

**Begründung
und Umweltbericht
zum
Bebauungsplan Nr. 74,
4. Änderung

der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

(Bereich zwischen Rudolf-Diesel-Straße und Thomas-Eßer-Straße)

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Städtebauliche Begründung	1
1.0 Anlass und Ziel der Bebauungsplanung	1
2.0 Planverfahren.....	1
2.1 Ablauf des Verfahrens.....	1
2.2 Begründung der Verfahrenswahl.....	2
3.0 Rahmenbedingungen	2
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	2
3.2 Ziele der Raumordnung / Regionalplan	2
3.3 Flächennutzungsplan	3
3.4 Bebauungsplan	3
3.5 Landschaftsplan	4
3.6 Landschaftsbildanalyse	4
3.7 Hochwasserschutz	4
3.8 Bisherige Nutzung	4
4.0 Städtebauliche Planung	4
4.1 Bauungskonzept	4
4.2 Verkehrserschließung	5
4.3 Ver- und Entsorgung	5
5.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
5.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB).....	6
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§9 (1) Nr.2 BauGB)	6
5.4 Verkehrsflächen (§9 (1) Nr.12 BauGB)	7
5.5 Grünordnerische Festsetzungen	7
5.6 Kennzeichnungen	7
5.7 Hinweise	7
6.0 Auswirkungen der Planung.....	8
6.1 Umweltauswirkungen	8
6.2 Arten- und Biotopschutz	8
6.3 Eingriff/Ausgleich	8
7.0 Bodenordnung	9
8.0 Flächenbilanz	9
9.0 Kosten	9

Teil II: Umweltbericht	10
1.0 Einleitung	10
2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	10
2.2 Schutzgut Boden.....	11
2.3 Schutzgut Wasser	11
2.4 Schutzgut Luft und Klima	12
2.5 Schutzgut Landschaft.....	12
2.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter.....	13
2.7 Schutzgut Mensch	13
2.8 Emissionsvermeidung und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ..	14
2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	14
3.0 Alternative Planungsmöglichkeiten	14
4.0 Zusammenfassung	14

Teil I: Städtebauliche Begründung

1.0 Anlass und Ziel der Bebauungsplanung

Der Eigentümer im Nordwesten des Plangebietes ist an die Stadt mit dem Wunsch herangetreten, Flächen für Lagerhallen und Co-Packing sowie Werkstätten und handwerkliche Produktion als auch Räumlichkeiten für Großhandel, Dienstleistungen und Schulungen zu schaffen. Die Nutzung ist gemäß aktuellem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig. Um die Nutzung zu ermöglichen, muss die bisherige Festsetzung Gewerbe-Industrie (GI) in die Festsetzung eines Gewerbegebietes geändert werden.

Darüber hinaus soll die Festsetzung von Flächen für Bahnanlagen entlang des Plangebietes aufgehoben und in Gewerbegebiet geändert werden. Schließlich sichert eine GE-Gebietsausweisung die Zentrale Unterkunft des Landes, die sich bis auf Weiteres im Süden des Plangebiets an der Thomas-Eßer-Straße befindet.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird allerdings größer gefasst, da eine städtebauliche Neuordnung des gesamten Areals zwischen der Rudolf-Diesel-Straße im Westen, der Thomas-Eßer-Straße im Süden und der Landesstraße L 194 im Osten sinnvoll erscheint, zumal die bisherige Bebauung und Nutzung sich grundlegend verändert haben. Das Hochregallager der DHL wurde vollständig abgerissen und nachfolgend wurde dort eine Zentrale Unterkunft für Flüchtlinge eingerichtet. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen der Verwaltung jedoch noch keine Angaben hinsichtlich der Nutzungsperspektive vor.

Ferner ist zu beachten, dass sich die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 ursprünglichen städtebaulichen Rahmenbedingungen in der Umgebung ebenfalls grundlegend geändert haben. So ist mittlerweile die Wohnbebauung im Südwesten des Plangebietes deutlich näher an das Plangebiet herangerückt, was sich wiederum nachteilig auf die gewerbliche Ausnutzbarkeit im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Belange auswirken kann.

