Kreisstadt Euskirchen

Ortsteil Euskirchen

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 140

-Bereich zwischen Gottlieb-Daimler-Straße, Pützbergring und Alfred-Nobel-Straße-

Neufassung des Satzungsbeschlusses

Stand: August 2022

Inhaltsverzeichnis

TEIL A: Städtebauliche Begründung 4

1. Rechtsgrundlagen und Verfahren 4

1.1 Rechtsgrundlagen 4
1.2 Ablauf des Verfahrens 4
1.3 Planerfordernis 5
1.4 Abgrenzung des Geltungsbereiches und Nutzung 6

2. Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen der Planung 7

2.1 Ziele der Raumordnung 7
2.2 Flächennutzungsplan 9
2.3 Landschaftsplan 9
2.4 Landschaftsbildanalyse 9
2.5 Bestehendes Planungsrecht 10
2.6 Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich genutzten Fläche 10
2.7 Prüfung von Planungsalternativen 11

3. Städtebauliches Konzept 11

4. Ver- und Entsorgung 12

5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte 13

5.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB) 13
5.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) 13
5.1.2 Urbane Gebiete (MU) 14
5.1.3 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel der Nahversorgung/ Wohnen“ (SO) 16
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB) 19
5.2.1 Grundflächenzahl 19
5.2.2 Geschossflächenzahl, zulässige Geschossfläche 20
5.2.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhenfestsetzungen 20
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) 21
5.4 Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO) 23
5.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) 23
5.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie Lage der Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) 24
5.7 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) 24
5.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) 24
5.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädl. Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) 25
5.9.1 Schallimmissionsschutz 25
5.9.2 Geruchsimmissionen 28
5.10 Grünordnerische Festsetzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB 29

6. Kennzeichnungen/Hinweise (§9 (5) BauGB) 30

6.1 Kennzeichnung 30
6.2 Hinweise 30

7. Flächenbilanz 32

8. Auswirkungen der Planung 32

TEIL B: Umweltbericht 35

1. Einleitung 35

1.1 Allgemeines, Grundlagen der Umweltprüfung 35
1.2 Vorhabenbeschreibung 35
1.3 Planungsrelevante Vorgaben und Umweltschutzziele 36
1.3.1 Flächennutzungsplan 37
1.3.2 Vorhandenes Planungsrecht 37
1.3.3 Landschaftsplan 37
1.3.4 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung: Fauna-Flora-Habitat (FFH) –Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete 37
1.3.5 Biotopkataster des LANUV 37

2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes 38

2.1 Tiere und Pflanzen, Artenschutz, biologische Vielfalt 38
2.2 Landschaft und Landschaftsbild 38
2.3 Fläche und Flächeninanspruchnahme 38
2.4 Boden 39
2.5 Wasser 40
2.6 Luft und Klima 40
2.7 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung 41
2.8 Kulturelles Erbe und Sachgüter 44
2.9 Wirkungsgefüge zwischen den Umweltbelangen 44
2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 44

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 44

4. Planungsalternativen 44

5. Prognose über die planbedingte Entwicklung des Umweltzustandes 45

5.1 Prognose bei Durchführung der Planung 45
5.1.1 Tiere und Pflanzen, Artenschutz, biologische Vielfalt 45
5.1.2 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 46
5.1.3 Landschaft und Landschaftsbild 46
5.1.4 Fläche, Flächeninanspruchnahme 46
5.1.5 Boden 47
5.1.6 Wasser 47
5.1.7 Luft und Klima (einschl. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität) 48
5.1.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung 49
5.1.9 Kulturelles Erbe und Sachgüter 51
5.1.10 Abrissarbeiten, Bau und Vorhandensein des Anhangs 51
5.1.11 Nutzung natürlicher Ressourcen 51
5.1.12 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen 51
5.1.13 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung 51
5.1.14 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) 52
5.1.15 Kumulierungen der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plan-gebiete 52
5.1.16 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels 52
5.1.17 Eingesetzte Techniken und Stoffe 52
5.2 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 52

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 53

6.1 Maßnahmen 53
6.1.1 Artenschutz, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt 53

6.1.2 Landschaft und Landschaftsbild ... 56
6.1.3 Boden ... 56
6.1.4 Wasser ... 57
6.1.5 Luft und Klima ... 57
6.1.6 Immissionsschutz ... 57
6.1.7 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien ... 59
6.2 Zusammenfassung der Festsetzungen und vertraglichen Regelungen ... 60

7. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen ... 62

8. Weitere Angaben zur Umweltprüfung ... 62

8.1 Quellenangaben ... 62
8.2 Schwierigkeiten bei der Erhebung ... 63
8.3 Technische Prüfverfahren ... 63

9. Zusammenfassung ... 63

Anhang: Auswirkungsanalyse Einzelhandel vom April 2022 ... 64

TEIL A: Städtebauliche Begründung

1. Rechtsgrundlagen und Verfahren

1.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b, ber. S. 304a),
- Bauordnung für das Land Nordrhein -Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. August 2018 (GV. NRW. S. 411), zuletzt geändert am 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

1.2 Ablauf des Verfahrens

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung am 01.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 140, Ortsteil Euskirchen gemäß § 2 (1) BauGB gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.03. bis einschließlich 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.

In seiner Sitzung am 21.09.2021 hat der Ausschuss für Umwelt und Planung die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 140, Ortsteil Euskirchen beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.10.2021 bis 17.11.2021 einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 18.10.2021 an der Planung durchgeführt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden Betriebsformen und -–vorhabenbezogene Verkaufsflächenobergrenzen in der textlichen Festsetzung Nr. 1.3, Buchstabe d) ergänzt. Der Vorhabenträger im Sondergebiet sowie die Industrie- und Handelskammer Aachen wurden dazu mündlich am 01.12.2021 sowie per Mail vom 13.12.2021 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erneut beteiligt. Im Parallelverfahren wurde gleichzeitig die 32. Flächennutzungsplan-Änderung dahingehend ergänzt, dass die Zweckbestimmung des Sondergebiets SO 8 um die Angabe „mindestens 80% nachversorgungsrelevantes Sortiment“ ergänzt wurde.

Am 14.12.2021 hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 140, Ortsteil Euskirchen als Satzung beschlossen.

Die Bezirksregierung monierte in der Genehmigungsprüfung, dass die oben genannte Ergänzung im Parallelverfahren nach der öffentlichen Auslegung der erneuten öffentlichen

Auslegung bedurft habe und die 32. FNP-Änderung somit nicht rechtmäßig zustande gekommen sei. Da die 32. FNP-Änderung daher ohnehin erneut ausgelegt wird, sollte gleichzeitig aufgrund der Änderung des Bebauungsplans nach der öffentlichen Auslegung eine erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt werden. Zusätzlich wird im Zuge dieser erneuten öffentlichen Auslegung die Gebäudehöhe für den eingeschossigen Gebäudeteil (Innenhof) im Sondergebiet angepasst.

Der Rat der Stadt Euskirchen beschloss am 19.05.2022, den Bebauungsplan Nr. 140 erneut öffentlich auszulegen.

Am 27.09.2022 hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 140 erneut als Satzung beschlossen.

1.3 Planerfordernis

Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Bauland, vor allem entlang der Rheinschiene und in den angrenzenden Gebietskörperschaften, erfolgt zunehmend eine Verknappung baulich entwickelbarer Flächen. Dadurch rücken verstärkt Brachflächen in den Fokus der Städte und Grundstücksentwickler, 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.

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 kann dazu beitragen, den deutlich gestiegenen Wohnbaulandbedarf zu decken.

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

Es galt bisher der Bebauungsplan Nr. 100. Er setzte Industriegebiet (GI) fest. Neben dem Grundstück der ehem. Westdeutschen Steinzeugwerke wird auch das südöstlich gelegene Flurstück 348 in das Plangebiet einbezogen, da auch dessen Eigentümer eine städtebauliche Entwicklung unter Einbeziehung einer Wohnnutzung befürwortet.

Als Grundlage der städtebaulichen Planung wurde durch das Büro ASTOC aus Köln in einer ersten Fassung vom Juni 2019 und mehreren Überarbeitungen von Mai 2020 - Januar 2021 eine städtebauliche Rahmenplanung erstellt, die als städtebaulicher Entwurf für den Bebauungsplan dient. In die überarbeitete Fassung sind die Erkenntnisse aus den bereits erfolgten Untersuchungen zum Plangebiet eingeflossen. Diese betreffen insbesondere die bereits vorliegenden Erkenntnisse aus der Sicht des Immissionsschutzes und zu den Baugrundverhältnissen.

Das neue Quartier soll sich durch eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen, ins-

besondere Eigentumswohnungen, Mietwohnungsbau und unterschiedlichen Finanzierungsformen, frei finanziert und gefördert, wohnverträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie einem Nahversorgungszentrum und einer Kita auszeichnen. Eine Parkanlage bildet den Mittelpunkt des Quartiers. Für das Nahversorgungszentrum ist unter anderem die Ansiedlung eines großflächigen Vollversorgers und eines Discounters in Kombination mit einer Wohnnutzung in den Obergeschossen geplant.

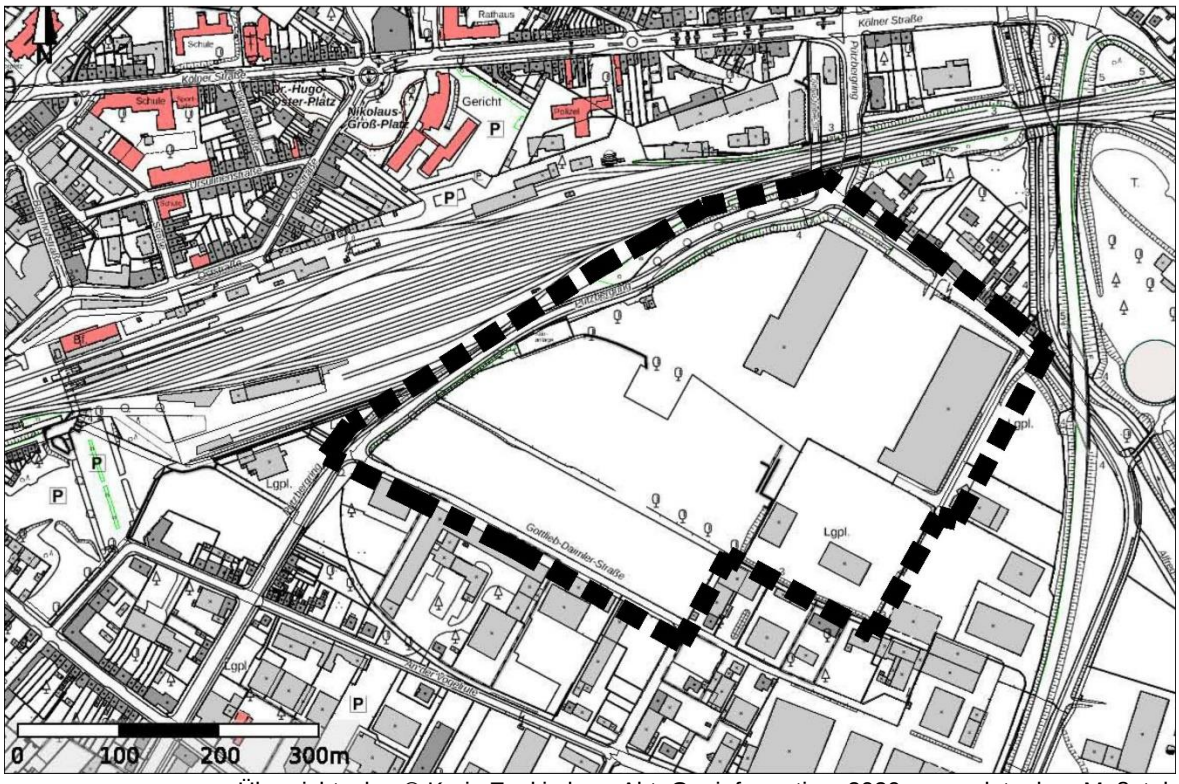
Der Bebauungsplan Nr. 140 wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

1.4 Abgrenzung des Geltungsbereiches und Nutzung

Der Planbereich umfasst eine Fläche von circa 17,4 Hektar im Ortsteil Euskirchen. Der Bereich liegt südöstlich der Innenstadt und wird durch den Pützbergring im Nordwesten, die Alfred-Nobel-Straße im Nordosten und die Gottlieb-Daimler-Straße im Süden begrenzt. Er umfasst im Wesentlichen das frühere Betriebsgelände der Westdeutschen Steinzeugwerke, sowie darüber hinaus ein weiteres, derzeit untergenutztes Gewerbegrundstück im Südosten des Plangebiets.

