

**Begründung
einschl. Umweltbericht
zum
Bebauungsplan Nr. 10
2. Änderung**

**der Kreisstadt Euskirchen,
Ortsteil Großbüllesheim**

**Industriepark Am Silberberg
(IPAS)**

INHALT

Teil 1 Begründung

1.0 Bisheriges Verfahren

2.0 Rahmenbedingungen

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

3.0 Städtebauliches Konzept

- 3.1 Verkehrserschließung
 - 3.1.1 Äußere Erschließung
 - 3.1.2 Innere Erschließung
- 3.2 Bauungskonzept
- 3.3 Ver- und Entsorgung
 - 3.3.1 Trinkwasser
 - 3.3.2 Löschwasserversorgung
 - 3.3.3 Abwasser
 - 3.3.4 Elektrizität/Gas
- 3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

4.0 Inhalt des Bebauungsplanes

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
- 4.4 Verkehrsflächen / ergänzende Festsetzungen
- 4.5 Flächen für Versorgungsanlagen
- 4.6 Grünordnerische Festsetzungen
 - 4.6.1 Öffentliche Grünflächen, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft
 - 4.6.2 Private Grünflächen
 - 4.6.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 4.8 Gestalterische Festsetzungen
- 4.9 Nachrichtliche Übernahme / Kennzeichnung / Hinweise
 - 4.9.1 Kennzeichnungen
 - 4.9.2 Nachrichtliche Übernahmen
 - 4.9.3 Hinweise
- 4.10 Überplanungen

5.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriff Zuordnung der Ausgleichsflächen

6.0 Bodenordnung

7.0 Kosten

Teil 1 Begründung

1.0 Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 30.09.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10, Gewerbegebiet Großbüllesheim, beschlossen.

Der Bebauungsplan „IPAS 10“ wurde in den Jahren 1993 -1995 aufgestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Euskirchen das Ziel, das Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen zu verbessern.

In seiner Sitzung am 12.07.1995 beschloss der Rat den Bebauungsplan als Satzung. Der Satzungsbeschluss wurde wegen geplanter Änderungen nicht ortsüblich bekannt gemacht.

Am 05.02.1998 fasste der Ausschuss für Umwelt und Planung den einleitenden Änderungsbeschluss. Nach der Änderung des Baugesetzbuches am 27.07.2001 musste für große städtebauliche Vorhaben über 20.000 m² eine Umweltverträglichkeitsprüfung mit Umweltbericht durchgeführt werden. Da diese Größe erreicht wurde, wurde ein Umweltbericht erstellt. Rechtskraft erlangte der Bebauungsplan Nr. 10, 1. Änderung am 08.03.2005.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 08.10.2013 den Beschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer 2-wöchigen Einsichtnahme in der Zeit vom 23.06.2014 bis 07.07.2014. Insbesondere den Betrieben innerhalb des Bebauungsplangebietes sollte somit Gelegenheit gegeben werden, ihre Betroffenheit zu überprüfen und ggfs. Stellung zu nehmen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.06.2014.

Der Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB sollte in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Planung am 24.02.2015 gefasst werden. Aufgrund der seinerzeit nicht abschließend geklärten und finanziell noch ungewissen Auswirkungen der artenschutzrechtlichen Forderung zum Ausgleich von 3 Feldlerchen-Brutrevieren, hatte der Ausschuss den Tagesordnungspunkt vertagt. In den vergangenen zwei Jahren haben sich zudem weitere Planinhalte ergeben, die in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen wurden: Wegfall einer Bahn- und einer öffentlichen Verkehrsflächen-Festsetzung im mittleren Plangebiet sowie Aufnahme einer öffentlichen Verkehrsfläche im nordöstlichen Anschluss an das bisherige Plangebiet (Erweiterung des Geltungsbereichs).

Nach Klärung der o.g. offenen Fragen zum Artenschutz sowie nach Korrektur und Ergänzung des Bebauungsplanes entsprechend der o.g. Ausführungen wurde der Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Planung am 05.10.2017 gefasst.

Der bestehende Umweltbericht gem. § 2 a BauGB wurde entsprechend neuer Erkenntnisse zu Umweltbelangen ergänzt/korrigiert.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.11.2017 bis einschließlich 06.12.2017. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.11.2017.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 10, 2. Änd./Ortsteil Euskirchen wurde am 14.12.2017 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie

Das Bebauungsplangebiet für die 2. Änderung wird u.a. begrenzt

- im Norden durch die Kolumbusstraße, einschließlich eines Erschließungsstiches nördlich der Kolumbusstraße
- im Osten durch die Straße Am Silberberg
- im Süden durch die L 182
- im Westen durch die Ortslage Großbüllesheim

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10, 2. Änd. umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 sowie eine öffentliche Verkehrsfläche im nordöstlichen Anschluss an diesen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 100 ha.

2.2 Regionalplan

Das Ziel der Landesplanung im Regionalplan (2003) sieht für diesen Bereich Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich vor.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen von 2004 stellt für den Bereich gewerbliche Baufläche -G- (Gewerbe- und Industrieflächen), Verkehrsflächen sowie öffentliche Grünfläche und Versorgungsfläche dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan von 2007 stellt für den Bereich der Ausgleichsfläche zwischen der Ortslage und dem Industriegebiet am Silberberg das Entwicklungsziel „Erhaltung von vorhandenen Erholungsschwerpunkten insbesondere für die naturverträglichen Freizeitgestaltung und Erholung“ dar (Entwicklungsziel 1.1-4.).

2.5 Vorhandene Flächennutzung

Teilbereiche im Plangebiet, insbesondere im westlichen und nördlichen Bereich, sind bereits bebaut und werden gewerblich genutzt. Die übrigen Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Erschließungsstraßen sind teilweise als Baustraßen errichtet.
Die Ausgleichflächen zur Ortslage Großbüllesheim wurden fertig gestellt.

2.6 Einordnung in die Gesamtentwicklung

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 sieht eine Veränderung in Bezug auf den Umgang mit möglichen Immissionen (Lärm, Geruch, Erschütterungen etc.) durch sich ansiedelnde Betriebe im Gewerbe- bzw. Industriegebiet unter Berücksichtigung der südwestlich anschließenden Ortslage Großbüllesheim vor.

Die bisherige Ansiedlungspraxis hat gezeigt, dass eine Gliederung in der bisherigen Form nicht mehr ausreicht. Die im südwestlichen Planbereich angesiedelten Gewerbebetriebe haben bisher ein Umfeld geschaffen, das kleinflächige, nicht emittierende Betriebe aufweist. Es handelt sich überwiegend um Lagerflächen, Vertriebsstandorte und Verwaltung, in sehr geringem Maße um produzierendes Gewerbe.

Im Hinblick auf die Standortsicherung der bestehenden Betriebe und um die Belastungen zur Ortslage Großbüllesheim hin nicht zu verschlechtern, erfolgt hinsichtlich des Themas Lärm eine Emissionskontingentierung mit Festlegung von maximal zulässigen Emissionskontingenten.

Des Weiteren regelt der im Rahmen dieser 2. Änderung aktualisierte Abstandserlass NRW (2007) die Art der anzusiedelnden Betriebe bzgl. Geruchs und sonstiger Immissionen.

Hinsichtlich des Themas Störfallverordnung werden Regelungen zur Zulässigkeit von entsprechenden Anlagen innerhalb bestimmter Abstände zu den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen getroffen.

Des Weiteren werden nicht mehr benötigte Bahn- und Verkehrsflächen im Gebiet zugunsten gewerblicher Bauflächen gestrichen.