Daher bietet es sich an, weiterhin an der gewerblichen Nutzung des gesamten Areals festzuhalten. Die mögliche Immissionsintensität für die benachbarten Wohnbereiche soll durch eine Umstufung von GI zu GE planerisch jedoch reduziert werden, um einerseits die nachgefragte Nutzung zu ermöglichen und andererseits potenzielle Konflikte zwischen ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben und der Wohnbebauung im Vorfeld zu reduzieren bzw. zu vermeiden.

2.0 Planverfahren

2.1 Ablauf des Verfahrens

In seiner Sitzung am 04.06.2020 hat der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplanes Nr. 74, 4. Änderung Ortsteil Euskirchen gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer zweiwöchigen Einsichtnahme vom 17.08. bis 28.08.2020 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09.07.2020.

In seiner Sitzung am hat der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 74, 4. Änderung Ortsteil Euskirchen beschlossen.

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 wurde mit Schreiben vom an der Planung durchgeführt.

Am hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 74, 4. Änderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

2.2 Begründung der Verfahrenswahl

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74, 4. Änderung Ortsteil Euskirchen erfolgt im „Normalverfahren“, da die Kriterien für ein vereinfachtes Verfahren nicht erfüllt werden.

3.0 Rahmenbedingungen

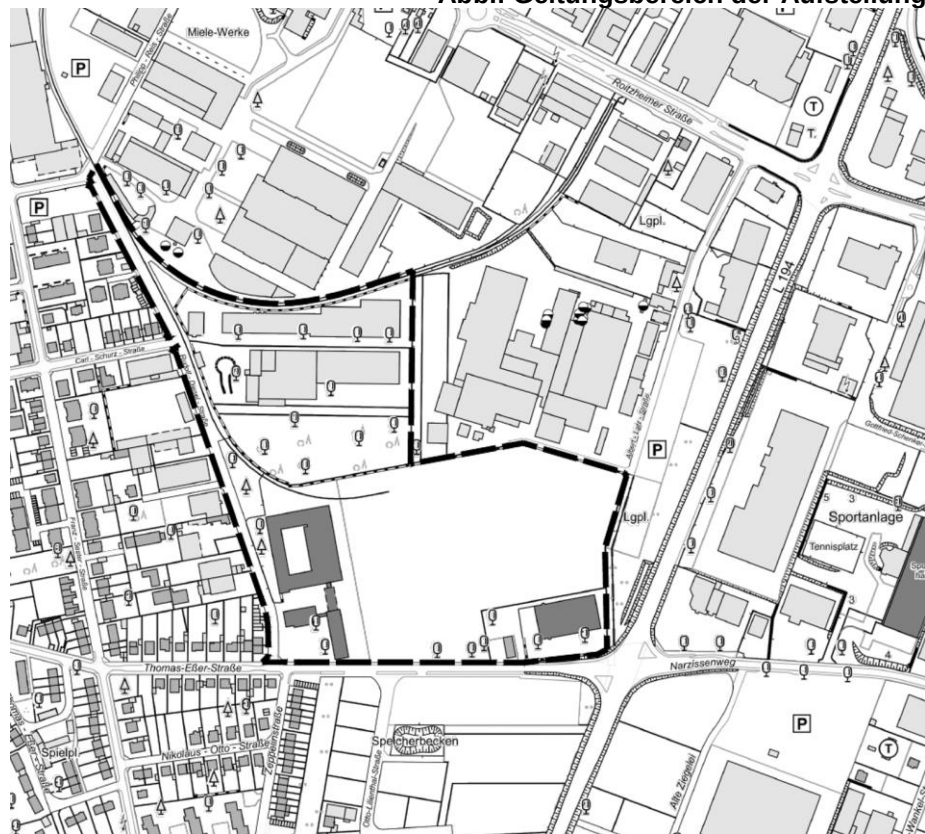
3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Gewerbegebiet EURO-Park im südöstlichen Stadtgebiet. Das Plangebiet schließt die Rudolf-Diesel-Straße im Westen mit ein und wird durch die Thomas-Eßer-Straße im Süden und das Firmengelände der Firma Nestlé Purina PetCare Deutschland GmbH im Osten sowie von der stillgelegten Bahntrasse im Norden begrenzt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 11,9 ha.