Im Planbereich liegen die Grundstücke Gemarkung Euskirchen, Flur 35, Nr. 104, 130, 348, 350, 351, 353, 354, 356, 395, 396, 411 teilweise, 413, 422 teilweise, 440 und 442.

Abb.1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 140



Übersichtsplan © Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation, 2020, genordet, ohne Maßstab

Der überwiegende Teil des Plangebiets besteht aus dem früheren Gelände der Westdeutschen Steinzeugwerke. Hier ist derzeit in den beiden im Nordteil gelegenen Hallen noch ein Speditionsbetrieb ansässig. Der südliche Teil des Geländes ist ungenutzt. An der Gottlieb-Daimler-Straße erstreckt sich eine Ackerfläche. Im Südosten ist das derzeit durch verschiedene, kleine Gewerbetriebe aus dem Kfz.-Handwerk, dem Bauhandwerk sowie für LKW-Abstellplätze einer Spedition genutzte Flurstück 348 einbezogen, das nicht zum Gelände

der Steinzeugwerke gehörte. Der Eigentümer dieser Flächen hat für das Grundstück mittelfristige Entwicklungsabsichten bekundet, die den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes entsprechen. Das Grundstück wurde daher in das Plangebiet einbezogen.

Die umgebenden Straßenlandflächen sind in den Geltungsbereich ebenfalls einbezogen.

Nördlich der Alfred-Nobel-Straße ist eine Wohnbebauung als unmittelbare Nachbarschaft des Plangebiets vorhanden. In östlicher Richtung grenzen Lagerflächen sowie ein Metallverwertungsbetrieb und ein Baustoffhandel an. Östlich davon verlaufen die anbaufreie L 194 und die Erft, weiter in östlicher Richtung befindet sich die Zuckerfabrik Euskirchen.

Im Süden grenzen Gewerbeflächen entlang der Straße An der Vogelrute an das Plangebiet. Westlich des Pützbergrings liegen die Gleisanlagen des Bahnhofs Euskirchen und ein weiterer Baustoffhändler.

2. Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen der Planung

2.1 Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln weist das Plangebiet nach der 19. Regionalplanänderung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Vor der 19. Regionalplanänderung war gemäß den historisch entstandenen Nutzungen als Ziegelei und später als Steinzeugwerke ein Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) ausgewiesen.

Die vorgesehenen Wohngebiete sowie Urbanen Gebiete können in dem Allgemeinen Siedlungsbereich zulässigerweise entwickelt werden.

Abb. 2: Auszug Regionalplan (2003)

Abb. 3: 19. Regionalplan-Änderung

Unter Anderem wird unter Nr. 6.5-2 des LEP NRW vorgegeben, dass Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden oder neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen.
Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Euskirchen wurde durch den Rat am 28.09.2021 beschlossen, dabei wird der vorgesehene Nahversorgungsstandort im Plangebiet berücksichtigt. Es wurde zudem eine Auswirkungsanalyse erstellt.

Bei der Ansiedlung des Einzelhandels werden die Vorgaben der Nr. 6.5-2 des LEP NRW beachtet. Mit der geplanten Quartiersentwicklung entsteht eine städtebaulich integrierte

Lage. Die räumliche Zuordnung des Standortes hat künftig insbesondere eine hohe Lagegunst für die Nahversorgung der neu hinzukommenden Wohnbevölkerung sowie der Beschäftigten im Planbereich und sowie im Bereich der westlich angrenzenden City Süd. Die verkehrliche Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr kann wegen der kurzen Fußwegentfernung zum Bahnhof als sehr gut bezeichnet werden. Auch die Anbindung für den Autoverkehr ist über den Pützbergring in leistungsfähiger Form gegeben.
Gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Euskirchen wird das Sondergebiet SO als Nahversorgungszentrum ausgewiesen.

Die Auswirkungsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für den geplanten Nahversorgungsstandort [GMA; April 2022] kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Einzelhandelsansiedlung mit dem Landesentwicklungsplan (LEP) NRW vereinbar ist. Dies wird wie folgt begründet: Das Gutachten geht von insgesamt 5.220 m² Verkaufsfläche als Neuansiedlung aus, wobei voraussichtlich 2.940 m² tatsächliche Neuansiedlungsfläche entstehen werden, die weiteren Flächen resultieren aus Verlagerungen von anderen Standorten. Da an diesen jedoch Nachfolgenutzungen aus dem Einzelhandel baurechtlich nicht ausgeschlossen sind, wird eine vollständige Neuansiedlung als ungünstigstes Szenario betrachtet.

Dem Konzept und der Auswirkungsanalyse (s. auch den Anhang zur Begründung) entsprechend wird für den Handel im SO folgendes festgesetzt:

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von insgesamt bis zu 8.000 m² der folgenden Betriebsformen: Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmittelvollsortiment bis zu einer Verkaufsfläche je Betrieb von 1.900 m²; großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteldiscountsortiment bis zu einer Verkaufsfläche je Betrieb von 1.200 m²; nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche je Betrieb von unter 800 m².

Das projektkonkrete Ansiedlungskonzept für den Einzelhandel sieht einen Vollsortimenter mit 1.900 m² Verkaufsfläche, einen Discountmarkt mit 1.200 m² Verkaufsfläche, sowie drei nicht großflächige Betriebe unter 800 m² Verkaufsfläche vor: Getränkemarkt mit 799 m² Verkaufsfläche, Drogeriemarkt mit 720 m² Verkaufsfläche und Tierbedarfsmarkt mit 600 m² Verkaufsfläche.

Die Einzelhandelsbetriebe müssen auf mindestens 80% ihrer Verkaufsfläche nahversorgungs- und zentrenrelevante oder nicht zentrenrelevante Waren anbieten. Waren zentrenrelevanter, jedoch nicht zugleich nahversorgungsrelevanter Sortimente dürfen nur als Randsortimente auf insgesamt höchstens 20% der Verkaufsfläche angeboten werden. Es gelten die Sortimentsbegriffe der Euskirchener Sortimentsliste von 2021.

Das SO ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Euskirchen von 2021 als Nahversorgungszentrum vorgesehen. Hieraus folgt die Notwendigkeit, die anteilige Verkaufsfläche für die anderen, nicht auch nahversorgungsrelevanten zentrenrelevanten Sortimenten zu beschränken. Die zulässigen 20% für Nebensortimente sind eine verkehrsübliche Größenordnung, die den Einzelhandelsbetrieben angemessene Spielräume insbesondere auch für saisonale und sonstige Sonderverkäufe eröffnet.

Das Plangebiet und die benachbarte City Süd werden künftig ca. 3.000 Einwohnerinnen und Einwohner haben, was für den Nahversorgungsstandort ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial bedeutet und Umverteilungseffekte zulasten anderer Zentrumsbereiche verringert.

Unter diesen Voraussetzungen werden Umverteilungseffekte bei den nahversorgungs- und

zentrenrelevanten Sortimenten für das Hauptzentrum Innenstadt, die Nahversorgungszentren und die Nahversorgungslagen im Stadtgebiet Euskirchen in einer Relation zwischen 4% und 6% prognostiziert. Bei den dezentralen Sonderstandorten im Stadtgebiet ergeben sich für Nahrungs- und Genussmittel Relationen von 7-8%. Alle vorgenannten Umverteilungseffekte werden als unkritisch eingeschätzt. Für die Sortimentsgruppen Gesundheit/ Körperpflege und Tierbedarf werden an den dezentralen Sonderstandorten Umverteilungseffekte von max. 25% bzw. max. 19% eingeschätzt. Diese können zu Betriebsschließungen führen. Aufgrund der fehlenden Schutzwürdigkeit dezentraler Lagen werden jedoch negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen. Für sonstige Lagen und Lagen außerhalb des Stadtgebiets Euskirchen liegen die Auswirkungen nicht in einem kritischen Bereich.

Die Planung entspricht dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der Stadt Euskirchen, das im Plangebiet ein Nahversorgungszentrum als zentralen Versorgungsbereich ausweist.

Wenn die Gesamtentwicklung realisiert wird und der Handelsstandort im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 140 künftig als zentraler Versorgungsbereich/ Nahversorgungszentrum eingestuft ist, wird der Einzelhandelsansiedlung gutachterlich die Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung bestätigt.

Die Auswirkungsanalyse auf dem Stand vom April 2022 wird dieser Begründung als Anhang beigegeben und somit zum Bestandteil der Begründung.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt den Änderungsbereich als Gewerbliche Baufläche (G) dar. Nordwestlich ist der Pützbergring als örtlicher Hauptverkehrszug dargestellt. In nördlicher Richtung ist die vorhandene Bebauung an der Alfred-Nobel-Straße als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Die 32. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 140 aufgestellt, da die beabsichtigten Festsetzungen aus der oben beschriebenen, bestehenden Darstellung als Gewerbliche Baufläche nicht entwickelt werden können. Die 32. Flächennutzungsplanänderung sieht künftig die Darstellung von Wohnbauflächen, Urbanem Gebiet sowie einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel der Nahversorgung und Wohnen sowie der zentralen Grünflächen entsprechend dem städtebaulichen Konzept vor.

Südwestlich des Änderungsbereiches befindet sich die 34. Flächennutzungsplanänderung im Aufstellungsverfahren, mit der für einen Bereich zwischen An der Vogelrute, Pützbergring und Gottlieb-Daimler-Straße künftig Mischgebiete dargestellt werden sollen. Derzeit sind hier wie im Bereich der 32. Änderung Gewerbliche Bauflächen dargestellt.

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Euskirchen. Unmittelbar nordöstlich angrenzend befindet sich das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2-2 „Erfttal und Erftmühlenbach bei Euskirchen“.

2.4 Landschaftsbildanalyse

Ziel der Landschaftsbildanalyse im Kreis Euskirchen aus dem Jahr 2015 ist die verträgliche Abstimmung der Belange von Klimaschutz, Landschaftsschutz und Tourismus vor dem Hintergrund der zu erwartenden Veränderungen in der Landschaft durch Infrastrukturmaßnah-

men, 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 umfasst vorwiegend gewerblich genutzte/gewerblich untergenutzte Bereiche und war bis zur Einleitung der 19. Regionalplanänderung ausgewiesenes Industriegebiet. Es ist von überwiegend gewerblicher Bebauung sowie von verkehrsträchtigen Straßen umschlossen. Eine planbedingte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erkennen.

2.5 Bestehendes Planungsrecht

Für den Großteil des Plangebiets gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 100. Er setzt Industriegebiet (GI) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 9,0 fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken sich auf nahezu das gesamte Gebiet, da die Baugrenzen mit 5- 8 m Abstand zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt sind. Mittig im Plangebiet sowie an der Alfred-Nobel-Straße ist jeweils eine kleine Fläche für die Elektrizitätsversorgung festgesetzt. Hier befinden sich Umspannstationen. Angrenzend an den Pützbergring sind öffentliche Grünflächen für das Straßenbegleitgrün festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 100 ist seit dem 23.01.1996 rechtskräftig.

Östlich und südlich angrenzend an den Planbereich befinden sich die Bebauungspläne Nr. 132 und 141 im Aufstellungsverfahren. Der Bebauungsplan Nr. 132 wird die erforderlichen planungsrechtlichen Regelungen zur Steuerung der hier vorhandenen gewerblichen Nutzungen treffen. In dem Bebauungsplan Nr. 132 soll unter anderem die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden und eine Schallemissionskontingentierung festgesetzt werden. Eingriffe in bestandskräftig genehmigte Nutzungen sind grundsätzlich nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 141 soll Planungsrecht für eine gemischt genutzte Bebauung in einem Urbanen Gebiet auf dem jetzt durch ein Autohaus genutzten Grundstück südlich der Einmündung der Gottlieb-Daimler-Straße in den Pützbergring schaffen.

2.6 Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich genutzten Fläche

Eine Teilfläche von 2,7 ha im Süden des Plangebiets wird derzeit als Ackerland genutzt. Es handelt sich hierbei um eine verinselte landwirtschaftliche Nutzung, da die Fläche vollstän-

dig von Bebauung bzw. bebaubaren Flächen umgeben ist. Zudem ist die Fläche erschlossenes Bauland, eine Baugenehmigung für eine nach dem bestehenden Bebauungsplan zulässige Nutzung wäre zu erteilen. Die Überplanung für eine Bebauung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 140 steht daher nicht im Widerspruch zum Gebot der Innenentwicklung im Sinne des § 1a BauGB.