3.0 Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrerschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Straße Am Silberberg an die L 182 angebunden. Die zweite Anbindung des IPAS an die L 182 dient einer leistungsfähigen Erschließung, die auch in Notfällen die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz sichert. Entsprechend der Absprache mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein Westfalen wird die Zu- und Ausfahrt über den Schneppenheimer Weg direkt auf die L182 geführt.

Die Anbindung der K 21 an die L182 (Zufahrt Klein- und Großbüllesheim) bleibt in der jetzigen Form erhalten.

3.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über Erschließungsstraßen mit zwei Fahrspuren, einer Längsparkspur und beidseitigem Gehweg. Die inneren Erschließungsstraßen sind überwiegend als Baustraßen vorhanden.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen dem Ortsteil Großbüllesheim und dem Gewerbegebiet, in der Verlängerung der Kolumbusstrasse, soll die Zufahrt des landwirtschaftlichen Verkehrs, der Feuerwehr und einer öffentlichen Buslinie sichern, sowie dem Radverkehr und dem Fußgänger dienen.

Die Straße Am Silberberg wurde vor einigen Jahren endausgebaut. Der hierbei entstandene Fahrbahnquerschnitt wurde aufgemessen und als neue Fahrbahnbreite festgesetzt. Die seinerzeit im Bebauungsplan Nr. 10, 1. Änd. festgesetzte Verkehrsfläche belief sich auf 40,0 m und wird in der 2. Änderung des Bebauungsplanes auf 35,0 m reduziert. Die Differenz von 5,0 m Fläche wird dem östlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 14 zugeschlagen.

Die ursprünglich im mittleren Bebauungsplangebiet vorgesehene Gleistrasse, die in Verlängerung des nordöstlich vorhandenen Industriegleises zur Erschließung der Betriebe vorgesehen war, entfällt. Seitens der hier ansiedlungsbereiten Betriebe ist keine Bahnanbindung nachgefragt, so dass die ursprünglich hierfür vorgesehenen Flächen den gewerblichen Bauflächen (GI 2) zugeschlagen werden.

Des Weiteren entfällt im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf die im mittleren Plangebiet ursprünglich vorgesehene Verkehrsfläche zwischen Barentsstraße und Heinrich-Barth-Straße, da sie zur Erschließung der Flächen nicht mehr erforderlich ist. Die frei werdenden Flächen werden ebenfalls den gewerblichen Bauflächen (GI 2) zugeschlagen.

Im nördlichen Plangebiet wird von der Kolumbusstraße aus der Geltungsbereich um eine öff. Verkehrsfläche erweitert. Der Erschließungsstich ist bereits vorhanden und wird planungsrechtlich gesichert.

3.2 Bebauungskonzept

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich teilweise bebaut.

Der zum Ortsrand anschließende Teil ist als Übergang zur Ausgleichfläche in der Höhe auf maximal 20m über Gelände festgesetzt um die Höhenentwicklung der Baukörper aus stadtgestalterischen Gründen zu begrenzen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe steigt von Westen nach Osten von 20m auf 40m.

Die Ausnutzung der Grundstücke (GRZ/BMZ) orientiert sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Die Baufenster sind großzügig bemessen, so dass eine bauliche Entwicklung nach den Erfordernissen der gewerblichen Bauten möglich bleibt.

Das Gewerbe- und Industriegebiet wird zum Immissionsschutz der angrenzenden Wohnbebauung entsprechend der Abstandsliste 2007 gegliedert.

Darüber hinaus werden für Anlagen und Betriebe Nutzungseinschränkungen hinsichtlich ihrer möglich zulässigen Emissionen getroffen (Lärmkontingente).

Hinsichtlich der Störfallverordnung werden im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zum Schutz benachbarter Wohngebiete und öffentlicher Gebäude Festsetzungen zum Ausschluss bestimmter Anlagen getroffen.

3.3 Ver- und Entsorgung

Für das Bebauungsplangebiet liegt ein genehmigter Entwässerungsplan vor, der die Ableitung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer im Trennsystem zur Kläranlage Kessenich vorsieht.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend erschlossen (RWE, Abwasser, Baustraßen). Die noch fehlenden Versorgungsleitungen werden in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Das Versickern der Niederschlagswässer auf dem eigenen Grundstück ist nicht zulässig.

Das Niederschlagswasser aller bebauten und befestigten Flächen ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

3.3.1 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Die bestehenden Wasserleitungen liegen in den Wegeparzellen. Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Lommersum. Genehmigungspflichtig sind Vorhaben mit Ausstoß oder Anfall von wassergefährdenden Stoffen. Die nach der Abstandsliste zulässigen Gewerbebetriebe sind in der Regel davon nicht betroffen.

3.3.2 Löschwasser

Die Bereitstellung des Löschwassers ist durch die Stadt sicher zu stellen. Eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasserversorgung ist gegeben, wenn sie sich an der zulässigen baulichen Nutzung orientiert.

Bei der Festsetzung von Baugebieten muss eine entsprechende Löschwasserversorgung eingeplant werden. Das DVGW Arbeitsblatt W 405 gibt den Mindestlöschwasserbedarf für GE/GI-Gebiete, Bauart „mittel“ mit 192 m³/h an.

Bei der Prüfung der ausreichenden Versorgung für das Bebauungsplangebiet wurde die Versorgung in einer Tiefe von 300 m parallel zu den vorhandenen Wasserleitungen angesetzt. Danach ist lediglich der Bereich zwischen Schneppenheimer Weg, Heinrich-Barth-Straße und L182 nicht abgedeckt.

Durch die in der Heinrich-Barth-Straße vorhandene Wasserleitung mit DN 200 stehen unmittelbar 120 m³/h für diesen Teil zur Verfügung. Die Erhöhung der Löschwassermenge bis zu 192m³/h kann durch die Feuerwehr kurzfristig aus der Barentsstraße oder Amundsenstraße auch über eine Entfernung von bis zu 600 m sichergestellt werden.

Danach ist die Grundversorgung des gesamten Plangebietes mit Löschwasser für die geplante GE/GI-Nutzung sichergestellt. Die über diesen Bedarf hinausgehende Löschwasserversorgung wegen einer

erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung ist durch den Verursacher selbst sicherzustellen.

3.3.3 Abwasser

Das Plangebiet ist im genehmigten Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Euskirchen enthalten und gehört zum Einzugsbereich der Kläranlage Kessenich. Die Kanäle sind komplett fertiggestellt.

3.3.4 Elektrizität/Gas

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

Die Umspannstation Am Silberberg/L 182 dient der überregionalen Elektrizitätsversorgung. Die notwendige Fläche ist als Versorgungsfläche festgesetzt.

Die für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität erforderlichen Trafostationen werden als Versorgungsfläche festgesetzt. Außerdem sind Versorgungsanlagen als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der bestehenden Stromleitungen werden Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Durch die Festsetzungen werden planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Es werden nur Leitungsrechte außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellt.

Für die vorhandene Mittelspannungskabeltrasse auf den Parzellen 137 und 168, Flur 2, Gemarkung Großbüllesheim, in der Ausgleichfläche wird ein Leitungsrecht in einer Breite von 3 m zugunsten der RWE Energie AG - Regionalversorgung Berggeist - festgesetzt. Baumaßnahmen sowie Anpflanzungen im Bereich dieser Kabeltrasse sind nur mit schriftlichem Einverständnis der RWE zulässig. Dies wurde bei der Grünflächenplanung entsprechend berücksichtigt. Dies gilt auch für die 110 KV-Leitung der RWE innerhalb eines Schutzstreifens entlang der Strasse Am Silberberg, der durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch zugunsten der RWE gesichert ist.