Die Plangebietsabgrenzung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb.: Geltungsbereich der Aufstellung



© Geobasisdaten Kreis Euskirchen; genordet; ohne Maßstab

3.2 Ziele der Raumordnung / Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen), aus dem Jahr 2003 weist für das Plangebiet Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) aus. Die geplante Gewerbefläche entspricht damit den Vorgaben der Landesplanung.

Abb.: Auszug aus dem Regionalplan



genordet; ohne Maßstab

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der nordwestliche Teil ist als Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen gekennzeichnet.

Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



genordet; ohne Maßstab

3.4 Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74 der Kreisstadt Euskirchen, Ortsteil Euskirchen aus dem Jahr 1987 weist für den Bereich sowohl Gewerbegebiet (GE) als auch Gewerbe-Industrie (GI) aus. Der seit Juli 2012 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74, 2. Änderung setzt im GI drei verschiedene Zonen mit den Abstandsklassen VII, VI und V fest.

Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan im GE und GI jeweils eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 9,0 fest.

3.5 Landschaftsplan

Der Planbereich liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplanes des Kreises Euskirchen (05/2007), da er als eine „Fläche nach §§ 30, 34 BauGB Innenbereich“ eingestuft wurde.

Landschaftsplanerische Entwicklungsziele liegen daher für den Bereich nicht vor.

3.6 Landschaftsbildanalyse

Ziel der Landschaftsbildanalyse im Kreis Euskirchen aus dem Jahr 2015 ist die vertragliche 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.

Aus dem Wortlaut des Gesetzes: „... Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass ... (3.) die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind ...“.

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. Aufgrund der Betrachtungsebene der vorliegenden Landschaftsbildanalyse (im Maßstab 1:25.000) auf Gemeindeebene bleibt die konkrete, vorhabenbezogene Bewertung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen der Einzelfallbetrachtung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorbehalten und kann nicht durch die hier vorliegende übergeordnete Betrachtungsebene ersetzt werden.

Das Plangebiet wird bereits jetzt als Gewerbegebiet genutzt und ist allseits von Bebauung umschlossen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erkennen.

3.7 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

3.8 Bisherige Nutzung

Die Nutzung des Plangebietes hat sich im Laufe der Zeit gewandelt. Das Hochregallager der DHL im Zentrum des Plangebietes wurde vollständig abgerissen. Nachfolgend wurde dort eine Zentrale Unterkunft für Flüchtlinge eingerichtet.

4.0 Städtebauliche Planung

4.1 Bauungskonzept

Im nordwestlichen Plangebiet sollen Flächen für Lagerhallen und Co-Packing sowie Werkstätten und handwerkliche Produktion als auch Räumlichkeiten für Großhandel, Dienstleistungen und Schulungen entstehen.

Eine städtebauliche Neuordnung des gesamten Areals zwischen der Rudolf-Diesel-Straße im Westen, der Thomas-Eßer-Straße im Süden und dem Firmengelände der Firma Nestlé Purina PetCare Deutschland GmbH im Osten wird angestrebt, da sich die bisherige Bebauung und Nutzung grundlegend verändert haben. Konkrete Planungen sind bislang nicht bekannt.

4.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt durch die Anbindung an das bestehende Straßennetz: Im Westen an die Rudolf-Diesel-Straße und im Süden an die Thomas-Eßer-Straße.

Eine interne Erschließung ist nicht notwendig.

4.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Abwasser

Die Entwässerung des Plangebietes ist mit Rückhaltung auf den Privatgrundstücken und gedrosselter Ableitung in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Rudolf-Diesel-Straße möglich. Künftige (private) Entwässerungsnetze im Plangebiet sind gem. DIN 1986 als Trennsysteme zu errichten. Bei grundlegenden Änderungen in Bestandsnetzen im Mischsystem sind diese zu trennen. Die Zusammenführung der Schmutzwasser- und Niederschlagswasserteilströme darf erst an der Übergabestelle zum öffentlichen Kanal an der Grundstücksgrenze erfolgen.

Elektrizität

Für die Versorgung des Gebietes wird Strom über den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt.

5.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die bisherige Festsetzung Gewerbe-Industrie (GI) in die Festsetzung eines Gewerbegebietes zu ändern.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

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

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt.

Tankstellen, die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke, die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Gewerbegebieten grundsätzlich zulässig sind, sollen für das Plangebiet ausgeschlossen werden, da sie einen unerwünschten Ziel- und Quellverkehr verursachen würden.