2.7 Prüfung von Planungsalternativen

Nach der Aufgabe der ursprünglichen, industriellen Nutzung des Geländes der Westdeutschen Steinzeugwerke sind Teile des Geländes als Logistikstandort vermietet, große Bereiche stehen leer.

Eine Projektentwicklung für ein Baukompetenzzentrum auf dem Gelände wurde ab 2014 versucht, war jedoch nicht erfolgreich.

Sofern die vorliegende Planung nicht verwirklicht würde, wäre zunächst die Beibehaltung der heute noch vorhandenen und genehmigten gewerblichen Nutzungen sowie der Verbleib der bestehenden Brachflächen und Ackerflächen im vorhandenen Zustand wahrscheinlich.

3. Städtebauliches Konzept

Es ist ein Quartier mit urbanem Charakter geplant. Die geplante Bebauung schafft mit ihren straßenseitigen Baufluchten attraktive und abwechslungsreiche Straßenräume. Gleichzeitig sind die so entstehenden (Block-) Innenräume zu den Rückseiten geöffnet, durch eine differenzierte Abfolge von Freiräumen genutzt und miteinander verknüpft.

Die Bebauung ist dreigeschossig mit Staffelgeschossen sowie überwiegend viergeschossig mit Staffelgeschossen geplant. Ein einzelner Hochpunkt an dem geplanten Stadtplatz im Südwesten des Plangebietes soll mit sieben Geschossen den Quartiersauftakt städtebaulich betonen. Es sind Mehrfamilienhäuser für den Miet- und Eigentumswohnungsbau vorgesehen. Dabei sind an den Rändern des Quartiers stärker geschlossene Blockränder notwendig und geplant, die dazu beitragen, den Schallemissionseintrag in das Innere des Quartiers zu mindern. Im Inneren sind aufgelockerte Blockränder vorgesehen, die Mehrfamilienhäuser in Form kleinerer Stadtvillen und auch mehrgeschossige Stadthäuser ermöglichen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Teilung des neuen Quartiers in ein Allgemeines Wohngebiet, ein Urbanes Gebiet und ein Sondergebiet vor.

Im Urbanen Gebiet wird die östliche der beiden vorhandenen Industriehallen in ihrem Umriss erhalten. Durch eine teilweise Öffnung der Dachflächen können hier Innenhöfe entstehen, die eine hohe Aufenthaltsqualität ergeben. Das planerische Ziel für den Bereich der bestehenden Halle ist eine Nutzungsgliederung in einen Gewerbeteil, der nach Osten zu den benachbarten Gewerbenutzungen und der Zuckerfabrik hin eine Pufferfunktion erfüllt und einen auch für das Wohnen vorgesehenen Teil, der nach Westen in das Innere des neuen Stadtviertels orientiert ist. Diese Gliederung wird auch in dem südlich anschließenden Neubaubereich fortgesetzt.

Im Südwesten ist ein Stadtplatz, der den Zugang des Quartiers vom Bahnhof und der City Süd aus markiert, geplant. Östlich des Platzes ist an der Gottlieb-Daimler-Straße ein Son-

dergebiet für Einzelhandel mit Nahversorgungsfunktion geplant. Die Einzelhandelsnutzungen sind mit einer Wohnnutzung in den Obergeschossen kombiniert.

Den Mittelpunkt des neuen Stadtviertels bildet eine circa 1 Hektar große, öffentliche Parkanlage. An dieser Parkanlage wird auch die Kindertagesstätte vorgesehen. Mit den vorgesehenen Wegeverbindungen entsteht eine engmaschige Vernetzung des Gebiets zur City Süd und zur Erftaue.

Die Haupterschließung für den Autoverkehr ist mit einem Anbindepunkt vom Pützbergring und einem zweiten von der Alfred-Nobel-Straße vorgesehen. Eine weitere Anbindung, die insbesondere den Einzelhandel erschließt, erfolgt von der Gottlieb-Daimler-Straße.

Der größte Teil des Straßennetzes innerhalb des neuen Stadtviertels kann mit diesem Erschließungssystem auf den Fahrrad- und Fußverkehr bzw. reinen Anliegerverkehr beschränkt bleiben und nahezu autofrei bzw. verkehrsberuhigt gestaltet werden.

4. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser
Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende Versorgungsnetz.

Abwasser

Die Entwässerung des Plangebiets soll im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser soll überwiegend gedrosselt der Erft zugeleitet werden. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nur in wenigen Teilbereichen des Plangebietes möglich. Anfallendes Schmutzwasser und gegebenenfalls stark belastetes Niederschlagswasser wird über das geplante Schmutzwassernetz der städtischen Mischwasserkanalisation zugeführt.

Für das Schmutzwasser wird das Gebiet in zwei Teilgebiete unterteilt, welche jeweils an die Mischwasserkanalisation im Pützbergring anschließen. Ein Anschluss liegt im Bereich des Pförtnerhauses, dieser Abflussstrom schließt damit an das Regenüberlaufbecken im Pützbergring an. Der zweite Anschluss liegt im Kreuzungsbereich der Alfred-Nobel-Straße mit dem Pützbergring.

Durch die nicht vorhandene Bodenbelastung in den Baugebieten SO und MU8 wird hier das Ziel der Versickerung mittels Rigolen verfolgt. Diese werden im jeweiligen Baufeld platziert und so dimensioniert, dass Starkniederschläge aufgenommen werden können.

Alle anderen Baugebiete sowie die Verkehrsflächen werden an die geplante Regenwasserkanalisation angeschlossen bzw. soll im Fall von MU2.1 und MU2.2 der Anschluss der Halle, die erhalten wird, an die bestehenden Haltungen erhalten bleiben. Für den Starkregenfall wird durch die geplante Geländemodellierung sichergestellt, dass es nicht zu Überflutungen kommt.

Ein unterirdisches Regenrückhaltebecken ist nördlich der verbleibenden Halle an der Alfred-Nobel-Straße innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche geplant.

Sowohl für die Versickerung des Niederschlagswassers in das Grundwasser als auch für die Einleitung in die Erft sind wasserrechtliche Anträge gem. den §§ 8, 9 und 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Das vorhandene Regenklärbecken am Pützbergring bleibt bestehen.

Strom
Für die Versorgung des Gebietes werden Anschlüsse an das vorhandene Mittelspannungsnetz mit der erforderlichen Anzahl von Trafostationen vorgesehen. Mit Photovoltaikanlagen und einem Blockheizkraftwerk wird zudem eine anteilige Eigenstromversorgung des Gebietes vorgesehen.

Energiekonzept
Für die energieeffiziente Planung des gesamten neuen Stadtviertels wird ein Energiekonzept erstellt. Gemäß der dazu vorliegenden Entwurfsfassung vom Juli 2021 werden die folgenden, wesentlichen Maßnahmen zur CO_2-Reduktion und Energieeffizienz vorgesehen:

- Alle Gebäude erfüllen den EH-55-Standard.
- Der verbleibende Wärmebedarf soll über ein Blockheizkraftwerk abgedeckt werden, das mit Holzpellets und/ oder Biogas betrieben wird. Ein geeigneter Standortbereich ist das Teilgebiet MU 2.2 am östlichen Rand des Plangebietes.
- Grundsätzlich ist für alle Dachflächen die Nutzung mit Photovoltaik -in Kombination mit extensiver Begrünung- vorgesehen.
- Die sommerliche Kühlung erfolgt im Wesentlichen durch geeignete Baukonstruktionen und nur in Ausnahmefällen (z. B. für Gewerbe und Handel) ergänzend aktiv mit Klimageräten.

ÖPNV
Der Bahnhof Euskirchen ist von der Mitte des Plangebiets aus in circa 800 m Fußwegentfernung erreichbar. Für das Plangebiet wird zudem eine geeignete Busverkehrsanbindung in der weiteren Planung geprüft und nach dem Bezug der ersten Wohnungen umgesetzt.

5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

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

5.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Der westliche Teil des Plangebietes eignet sich nach den vorliegenden Erkenntnissen zur Immissionssituation grundsätzlich für eine Ausweisung als Wohngebiet. Es ist eine Vorbelastung durch Verkehrslärm gegeben, der mit geeigneten Schutzmaßnahmen begegnet werden muss. Die Belastungen durch Gewerbelärm liegen unterhalb der einschlägigen Richt- und Grenzwerte für Wohngebiete.
Die Belastungen durch Gerüche erreichen den Richtwert für Wohnnutzungen von 0,10 relativer Häufigkeit der Geruchsstunden im Jahresmittel, überschreiten diesen jedoch nicht.

Die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete entspricht dem planerischen Ziel der Stadt Euskirchen, in der Innenstadt zusätzlichen, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.
Gemäß § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Außerdem sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Eine gewisse Durchmischung der Wohnnutzung mit nicht störenden anderen Nutzungen soll in Verbindung mit dem Wohnen ermöglicht werden. Auch für freie Berufe nach § 13 BauNVO, wie zum Beispiel eine Arztpraxis, ist eine verträgliche Nutzungsmischung mit dem Wohnen möglich. Die Zulässigkeit wird im Hinblick auf die vorstehend genannten Anlagen

durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt, da diese Nutzungsarten auch nachträglich in der Regel problemlos in eine Wohnnutzung eingefügt werden können.

Um dieses Ziel zusätzlich zu stützen, werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen. Durch diese Festsetzung werden potenziell flächen- und verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen, die dem vorrangigen Planungsziel, der Schaffung einer hochwertigen Wohnsituation, entgegenstehen. Die grundlegende Zweckbestimmung der Allgemeinen Wohngebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen, bleibt mit dieser Festsetzung gewahrt.

5.1.2 Urbane Gebiete (MU)

Das neue Stadtviertel am Pützbergring stellt eine direkte räumliche Erweiterung der Innenstadt dar. Dieser Lage und Bedeutung auf gesamtstädtischer Planungsebene entsprechend soll hier eine gemischt genutzte und lebendige Struktur entstehen. Daher werden in großen Teilen des Plangebietes Urbane Gebiete (MU) festgesetzt.

Allgemein zulässig sind innerhalb Urbaner Gebiete Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Dieser umfangreiche Katalog der zulässigen Nutzungen gewährleistet neben der hauptsächlichen Nutzung durch das Wohnen einen angemessenen Anteil an weiteren innenstadttypischen Nutzungen.

Um Immissionskonflikte durch Geruchs- und Schallbelastung mit den unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzenden Betrieben zu vermeiden, wird im Teilgebiet MU 2.2 die Wohnnutzung nicht zugelassen. Hier beträgt die Geruchsbelastung bis zu 0,13 relativer Häufigkeit der Geruchsstunden im Jahresmittel. Die Geruchsbelastung erreicht in einigen Teilgebieten des Urbanen Gebiets bis zu 0,12 relative Häufigkeit der Geruchsstunden. Für die Bereiche mit bis zu 0,12 relativer Häufigkeit der Geruchsstunden im Jahresmittel wird die Wohnnutzung nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Der maximal prognostizierte Wert von 0,12 wird gemäß Nr. 3.3 des Anhangs 7 TA Luft als Zumutbarkeitsgrenze bewertet. Dies ist möglich, weil die Wohnnutzung hier an die bestandsgeschützten, Geruch emittierenden Betriebe heranrückt und somit auch über dem Richtwert von 0,10 liegende relative Geruchshäufigkeiten in diesem Einzelfall als bestehende Vorbelastung der heranrückenden Nutzung noch zumutbar sind.

Im MU 8 ist für den Eckbereich im Südosten des Baugebiets zur Gottlieb-Daimler-Straße eine relative Häufigkeit der Geruchsstunden von 0,13 prognostiziert. Hier sind aus Gründen des Schallschutzes weder Fenster schützenswerter Aufenthaltsräume in Wohnungen noch Außenwohnbereiche zulässig. Auch hier ist also eine Betroffenheit der Wohnnutzung durch Geruchsimmissionen oberhalb der Zumutbarkeitsschwelle von 0,12 nicht zu erwarten, Eine Belüftung der Wohnungen über den Innenhof ist möglich. Hier beträgt die relative Häufigkeit der Geruchsstunden max. 0,11.

