

**Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan Nr. 141
Nördlicher Bereich zwischen der Straße An der Vogelrute, Pützbergring und Gottlieb-
Daimler-Straße**

1. Anlass und Ziel der Planung

Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Bauland vor allem entlang der Rheinschiene und in den angrenzenden Städten und Gemeinden erfolgt zunehmend eine Verknappung baulich entwickelbarer Flächen. Dadurch rücken verstärkt Brachflächen in den Fokus, die bisher aufgrund hoher Gestehungskosten nicht wirtschaftlich entwickelt werden konnten.

In der Stadt Euskirchen befindet sich eine solche Brachfläche südlich des Bahnhofsbereiches am Pützbergring, auf der seinerzeit die ehemaligen Westdeutschen Steinzeugwerke ihre Produktionsgebäude besaßen. Die bauliche Entwicklung der Fläche der ehemaligen Westdeutschen Steinzeugwerke stellt einen zentralen Baustein bei der Schaffung neuer Entwicklungsmöglichkeiten in der Kreisstadt Euskirchen in substanziellem Umfang dar.

Die Kreisstadt Euskirchen hat daher im Jahr 2016 für das ca. 55 Hektar große Areal zwischen Pützbergring, Alfred-Nobel-Straße, L194 und Roitzheimer Straße die Änderung des Regionalplans von Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) in Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) angeregt, um den Bereich künftig vielfältiger entwickeln zu können. Diese 19. Regionalplanänderung wurde im April 2019 genehmigt, sodass die regional- und landesplanerischen Voraussetzungen für eine Bauleitplanung mit dem Ziel einer Konversion dieses Altindustriestandortes vorliegen.

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt und zum Bahnhof sowie aufgrund seiner vorhandenen Erschließung und trotz des noch gewerblich geprägten Umfeldes große Entwicklungspotenziale auch für eine Wohnnutzung. Dies würde helfen, den deutlich gestiegenen Wohnbaulandbedarf zu decken.

Die nordöstlich liegenden Flächen der ehemaligen Westdeutschen Steinzeugwerke sollen im Sinne der städtebaulichen Ziele der Kreisstadt Euskirchen ebenfalls entwickelt werden. Dazu ist sowohl die Änderung des Flächennutzungsplanes (32. Änderung) als auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 erforderlich.

Ein Vorhabenträger ist nun an die Stadt herangetreten, um für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen und wohnverträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie sozialer Infrastruktur zu realisieren.

Für den Änderungsbereich gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 100. Er setzt im nördlichen Bereich Gewerbegebiet (GE) sowie im südlichen Bereich Mischgebiet fest. Im Nordwesten befindet sich ein Grünstreifen mit der Zweckbestimmung privat.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet derzeit Gewerbliche Baufläche (G) dar. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 sollen die vorgenannten Rahmenbedingungen für die beabsichtigte Quartiersentwicklung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch die 34. Flächennutzungsplanänderung hergestellt werden.

2. Verfahrensablauf und Stellungnahmen

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 01.10.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141, Ortsteil Euskirchen gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer

Einsichtnahme vom 22.03.2021 bis 20.04.2021 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.03.2021.

Mit dem erarbeiteten Bebauungsplan-Entwurf wurden die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB sowie die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB am 05.10.2021 durch den Ausschluss für Umwelt und Planung beschlossen und im Zeitraum vom 13.12.2021 bis zum 17.01.2022 durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 13 Stellungnahmen ein. Im Rahmen der Offenlage ging keine Stellungnahme ein.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden insbesondere Hinweise zu folgenden Themen vorgebracht:

- Schutzgut Pflanzen: Anpflanzung von Bäumen außerhalb von Leitungstrassen und Anpassung der Gehölzliste zugunsten innenstadtklima-resistenten Gehölzen,
- Schutzgut Mensch: redaktionelle Anpassung der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung in der Begründung,
- Schutzgut Boden: Bodensanierung auf Grundlage des Altlasten-Gutachtens,
- Abweichende Darstellung im FNP zur Festsetzung im BP, Änderung im FNP von MI zu MU und zum
- Bedarf deckenden Angebot zur Kinderbetreuung.

Die eingegangenen Stellungnahmen führten nicht zu Änderungen der Festsetzungen.

In der Ratssitzung am 23.06.2022 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB erarbeitet. Für die folgenden Umweltbelange wurden keine bzw. keine erheblichen Ein- bzw. Auswirkungen auf oder durch die Planung festgestellt:

- Fläche, Boden, Oberflächenwasser, Grundwasser
- Luft, Klima
- Wirkungsgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima,
- Landschaft,
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete,
- Erschütterungen,
- Mensch, Gesundheit, Bevölkerung – sonstige Gesundheitsbelange / Risiken
- Vermeidung von Emissionen (insbesondere Gerüche, Strahlung, Wärme), sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Wechselwirkungen
- Kultur- und sonstige Sachgüter,
- Anfälligkeit für die Auswirkungen schwerer Unfälle und Katastrophen,
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, eingesetzte Stoffe und Techniken, Alternativen,

Eine Betroffenheit ergibt sich für die folgenden Umweltbelange:

Tiere

Die artenschutzrechtliche Prüfung von Ute Lomb (2021) kommt zu dem Ergebnis, dass die Biotopstruktur des Änderungsbereichs für keine der zu erwartenden, planungsrelevanten Arten der LANUV Liste als Lebensraum geeignet ist. Ein Vorkommen der 16 aufgeführten Arten mit Fortpflanzungs- sowie Ruhestätten im Plangebiet wird nicht erwartet.