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

Besonders in Gewerbegebieten ist zu beobachten, dass bei kleinen und Kleinstbetrieben die planungsrechtlich zulässige Betriebswohnung teilweise das gleiche Bauvolumen wie das des Betriebsgebäudes aufweist. Es entsteht der optische Eindruck eines Mischgebietes oder sogar eines Wohngebietes. Dieser Entwicklung soll durch Festsetzungen im Bebauungsplan konsequent entgegengesteuert werden, damit langfristig eine Veränderung des Gebietscharakters zu Lasten der gewerblichen Nutzung verhindert wird. Deshalb sollen die 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.

Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unter § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind für die Sicherung der Zentralen Unterkunft für Flüchtlinge ausnahmsweise zulässig.

Die Baugenehmigung der Zentralen Unterkunft wurde in eine dauerhafte Genehmigung überführt. Diese dauerhafte Genehmigung ist ratsam, da langfristig davon auszugehen ist, dass Flüchtlingsunterkünfte weiterhin benötigt werden.

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Euskirchen wurde am 27.10.2016 vom Rat beschlossen. Hier wurden einerseits Bereiche, in denen Vergnügungsstätten zugelassen werden sollen und andererseits Bereiche, in denen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden sollen, festgelegt, um die regionale Wirtschafts- und Gewerbestruktur zu verbessern.

Gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind zum Schutz benachbarter Wohngebiete 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 (KAS = Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit) sind Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung enthalten.

Für das vorliegende Plangebiet, das zum überwiegenden Bereich bereits bebaut ist, sind keine Betriebe gem. Störfall-Verordnung gemeldet. Da es sich hier um ein historisch gewachsenes Gewerbe-/Industriegebiet in unmittelbarer Nähe zu schutzbedürftigen Gebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes handelt (publikumsintensive Einzelhandelsbetriebe, Bau- und Heimwerkermarkt, Möbelmarkt, arbeitsplatzintensive gewerbliche Nutzungen, angrenzende Wohnnutzungen etc.), sollen auch zukünftig keine Betriebe, die unter die Störfall-Verordnung fallen, angesiedelt werden. Dies wird entsprechend textlich festgesetzt.

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

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.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt, stattdessen wird eine Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt, um eine möglichst große Flexibilität entsprechend den unterschiedlichen Bedürfnissen der zulässigen Betriebe sicher zu stellen. Der hohe Wert der BMZ von 9,0m³/m² entspricht dem städtebaulichen Ziel einer intensiven baulichen Nutzung bei geringem Flächenverbrauch. Damit wird eine sinnvolle wirtschaftliche Ausnutzung des Gebietes ermöglicht.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§9 (1) Nr.2 BauGB)

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.

5.4 Verkehrsflächen (§9 (1) Nr.12 BauGB)

Zur Erschließung des Baugebietes werden die bestehenden öffentlichen Straßen Rudolf-Diesel-Straße und Thomas-Eßer-Straße genutzt.

Eine separate interne Erschließung ist nicht notwendig.

Das vorhandene Verkehrsnetz ist ausreichend leistungsfähig und kann den zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Es ist beabsichtigt, 20 % der jeweiligen Grundstückflächen in den Gewerbebereichen nicht zu versiegeln und von den Eigentümern begrünen und unterhalten zu lassen. Teile dieser Flächen sind mit einem Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB belegt.

Dies soll zur Eingrünung, Bepflanzung und zur optischen Aufwertung des Gebietes und der ökologischen Anreicherung sowie der Herstellung von Verbundstrukturen im Bebauungsplangebiet beitragen.

Innerhalb dieser Flächen, die entlang der Erschließungsstraßen liegen, dürfen pro Grundstück eine Zu- und Ausfahrt mit einer Gesamtbreite von 6,50 m befestigt werden. Ist die Straßenfront des Grundstückes länger als 100m, ist eine weitere Zu- und Ausfahrt wie beschrieben zulässig.

5.6 Kennzeichnungen

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, Juni 2005, in der Erdbebenzone 2 sowie zur Untergrundklasse T.

5.7 Hinweise

Kampfmittelräumdienst

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Eine Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch und Stellung) wird empfohlen. Eine darüberhinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

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

Grundwasser

Im Bereich des Plangebietes können flurnahe Grundwasserstände auftreten.