Unter den Hochspannungsleitungen sind Neuanpflanzungen nur mit einer maximalen Endwuchshöhe von 3 m zulässig. Bereits vorhandene Bepflanzungen müssen durch einen rechtzeitigen Rückschnitt auf dieser Höhe gehalten werden.

Im mittleren Plangebiet verlaufen in Nordwest- und Südost-Ausrichtung zwischen Kolumbusstraße, Barentsstraße und Heinrich-Barth-Straße ein Schmutzwasser- sowie ein Regenwasserkanal. Die beiden Kanäle sind im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen sowie das Leitungsrecht einschließlich beidseitiger Schutzstreifen im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Überbauung und Bepflanzung dieser Flächen ist nicht zulässig, damit die Zugänglichkeit der Kanäle gewährleistet bleibt.

4.0 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die gewerbliche Nutzung bietet sich im IPAS auf Grund der günstigen Randbedingungen für Gewerbe an:

Die Abstände von 100-700 Metern zur Wohnbebauung ermöglichen ein breites Spektrum an Nutzungen.

An den IPAS mit einer Größe von ca. 200ha schließt unmittelbar die LEP- Fläche mit weiteren 200 ha Fläche an.

Die günstige Anbindung an die A 61 und mittelfristig die A 1, sowie das vorhandene Industriegleis sind gute Standortfaktoren für Gewerbebetriebe.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden die Gewerbe- und Industrieflächen zur nächstgelegenen Wohnbebauung entsprechend der Abstandsliste (Abstandserlass NRW 2007) gemäß § 8 BauNVO Gewerbegebiete (GE) und § 9 BauNVO Industriegebiete (GI) gegliedert. Die Gebiete sind jeweils in die Teilbereiche GE 1 bis GE 4 sowie GI 1 bis GI 4 gegliedert, die sich in ihrer abgestuften Nutzungsintensität am Abstandserlass NRW 2007 orientieren. Damit soll das Konzept planungsrechtlich gesichert und umgesetzt werden.

Um der gewerblichen- und industriellen Nutzung ausreichende Flächen zur Verfügung zu stellen und die Versorgung des Gebietes an zentraler Stelle im Eingangsbereich zu sichern, sind die allgemein in GE- und GI-Gebieten zulässigen Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe, Hotels, Restaurationsbetriebe, Au-

tohöfe, Anlagen für sportliche Zwecke sowie großflächige Sportanlagen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Nur in der GI 3 und GI 4- Fläche sind Hotels und Schank- und Speisewirtschaften aufgrund der verkehrsgünstigen und einsichtigen Lage zulässig.

Da Hotels im Sinne der Störfallverordnung zu den schutzbedürftigen Nutzungen zählen, werden sie nur in diesem Bereich zugelassen, um im übrigen Gewerbe- und Industriegebiet keine Einschränkungen zu verursachen.

Die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sollen nicht zugelassen werden, um die regionale Wirtschafts- und Gewerbestruktur zu verbessern und die landesplanerischen Ziele umzusetzen. Vergnügungsstätten stören die beabsichtigte Nutzung und Entwicklungsabsicht.

Große Sportanlagen würden die beabsichtigte Nutzung und Entwicklungsabsichten wegen des großen Flächenbedarfs negativ beeinflussen. Sie werden daher ausgeschlossen.

Besonders in den Gewerbegebieten ist zu beobachten, dass bei kleinen und Kleinstbetrieben die planungsrechtlich zulässige Betriebswohnung teilweise das gleiche Bauvolumen wie das Betriebsgebäude aufweist. Dies führt in den bereits bebauten Bereichen westlich des Schneppenheimer Weges zum optischen Eindruck eines Mischgebietes.

Dieser Entwicklung soll durch Festsetzungen im Bebauungsplan konsequent entgegen gesteuert werden, damit langfristig eine Veränderung des Gebietscharakters zu Lasten der gewerblichen Nutzung verhindert wird. Deshalb sollen die als Ausnahme zulässigen Betriebswohnungen so beschränkt werden, dass sie nur als Teil des Betriebsgebäudes zulässig sind und sich diesem in Größe und Gestaltung deutlich unterordnen. Außerdem sollen Betriebswohnungen lediglich auf die Betriebsinhaber oder -leiter beschränkt werden.

In der Haupteingangssituation im Bereich der Einmündung Am Silberberg/L 182 sollen in der GI 4-Fläche planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, die einen Bereich zur Versorgung des IPAS mit einer Tankstelle, einem Autohof und einem Autohaus ermöglichen.

Nur als Ausnahme sollen in der GI 4- Fläche Kraftfahrzeugreparaturbetriebe in Verbindung mit Verkaufsflächen für Kraftfahrzeuge, Kraftfahrzeugeile- und -zubehör zugelassen werden, um Synergieeffekte mit den nur in der GI4- Fläche zulässigen Nutzungen zu verstärken.

Um die Standortvorteile für Gewerbebetriebe auch optimal nutzen zu können, sollen im IPAS Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, um die knappen Gewerbeflächen mit ausreichende Abstand zur Wohnbebauung auch den Betrieben mit entsprechenden Immissionen zuzuordnen.

Außerdem sollen im IPAS keine Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, um die Funktion der Innenstadt zu stärken. Darum sollen in diesem Gebiet Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen werden. Nur Großhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe ohne Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher sind demnach zulässig.

Um Handwerksbetrieben notwendige, großflächige Standortvoraussetzungen bieten zu können, sollen Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, wenn der Verkauf der handwerklichen Tätigkeit vom Geschäftsumfang klar untergeordnet ist.

Die Gewerbe- und Handwerksbetriebe sind gut an überörtlichen Straßen angeschlossen und stören benachbarte Wohnsiedlungsbereiche nicht.

Die Realisierung der Planung wird zu einer deutlichen Verbesserung des Angebotes an Industrie- und Gewerbeflächen durch die Stadt Euskirchen beitragen.

Zum Schutz der südwestlich anschließenden Ortslage Großbüllesheim werden Emissionskontingente festgesetzt, um somit das Gebiet nach der Eigenart und dem Emissionsverhalten der Betriebe zu gliedern.

Gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind zum Schutz benachbarter Wohngebiete und öffentlicher Gebäude die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander auch so zu zuordnen, 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 meh-

renen Anlagen vorhanden sein können) und schutzbedürftigen Gebieten als auch zu anderen gemeldeten Betrieben gem. Störfall-Verordnung einzuhalten sind.

Im Leitfaden KAS-18 („Empfehlungen für die Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung–Umsetzung § 50 BImSchG“, Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit) sind Betriebsbereiche nach dem jeweils eingesetzten gefährlichen Stoff in die Klassen I–IV (200 m, 500 m, 900 m, 1.500 m) eingeteilt und der Leitfaden enthält entsprechende Abstandsempfehlungen. Für das vorliegende Plangebiet, das in großen Teilen bereits bebaut ist, sind bislang keine Betriebe gem. Störfall-Verordnung gemeldet.

Im nördlichen Anschluss an diesen Bebauungsplan befindet sich ein Störfallbetrieb.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,8 festgesetzt, um eine wirtschaftliche und städtebaulich verträgliche Verdichtung zu garantieren. Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind als Grünfläche herzurichten. Die Flächenversiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll so gering wie möglich gehalten werden (maximal 80%), um den Boden zu schützen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Baumassenzahl BMZ 10.0 in Verbindung mit einer maximalen Höhenbegrenzung geregelt. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wurde nicht festgesetzt, stattdessen wurde eine Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt, um eine möglichst große Flexibilität entsprechend den unterschiedlichen Bedürfnissen der zulässigen Betriebe sicher zu stellen.