Die textliche Festsetzung Nr. 7.3 lässt Fenster schützenswerter Aufenthaltsräume ausnahmsweise zu, wenn im Baugenehmigungsverfahren geringere Schallimmissionen nachgewiesen werden, als sie für den Bebauungsplan prognostiziert wurden. Falls von dieser Ausnahme Gebrauch gemacht wird, muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass keine unzumutbaren Geruchsimmissionen für die Wohnnutzung zu erwarten sind. Dies kann beispielsweise mit Grundrissen gewährleistet werden, die zu dem geringer belasteten Innenhof durchbinden und eine *Belüftung von hier aus innerhalb der Zeiträume*

mit Geruchsbelastung ermöglichen. Da der Bereich mit einer relativen Häufigkeit der Geruchsstunden von 0,13 nur einen sehr geringen Anteil des MU8 betrifft und aufgrund der Schallschutzfestsetzungen nur im absoluten Ausnahmefall mit einem Konflikt in Bezug auf die Geruchsimmissionen zu rechnen ist, kann die Lösung dieses Konflikts im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Das Teilgebiet MU 2.2 eignet sich auch für die Unterbringung des Blockheizkraftwerks für das Plangebiet (baurechtlich als sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb im MU).

In dem Teilgebiet MU 4 ist die Ansiedlung einer Kindertagesstätte in Verbindung mit einer Wohnnutzung in den Obergeschossen beabsichtigt. Die Flächen der Kindertagesstätte sollen bedarfsgerecht im Zuge der tatsächlichen demographischen und sozialen Entwicklung des Stadtviertels in der Zukunft auch anderen sozialen Zwecken, z. B. für Senioreneinrichtungen, nutzbar gemacht werden können. Um dies zu ermöglichen und zugleich auch die Erdgeschossflächen für die sozialen Einrichtungen planungsrechtlich zu sichern, wird das Teilgebiet MU 4 geschossweise gemäß § 1 (7) BauNVO so gegliedert, dass hier im Erdgeschoss nur Einrichtungen für soziale Zwecke zulässig sind. Die besonderen städtebaulichen Gründe dafür entstehen aus dem für das Stadtviertel mit über 1.000 Wohnungen zu erwartendem Bedarf an solchen Einrichtungen, der wohnungsnah im Quartier gedeckt werden soll, wobei gleichzeitig die Obergeschosse für andere Nutzungen, insbesondere das Wohnen nutzbar sein sollen.

Vergnügungsstätten mit überörtlichem Einzugsbereich sind gemäß § 6a BauNVO in MU-Gebieten unzulässig. Auch die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO in einem Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Tankstellen zeichnen sich im Allgemeinen durch einen erhöhten Flächenbedarf aus, dem im Plangebiet nicht entsprochen werden kann und soll. Das Planungsziel, diese bedeutsame Fläche der Innenstadt zu einem Stadtquartier zu entwickeln und damit insgesamt dem Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen Rechnung zu tragen, könnte nicht im städtebaulich erwünschten Umfang realisiert werden. Für Vergnügungsstätten typische gestalterische Ausprägungen wie aggressive Beschriftung, verdunkelte Verglasung etc. stehen der besonderen Standortqualität des Plangebietes als Erweiterung der Innenstadt entgegen. Zudem sollen eine Niveauabsenkung und der Attraktivitätsverlust, der im Umfeld oftmals mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten einhergeht, von vorne herein vermieden werden. Aus den letztgenannten Gründen werden auch Wettbüros und Wettannahmestellen sowie Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Sexshops sowie Betriebe und Räume mit vergleichbarem Betriebs- und Nutzungszweck nicht zugelassen. Es handelt sich hierbei um besondere städtebauliche Gründe, weil es sich bei dem Gebiet um eine Entwicklungsfläche für das innerstädtische Wohnen und Gewerbe handelt, in deren Neubesiedelung erhebliche Anstrengungen seitens der Kommune und der privaten Projektträger gesetzt werden. In einem Bereich von solch hoher gesamtstädtischer Bedeutung sind die vorgenannten Nutzungen mit ihren typischen, negativen Begleiterscheinungen keinesfalls städtebaulich verträglich und mit den Zielen der Stadtentwicklung unvereinbar.

In den Teilgebieten MU 6, MU 7.1 und MU 7.2 werden die vorhandenen, gewerblichen Nutzungen durch einen Dachdeckerbetrieb, einen Reifen- und Gebrauchtwagenhandel mit Kfz.-Werkstatt und eine Spedition als MU überplant. Die Nutzungen behalten ihren Bestandsschutz und werden zunächst noch weiter betrieben. Gleichzeitig sind sie auch auf den Bestandsschutz beschränkt; wesentliche Änderungen oder Erweiterungen werden daher in Zukunft nicht mehr genehmigungsfähig sein. Mittelfristig ist aber ohnehin durch den Eigentümer eine bauliche Entwicklung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

beabsichtigt.

5.1.3 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel der Nahversorgung/ Wohnen“ (SO)

Städtebauliche Ziele, rechtliche und sonstige Grundlagen

Ein wesentliches städtebauliches Ziel der Stadt Euskirchen ist die Ansiedlung einer großen Zahl von Wohnungen. Gleichzeitig soll die Nahversorgung für das neu entstehende Stadtviertel und sein Umfeld gesichert und mit kurzen Wegen attraktiv gestaltet werden. Beide Ziele sollen in dem geplanten Sondergebiet durch eine geschossweise, vertikale Nutzungsmischung verwirklicht werden, wobei die Obergeschosse wesentlich der Wohnnutzung dienen.

Um das städtebauliche Ziel bezüglich der Nahversorgung erreichen zu können, müssen die bestehenden strukturellen Rahmenbedingungen im Einzelhandel planerisch berücksichtigt werden. Diese erfordern für wirtschaftlich tragfähige Neuansiedlungen nahezu ausnahmslos Flächengrößen über einer Verkaufsfläche von 800 m², die damit dem Begriff der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entsprechen. Die Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe erfordert eine Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes liegt im Entwurf vor. Es zeigt keine Hinderungsgründe für das Planverfahren auf. Es durchläuft parallel zum Planverfahren das vorgesehene Beteiligungsverfahren. Die Auswirkungsanalyse liegt vor und wurde aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung überarbeitet (s. dazu Kapitel 8, Auswirkungen der Planung). Im Ergebnis erweist es sich als städtebaulich verträglich, eine Gesamtverkaufsfläche von 5.220 m² mit dem Schwerpunkt bei den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzüglich 280 m² für der Versorgung des Gebietes dienende Läden und kleine Handwerksbetriebe des Lebensmittel- und Dienstleistungshandwerks wie Bäckerei oder Friseur im Plangebiet anzusiedeln.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe können gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten und in Sondergebieten mit entsprechender Zweckbestimmung zugelassen werden.

Kerngebiete (MK, § 7 BauNVO) dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Abweichende Nutzungsregelungen sind gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 Satz 2 BauNVO zwar für Teile eines Kerngebietes, nicht jedoch für ein Gebiet in Gänze zulässig. Die geplante Nutzungsstruktur entspricht somit der Gebietskategorie eines Kerngebietes nicht. Sie sieht vorwiegend, nämlich allgemein auf allen Geschossebenen oberhalb des Erdgeschosses, die Wohnnutzung vor. Diese wird durch die teilweise großflächige Einzelhandelsnutzung mit weiteren kleinteiligen Nutzungen, insbesondere Gastronomie, auf der Erdgeschossebene ergänzt. Zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur sind im Plangebiet nicht geplant. Die Ansiedlung solcher Einrichtungen ist in dem benachbarten Gebiet City Süd bereits vorgesehen, für darüber hinaus gehende Erweiterungen besteht kein Bedarf.

Die geplante Nutzungsstruktur erfordert somit die Festsetzung eines entsprechend definierten Sondergebietes für die geplante Nutzungsmischung, die vorwiegend den großflächigen Einzelhandel mit Nahversorgungsschwerpunkt und das Wohnen vorsieht gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, sowie die entsprechende Darstellung im FNP. Da die Planungsziele hinreichend präzisiert sind, um im FNP ein Baugebiet als Sondergebiet (SO) statt einer Sonderbaufläche (S) darstellen zu können, wird dort mit der 32. Änderung die konkretere Darstellungsart als SO gewählt.

Zulässige Nutzungen

Im Sondergebiet SO werden durch die textliche Festsetzung Nr. 1.3 die folgenden Nutzungen zugelassen:

a) Wohnnutzung;
b) Räume für freie Berufe;
c) Sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe;
d) Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche im Sinne des § 20 BauNVO von insgesamt bis zu 8.000 m² der folgenden Betriebsformen:
    a. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmittelvollsortiment bis zu einer Verkaufsfläche je Betrieb von 1.900 m²;
    b. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteldiscountsortiment bis zu einer Verkaufsfläche je Betrieb von 1.200 m²;
    c. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche je Betrieb von unter 800 m²

    Eingehauste Erschließungsflächen wie zum Beispiel Fahrwege, Kraftfahrzeugstellplätze und Ver- und Entsorgungsflächen sind nicht in die vorgenannte Geschossfläche einzurechnen.
e) Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Die Nutzungen nach Satz 1 Buchstaben d) und e) sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Die Zulassung der Wohnnutzung und der Einzelhandelsbetriebe mit max. 8.000 m² Geschossfläche, aus der sich gemäß den vorliegenden Bauabsichten 5.500 m² Verkaufsflächen generieren, erfolgt aufgrund der oben dargestellten städtebaulichen Zielsetzung.

Das Ansiedlungskonzept für den Einzelhandel sieht einen Vollsortimenter mit 1.900 m² Verkaufsfläche, einen Discountmarkt mit 1.200 m² Verkaufsfläche, sowie drei nicht großflächige Betriebe unter 800 m² Verkaufsfläche vor:

- Getränkemarkt mit 799 m² Verkaufsfläche
- Drogeriemarkt mit 720 m² Verkaufsfläche,
- Tierbedarfsmarkt mit 600 m² Verkaufsfläche.

Diese Betriebsformen und -größen wurden in der Auswirkungsanalyse entsprechend betrachtet. Darauf beruhend stellt die Auswirkungsanalyse fest, dass nicht mit negativen Auswirkungen auf bestehende Zentren zu rechnen ist. Um die Struktur des Einzelhandels im Plangebiet entsprechend steuern zu können, wurden nach der öffentlichen Auslegung Festsetzungen zu den zulässigen Betriebsformen mit jeweiliger vorhabenbezogener Verkaufsflächenobergrenze in der textlichen Festsetzung Nr. 1.3, Buchstabe d) ergänzt.

Der Bebauungsplan dient mit der Festsetzung des Sondergebiets der Verwirklichung eines einzelnen Vorhabens, das auf einem zusammenhängenden Grundstück eines Eigentümers Mietobjekte für unterschiedliche Einzelhandelssortimente vorsieht.
Die festgesetzten Obergrenzen der Verkaufsflächen sind insoweit vergleichbar mit der Aufteilung von Flächen innerhalb eines Einkaufszentrums. Ein Konflikt durch ein „Windhundrennen“ zwischen einzelnen Eigentümern, die um die Ausnutzung der zulässigen Verkaufsflächen in demselben Baugebiet konkurrieren, ist hier nicht zu erwarten. Es ist gewährleistet, dass auf der gesamten Fläche des Sondergebiets die allgemein zulässigen Nutzungen nach den textlichen Festsetzungen ausgeübt werden können. Trotz der Vergleichbarkeit mit einem Einkaufszentrum erfolgt keine Festsetzung als Sondergebiet Einkaufszentrum, da die hierfür in der Rechtsprechung entwickelten Kriterien nicht erfüllt sind. Es fehlt insofern daran, dass die einzelnen Märkte durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten.