Immissionsschutz

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtlinien gemäß der TA Lärm auszugehen: GE tagsüber 65 dB(A), nachts 50 dB (A).

Bei der schalltechnischen Untersuchung wurden die durch die Planung zu erwartenden Lärmemissionen und Lärmimmissionen im Hinblick auf die Einwirkungen auf das Plangebiet und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft innerhalb und außerhalb des Plangebietes untersucht. Ausgehend von Emissionspegeln und Schalleistungen wurden über eine Ausbreitungsrechnung die zu erwartenden Beurteilungspegel (tags/nachts) ermittelt.

Die zu erwartende Lärmsituation im Plangebiet wird neben dem Gewerbelärm auch durch den öffentlichen Straßenverkehr bestimmt. Die Richtwerte der TA Lärm werden an der Zentralen Unterkunft des Landes unter Annahme der pauschal mit typischen Schallleistungen belegten Gewerbeflächen eingehalten. Es ist zu erwarten, dass einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, die dem Gewerbelärm zugeordnet werden können, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag, um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB, überschreiten.)

Da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete mit der Gebietsausweisung „Gewerbegebiet“ einhergehen und für die Teilflächen im Nachtzeitraum inklusive der richtungsabhängigen Zusatzkontingente ein Geräuschkontingent von mehr als 50 dB festgesetzt werden, liegt keine Einschränkung vor.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes ist mit Rückhaltung auf den Privatgrundstücken und gedrosselter Ableitung in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Rudolf-Diesel-Straße möglich. Künftige (private) Entwässerungsnetze im Plangebiet sind gem. DIN 1986 als Trennsysteme zu errichten. Bei grundlegenden Änderungen in Bestandsnetzen im Mischsystem sind diese zu trennen. Die Zusammenführung der Schmutzwasser- und Niederschlagswasserteilströme darf erst an der Übergabestelle zum öffentlichen Kanal an der Grundstücksgrenze erfolgen.

Bodendenkmale

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde 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.

Baufeldfreimachung

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 Vergrämnungsmaßnahmen vom Baufeld fernzuhalten.

6.0 Auswirkungen der Planung

6.1 Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen werden im nachfolgenden Umweltbericht gem. § 2 a BauGB erfasst.

6.2 Arten- und Biotopschutz

Mit Schreiben vom 21.03.2019 hat die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen bestätigt, dass keine Artenschutzprüfung erforderlich sei.

6.3 Eingriff/Ausgleich

Das Hochregallager der DHL wurde vollständig abgerissen. Die bisherige Festsetzung Gewerbe-Industrie (GI) wird in die Festsetzung eines Gewerbegebietes geändert. Da das

Plangebiet bereits größtenteils bebaut war, muss lediglich für die jeweilige neue Nutzung Ausgleich geschaffen werden.

7.0 Bodenordnung

Zur Umsetzung der beabsichtigten Planung sind bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich. Allerdings führt die Stadtverwaltung derzeit Gespräche mit Grundstückseigentümern.

8.0 Flächenbilanz

Die Flächenverteilung im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

	Größe (m²)	Anteil (%)
Geltungsbereich	119.375	100
Gewerbliche Bauflächen	113.965	95,47
Verkehrsflächen	5.410	4,53

9.0 Kosten

Der Stadt entstehen Kosten für die Erstellung von Gutachten. Die Kosten werden allerdings mit dem Eigentümer, der das Planverfahren initiiert hat, geteilt.

Teil II: Umweltbericht

1.0 Einleitung

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. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Gem. § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beigelegt, der in allgemeinverständlicher Form eine Eingriffsbeschreibung und Beurteilung hinsichtlich umweltrelevanter Belange vornimmt.

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange erfolgt durch die Unterteilung in die verschiedenen Schutzgüter. Dazu werden Angaben zum Bestand, zur Prognose, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen sowie eine abschließende Bewertung aufgezeigt.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt nicht zusätzlich berührt, da durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74 sowie Nr. 74, 2. Änderung bereits Baurecht vorliegt. Das überwiegende Plangebiet war bereits bebaut. Das Plangebiet ist durch gewerbliche und in einem Teilbereich durch industrielle Nutzung geprägt.