Der maximale Wert von 10,0m³/m² entspricht dem städtebaulichen Ziel einer intensiven baulichen Nutzung bei geringem Flächenverbrauch. Damit wird eine sinnvolle wirtschaftliche Ausnutzung des Gebietes ermöglicht und der Verbrauch an Landschaft minimiert.

Die Baugebiete werden von der Höhe so gestaffelt, dass die Bebauung sich von Westen, der Ortslage Großbüllesheim mit 20 m Gebäudehöhe, nach Osten, bis auf 40 m Gebäudehöhe erhöht, bezogen auf das Niveau der öffentlichen Verkehrsflächen.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch Baugrenzen geregelt.

Eine bestimmte Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB wurde nicht festgesetzt, um eine größtmögliche Flexibilität der Baugestaltung zu ermöglichen. Damit ist ein großer Spielraum bei der Bebaubarkeit gegeben.

4.4 Verkehrsflächen, ergänzende Festsetzungen

Die für die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erforderlichen Planstraßen werden einschließlich der Wendeanlagen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das vorgesehene Fahrbahnprofil beträgt in den einzelnen Bereichen insgesamt 9,50 - 14,50 m Breite.

In Verlängerung der Kolumbusstraße im westlichen Plangebiet wird in einer Breite von 5,0m eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Sie erhält als Zweckbestimmung eine Mehrfachnutzung zu Gunsten der Fußgänger, Fahrradfahrer, des landwirtschaftlichen Verkehrs und des Linienbusses.

Bis auf die geplante Haupterschließung in der Verlängerung des Schneppenheimer Weges sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Ein- und Ausfahrten zur L 182 unzulässig.

Die Erweiterung des Geltungsbereichs mit Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche nördlich der Kolumbusstraße erfolgt entsprechend des Straßenausbaus im Querschnitt der vorhandenen Parzelle. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der öffentlichen Verkehrsfläche und bildet die Grundlage für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

4.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Die Umspannstation Am Silberberg/L182 dient der überregionalen Elektrizitätsversorgung. Die notwendige Fläche ist als Versorgungsfläche festgesetzt.

Im Plangebiet werden Flächen für Versorgungsanlagen zur Errichtung von Transformatorenstation festgesetzt. Sie dienen zur Sicherung der Stromversorgung im Plangebiet und haben eine Flächengröße von 5,00 m x 2,50 m.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Für das Plangebiet wurden im Rahmen der 1. Änderung grünordnerische Festsetzungen getroffen, die im

Folgenden aufgeführt sind.

4.6.1 Öffentliche Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr.10 wurde der Ausgleich nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages im Plangebiet gesichert.

Die öffentlichen Grünflächen E1 im Westen und E3 im Osten des Plangebietes sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Bepflanzung dient als Puffer zwischen dem im Westen anschließenden Wohngebiet und der gewerblichen Bebauung. Außerdem dient sie zur Ortsrandeingrünung. Lediglich einige Parzellen innerhalb der Ausgleichsfläche konnten seitens der Stadt nicht erworben und angelegt werden. Sie werden als private Grünflächen festgesetzt.

Die Pflanzmaßnahmen werden von Seiten der Stadt ausgeführt, um einen zeitgleichen Pflanzbeginn der Baumreihe entlang der L 182 und somit einen einheitlichen Aufwuchs zu gewährleisten.

Die Maßnahme wird in der Eingriffsbilanzierung entsprechend angerechnet. Die auf diesen Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen festgeschrieben. Eine Bebauung ist hier unzulässig.

Der Ausgleich, der nicht im Plangebiet erfolgen kann, erfolgte außerhalb auf einem städtischen Grundstück in der Gemarkung Billig (sh. Anlage „ext. Ausgleichsfläche“ zu den textl. Festsetzungen).

4.6.2 Private Grünflächen

Im Bereich der westlich gelegenen Grünfläche zwischen der Ortslage Großbüllesheim und Gewerbegebiet befindet sich eine untergeordnete Anzahl von kleineren Parzellen, die durch die Stadt Euskirchen nicht erworben werden konnten. Diese werden entsprechend als private Grünflächen festgesetzt.

4.6.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es wird festgesetzt, dass die Begrünung der Pflanzstreifen an den Erschließungsstraßen auf den privaten Grundstücken durch die Eigentümer erfolgt. Die Bepflanzungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung entsprechend mit einer durchschnittlich gemittelten ökologischen Wertigkeit berücksichtigt und tragen somit zum notwendigen Ausgleich bei.

Durch den Wegfall der ursprünglich im mittleren Plangebiet vorgesehenen Bahnanlage sowie der öff. Verkehrsfläche werden diese Bereiche den privaten Grundstücksflächen zugeordnet.

Aufgrund der hier verlaufenden Kanaltrassen ist jedoch weder eine Bebauung noch eine Bepflanzung in diesem Bereich möglich. Die in den südwestlichen Baufeldern getroffenen Festsetzungen für Flächen zum Anpflanzen sind hiervon unbenommen. Nördlich der ursprünglich vorgesehenen Bahn- und Verkehrsflächen erfordern die einzuhaltenden Schutzstreifen so viel Platz, dass diese Festsetzung entfällt. Die im Text geforderte mindestens 20%ige Bepflanzung der gewerblich genutzten Grundstücke muss in den übrigen Grundstücksbereichen erfolgen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 10, 1. Änd. wurde rechnerisch nicht entsprechend der o.g. Änderungen angepasst, da durch den Wegfall der ursprünglich geplanten Versiegelungen insgesamt von einer verbesserten Bilanz ausgegangen werden kann.

4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Erreichbarkeit für Wartungs-/Reparaturzwecke etc. sind für die in Kap. 3.4 erläuterten Leitungen und Kanaltrassen im Bebauungsplangebiet Leitungsrechte einschließlich ihrer Schutzstreifen festgesetzt.

4.8 Gestalterische Festsetzungen

Im Bebauungsplan erfolgen gestalterische Festsetzungen zur Höhe und Lage von Werbeanlagen. Dies erfolgt, um das Ortsbild nicht durch ungeordnete Werbeanlagen negativ zu beeinträchtigen.

Ferner erfolgen Einschränkungen zur Ausgestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen und Baumpflanzungen im Bereich der Landesstraßen bzw. im Kreuzungsbereich L 182/L 210. Die Einschränkungen erfolgen, um Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses durch Ablenkung sowie um Sichtbehinderungen zu vermeiden.

4.9 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Kennzeichnungen

Folgende Kennzeichnungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Altlastenverdachtsflächen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Es handelt sich um die Altablagerungsflächen 5307/107 („Deponie am Kreuzchen“) und 5307/113 („RCL-Wiluda“).

Bei jeglichen Eingriffen in die Altablagerungsflächen sind Untere Bodenschutzbehörde und Untere Abfallwirtschaftsbehörde zu informieren und in Verfahren zu beteiligen.

Des Weiteren wird ein Teilbereich parallel zur Strasse Am Silberberg als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen wegen der Verbreitung humoser Böden notwendig sind (Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt 5306).

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. 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. Deshalb werden diese Teile des Plangebietes wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

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

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.

Nachrichtliche Übernahmen

Folgende Nachrichtliche Übernahme erfolgt im Bebauungsplan:

Die zur Umspannstation führenden Hochspannungsleitungen kreuzen die zu bepflanzende Fläche an der L 182. Die Leitungen sowie Schutzstreifen von beidseitig je 20,0 m wurden nachrichtlich übernommen. In der darunter liegenden Fläche sind nur Rasenflächen und/oder Bodendecker zulässig.