Gleichwohl kann ein Verbotstatbestand die Allerweltsarten betreffend eintreten, wenn die Baufeldräumung und -bereitstellung in der Brutzeit stattfindet. Deswegen wurde folgende Vermeidungsmaßnahme formuliert:

Die Baufeldräumung und -bereitstellung darf nur im Zeitraum 01. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres durchgeführt werden. Damit wird sichergestellt, dass das Brutgeschäft in der Zeit vom 01. März bis 30. September ungestört ablaufen kann und Verstöße gegen § 44 BNatSchG vermeiden werden.

Pflanzen

Den Beeinträchtigungen der Planung bezogen auf die Flora stehen Minderungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes gegenüber. Die Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplans 141, Stadt Euskirchen, Ortsteil Euskirchen (nördlicher Bereich zwischen der Straße An der Vogelrute, Pützbergring und Gottlieb-Daimler-Straße). Ein zusätzlicher externer Ausgleich für den baulichen Eingriff ist nicht geboten (vergl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 100 Stadt Euskirchen, Ortsteil Euskirchen „Erweiterung der Ringstraße“). Erhebliche negative Auswirkungen können durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans gemindert werden.

Biologische Vielfalt

Eine erhebliche, nachteilige Auswirkung der Planung auf die Biodiversität ist unwahrscheinlich. Ein angestammtes Arteninventar reagiert immer auf Änderungen des Lebensraums. Das sensible Wirkungsgeflecht der belebten Sphäre erschwert konkrete Aussagen in Bezug auf eintretende Veränderungen. Letztendlich werden Teilräume betrachtet und Aussagen zu einzelnen, abgegrenzten Vorhaben formuliert. Der summarische Effekt der Überplanungen und die daraus resultierenden Auswirkungen sowie deren wechselseitige Beeinflussung sind oft nur unzureichend bekannt bzw. werden sehr langsam in ihrer Komplexität verstanden.

Lärm

Der planbedingte Gewerbelärm führt zu einer leichten Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum um 1 dB. Die geringfügige Überschreitung zu den Tag- und Nachtzeiten wird durch die höheren Richtwerte für das urbane Gebiete (MU) im Bebauungsplanverfahren Nr. 141, Stadt Euskirchen, Ortsteil Euskirchen (nördlicher Bereich zwischen der Straße An der Vogelrute, Pützbergring und Gottlieb-Daimler-Straße) nur noch für die Nachtzeit bestehen.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen sind durch den planbedingten zusätzlichen Gewerbelärm sowie die zusätzlichen Verkehrsbewegungen nicht zu erwarten, wenn die im Lärmschutzgutachten definierten Maßnahmen umgesetzt werden.

Altlasten

Bei der Altlast handelt es sich um eine sehr lokal begrenzte Belastung des Bodens. Mit Baubeginn wird die Altlast durch eine vollständige Abtragung und eine fachgerechte Entsorgung beseitigt. Dabei hat der Bauherr sicherzustellen, dass etwaige für die Sanierung beauftragte Unternehmen vor der Aufnahme von Arbeiten anhand des Gutachtens (Bericht „BV Pützbergring 20 in Euskirchen - Orientierende altlasten- und abfalltechnische Untersuchung“ – erstellt durch die Ingenieurgesellschaft Mull & Partner, Köln, mit Datum vom 26.02.2021) auf

der Baustelle eine Einweisung über den bei den Sanierungsarbeiten anfallenden schadstoffbelasteten Erdaushub und dessen getrennter Erfassung und ordnungsgemäße Entsorgung gemäß der Ergebnisse der abfalltechnischen Untersuchung erhält. Daneben ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde bei allen weiteren Verfahrensschritten zur Baureifmachung des Planbereiches, der neben den letztendlich erforderlichen Baugenehmigungsverfahren auch den Rückbau des bestehenden Autohauses umfasst, zu beteiligen. Dies garantiert, dass mögliche Gefahren und somit eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorgebeugt werden kann.

Eingriffsregelung

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan Nr. 141 Stadt Euskirchen, Ortsteil Euskirchen (nördlicher Bereich zwischen der Straße An der Vogelrute, Pützbergring und Gottlieb-Daimler-Straße) nicht entstehen.

Bewertung: Dem Eingriff des Bebauungsplans Nr. 141, Stadt Euskirchen, Ortsteil Euskirchen (nördlicher Bereich zwischen der Straße An der Vogelrute, Pützbergring und Gottlieb-Daimler-Straße) stehen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplan Nr. 100 gegenüber, die rein rechnerisch die ökologischen Wertigkeiten vor und nach der Realisierung wiederherstellen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht erwartet.

4. Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Es werden keine alternativen Planungsziele verfolgt. Es besteht ein erheblicher Bedarf an innenstadtnahen Wohnungen. Die bereits vorhandene Erschließung und Versiegelung des Gebietes führt zur logischen Auswahl des Plangebietes.