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet, noch in einem Naturschutzgebiet. Es sind keine wertvollen Biotope oder planungsrelevante Pflanzen vorhanden.

Mit Schreiben vom 21.03.2019 hat die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen bestätigt, dass keine Artenschutzprüfung erforderlich sei. Es wird auf die Antwort der Unteren Landschaftsbehörde vom 10.01.2012 im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung hingewiesen: Die Bereiche der größeren Gehölze und Einzelbäume könnten für Fledermäuse und Vögel relevant sein. Sollten diese Flächen in Anspruch genommen werden, ist hier der Artenschutz im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen (ggf. Untersuchung der Bäume auf Höhlen).

Prognose

Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wird nicht zusätzlich berührt.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit durch Bauzäune und Maßnahmen zum Wurzelschutz zu schützen.

Für notwendige Rodungs- und Gehölzarbeiten und die Baufeldräumung ist § 39 Abs. 5 BImSchG zu beachten (Allgemeiner Schutz von wildlebenden Tieren und Pflanzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.).

Eingriff / Ausgleich

Das Hochregallager der DHL wurde vollständig abgerissen. Die bisherige Festsetzung Gewerbe-Industrie (GI) wird in die Festsetzung eines Gewerbegebietes geändert. Da das

Plangebiet bereits größtenteils bebaut war, muss lediglich für die jeweilige neue Nutzung Ausgleich geschaffen werden.

Bewertung

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet keine über das bereits vorliegende Baurecht hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaft zu erwarten sind.

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.

2.2 Schutzgut Boden

Bestand

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um tonig-schluffige Böden, konkretisiert um schluffigen Lehm. Der Großteil stellt eine Braunerde dar, deren Schutzwürdigkeit nicht betrachtet wurde und somit von geringerer Bedeutung ist (Angaben des Geologischen Dienstes NRW vom 04.08.2020).

Die planungsrechtlich mögliche Bodenversiegelung bei Anhalten der maximal zulässigen GRZ von 0,8 innerhalb des Geltungsbereichs sowie der bereits vorhandenen Verkehrsfläche liegt bei insgesamt 96.582 m².

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, Juni 2005, in der Erdbebenzone 2 sowie zur Untergrundklasse T.

Nach Aussagen der Bezirksregierung Düsseldorf besteht ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet. Eine Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch und Stellung) wird empfohlen (Schreiben vom KBD, 20.07.2020). Da keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gegeben werden kann, ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ein allgemeiner Hinweis hierzu enthalten.

Prognose

Durch die Bebauungsplanänderung wird das Schutzgut Boden nicht zusätzlich berührt, da durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74 sowie Nr. 74, 2. Änderung bereits Baurecht vorliegt.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Versiegelung und die Inanspruchnahme hochwertiger Flächen wird auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Der Oberboden wird nach DIN 18916 und 18300 fachgerecht behandelt.

Bewertung

Die textlichen Festsetzungen erhalten einen entsprechenden Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Kampfmitteln.

2.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine offenen Wasserflächen. Östlich des Plangebietes verläuft die Erft.

Hochwassergefährdete Bereiche oder ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet sind im Plangebiet nicht vorhanden (ELWAS-Web, abgerufen am 04.08.2020).

Die Entwässerung ist mit Rückhaltung auf den Privatgrundstücken und gedrosselter Ableitung in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Rudolf-Diesel-Straße möglich. Die Entwässerungsnetze sind gem. DIN 1986 als Trennsysteme zu errichten. Die Zusammenführung der Schmutzwasser- und Niederschlagswasserteilströme darf erst an der Übergabestelle zum öffentlichen Kanal an der Grundstücksgrenze erfolgen

Grundwasser

Im Bereich des Plangebietes können flurnahe Grundwasserstände auftreten.

Prognose

Durch die Bebauung und zusätzliche Versiegelung des Plangebietes kommt es zu keinen Veränderungen im Einzugsgebiet.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Nach Möglichkeit soll das anfallende unbelastete Niederschlagswasser gemäß § 55 WHG im Plangebiet versickern.

Bewertung

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

2.4 Schutzgut Luft und Klima

Bestand

Das Plangebiet liegt 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.

Prognose

Die klimatische Situation wird sich in Folge der geplanten Änderung der Art der Nutzung nicht verschlechtern. Eine Beeinträchtigung der lokalen Klimasituation wird ausgeschlossen.