Die zulässigen Sortimente werden im Hinblick auf die Zentrenverträglichkeit der SO-Ausweisung gemäß der Euskirchener Liste zum Einzelhandelskonzept, Stand 2021 wie folgt abgegrenzt:

Die Einzelhandelsbetriebe nach Buchstabe d) müssen auf mindestens 80% ihrer Verkaufsfläche nahversorgungs- und zentrenrelevante oder nicht zentrenrelevante Waren anbieten. Waren zentrenrelevanter, jedoch nicht zugleich nahversorgungsrelevanter Sortimente dürfen nur als Randsortimente auf insgesamt höchstens 20% der Verkaufsfläche angeboten werden. Es gelten die Sortimentsbegriffe der Euskirchener Sortimentsliste:

Abb. 4: Euskirchener Sortimentsliste (2021)

Zentrenrelevante Sortimente	**Nicht zentrenrelevante Sortimente***
- pharmazeutische Artikel	- Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf
- Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel	- Pflanzen, Pflege, Düngermittel, Gartenartikel, Gartengeräte (z. B. Rasenmäher)
- Bücher	- Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Leitern
- Spielwaren	- Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf
- Papier-/Schreibwaren, Schulbedarf	- Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen
- Bastelartikel, Bürobedarf	- Möbel Antiquitäten (inkl. Kücheneinrichtungen, Gartenmöbel, Büromöbel, Badmöbel)
- Bekleidung (Herren, Damen, Kinder/Säuglinge), Wäsche	- Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken)
- Sportbekleidung, - schuhe, - Artikel (Ohne Teilsortimente Angelartikel, Campinggroßartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)	- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Gardinen und -zubehör	- Elektrogroßgeräte (z. B. Waschmaschinen, Kühlschränke)
- Schuhe, Lederwaren	- Büromaschinen
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan/ Keramik, Korbwaren	- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Kunstgewerbe, Bilder/Rahmen/Spiegel	- Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel)
- Heimtextilien, Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Zierkissen, Badtextilien	- Sportgroßgeräte
- Uhren, Schmuck	- Fahrrad/ Zubehör (Ohne Bekleidung)
- Optik, Akustik	- Erotikartikel
- Musikalien, Musikinstrumente	- Angelartikel, Jagdbedarf, Reitsportartikel (aller Sortimente ohne Bekleidung)
- Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln)	- Kinderwagen, Autokindersitze
- Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)	- Kfz- Handel, Motorräder, Campingfahrzeuge, Reifenhandel, Auto- Motorradzubehör, Motorradbekleidung
- Elektro- Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogeräte)	
Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	
- Nahversorgungs-/Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren	
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)	

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
- Zeitschriften, Zeitungen	
- Schnittblumen	

*Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.
Unterstrichen = zentrenrelevant gemäß Anlage 1 des LEP NRW
Quelle: GMA – Empfehlung 2020, auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung

Zur Gewährleistung des gebietsbezogenen Immissionsschutzes für die Wohnungen in den Obergeschossen müssen die normalerweise im Freien liegenden Erschließungsflächen wie zum Beispiel die Fahrwege und Abstellflächen für den Anlieferungsverkehr und die Aufstellflächen für Entsorgungsbehälter, Papierpressen und Ähnliches vollständig eingehaust werden. Sie sind somit Teil der Geschossfläche im Sinne des § 20 BauNVO. Bei üblichen Einzelhandelsanlagen sind diese Verkehrsflächen nicht Teil der Geschossfläche. Die Grundrissgestaltung, die wegen der vorgesehenen Nutzungsmischung aus Handel und Wohnen erforderlich wird, ist insoweit atypisch. Um eine nachteilige Wirkung für die geplante Einzelhandelsentwicklung zu vermeiden wird klarstellend festgesetzt, dass die eingehausten Erschließungsflächen nicht in die Geschossfläche des Einzelhandels einzurechnen sind.

Räume für freie Berufe sind, wie es gemäß § 13 BauNVO auch in reinen und allgemeinen Wohngebieten der Fall ist, zulässig. Dies dient insbesondere dazu, Bewohnerinnen und Bewohnern einen Arbeitsplatz in der Wohnung zu ermöglichen.
Zu einem Nahversorgungszentrum können über den Handel hinaus auch Gaststätten sowie einzelne Büros oder nicht störende Gewerbebetriebe wie zum Beispiel Arztpraxen, Anbieter von Nachhilfeunterricht, Reisebüros und Ähnliches mehr gehören. Die vorgenannten gewerblichen Nutzungen sind daher zulässig.
Aufgrund der baulichen Ausprägung mit Emissionsquellen durch die Anlieferung und den Publikumsverkehr haben der Einzelhandel und die Gastronomie ein Störpotenzial für die Wohnnutzung, dass es notwendig macht, die Zulässigkeit dieser Nutzungen auf das Erdgeschoss zu beschränken.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Geschosse und die Gebäudehöhe bestimmt.

5.2.1 Grundflächenzahl

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese entspricht der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete des § 17 BauNVO und ermöglicht eine Bebauung mit den im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Gebäudetypologien.

Die festgesetzte GRZ kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Flächen von Tiefgaragen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden und begrünt sind, in WA-Gebieten bis zu einer GRZ von insgesamt 0,8 überschritten werden. Damit wird die Errichtung von Tiefgaragen, wie sie der städtebauliche Entwurf vorsieht und aufgrund seiner Nutzungsdichte auch erfordert, planungsrechtlich ermöglicht. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben dabei gewahrt, weil der Anteil der Tiefgaragen-Grundfläche, der über die jeweilige Orientierungswert des § 17 BauNVO hinaus geht, begrünt sein muss. Dadurch geht von den unterbauten Flächen eine näherungsweise gleiche Wirkung aus wie von unversiegelten Flächen.

Innerhalb der Urbanen Gebiete wird überwiegend eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese liegt unter dem Orientierungswert für den Gebietstyp gemäß § 17 BauNVO. Die Festsetzung ermöglicht eine angemessene bauliche Verdichtung und dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Im Teilgebiet MU 7.2 wird zur Ermöglichung üblicher Gebäudetypologien der hier voraussichtlich aufgrund der Immissionssituation vorrangig anzusiedelnden gewerblichen Nutzungen die GRZ entsprechend des Orientierungswertes des § 17 BauNVO für Urbane Gebiete mit 0,8 festgesetzt.

Für den Bereich der zur Erhaltung vorgesehenen Halle wird entsprechend der bestehenden Situation die GRZ mit 1,0 festgesetzt. Der Orientierungswert des § 17 BauNVO von 0,8 ist hier somit überschritten. Nur durch die Festsetzung der GRZ mit 1,0 ist es jedoch möglich, die Halle in Gänze zu erhalten und als besonderes städtebauliches Element, das die Geschichte des Plangebietes widerspiegelt, einer neuen Nutzung zuzuführen. Dies ist der wesentliche städtebauliche Grund für die Festsetzung.

Im Sondergebiet entspricht die festgesetzte GRZ von 0,8 dem Orientierungswert des § 17 BauNVO. Die Festsetzung ermöglicht die Umsetzung der geplanten Nutzungen mit den dafür notwendigen oberirdischen Stellplätzen. Gleichzeitig wird der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden beachtet.

5.2.2 Geschossflächenzahl, zulässige Geschossfläche

Ergänzend zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung über die Festsetzung der Grundflächenzahl ist in den Allgemeinen Wohngebieten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Diese entspricht dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete des § 17 BauNVO und ist mit den vorgesehenen Gebäudetypologien des städtebaulichen Entwurfs vereinbar.

Die Ausführung von Tiefgaragen in den Allgemeinen Wohngebieten wird per Festsetzung zur zulässigen Geschossfläche gemäß § 21a BauNVO begünstigt. Dies ist städtebaulich erwünscht. Mit der Anrechnung der Tiefgaragenfläche wird für die Bauherren ein Anreiz geschaffen, zusätzlichen Wohnraum zu errichten. Diese höhere Dichte wird gerade auch dadurch städtebaulich verträglich, dass kaum oberirdische Stellplätze auf den Grundstücken liegen dürfen. Die städtebaulichen Gründe für die Verdichtung ergeben sich aus der Zielsetzung der Stadt Euskirchen zur Schaffung dringend benötigten, attraktiven Wohnraums für die ansässige und die neu hinzukommende Bevölkerung.

In den Urbanen Gebieten beträgt die Geschossflächenzahl entsprechend dem städtebaulichen Konzept 2,0 bis höchstens 2,5. Diese unterschreitet den Orientierungswert des § 17 BauNVO für Urbane Gebiete von 3,0 deutlich und ermöglicht dennoch eine angemessene Dichte gemäß dem städtebaulichen Konzept.

Im Sondergebiet wird die GFZ mit 2,0 unterhalb des Orientierungswerts des § 17 BauNVO von 2,4 festgesetzt. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben insbesondere deshalb gewahrt, weil die Wohnnutzung in den Obergeschossen mit einer wohnverträglichen Belichtung und Belüftung versehen ist und durch die Begrünung der eingeschossigen Überbauung des Blockinneren über einen begrünten Innenhof verfügt.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhenfestsetzungen

Zur planungsrechtlichen Steuerung der Höhenentwicklung im Sinne des städtebaulichen Entwurfs werden die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaße

festgesetzt. Der überwiegende Teil des neuen Stadtviertels wird mit vier zulässigen Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 17 m (einschl. Staffelgeschoss) festgesetzt. Damit ist auch hier höchstens ein Nicht-Vollgeschoss zusätzlich möglich. Die Höhenfestsetzungen werden nach der Festlegung der Bezugshöhen durch die Erschließungsplanung im Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend ausdifferenziert. Diese Festsetzungen ermöglichen eine Vielzahl von Mehrfamilien-Haustypen und auch gemischt genutzten Hausformen, sowie Bürogebäude. Im Inneren des Gebietes sind größere Bereiche für eine dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschossen festgesetzt. Im Sondergebiet wird eine Gebäudehöhe von 18 m festgesetzt. Damit wird berücksichtigt, dass im Erdgeschoss für den Einzelhandel und die eingehauste Anlieferung eine Geschosshöhe von brutto bis zu 5,5 m erforderlich werden kann.

Der Hochpunkt mit sieben Geschossen wird mit einer Gebäudehöhe von 25 m festgesetzt. Hier ist somit oberhalb der sieben Geschossebenen bei üblichen Geschosshöhen keine weitere Nicht-Vollgeschossebene vorgesehen. Für den Innenhofbereich im Sondergebiet wird eine eingeschossige Überbauung zugelassen, um für die Einzelhandelsbetriebe einschließlich Lagerflächen oder zum Beispiel auch für größere Gastronomiebetriebe die notwendigen ebenerdigen Flächen zu ermöglichen.

Um die Stellplätze für die mit urbaner Dichte geplante Bebauung städtebaulich verträglich unterbringen zu können, müssen diese mit wenigen Ausnahmen in Tiefgaragen angeordnet werden. Aufgrund der Höhenverhältnisse würde ggfs. die Tiefgaragenebene als Vollgeschoss gelten, wenn sie als Sockelgeschoss aus dem Gelände ragt, was die Herstellung der Tiefgaragen erschweren würde. Es wird daher zur Erleichterung einer Herstellung von Tiefgaragen festgesetzt, dass Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen sind.

Um den schallabschirmenden Effekt der gewerblich genutzten Randbebauung in den Teilgebieten MU 2.2 und MU 7.2 für die dahinter im Plangebiet gelegene Wohnbebauung zu gewährleisten, wird hier die Gebäudehöhe zusätzlich zu dem Höchstmaß mit einem Mindestmaß von 12 m festgesetzt.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge bezogenen Mittelachse des Gebäudes. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang hin orientiert ist. Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen sowie Aufschüttungen des Geländes heranzuziehen. Die Höhenangaben sind der Erschließungsplanung mit Stand Juli 2021 entnommen.

Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante (Attika).

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß den unterschiedlichen Typologien aus dem städtebaulichen Entwurf entweder die offene oder eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Ausnahmen bilden hier das Sondergebiet und die zur Erhaltung vorgesehene Halle. Eine

Festsetzung der Bauweise ist dort zusätzlich zu der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen für die planungsrechtliche Steuerung der Entwicklung nicht erforderlich, es wird keine Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht eine Vielzahl unterschiedlicher Wohn- und Gewerbebauformen. Mit der Begrenzung der Baukörperlänge auf 50 m wird zugleich eine Auflockerung der Bebauung erzielt, die insbesondere für die Durchlüftung des Gebietes Bedeutung hat.

Wo zur Schallabschirmung längere Baukörper und die Schließung der Abstände zwischen den Gebäuden durch Schallschutzverglasungen oder Ähnliches erforderlich sind, wird dies mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise zugelassen. Die abweichende Bauweise ermöglicht die notwendigen Längenausdehnungen von 60 - 80 m und auch die Verbindung der einzelnen Gebäude durch Schallschutzelemente. Es wird jedoch anders als bei der geschlossenen Bauweise dennoch eine Auflockerung der Bebauung erreicht, die der Durchlüftung dient und typologisch den Eindruck einer übermäßigen, bei vollständig geschlossenen Baufluchten womöglich als erdrückend empfundenen Dichte vermeidet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nahezu ausschließlich mit Baugrenzen festgesetzt.