Hinweise

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Grundwasser

Der Grundwasserstand befindet sich im Plangebiet bei ca. 1-3m unter Flur. Bei z.B. tiefgründenden Bauwerken sind entsprechende Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.

Eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - darf ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde nicht erfolgen, damit keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

Wasserschutzgebiet

Auf die Genehmigungspflicht von Vorhaben in der Wasserschutzzone III B Lommersum, die das Grundwasser beeinträchtigen können, wird hingewiesen.

Entwässerung

Für das Plangebiet liegt eine Trennkanalisation vor. Das Niederschlagswasser muss in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Bodendenkmale

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Dies gilt auch für archäologische Befunde in der externen Ausgleichfläche am Billiger Wald.

Kampfmittel

Das Plangebiet wurde vollständig auf Kampfmittel untersucht (Abschlussbericht vom 29.11.2017). Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gegeben werden.

Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle/ Feuerwehr oder direkt den Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Immissionsschutz

Für die in dem gegliederten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sowie in dem gegliederten Industriegebiet nach § 9 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel von nachts 35 dB(A) eingehalten wird.

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht mehr als um 10 dB(A) übersteigen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtlinien "Außen" auszugehen:

- Gewerbegebiet GE tagsüber 65 dB(A), nachts 50 dB(A)
- Industriegebiet GI tagsüber 70 dB(A), nachts 70 dB(A)

Abstandsliste

Die Abstandsliste von 2007 ist Anlage der Textlichen Festsetzungen.

Altlasten

Die Untere Bodenschutzbehörde und die Untere Abfallwirtschaftsbehörde sind bei jeglichen Eingriffen in die Altablagungsflächen 5307/107 („Deponie am Kreuzchen“) 5307/113 („RCL-Wiluda“) zu informieren und im Baugenehmigungsverfahren sowie allen Verfahren zu beteiligen.

Ingenieurgeologie

Aus ingenieurgeologischer Sicht sind vor Beginn von Baumaßnahmen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Baufeldfreimachung

Abstimmung der Baufeldfreimachung mit den Brut- und Aufzuchtzeiten

Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Entwicklungs- und Ruhestätten sowie von Entwicklungsformen, der Tötung von Jungvögeln sowie erheblicher Störungen während der Brut- und Aufzuchtzeiten werden die Beseitigung der Vegetation sowie evtl. geringe Fällarbeiten außerhalb der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeiten innerhalb des gesetzlichen Zeitfensters (§ 39 (5), Nr. 3 BNatSchG) zwischen dem 30. September und dem 1. März durchgeführt.

Sofern dies nicht gewährleistet werden kann, ist das Baufeld vor Beginn der Arbeiten systematisch auf Brutvorkommen planungsrelevanter Arten zu überprüfen. Bodenbrüter sind ggf. durch Vergärungsmaßnahmen vom Baufeld fernzuhalten.

Artenschutz

Für den Verlust von 3 Brutrevieren der Feldlerche sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geeignete Kompensationsmaßnahmen in einer Größenordnung von 3 ha erforderlich.

Der Ausgleich erfolgt auf einer externen Fläche in der Gemarkung Schwerfen, Flur 27, Flurstücke Nr. 91 (22.894 m²) sowie Nr. 191 (21.308 m²).

Maßnahmenbeschreibung:

Die zuvor intensiv genutzten Ackerflächen (Stand: Sommer 2015) sind mittels Einsaat zertifizierten Regiosaatgutes in ein artenreiches Nass- bzw. Feuchtgrünland umgewandelt und in ihrer anschließenden Nutzung extensiviert worden. Die Maßnahmen haben eine besondere Relevanz für den Artenschutz Fauna. Insbesondere die typischen Arten der offenen Feldflur (z.B. Kiebitz, Feldlerche, etc.) erfahren aufgrund dieser Maßnahmen eine deutliche Verbesserung ihrer Lebensbedingungen (neue Nahrungs- und Bruthabitate).

Zur Umsetzung, langfristigen Sicherung und Monitoring der Ausgleichsmaßnahme ist die Stadt Euskirchen einen Vertrag mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft eingegangen, die die Flächen bereitgestellt hat (sh. Anlage zu den textl. Festsetzungen).

Baugrund

Im Bereich der Darstellung von 2 Brunnen im Bebauungsplan ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die Gründungstechnik zu beachten.

Geruch

Gewerbebetriebe, die sich im Plangebiet ansiedeln möchten und die geruchsbehaftete Luft emittieren, müssen mit einer Ausbreitungsrechnung nachweisen, dass durch deren Abluft unter Berücksichtigung der schon vorhandenen Vorbelastung der Betrieb des angrenzenden Industriebetriebes nicht negativ beeinflusst wird.

Externe Ausgleichsfläche

Der externe Ausgleich erfolgt anteilmäßig auf dem mit einem standortgerechten Laubmischwald aufgeforsteten städtischen Flurstück Nr. 40, Flur 20, Gem. Billig (früher: Flurstück Nr. 15, Flur 1, Gem. Billig) (sh. Anlage).

4.10 Überplanungen

Im Plangebiet befand sich eine Richtfunkstrecke der RWE Net AG, die wegen der geringen Höhe 13,8 - 15,3m über dem Gelände zu erheblichen Einschränkungen für die geplante gewerbliche Nutzung führte. Die Verlagerung der Richtfunktrasse durch die RWE Net AG wurde zwischenzeitlich durchgeführt, deshalb wird die Richtfunktrasse nicht im Bebauungsplan dargestellt.

5.0 Realisierung des Bebauungsplanes und zeitlicher Zusammenhang des Eingriffs Zuordnung der Ausgleichsflächen

Die Belange des Ausgleichs durch den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wurden im Rahmen der 1. Änderung durch eine Eingriffsbilanzierung ermittelt. Die Pflanzmaßnahmen wurden von der Stadt umgesetzt.

Der im Rahmen der 1. Änderung ermittelte externe Ausgleichsbedarf wurde durch Aufforstung eines standortgerechten Laubmischwaldes auf dem städtischen Flurstück 15, Flur 1, Gemarkung Billig umgesetzt.

6.0 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nicht erforderlich, weil die Stadt Euskirchen die Grundstücke erwerben konnte und somit als Eigentümer über diese verfügen kann, so dass im Sinne der Bebauungsplanfestsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

7.0 Kosten

Durch die seinerzeitige Flurbereinigung und durch freihändigen Erwerb konnte die Stadt Euskirchen alle für Erschließungsanlagen und öffentliche Einrichtungen notwendigen Flächen erwerben.

Das Bebauungsplangebiet ist weitgehend erschlossen.

Die Ausgleichsmaßnahmen zwischen Gewerbegebiet und Ortslage sind weitgehend modelliert und fertig gestellt. Die Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wurden pauschal angesetzt.

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

Straßenbau ca.	3.600.000 €
Kanalbau ca.	680.000 €
Pflanzungen Ausgleichsmaßnahmen (E1, E2, E3)	350.000 €

Die überschlägig ermittelten Kosten zur Erschließung des Plangebietes werden ohne Grunderwerbskosten auf der Grundlage des derzeitigen Preisniveaus mit ca. 4,60 Mio. € angegeben.

