe im Gebiet verhindern, die starken Verkehr mit sich ziehen. Das südlich angrenzende Wohngebiet wird durch Einteilung des Gebietes in Abstandsklassen gem. Abstandserlass, vor nutzungsbedingten Immissionen geschützt.

Tiere und Pflanzen sowie Landschaft
Die geplante Ausweisung der Wohnbaufläche 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, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Bauten
- Zusätzliche Lärm -und Lichtquellen als Störung des Naturhaushaltes
- Beanspruchung von Vegetationselementen als Lebensraum von Tieren und Pflanzen durch den Bau von Gebäuden.

Im Plangebiet liegen brachliegende Flächen, teilweise ehemalige Klärpolder der Zuckerfabrik, die mit Wildkräutern bewachsen sind. Die Polder, die zum Teil noch regelmäßig Wasser führen, sind wichtiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Hier brüten nachgewiesen verschiedene Fluss- oder Ufervögel, Durchzügler finden an den Poldern wichtige Rast- und Nahrungsplätze, Lurche und Kröten sind ebenfalls hier heimisch. Durch das 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.
Für das Plangebiet wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der den zu erwartenden Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bewertet und der beabsichtigten Planung gegenüberstellt. Zur Kompensation der Störung der Tier – und Pflanzenwelt werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft , sowie Vegetationsflächen mit speziellen Pflanzmaßnahmen festgesetzt. 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.
Durch den Erhalt der Biotope und Erstellung einer Pufferzone zwischen Gewerbegebiet und den Poldern können insbesondere die Rastplätze für Wat – Wasservögel erhalten werden.

Boden
Im Plangebiet befindet sich ein eingetragener Altlaststandort (5306 / 149 Tankstelle). Der gesamte Bereich ist mittlerweile versiegelt und neu bebaut, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
Ansonsten sind im Bebauungsplangebiet keine schutzwürdigen Böden vorhanden.

Wasser / Niederschlagswasserbehandlung
Der Grundwasserstand im Geltungsbereich liegt lt. Hydrogeologischer Karte des Landesamtes für Wasser und Abfall NW bei 5m – 7m unter Flur. Eine Gefährdung des Grundwassers ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
Die anfallenden Abwässer der bebauten und befestigten Flächen innerhalb des 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.

Sonstige Schutzgüter
Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

4. Berücksichtigung Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § (1) BauGB sind folgende Anregungen eingegangen :

- Eine Bürgerin regt an, auf Ihrem Grundstück, Gemarkung Euskirchen, Flur 25, Flurstück 458, ebenfalls Einzelhandel zuzulassen. Hierzu wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan Nr. 94 Einzelhandel unzulässig ist. Mit dieser Festsetzung soll eine Anhäufung von Einzelhandelsbetrieben am Stadtrand vermieden werden, die durch ihr Sortiment der Innenstadt schaden könnten.

- Desweiteren soll der geplante Wendehammer entfallen. Zu diesem Punkt ist zu sagen, dass auf Wendeanlagen in Gewerbegebieten zwecks ordnungsgemäßem Verkehrsablauf nicht verzichtet werden kann.
- Die Notwendigkeit der Straßenbreiten wird angezweifelt. Eine erneute Überprüfung hat ergeben, dass für die geplante Sticherschließung ein Straßenquerschnitt von
- 9.50 m ausreicht

Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen :

- Der Landesbetrieb Straßenbau weist darauf hin, dass evtl. Schutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm der L 194 erforderlich sind. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, sind gesonderte Schutzmaßnahmen nicht erforderlich.
- Seitens des Kampfmittelräumdienstes wird darauf hingewiesen, das das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet liegt. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.
- RWE Power regt an, Hinweise zu den Baugrund -und Grundwasserverhältnissen in den Bebauungsplan aufzunehmen, dieser Anregung wird entsprochen.
- Der Landschaftsverband weist darauf hin, dass keine konkrete Aussage darüber, ob es zu Konflikten zwischen den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Planung kommen wird gemacht werden kann. Aus diesem Grund sollte ein Hinweis aufgenommen werden. Dieser Anregung wird entsprochen.
- Das Staatliche Umweltamt weist darauf hin, das der Grundwasserspiegel weniger als 1-3 m unter Flur liegt und bauliche Anlagen entsprechend geschützt werden müssen. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.
- Die Untere Bodenschutzbehörde wird vorgeschlagen, den im Plangebiet vorhandenen Altlastenstandort entsprechend zu kennzeichnen. Diesem Vorschlag wird entsprochen.
- Die Untere Landschaftsbehörde weist auf die Erfordernis eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags hin und schlägt Maßnahmen zur Sicherung und Gestaltung der namenlosen Gewässer im Plangebiet. Aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit der ehemaligen Klärpolder wurde die Erstellung eines Landschaftspflegreischen Fachbeitrags erforderlich. Die hieraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde festgesetzt. Zum Thema Wasser wird daraufhin gewiesen, dass es sich nicht um Gewässer sondern um Wegeseitengräben handelt, die zudem verrohrt werden sollen, muss keine Sicherung durchgeführt werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen :

- Die Eigentümerin von Grundstücken westlich des Stichweges zu Aldi schlägt vor, den Straßenquerschnitt des Stichweges auf das erforderliche maß nach EAE 85/95 zu beschränken, insbesondere die Fahrbahnbreite auf 5.5 m, da dies für die Begegnung von zwei LKW ausreiche. Um auf Dauer eine zweckmäßige Erschließung aller betroffenen Grundstücke am Stichweg zu sichern, werden die Mindestmaße der EAE um 0.5 m verbreitert. Gegenseitige Behinderungen bei der Andienung werden dadurch vermieden.
- Es wird nochmals daraufhin gewiesen, dass ein Wendehammer bei nur zwei Grundstücken nicht erforderlich sei. In Gewerbegebieten sind bei allen Stichstraßen Wendehämmer u.a. für fehlgeleitete Fahrzeuge erforderlich. Bei einer Veränderung der Grundstückssituation kann die Lage ggfs. über die Änderung des Bebauungsplanes modifiziert werden.
- Das Staatliche Umweltamt weist nochmals auf den hohen Grundwasserstand hin. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.
- Desweiteren wird daraufhin gewiesen, dass das Niederschlagswasser aus Gewerbe - und Industriegebieten grundsätzlich nur nach einer Vorbehandlung in die Vorfluter

eingeleitet werden kann. Eine geplante Direkteinleitung der Niederschlagswasser ist nicht genehmigungsfähig. Hierzu wird erläutert, dass grundsätzlich am Prinzip der Trennkanalisation festgehalten wird. Dabei sollen in die Wegeseitengräben unverschmutzte Niederschlagswasser eingeleitet werden. Verschmutzte Niederschlagswasser werden entweder vorbehandelt in die Gräben eingeleitet oder dem Mischwasserkanal zugeführt. Das nördlich des Plangebietes liegende Regenüberlaufbecken hat noch entsprechend Kapazitäten. Die Begründung und die Hinweise werden entsprechend ergänzt.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 94, werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die Umnutzung brachliegender Flächen, der ehemaligen Klärpolder, geschaffen.
Zur Umsetzung des Planziels wird daher kein Alternativstandort vorgesehen.

Neuversiegelungen von Vegetationsflächen bedeuten immer einen Verlust für 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 insgesamt umgesetzt werden, erfährt das Gebiet bei Realisierung eine städtebaulich aber auch landschaftsplanerisch sinnvolle Abrundung.