Lediglich im Bereich des ehemaligen Pförtnerhauses werden zum Erhalt der Gebäudekontur, die den Zugangsbereich in das neue Stadtviertel auch künftig prägen soll und zur Sicherung einer einheitlichen Bauflucht der Neubebauung in dem Bereich um das Pförtnerhaus jeweils Baulinien festgesetzt. Hier werden ferner auf 0,2 H verringerte Tiefen der Abstandsflächen festgesetzt, da sonst für die städtebauliche Grundfigur störende Rücksprünge der Neubebauung in der Eingangssituation des Stadtviertels notwendig würden. Unverträgliche Einflüsse auf Belichtung und Belüftung können dadurch nicht entstehen, da das Pförtnerhaus nur eingeschossig ist und für die Obergeschosse keinen Einfluss hat. Eine Abstandsflächentiefe von 3 m bleibt gewahrt, sodass auch für das Erdgeschoss im Neubau eine hinreichende Belichtung gesichert ist.

Für die Mehrzahl der Quartiere sind Vorgärten zur Straße vorgesehen, der straßenseitige Abstand zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie beträgt ca. 4 – 8 m.
Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen wird überwiegend mit 16 - 18 m festgesetzt, diese Festsetzung ermöglicht eine Vielzahl unterschiedlicher Grundrisse. Die Innenhöfe werden mit der Festsetzung als nicht überbaubare Grundstücksflächen von Bebauung freigehalten. Dies gilt nicht, soweit Parkhäuser zugelassen werden, da diese ggfs. mit einer oder mehreren Geschossebenen über die Bautiefe von 16-18 m hinaus gehen.

Für die Vorgärten wird eine Begrenzung des Versiegelungsgrades vorgegeben (s. dazu Nr. 5.10).

Die Festsetzungen im Sondergebiet und im Bereich der Halle (MU 2.1 und 2.2) weichen von dem oben genannten Vorgehen ab. Hier ist es zum einen aufgrund der Nutzungstypologie bzw. des Gebäudebestandes notwendig, eine Überbauung des Innenhofbereiches zuzulassen. Zum anderen erfordern die vorgesehen Handels- und Gewerbenutzungen städtebaulich ein direktes Anbauen an die Gehweghinterkante aus Gründen der Zugänglichkeit und Sichtbarkeit der Nutzungen.

Um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht zu stark einzuschränken, ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch städtebaulich untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie durch Vorbauten wie zum Beispiel Erker oder Balkone bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig.

Da Terrassen in den Erdgeschosszonen nicht generell als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen, wird ihre Errichtung bis zu 2 m außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Dies gilt jedoch nicht für die straßenseitigen Baugrenzen, da Terrassen in den Vorgärten städtebaulich nicht beabsichtigt sind.

5.4 Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Entsprechend der Landesbauordnung sind die privaten Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken gemäß § 12 BauNVO nachzuweisen.

Die Unterbringung der Stellplätze soll vorwiegend in Tiefgaragen erfolgen.

Oberirdische Stellplätze sowie Parkhäuser werden innerhalb der Baugebiete nur in dafür festgesetzten, städtebaulich geeigneten Flächen zugelassen. Hierbei handelt es sich um den Parkplatz des Nahversorgungszentrums an der Gottlieb-Daimler-Straße, der unmittelbar an das Gebäude angrenzt, sowie einen Besucherparkplatz am ehemaligen Pförtnerhaus. Parkhäuser sind in den Kopfbereichen an der Hauptzufahrt zum Pützbergring, sowie in den MU-Gebieten an der Alfred-Nobel-Straße und an der Gottlieb-Daimler-Straße zulässig. Sie können hier aufgrund der Bodenverhältnisse erforderlich sein, da Tiefgaragen ggfs. nur mit sehr hohem Aufwand errichtet werden können. Parkhäuser können hier zudem als „Schallschutzbebauung“ der Wohnbebauung vorgelagert werden.

Oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen werden ansonsten nur als Ausnahmen zugelassen, die Ausnahmezulässigkeit bleibt für Carports und Garagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Der städtebauliche Grund hierfür liegt in dem angestrebten Charakter eines einerseits angemessen dicht bebauten Quartiers mit einem vielfältigen und möglichst großen Wohnungsangebot, das andererseits möglichst gut durchgrünt sein soll. Damit ist eine Unterbringung des größten Teiles aller notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen verbunden.

Der nicht durch die Hauptgebäude genutzte Grundstücksbereich soll von Gebäuden überwiegend freigehalten werden, eine gärtnerische Gestaltung ist hier Ziel des Bebauungsplanes. Nebengebäude werden daher nur mit einem auf 30 m³ begrenzten Bruttorauminhalt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Diese Größenordnung entspricht üblichen Gartengerätehäusern.

5.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die im Gebiet geplanten Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Es ist eine Differenzierung der Querschnitte gemäß dem beabsichtigten Erschließungssystem erfolgt, bei der die innerhalb des neuen Stadtviertels geplanten Straßen vorwiegend mit Vorrang für den Rad- und Fußverkehr bzw. verkehrsberuhigt gestaltet werden. Die Straßenzüge, die eine überwiegende Verteilungs- und Verbindungsfunktion für den Autoverkehr

wahrnehmen werden, sollen entsprechend leistungsfähig ausgebaut werden. Die vorgesehenen Gesamtquerschnittsbreiten von 10 – 17 m einschließlich der Grünflächen im Straßenraum sichern die notwendigen Flächen für die vorgesehene Gestaltung.

Zur Unterbringung der öffentlichen Besucherparkplätze wird eine entsprechende Fläche im Einfahrtsbereich in das Quartier als Parkplatz festgesetzt, weitere Stellplätze sind in den Verkehrsflächen an den Zufahrten in das Quartier vorgesehen.

Die Quartiersplätze werden ihrer verkehrlichen Funktion gemäß als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußverkehrsbereich“ festgesetzt.

5.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie Lage der Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Der Pützbergring wurde als örtlicher Hauptverkehrszug anbaufrei ausgebaut, sodass Grundstückszufahrten hier nicht hergestellt werden dürfen. Die Anlage einzelner Zufahrten würde auch die bestehende verkehrliche Leistungsfähigkeit dieses Straßenzuges vermindern. An der Alfred-Nobel-Straße liegt das angrenzende Gelände vom Pützbergring aus zunächst deutlich höher als das Straßenniveau. Die Anlage von Zufahrten würde hier Eingriffe in die bestehende Böschung erfordern, die in städtebaulich-gestalterischer Hinsicht unverträglich wären. Zudem muss hier wegen der eingeschränkten Sichtbeziehungen, die Zufahrten in Böschungseinschnitten hätten, mit Problemen der Verkehrssicherheit gerechnet werden. Die entsprechenden Straßenabschnitte werden aus den vorgenannten Gründen als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen und Parkhäuser sollen vorwiegend an der zentralen Erschließungsachse durch das Quartier -Planstraße A- und in den Randbereichen angeordnet werden. Der Erschließungsring „Grüner Loop“ soll weitgehend von Zufahrten freigehalten werden. Um dies zu gewährleisten und die Zufahrten an verkehrlich und städtebaulich geeigneten Stellen sowie auch im Hinblick auf ihre Emissionen verbindlich zu verorten, werden die Zufahrtsbereiche festgesetzt. Außerhalb dieser Bereiche dürfen nur Zufahrten zu einzelnen Stellplätzen, Feuerwehrzufahrten und Ähnliches angeordnet werden. Auch der Bereich für die Anlieferungszufahrt im SO wird aus den vorgenannten Gründen festgelegt.

5.7 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Schaffung einer Parkanlage in der Mitte des neuen Stadtviertels ist ein besonders wichtiger Grundzug der Planung. Die dafür vorgesehenen Flächen werden dementsprechend festgesetzt. Die Gestaltung der Parkanlage wird unter Berücksichtigung der angestrebten Erholungsfunktion und Identitätsbildung für das Quartier sowie der ökologischen Aspekte wie zum Beispiel Biotopwert und klimatische Ausgleichsfunktion durch die Freianlagenplanung entwickelt. Grundzüge der Planung sind als Darstellung ohne Festsetzungsinhalt zur Verdeutlichung der Planungsabsichten in den Bebauungsplan eingetragen.

5.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die entsprechend festgesetzte Fläche ist eine Erschließungsfläche mit untergeordneter Bedeutung für die Baugebietserschließung und dient im Wesentlichen der Andienung der beiden angrenzenden Baugebiete MU 3 und MU 4. Diese Erschließungsfläche soll daher in privater Hand verbleiben. Zur Sicherung der Erschließungsfunktion wird festgesetzt, dass die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Euskirchen zu belasten ist.

5.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.9.1 Schallimmissionsschutz

Nach den Erkenntnissen aus dem Schallimmissionsgutachten wird es aufgrund der Vorbelastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm erforderlich, Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Im westlichen Teil des Plangebietes nächstgelegen am Pützbergring liegen Beurteilungspegel aus dem kumulierten Straßen- und Schienenverkehrslärm von bis zu 70 dB(A), im östlichen Plangebiet von bis zu 56 - 60 dB(A) im Tageszeitraum vor. Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, von 55 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) tags wird hier um 1 bis 15 dB(A) überschritten.

Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, von 60 dB(A) für ein Mischgebiet bzw. von 63 dB(A) tags für ein urbanes Gebiet wird teils eingehalten und teils um bis zu 10 bzw. 7 dB(A) überschritten.

Durch eine schallabschirmende Randbebauung können die Beurteilungspegel im Innenbereich des Plangebietes und an den rückwärtig gelegenen Fassaden auf 45 – 62 dB(A) reduziert werden. Es verbleiben aber Überschreitungen von bis zu 7 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet.

Im Nachtzeitraum liegen bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 70 dB(A) am Pützbergring, im östlichen Plangebiet von bis zu 58 - 62 dB(A) vor. Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, von 45 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nachts wird hier um ca. 17 bzw. 25 dB(A) überschritten. Auch der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, von 50 dB(A) für ein Mischgebiet bzw. für ein urbanes Gebiet nachts wird hier um 8 bis 20 dB(A) überschritten.

Durch eine schallabschirmende Randbebauung können die Beurteilungspegel im Innenbereich des Plangebietes und an den rückwärtig gelegenen Fassaden auf 45 – 62 dB(A) reduziert werden. Es verbleiben aber Überschreitungen von bis zu 17 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet. Zudem ist bereits ab Beurteilungspegeln von 45 dB(A) nachts eine natürliche Belüftung der Schlafräume bei gleichzeitiger Gewährleistung gesundheitlich unbedenklicher Innenraumpegel nicht mehr möglich.

Aufgrund der vorgenannten Beurteilungspegel sind passive Schallschutzmaßnahmen insbesondere für die Wohnnutzung im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (2018) werden im Bebauungsplan-Entwurf als Grundlage für die Bemessung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile gemäß den Ergebnissen des Gutachtens eingetragen.

Mit der Einführung der DIN 4109 vom Januar 2018 sind die Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile insbesondere für den Nachtzeitraum wesentlich erhöht worden. Gegenüber der früher geltenden Regelung der DIN 4109 ist ein um bis 10 dB(A) höheres resultierendes Schalldämmmaß zu gewährleisten. Es ist daher nach dem heutigen Stand der Technik auch dann von Innenraumpegeln auszugehen, die einen ungestörten Schlaf gewährleisten, wenn der sogenannte Sanierungsschwellenwert der Lärmbelastung

von 60 dB(A) nachts, wie hier vorliegend, überschritten ist, denn diese Überschreitung wird durch das höhere anzusetzende Schalldämmmaß aufgewogen. Daher können Schlafräume in Neubauten nach dem heutigen Stand der Technik auch in Bereichen angeordnet werden, die nach dem früheren Regelwerk ab einem Nachtwert von 60 dB(A) als nicht mehr geeignet anzusehen waren. Hierbei ist ein ausreichender Luftwechsel durch schallgedämmte Lüftungsanlagen zu gewährleisten. Es ist nach dem heutigen Stand der Technik nicht mehr erforderlich, die Orientierung von Schlafräumen zur schallbelasteten Gebäudeseite bereits ab einem Beurteilungspegel von 60 dB(A) vollständig zu untersagen.