Die Zuordnung der Kosten für die Erstellung der Ausgleichsflächen, nach baulichen- und Erschließungsmaßnahmen ist nicht erforderlich, weil die Stadt Euskirchen als Eigentümerin der Flächen diese zu einem Komplettpreis einschließlich aller Erschließungskosten veräußert.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes entstehen Kosten im Zusammenhang mit der Kompensation des Verlusts von 3 Feldlerchenbrutrevieren im Plangebiet. Die Kosten für die Zurverfü-

gungstellung geeigneter Ersatzflächen in Zülpich-Schwerfen sowie Planung, Umsetzung, und Monitoring der Maßnahme belaufen sich auf 313.466,50 € zzgl. 19 % MwSt.

Insgesamt werden 125.862 Ökopunkte von der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft benötigt, mit der die Stadt Euskirchen einen entsprechenden Vertrag eingeht. Der Kaufpreis beläuft sich je m² Ökokontofläche auf 11,75 € zzgl. MwSt. Dies entspricht einem Kaufpreis von etwa 2,49 € pro Ökopunkt.

Die Stiftung gewährleistet die ordnungsgemäße Umsetzung und Pflege der vorgezogenen Kompensationsmaßnahme.

Teil 2 Umweltbericht

9.0 Umweltbericht

- 9.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch
 - 9.1.1 Verkehrsbedingte Immissionen
- 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 Ausgleichflächen
 - 9.2.5 Artenschutz
- 9.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden
 - 9.3.1 Bodenversiegelung
 - 9.3.2 Sonstige Bodenbeeinträchtigungen
 - 9.3.2.1 Altlasten
 - 9.3.2.2 Kampfmittel
- 9.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser
 - 9.4.1 Grundwasser
 - 9.4. 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 (Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen)
 - 9.8.1 Schutzgut Mensch
 - 9.8.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft und Boden
- 9.9 Alternative Standorte
- 9.10 Zusammenfassung

Teil 2 Umweltbericht

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.

Eine generelle Vermeidung des Eingriffes ist aufgrund des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen nicht in Betracht zu ziehen. Der Standort ist wegen der bereits vorhandenen Bebauung sowie der teilweise intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als günstig für das Vorhaben einzuschätzen. Weiterhin begünstigt die gute Anbindung an das überregionale Schienen- und Straßennetz den Standort als Industrie- und Gewerbegebiet. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind in erster Linie:

- zusätzliche Versiegelung lebenden Bodens
- zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch großvolumige Bauten
- zusätzliche Lärm- Licht- und Geruchsquellen als Störung des Naturhaushaltes
- Beanspruchung von Vegetationselementen als Lebensraum von Tieren und Pflanzen durch den Bau von Gebäuden, Anlagen und Verkehrsflächen

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:

- Stadt der kurzen Wege, günstige Lage zu Wohnbereichen, Reduzierung von Verkehren
- Haltestelle des schienengebundenen Verkehrs an der Hauptstrecke Köln/Trier in fußläufiger Entfernung
- Erschließung durch den Stadtbus Euskirchen SVE
- verkehrsgünstige Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz
- Schaffung und Erhaltung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Realisierung der Ausgleichflächen zum IPAS, ausreichender Abstand zum Wohnbereich, sowie Gliederung nach dem Abstandserlass
- Schutz der Wohnbebauung durch Realisierung einer breiten Grünzone zur Eingrünung des Wohngebietes und Gewerbegebietes, sowie ausreichender Abstände zwischen den unterschiedlichen Nutzungen

Als negative Aspekte sind zu nennen:

- Anstieg des LKW/PKW-Verkehrs durch die hinzukommenden Nutzungen im Plangebiet
- mögliche Belastung durch Immissionen aus der gewerblichen Nutzung durch Lärm und Geruch
- möglicherweise könnte die Realisierung des Plangebietes aufgrund seiner Größe klimatische Veränderungen und Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft/Klima (Frischluft-Entstehungsgebiete) mit sich bringen, was sich ungünstig auf das Schutzgut Mensch auswirken könnte

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden die Gewerbe- und Industrieflächen zur nächstgelegenen Wohnbebauung, der Ortslage Großbüllesheim, entsprechend der Abstandsliste (Abstandserlass NRW 2007) gem. § 8 BauNVO Gewerbegebiete (GE) und § 9 BauNVO Industriegebiete (GI) gegliedert. Die Gebiete sind jeweils in die Teilbereiche GE1 bis GE4 sowie GI1 bis GI 4 gegliedert, die sich in ihrer abgestuften Nutzungsintensität am Abstandserlass 2007 orientieren. Damit kann das Konzept planungsrechtlich gesichert und umgesetzt werden. Durch die Gliederung der gewerblichen Flächen nach dem Abstandserlass und die Einhaltung der angegebenen Abstände, ist davon auszugehen, dass erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche oder Erschütterung beim bestimmungsgemäßen Betrieb der Anlagen in dem angrenzenden Wohngebiet nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.

Entsprechend der Empfehlungen des Schallschutzgutachtens (Kramer Schalltechnik, 2014) wird das Plangebiet zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes in Teilflächen TF mit der Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} , tags und L_{EK} , nachts je m^2 gegliedert.

Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche die in der Tabelle der textlichen Festsetzungen angegebenen Emissionskontingenten 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_p 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. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Bei „seltenen Ereignissen“ im Sinne der TA Lärm Nr. 7.2 gelten die nach TA Lärm Nr. 6.3 angegebenen Immissionsrichtwerte für „seltene Ereignisse“.

Hinsichtlich der Störfallverordnung werden im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zum Schutz benachbarter Wohngebiete, öffentlicher Gebäude etc. sowie unter Einhaltung von Schutzabständen zu anderen Störfallbetrieben Festsetzungen zum Ausschluss bestimmter Anlagen getroffen.

9.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

9.2.1 Schutzgebietsausweisungen

Naturschutz-, und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsteile sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Auch gesetzlich geschützte Biotop-, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen, so dass hinsichtlich möglicher Schutzgebietsausweisungen keine Konflikte zu erwarten sind.

9.2.2 Landschaftsbild

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. Stadtbildes sind zu erwarten. Die derzeit vorzufindende Situation wird eine Veränderung erfahren. Die landwirtschaftlichen Flächen werden einer großflächigen und großvolumigen Bebauung weichen. Die unbebauten, nicht versiegelten Grundstücksbereiche, die durch Pflanzungen aufgewertet werden, tragen zu einer Minderung des Eingriffes und Reduzierung des Ausgleiches bei.

Die Ausgleichsflächen des Gewerbe- und Industrieparks Am Silberberg grünen das Baugebiet so ein, so dass eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weitgehend reduziert wird. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Höhenentwicklung und die großen Bauvolumen ist bewusst in Kauf genommen, weil dadurch die Beeinträchtigung des Bodens und der Verbrauch der Landschaft minimiert werden kann.

9.2.3 Eingriffsbilanzierung

Eine Eingriffsbilanzierung wurde im Rahmen der 1. Änderung durchgeführt und ist von der 2. Änderung des Bebauungsplanes unbenommen. Hieraus resultieren die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen sowie die externe Ausgleichsfläche.

Diese Eingriffe wurden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan der 1. Änderung festgestellt und bewertet. Hieraus wurden die landschaftspflegerischen Begleit- und Kompensationsmaßnahmen abgeleitet, die in die 2. Änderung des Bebauungsplanes überbenommen wurden.

Durch den Wegfall der in der Begründung unter Kap. 3.1.2 erläuterten, ursprünglich geplanten Versiegelungen im mittleren Plangebiet (Bahn- und öffentliche Verkehrsflächen) kann insgesamt von einer verbesserten Bilanz ausgegangen werden, so dass diese Verschiebungen nicht neu bilanziert werden.