Bewertung

Die klimatische Situation wird sich in Folge der geplanten Änderung der Art der Nutzung nicht verschlechtern. Das Vorhaben führt zu keinen Veränderungen der bestehenden lokalklimatischen Bestandssituation.

2.5 Schutzgut Landschaft

Bestand

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Ortsteils Euskirchen der Stadt Euskirchen und ist überwiegend durch gewerbegebietstypische Nutzungen bebaut bzw. bebaut gewesen. Im Westen befindet sich eine Grünfläche. Im Umfeld befinden sich weitere gewerbegebietstypische sowie industriegebietstypische Nutzungen. Im Südwesten wird die Nutzung Wohnen ausgeführt.

Die Plangebietsfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Euskirchen von 2007. Entwicklungsziele aus dem Landschaftsplan liegen daher für den Planbereich nicht vor.

Prognose

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. Stadtbildes sind zu erwarten. Die derzeit vorzufindende Situation wird eine Veränderung erfahren. Die jetzige ungenutzte Fläche wird einer Bebauung weichen.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

In den Textlichen Festsetzungen sind Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen enthalten.

Bewertung

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bzw. Stadtbild sind als geringfügige Änderung einzustufen, da das Plangebiet größtenteils bereits bebaut war.

2.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie im näheren Umfeld sind keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden.

Prognose

Da keine Denkmäler vorhanden sind, sind Auswirkungen auszuschließen.

Bewertung

Insgesamt ist mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen. Grundsätzlich wird auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW), insbesondere die §§ 15 und 16 (‚Entdeckung von Bodendenkmälern‘ bzw. ‚Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern‘) ausdrücklich hingewiesen.

2.7 Schutzgut Mensch

Bestand

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

Als positive Auswirkung ist die Herabstufung des Plangebietes von Industrie zu Gewerbe zu benennen.

Entsprechend des Schallschutzgutachtens (ADU cologne, 2020) wurden ausgehend von Emissionspegeln und Schallleistungen über eine Ausbreitungsrechnung die zu erwartenden Beurteilungspegel (tags/nachts) ermittelt.

Die zu erwartende Lärmsituation im Plangebiet wird neben dem Gewerbelärm auch durch den öffentlichen Straßenverkehr bestimmt. Die Richtwerte der TA Lärm werden an der Zentralen Unterkunft des Landes unter Annahme der pauschal mit typischen Schallleistungen belegten Gewerbeflächen eingehalten. Es ist zu erwarten, dass einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, die dem Gewerbelärm zugeordnet werden können, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag, um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB, überschreiten.)

Da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete mit der Gebietsausweisung „Gewerbegebiet“ einhergehen und für die Teilflächen im Nachtzeitraum inklusive der richtungsabhängigen Zusatzkontingente ein Geräuschkontingent von mehr als 50 dB festgesetzt werden, liegt keine Einschränkung vor.

Prognose

Im Südwesten befindet sich angrenzende Wohnnutzung.

Die Immissionsgrenzwerte werden eingehalten, sodass keine Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen besteht.

Bewertung

Unmittelbare Auswirkungen auf die vorhandene Wohnfunktionen sind auszuschließen.

2.8 Emissionsvermeidung und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann auf Ebene der Bauleitplanung nicht im Detail gesteuert werden.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine Wechselwirkungen.

3.0 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Bebauungsplangebiet Nr. 74 existiert bereits seit vielen Jahren – die Möglichkeit eines alternativen Standortes wird im Rahmen der 4. Änderung nicht gesehen.

4.0 Zusammenfassung

Die Realisierung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 wird insgesamt eine Verbesserung der jetzigen Situation mit sich bringen, wenn die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Erhebliche umweltrelevante Auswirkungen sind durch den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Das Plangebiet war bereits größtenteils bebaut. Das Hochregallager der DHL wurde vollständig abgerissen. Die bisherige Festsetzung Gewerbe-Industrie (GI) wird in die Festsetzung eines Gewerbegebietes geändert.

Die Immissionsgrenzwerte werden eingehalten, sodass keine Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen besteht. Unmittelbare Auswirkungen auf die vorhandene Wohnfunktionen sind auszuschließen.

Euskirchen, den

Dr. Friedl
Der Bürgermeister