Bezüglich des Gewerbelärms wird durch die festgesetzte Nutzungsgliederung die Wohnnutzung in den besonders belasteten Randbereichen des Plangebiets ausgeschlossen.

Es werden bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel aus dem Gewerbelärm von bis zu 66 dB(A) am Tag und bis zu 50 dB(A) nachts prognostiziert, die diesen Ausschluss erforderlich machen. Unter Einbeziehung der geplanten Baustruktur sind im Inneren des Plangebietes in den MU-Gebieten tags Beurteilungspegel durch Gewerbelärm unter 60 dB(A) und nachts unter 45 dB(A) zu erwarten, in den WA-Gebieten tags unter 55 dB(A) und nachts unter 40 dB(A). Hier können die Richtwerte der TA Lärm für Gewerbelärm künftig nach Realisierung der Bebauung somit eingehalten werden.

Unter Einbeziehung der derzeit bestehenden gewerblichen Nutzungen in den Teilgebieten MU 6, MU 7.1 und MU 7.2, die zunächst noch fortgeführt werden, als Schallquellen in die Schallimmissionsprognose ergeben sich für die angrenzenden Teilgebiete MU 2.1, MU 2.2, MU 3, MU 4, MU 5 und MU 8 keine wesentlich anderen Anforderungen an den Schutz vor Gewerbelärm als bei der Betrachtung ohne diese Schallquellen. Dies ist im Wesentlichen damit begründet, dass die Schallimmissionsprognose die freie Schallausbreitung im Plangebiet berücksichtigt, wobei die Hintergrundbelastung aus den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten den maßgebenden Beitrag zu den Beurteilungspegeln leistet.

Sofern die Errichtung von Wohngebäuden beantragt wird, bevor die Aufgabe der vorgenannten gewerblichen Nutzungen erfolgt ist bzw. deren Aufgabe sicher absehbar ist, kann es erforderlich sein, im Baugenehmigungsverfahren dennoch ergänzende Nachweise zu den Beurteilungspegeln aus Gewerbelärm zu fordern.

Für den südlichen Randbereich im WA-Gebiet werden Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag bis 4,7 dB(A) und in der Nacht bis 3,1 dB(A) prognostiziert. Dabei handelt es sich um eine Worst-Case-Betrachtung, die noch nicht berücksichtigt, dass unmittelbar gegenüber mit dem Bebauungsplan Nr. 141 inzwischen ein MU-Gebiet geplant ist. Ungeachtet dessen gilt folgendes:
Die an die vorhandenen Gewerbegebiete heranrückende Wohnbebauung muss ein höheres Maß an Gewerbelärmimmissionen hinnehmen, als eine Bebauung in nicht vorbelastetem Gebiet. Die hier prognostizierten Pegelüberschreitungen sind durch die Bebauung hinzunehmen, denn sie überschreiten die Orientierungswerte für Mischgebiete, in denen die Wohnnutzung allgemein zulässig ist nicht und gewährleisten somit grundsätzlich noch gesunde Wohnverhältnisse- wobei sich nach Herstellung der geplanten Bebauung ohnehin deutlich günstigere Verhältnisse mit Pegelüberschreitungen von max. 2,9 dB(A) am Tag und 0,9 dB(A) in der Nacht einstellen. Dies gilt insbesondere auch für den Nachtwert, der mit max. 43,1 dB(A) keine Grundrissgliederung erfordert. Nach dem allgemein anerkannten Stand der Forschung ist ein ungestörter Schlaf oberhalb eines durch Außenlärm hervorgerufenen Innenraumpegels von 30 dB(A) nicht mehr hinreichend zu gewährleisten. Zudem muss in Schlafräumen auch ein ausreichender Luftwechsel gemäß DIN 4108 gegeben sein,

um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu entsprechen. Die beiden vorgenannten Anforderungen können bis zu einem Beurteilungspegel nachts (22-6 Uhr) von 45 dB(A) dadurch erfüllt werden, dass ein Fenster im Schlafraum (zu den Schlafräumen gehören auch die Kinderzimmer) in Kippstellung geöffnet wird. Das in Kippstellung geöffnete Fenster bewirkt eine Schallpegelminderung von zumindest 15 dB(A), sodass der Innenraumpegel nicht über 30 dB(A) beträgt.

a) Lärmpegelbereiche/ Allgemeine Anforderungen an Außenbauteile gem. DIN 4109

Zur Gewährleistung günstiger Schall-Innenraumpegel sind die Außenbauteile der Gebäude mit schützenswerten Aufenthaltsräumen, insbesondere in Büros und Wohnungen, schalltechnisch nach der DIN 4109, Ausgabe 2018 zu bemessen.

Die Lärmpegelbereiche werden für den Planentwurf gemäß den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose im Plan eingetragen. Die Schallabschirmung für die Innenräume ist gemäß der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan zu gewährleisten.

Aufgrund der Schallabschirmung durch die Gebäude werden in der Praxis insbesondere an den von den Straßen abgewandten Fassaden günstigere Beurteilungspegel erreicht als bei der freien Schallausbreitung. Wenn dazu im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis geführt wird, kann der günstigere Wert berücksichtigt werden.

b) Fensterunabhängige Belüftung / Schallgedämmte Lüftungsanlagen an Schlafräumen und Kinderzimmern

Nach dem allgemein anerkannten Stand der Forschung ist ein ungestörter Schlaf oberhalb eines durch Außenlärm hervorgerufenen Innenraumpegels von 30 dB(A) nicht mehr hinreichend zu gewährleisten. Zudem muss in Schlafräumen auch ein ausreichender Luftwechsel gemäß DIN 4108 gegeben sein, um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu entsprechen. Die beiden vorgenannten Anforderungen können bis zu einem Beurteilungspegel nachts (22-6 Uhr) von 45 dB(A) dadurch erfüllt werden, dass ein Fenster im Schlafraum (zu den Schlafräumen gehören auch die Kinderzimmer) in Kippstellung geöffnet wird. Das in Kippstellung geöffnete Fenster bewirkt eine Schallpegelminderung von zumindest 15 dB(A), sodass der Innenraumpegel nicht über 30 dB(A) beträgt. Wird jedoch ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten, müssen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse zusätzliche Belüftungsmöglichkeiten geschaffen werden, um den erforderlichen Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern und Türen zu gewährleisten. Dies wird im Bebauungsplan, in dessen gesamtem Geltungsbereich Beurteilungspegel von über 45 dB(A) nachts bei freier Schallausbreitung zu erwarten sind, entsprechend festgesetzt.

In der Praxis sind je nach Geschossebene und wirksamer Schallabschirmung durch die Baustruktur insbesondere an den von den Straßen abgewandten Fassaden günstigere Beurteilungspegel zu erwarten als bei der freien Schallausbreitung. Wenn dazu im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis geführt wird, kann der niedrigere Beurteilungspegel berücksichtigt werden und somit auf zusätzliche Belüftungseinrichtungen verzichtet werden.

c) Grundrissorientierung in Wohnungen

In den östlichen Randbereichen des Plangebietes sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MU-Gebiete (63/ 45 dB(A) tags/ nachts) um bis zu 2 dB(A) am Tag und bis zu 3

dB(A) nachts überschritten. Es wird bei Überschreitung tags und nachts für alle schützenswerten Aufenthaltsräume, bei Überschreitung nur im Nachtzeitraum nur für Schlafräume einschl. Kinderzimmern vorgegeben, dass diese keine Fenster und Außentüren, die sich öffnen lassen zu den kritischen Fassadenbereichen haben dürfen. Da es solche Fenster und/ oder Türen in den benannten Raumarten generell zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse geben muss, bedeutet dies, dass diese Räume entweder eine zweite, unkritische Fassadenseite mit den entsprechenden Öffnungen aufweisen müssen oder überhaupt keine Orientierung zu den kritischen Fassadenabschnitten haben dürfen.
Die Festsetzung basiert auf der freien Schallausbreitung als ungünstigstem Planungsfall. In der Praxis werden sich, bei Berücksichtigung geeigneter Bauabschnitte, Abschirmeffekte insbesondere in den Innenhofbereichen zeigen, die die Grundrissgliederung erübrigen.
Um hier kein Übermaß an Anforderungen festzusetzen, kann auch hier im Baugenehmigungsverfahren ein niedrigerer Beurteilungspegel zugrunde gelegt werden. Wenn dazu im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis geführt wird, kann der niedrigere Beurteilungspegel berücksichtigt werden und somit auf die Grundrissgliederung verzichtet werden.
Die vorstehenden Festsetzungen gelten auch für schützenswerte Aufenthaltsräume in Beherbergungsbetrieben, Sozialräume mit Ruhebereichen und Ähnliches.

d) Außenwohnbereiche

Für Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Balkone, Loggien und Terrassen, die einen Beurteilungspegel von 62 dB (A) oder darüber im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Dies ist hier unabhängig vom Gebietscharakter zum Schutz der Wohngesundheit zu gewährleisten, da Wohnungen in Bereichen allgemein zugelassen werden, die entsprechend hohe Beurteilungspegel durch Verkehrslärm aufweisen. Die Grenzziehung bei einem Dauerschallpegel von 62 dB (A) wird dem Erfordernis gerecht, rechtliche Folgen schon an Lärmbeeinträchtigungen zu knüpfen, die noch nicht die Schwelle der Gesundheitsgefährdung erreichen und unzumutbare Störungen auf dem Felde der Kommunikation und der Erholung nicht erwarten lassen [BVerwG, Urt. v. 16.03.2006, 4 A 1075.04]. Durch die Schutzmaßnahmen muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel innerhalb der Außenwohnbereiche nicht überschritten wird. Dies kann durch erhöhte Brüstungen, ggf. bewegliche Elemente o.ä. gewährleistet werden.

5.9.2 Geruchsimmissionen

Für das Plangebiet sind als Geruchsquellen mit möglichem Störpotenzial für eine Wohnnutzung insbesondere die nahe gelegene Zuckerfabrik Euskirchen, eine Fabrik für Tiernahrung, ein Lackierbetrieb sowie eine Großgaststätte relevant.

Nach der Geruchsimmissionsprognose ist im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den Teilgebieten MU 4 und MU 5 der Richtwert des Anhangs 7 zur TA Luft für Wohn- und Mischgebiete von 0,10 relativer Häufigkeit der Geruchsstunden mit Störpotenzial bzw. Störwirkung im Jahresmittel eingehalten.

Die Geruchsbelastung erreicht in den Teilgebieten MU 1, MU 2.1, MU 3, MU 6, MU 7.1 und MU 7.2 bis zu 0,11 bzw. 0,12 relativer Häufigkeit der Geruchsstunden. Für die Bereiche mit bis zu 0,12 relativer Häufigkeit der Geruchsstunden im Jahresmittel wird die Wohnnutzung dennoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Der maximal prognostizierte Wert von 0,12 wird gemäß Anhang 7 TA Luft als Zumutbarkeitsgrenze bewertet. Weil die Wohnnutzung hier an die bestandsgeschützten, Geruch emittierenden Betriebe heranrückt, sind auch

über dem Richtwert von 0,10 liegende relative Geruchshäufigkeiten in diesem Einzelfall als bestehende Vorbelastung der heranrückenden Nutzung noch zumutbar.

Im MU 2.2, in dem eine relative Häufigkeit der Geruchsstunden von 0,13 prognostiziert wird, ist die Wohnnutzung ausgeschlossen.

Im MU 8 ist für den Eckbereich im Südosten des Baugebiets zur Gottlieb-Daimler-Straße eine relative Häufigkeit der Geruchsstunden von 0,13 prognostiziert. Hier sind aus Gründen des Schallschutzes weder Fenster schützenswerter Aufenthaltsräume in Wohnungen noch Außenwohnbereiche zulässig. Auch hier ist also eine Betroffenheit der Wohnnutzung durch Geruchsimmissionen oberhalb der Zumutbarkeitsschwelle von 0,12 nicht zu erwarten, Eine Belüftung der Wohnungen über den Innenhof ist möglich. Hier beträgt die relative Häufigkeit der Geruchsstunden max. 0,11.

Es wird somit für die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung davon ausgegangen, dass keine unzumutbaren Geruchsbelästigungen vorliegen.