Die Ausweisung von privater Grünfläche innerhalb der Ausgleichsfläche spielt ebenfalls eine untergeordnete Rolle. Auf eine Bilanzierung wird ebenfalls verzichtet. Letztere bleibt zudem als private Grünfläche der Natur erhalten.

9.2.4 Externe Ausgleichfläche

Der im Rahmen der 1. Änderung ermittelte externe Ausgleichsbedarf wurde durch Aufforstung eines standortgerechten Laubmischwaldes auf dem städtischen Flurstück 15, Flur 1, Gemarkung Billig umgesetzt (sh. Anlage. zu den textl. Festsetzungen).

9.2.5 Artenschutz

Im Rahmen der 2. Änderung wurde ein Artenschutzgutachten¹ erstellt und eine Feldhamsteruntersuchung²

¹ Cochet Consult, Bonn, 2014

² s.o.

durchgeführt. Die Feldhamsteruntersuchung hat keine Vorkommen aufgezeigt. Die Artenschutzprüfung hat ergeben, dass in den textlichen Festsetzungen ein Hinweis zur Baufeldfreimachung mit den Brut- und Aufzuchtzeiten aufgenommen werden muss, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere möglichst gering zu halten:

Abstimmung der Baufeldfreimachung mit den Brut- und Aufzuchtzeiten

Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Entwicklungs- und Ruhestätten sowie von Entwicklungsformen, der Tötung von Jungvögeln sowie erheblicher Störungen während der Brut- und Aufzuchtzeiten werden die Beseitigung der Vegetation sowie evtl. geringe Fällarbeiten außerhalb der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeiten innerhalb des gesetzlichen Zeitfensters (§ 39 (5), Nr. 3 BNatSchG) zwischen dem 30. September und dem 1. März durchgeführt. Sofern dies nicht gewährleistet werden kann, ist das Baufeld vor Beginn der Arbeiten systematisch auf Brutvorkommen planungsrelevanter Arten zu überprüfen. Bodenbrüter sind ggf. durch Vergrämungsmaßnahmen vom Baufeld fernzuhalten.

Darüber hinaus wurden trotz Gewerbenähe drei Feldlerchenpaare festgestellt, die im Plangebiet brüteten. Als Ersatz für die verloren gegangene Brutreviere sollen geeignete Flächen geschaffen werden, die sich in einer Größenordnung von ca. 1 ha pro Brutpaar bewegen.

Mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft konnte eine geeignete vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) auf stiftungseigener Fläche gefunden werden. Diese befindet sich außerhalb des Stadtgebietes Euskirchen in Schwerfen-Marienbach und wurde räumlich und inhaltlich von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt.

Die Stadt ist mit der Stiftung einen Vertrag eingegangen - die Stiftung gewährleistet die ordnungsgemäße Umsetzung und Pflege der vorgezogenen Kompensationsmaßnahme und die Stadt erwirbt im Gegenzug die notwendigen Ökopunkte in einer Größenordnung von 125.862 ÖP (sh. Anlage zu den textl. Festsetzungen).

9.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Gemäß Hydrogeologischer Karte NW vom Landesamt für Wasser und Abfall NW (5306 Euskirchen) wird der Untergrund im Plangebiet durch die pleistozänen Eifelschotter aufgebaut. Im Plangebiet können oberflächennahe Löss, verlehmtter Löß und Schwemmlöss auftreten. Die Eifelschotter bestehen vorherrschend aus Kiesen, Sanden und Schluffen.

9.3.1 Bodenversiegelung

Die Realisierung des Plangebietes bringt eine großflächige Versiegelung des Bodens mit sich. Der im Rahmen der Errichtung von Gebäuden, Stellplätzen, Lagerflächen sowie der öffentlichen Erschließung zu erwartende dauerhafte Bodenabtrag und die Versiegelung des Bodens stellen einen Eingriff in den Bodenhaushalt dar. Insbesondere durch die Versiegelung gehen alle Bodenfunktionen verloren.

Die planungsrechtlich mögliche Bodenversiegelung bei Anhalten der maximal zulässigen GRZ von 0,8 innerhalb des Geltungsbereichs liegt bei insgesamt 572.610 m².

Als weitere Bodenversiegelung kommt zudem die Realisierung der Verkehrsflächen und der Fläche für Versorgungsanlagen hinzu. Der hierfür ermittelte Wert liegt bei 115.450 m².

Insgesamt muss somit von einer maximalen Bodenversiegelung von 688.060 m² ausgegangen werden.

9.3.2 Sonstige Bodenbeeinträchtigungen

9.3.2.1 Altlasten

Die Altlast Nr. 5307/113 ist im Altlastenkataster eingetragen, danach ist keine Gefährdung gegeben. Außer der nachrichtlichen Registrierung sind keine Maßnahmen erforderlich. Die Untere Bodenschutzbehörde und die Untere Abfallwirtschaftsbehörde sind bei jeglichen Eingriffen in die Alttablagerungsflächen zu informieren und zu beteiligen.

Die Altlast Nr. 5306/107 war von ihrer Lage und ihrem Inhalt nicht eindeutig bekannt, so dass hier noch eine Erstbewertung erfolgte. Die Auswirkungen auf die geplante Nutzung wurden in einem Gutachten untersucht und ausgewertet. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Auffüllmaterialien der Verwertungsklasse Z0 zuzuordnen und damit insgesamt als unauffällig zu charakterisieren sind. In Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Euskirchen kann auf weitere laboranalytische Untersuchungen verzichtet werden.

Von der Altlast gehen keine Gefährdungen für die geplante Nutzung aus.

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist selbst für die Nutzung der Betriebswohnungen eine Gefährdung nicht zu erwarten.

Die Untere Bodenschutzbehörde und die Untere Abfallwirtschaftsbehörde sind bei jeglichen Eingriffen in die Altablagerungsflächen zu informieren und im Baugenehmigungsverfahren sowie allen Verfahren zu beteiligen.

9.3.2.2 Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurf-/Kampfgebietes.

Das Plangebiet wurde vollständig auf Kampfmittel untersucht (Abschlussbericht vom 29.11.2017).

Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle/ Feuerwehr oder direkt den Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Da keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gegeben werden kann, ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ein allgemeiner Hinweis hierzu enthalten.

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. 15,5m unter Flur. In 1.00m wird Schichtenwasser angetroffen. Das Plangebiet liegt mit einem Teil in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Lommersum. Durch den Gebietscharakter BGE- Gebiet ist in der Regel gewährleistet, dass gewerbliche Nutzungen, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten, nicht zulässig sind.

Eine Gefährdung des Grundwassers ist durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.
Durch die Altlasten ist eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu erwarten.

9.4.2 Oberflächenwasser

Das Schmutzwasser der Gewerbebetriebe wird über ein Trennsystem der Kläranlage zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Das Versickern oder Sammeln der Niederschlags- und Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück ist nicht zulässig.

9.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Durch die Gliederung der gewerblichen Flächen nach dem Abstandserlass und die Einhaltung der angegebenen Abstände, ist davon auszugehen, dass erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigung beim bestimmungsgemäßen Betrieb der Anlagen in dem angrenzenden Wohngebiet nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.

Durch die geplante gewerbliche Nutzung sind nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der Bebauungsplan enthält zudem einen Hinweis, 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 angrenzenden Industriebetriebes nicht negativ beeinflusst wird.

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.

Der Wind weht überwiegend aus westlicher und südwestlicher Richtung; die mittlere Windgeschwindigkeit liegt bei 3 bis 3,5m/s.

Die mittlere Niederschlagsmenge liegt bei ca. 600mm im Jahr.

Über die Bedeutung des Gebietes für regionale Luftaustauschprozesse ist nichts bekannt. Eine Bedeutung kann jedoch aufgrund der Größe des Gebietes nicht völlig ausgeschlossen werden.

Als Frischluftentstehungsgebiet ist das Plangebiet aufgrund seiner Größe und heutigen Nutzung ohne Bedeutung.

9.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter

9.7.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie im näheren Umfeld sind keine Denkmäler vorhanden.

9.7.2 Bodendenkmalpflege

Im Rahmen einer Erstbegehung wurde auf einer Fläche von ca. 2ha eine römische Ziegel- und

Scherbenstreuung nachgewiesen, die Hinweise auf ein römisches Gebäude liefert.

Durch eine erste Grabung Anfang 2001 wurde eine archäologische Untersuchung als Ausschlussgrabung zur Lagebestimmung der vermuteten Villa Rustica durchgeführt.

Das Bodendenkmal wurde im Jahre 2009 untersucht und anschließend in der Liste der Bodendenkmäler gelöscht.

Die bisherige „Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz“ bzgl. der Darstellung eines Bodendenkmals im östlichen Plangebiet entfällt. Nach Maßgabe des Landschaftsverbandes Rheinland wird die bisherige Festsetzung durch die Darstellung von 2 Brunnen ersetzt. Diese sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren im Hinblick auf ggfs. Gründungstechnik zu beachten.

Grundsätzlich wird jedoch auch weiterhin 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, dies gilt auch für archäologische Befunde in der Ausgleichfläche Billiger Wald.

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

9.8.1 Schutzgut Mensch

Als Puffer und Sichtschutz zwischen geplantem Wohn- und bestehendem Gewerbegebiet wird ein ca. 160m breiter, modellierter teilweise schon bepflanzter Grünstreifen festgesetzt.

Durch die Breite der Grünzone und die daran anschließende Gliederung der Gewerbe- und Industrieflächen nach der Abstandsliste ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte für das angrenzende Wohngebiet eingehalten werden.

9.8.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Natur und Landschaft

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

Der überwiegende Teil des Gebietes war Grün- und Weideland mit durchschnittlicher ökologischer Wertigkeit, so dass keine ökologisch hochwertigen Flächen von der Planung betroffen waren.

Zur Verminderung des geplanten Eingriffs sind im Bebauungsplan folgende Pflanzmaßnahmen festgesetzt:

- „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (E 1, E 3)

Als Eingrünung des Gewerbebereichs bzw. als Puffer zum Wohngebiet sind öffentliche Grünflächen als E 1-, E 3-Flächen festgesetzt. Neben der Modellierung sollen standortgerechte Gehölze, Hecken, Gebüsche, Feldgehölze und Grasflächen, eine lockere und natürliche Bepflanzung gewährleisten. Zum einen soll sie als Abstandszone zur Wohnbebauung dienen zum anderen als Eingrünung des Gewerbe- und Industrieparks.

- „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“

20 % der jeweiligen Grundstückflächen in den Gewerbebereichen sollen von den Eigentümern begrünt und unterhalten werden. Dies soll zum einen der ökologischen Anreicherung dienen sowie zur Herstellung von Verbundstrukturen im Bebauungsplangebiet beitragen.

Entlang der L 182 sind im Bereich der Anbauverbotszone die Pflanzung einer Baumreihe mit Hochstämmen (Ahornbäume) sowie die Pflanzung von Bodendeckern vorgesehen.

Der externe Ausgleich wurde durch Aufforstung einer städtischen Fläche am Billiger Wald realisiert.

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Pflanzmaßnahmen bewirken neben der optischen Aufwertung innerhalb des Gewerbegebietes auch eine positive Außenwirkung. Durch die abschließenden Eingrünungsmaßnahmen sowie die geplante Baumreihe entlang der L 182 wird ein verbessertes Landschafts-/Stadtbild erreicht.

Durch die Entwicklung der westlichen und südlichen Grünflächen im Plangebiet sowie der externen Ausgleichsfläche können aufgrund ihrer Größenordnung neue Lebensräume für Ökostrukturen (Fauna und Flora) entstehen.

Unter Würdigung aller Belange und der Abwägung zwischen Belangen des Schutzes der Natur und des Bodens gegen die Ausweisung von Bauflächen im Ortsteil Großbüllesheim, ist für die Schaffung von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen, vor den vorhandenen Nutzungen der Vorzug zu geben.

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Pflanzmaßnahmen bewirken neben der optischen Aufwertung auch positive Außenwirkung und ein verbessertes Landschafts-/Stadtbild.

9.9 Alternative Standorte

Das Bebauungsplangebiet Nr. 10, 1. Änderung existiert bereits seit vielen Jahren – die Möglichkeit eines alternativen Standort wird im Rahmen der 2. Änderung nicht gesehen.

9.10 Zusammenfassung

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 werden zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zum Schutz der südwestlich angrenzenden Ortslage von Großbüllesheim die Abstände zwischen Gewerbe- und Industrieflächen zur nächstgelegenen Wohnbebauung, entsprechend der aktuellen Abstandsliste (Abstandserlass NW 2007) gegliedert. Die Gebiete sind jeweils in die Teilbereiche GE1, GE2 sowie GI1, GI2, GI3 und GI4 gegliedert, die sich in ihrer abgestuften Nutzungsintensität am Abstandserlass 2007 orientieren - hier wird die allgemein zulässige Nutzung je nach Abstand zur Wohnbebauung einschränkt. In den Gewerbe- und Industriegebieten wird das Wohnen soweit ausgeschlossen, dass lediglich Betriebswohnungen - beschränkt auf Betriebsinhaber oder -leiter - zulässig sind. Dies dient in erster Linie dazu, eine langfristige Veränderung des Gebietscharakters zu Lasten der gewerblichen Nutzung zu unterbinden.

Darüber hinaus werden Lärm-Emissionskontingente für die einzelnen Baufelder festgesetzt, so dass seitens der sich anzusiedelnden Betriebe nachgewiesen werden muss, dass sie entsprechend festgesetzte dB(A) einhalten werden.

Die ursprünglich im mittleren Bebauungsplangebiet vorgesehene Bahnanlage, die in Verlängerung des nordöstlich vorhandenen Industriegleises zur Erschließung der Betriebe vorgesehen war, entfällt.

Seitens der hier ansiedlungsbereiten Betriebe ist keine Bahnanbindung nachgefragt, so dass die ursprünglich hierfür vorgesehenen Flächen den gewerblichen Bauflächen (GI 2) zugeschlagen werden.

Des Weiteren entfällt im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf die im mittleren Plangebiet ursprünglich vorgesehene Verkehrsfläche zwischen Barentsstraße und Heinrich-Barth-Straße. Die frei werdenden Flächen werden den gewerblichen Bauflächen (GI 2) zugeschlagen.

Im nördlichen Plangebiet wird von der Kolumbusstraße aus der Geltungsbereich um eine öff. Verkehrsfläche erweitert. Der Erschließungsstich ist bereits vorhanden und wird planungsrechtlich gesichert.

Innerhalb der südwestlichen Ausgleichsfläche werden einige wenige Grundstücke als private Grünflächen ausgewiesen. Ein Grunderwerb war hier nicht möglich.

Des Weiteren wurden sowohl in Begründung als auch in den Textlichen Festsetzungen umfangreiche Aktualisierungen vorgenommen, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen wurden.

Euskirchen, den 08.01.2018

gez. Dr. Friedl
Bürgermeister