Der § 50 BImSchG fordert nicht zwingend die räumliche Trennung, sondern die Zuordnung der Flächen und Nutzungen in der Weise, dass schädliche Umwelteinwirkungen „soweit wie möglich“ vermieden werden (OVG RP, Urteil vom 19.12.2003 – 1 C 10624/03). Das Wort „soweit“ ist nicht räumlich, sondern als Relativierung des Möglichen zu verstehen. Der § 50 BImSchG ist also kein zwingend räumlich zu verstehender Trennungsgrundsatz, sondern ein Grundsatz zur Vermeidung von Immissionen (Fickert/ Fieseler; BauNVO 13. Aufl., § 1, RN 41.2). Dem Trennungsgrundsatz wird durch die nach Gebietstypen unterschiedlicher Immissionsempfindlichkeit gegliederte Planung, den teilweisen Ausschluss der Wohnnutzung in besonders belasteten Lagen und (hinsichtlich des Schallschutzes) die festgesetzten Schutzvorkehrungen somit entsprochen.

5.10 Grünordnerische Festsetzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Innerhalb des Plangebietes wird die Anpflanzung von mindestens 120 Straßenbäumen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt insbesondere zur Verbesserung des Mikroklimas im Gebiet und zur angenehmen Gestaltung des Wohnumfeldes. Zudem bieten die Bäume Nistplätze für Brutvögel.

Um eine hohe Wohnqualität und Freiraumqualität zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Teile von Tiefgaragen innerhalb der Baugebiete mit einer Substratstärke von mindestens 40 cm zuzüglich Filter- und Dränschicht sowie die Dächer mindestens extensiv (8 cm Substrat) zu begrünen sind. Diese Festsetzungen dienen auch der Kompensation von Auswirkungen einer Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen, der Verzögerung des Regenwasserabflusses insbesondere bei Starkregenereignissen und der Verbesserung des Mikroklimas.

Überwiegend begrünte Vorgärten verbessern das Erscheinungsbild eines Wohnquartiers und tragen zur Wohnqualität bei. Zudem wird durch die Vermeidung eines überwiegend versiegelten bzw. nicht begrünten Vorgartenbereiches ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zu einer positiven ökologischen Wirkung der nicht überbauten Flächen im Plangebiet geleistet.

Dementsprechend wird die Vorgartenzone dahingehend festgesetzt, dass diese gärtnerisch, mit überwiegend begrünten Flächenanteilen, zu gestalten ist.

Bei einem Versiegelungsgrad von bis zu 30% lassen sich im Vorgarten die notwendigen Zugangsflächen und andere Nebenanlagen wie zum Beispiel Briefkastenanlagen, Abstellplätze für Fahrräder und Ähnliches in der Regel herstellen.

Größere Flächenanteile können notwendig werden, wenn Garagenzufahrten, eine erhöhte Anzahl von Fahrradstellplätzen oder besondere Gestaltungen für barrierefreie Zugänge erforderlich werden. Hierfür lässt der Bebauungsplan deshalb Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauGB zu.

Die festgesetzte Pflanzliste entspricht den in der Stadt Euskirchen vorliegenden Erkenntnissen zu geeigneten, heimischen und standortgerechten Arten.

Zum Schutz der Nachtigall wird gemäß den Ergebnissen der ASP 2 als Maßnahme der Eingriffsminderung der weitgehende, flächenhafte Erhalt des Brutgehölzes an der Alfred-Nobel-Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB festgesetzt.

6. Kennzeichnungen/Hinweise (§9 (5) BauGB)

6.1 Kennzeichnung

Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „T“. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

6.2 Hinweise

Gutachterliche Begleitung von Aushubarbeiten
Es wird empfohlen, die Aushubarbeiten gutachterlich zu begleiten, im Falle von organoleptischen Auffälligkeiten an den Aushubmaterialien diese zu separieren und für eine ordnungsgemäße Entsorgung gutachterlich auf eine ggf. vorliegende Entsorgungsrelevanz zu überprüfen.

Wiederansteigen des Grundwassers
Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Folgendes sollte daher berücksichtigt werden:
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen.

Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Kampfmittelbeseitigung
Die Fläche ist vor Baubeginn vor Baubeginn auf Kampfmittel zu prüfen.
Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd- /Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

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.

Baufeldfreimachung
Die Rodung von Bäumen und Sträuchern muss außerhalb der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeiten, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, erfolgen.

Geruchsvorbelastung
Die Teilgebiete MU 1, MU 2.1, MU 2.2, MU 3, MU 6, MU 7.1, MU 7.2 und MU 8 im Plangebiet sind erheblich mit Geruchsimmissionen (unter anderem aus der Zuckerfabrikation und Herstellung von Tierfutter) vorbelastet. Es treten bis zu 0,13 Geruchsbelastungsstunden im Jahresmittel auf.

Artenschutzmaßnahmen
Folgende durch Erfordernisse des Artenschutzes begründete Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag zu diesem Bebauungsplan vereinbart:

- Quartiere für Fledermäuse und Turmfalken, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Plangebiet eingerichtet wurden, sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen (betrifft die Maßnahmen CEF2 und CEF3 gemäß der Artenschutzprüfung ASP).
- Abbruchmaßnahmen sind auf einen Zeitraum außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.03.-31.08.) zu beschränken.
- Für die Außenbeleuchtung sind tierfreundliche Leuchtmittel mit einem möglichst geringen Ultraviolett- und Blauanteil zu verwenden. Darüber hinausgehend sollen sowohl der Abstrahlwinkel als auch das Beleuchtungsniveau sowie Anzahl und Höhe der Leuchten optimiert werden. Eine konkrete Umsetzung der Maßnahme kann im jeweiligen Bau-antragsverfahren erfolgen. (Verminderungsmaßnahme V4 der ASP).
- Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln an größeren Glasscheiben / -fronten und Über- Eck- Verglasungen, ist im jeweiligen Bauantragsverfahren der Vogelschlag bei der Gestaltung von Glasfassaden zu prüfen und es sind geeignete Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Hierbei sind auch potenzielle Zugaktivitäten von Vögeln einzubeziehen. (Verminderungsmaßnahme V5 der ASP).
- Aufgrund der Inanspruchnahme der Reviere von Bluthänfling und Nachtigall wird auf den Grundstücken Gemarkung Stotzheim, Flur 20, Flurstücke 54 sowie Gemarkung Billig, Flur 22, Flurstück 19, 57 und 45 eine ca. 3 ha große Ausgleichsfläche als Ackerbrache angelegt und nachfolgend erhalten.

Herstellung des Straßenkörpers
Die zur Herstellung des Straßenkörpers öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Rückenstützen der Borde, Anschüttungen, Abgrabungen und Stützwände können ganz oder teilweise auf den Baugrundstücken angelegt werden.

Stillgelegte Ferngasleitung
Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine stillgelegte Ferngasleitung mit der Leitungsnummer RG003023076 (Eigentümer: Open Grid Europe), diese ist in den Bebauungsplan als Bestand eingetragen. Die stillgelegte Ferngasleitung kann soweit es für das spätere Bauvorhaben erforderlich sein sollte, ausgebaut werden. Ein Herausschneiden der Rohre darf nur durch das Fachpersonal der Thyssengas GmbH erfolgen.

DIN-Normen
Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Stadt Euskirchen, Kölner Straße 75, 53879 Euskirchen, im Fachbereich 9 – Stadtentwicklung und Bauordnung während der Öffnungszeiten eingesehen und auch über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.

7. Flächenbilanz

Bezeichnung	***Fläche [m²]***	***Anteil vH***
Planung		
WA	31.990	18,3
MU	59.310	33,8
SO	18.290	10,5
Öffentliche Grünflächen (Parkanlagen)	11.510	6,5
Öffentliche Verkehrsflächen, Planung	29.600	16,9
Bestand		
Öffentliche Grünflächen, Straßenbegleitgrün	7.670	4,4
Öffentliche Verkehrsflächen	16.480	9,6
Plangebiet insgesamt	**174.850**	**100,0**

8. Auswirkungen der Planung

Der bestehenden erheblichen Nachfrage nach Wohnraum wird unter Berücksichtigung des Vorrangs der Innenentwicklung vor einer Inanspruchnahme von Freiflächen entsprochen.

Die geplante städtebauliche Entwicklung führt zu einer langfristig wirtschaftlichen Infrastrukturauslastung und einer Stärkung der Kernstadt.

Zu den städtebaulichen Auswirkungen der Planung liegen die folgenden wesentlichen Erkenntnisse vor:

-Verkehr-
Das Verkehrsgutachten [BSV, Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen; Stand März 2021] prognostiziert ein durch die Planung im Bereich der 32. FNP-Änderung induziertes zusätzliches Verkehrsaufkommen von 8.800 Fahrzeugbewegungen (PKW, LKW und motorisierte Zweiräder) je 24 Stunden. Die Ergebnisse zeigen,

dass die zusätzlichen Verkehre, die durch die Planung erzeugt werden an allen untersuchten Knotenpunkten mit einer ausreichenden oder besseren Verkehrsqualität abgewickelt werden können, als derzeit vorhanden. Voraussetzung hierfür ist eine Optimierung bzw. Anpassung der Signalzeiten an den lichtsignalgeregelten Knotenpunkten Keltenring (B 56) /Kölner Straße (B 56) /Pützbergring, Pützbergring /Alfred-Nobel-Straße, Pützbergring /Gottlieb-Daimler-Straße und Pützbergring/ An der Vogelrute/Eifelring.
Die Anpassungen sollen auch zur Aufrechterhaltung der Grünen Welle auf dem Pützbergring erfolgen. Die Wirksamkeit bleibt dann etwa auf dem Niveau der Bestandssituation.
Am Knotenpunkt Pützbergring /Gottlieb-Daimler-Straße muss zusätzlich ein separater Linksabbiegefahrstreifen in der Zufahrt Gottlieb-Daimler-Straße eingerichtet werden.
Die neue Anbindung an den Pützbergring erfordert die Errichtung eines Linksabbiegefahrstreifens auf den Pützbergring und einen getrennten Rechts- und Linksabbiegefahrstreifen in der Zufahrt der neuen Planstraße.

-Einzelhandel-
Die möglichen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsansiedlung wurden durch eine Auswirkungsanalyse geprüft. Die Ergebnisse sind unter Nr. 2.1 dieser Begründung erläutert. Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Schluss, dass die geplanten Einzelhandelsansiedlungen städtebaulich sowie versorgungsstrukturell keine erheblichen, kritischen Auswirkungen haben. Insbesondere werden keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet und in den Nachbarkommunen erwartet. Im Bebauungsplan werden die erforderlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Geschossflächen des Handels und der Sortimente samt vorhabenbezogener Verkaufsflächenobergrenzen getroffen (s. dazu Nr. 5.1.3).

Die Auswirkungsanalyse ist der Begründung als Anhang beigefügt und ist Bestandteil dieser Begründung.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung (s. dazu auch unter Nr. 9, Umweltprüfung) sind eine Artenschutzprüfung Stufe 2, ein Bodengutachten mit Sanierungskonzept, ein Schallimmissionsgutachten und eine Geruchsimmissionsprognose erstellt worden.
Es liegen folgende wesentliche Erkenntnisse vor, die nachfolgend auch in den Umweltbericht eingearbeitet wurden:

-Artenschutz-
Für das Plangebiet liegt eine artenschutzfachliche Prüfung (ASP) der Stufe 2 (Art-für-Art-Untersuchung) vor [Kölner Büro für Faunistik, März 2021]. Diese stellte 11 planungsrelevante Arten (Brut- o-der Gastvögel) im Gebiet fest, unter denen Bluthänfling, Nachtigall und Turmfalke im Plangebiet brüten.

Streng geschützte Tierarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie: Zauneidechsen wurden als nicht ständig im Plangebiet auftretend eingestuft (eine Einzelsichtung während der Bestandserhebung). Ein Quartier von Zwergfledermäusen wird an einer der Hallen vermutet.
Da mit der Umsetzung der Planung der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Bluthänfling (8 Reviere), Nachtigall (3 Reviere) und Turmfalke (1 Revier) sowie der Zwergfledermaus (Quartier) verbunden ist, werden für diese vier planungsrelevanten Arten vorgezogen durchzuführende funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Entsprechende Festsetzungen und/ oder vertragliche Regelungen erfolgen für den Bebauungsplan (s. dazu auch den Umweltbericht).

Die Maßnahmen für Bluthänfling und Nachtigall sowie Turmfalke und Zwergfledermaus werden auf städtischen Grundstücken am südlichen Rand des Euskirchener Stadtwaldes umgesetzt.

-Schallimmissionen-
Nach den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose [Peutz Consult; Dezember 2021] ist das Plangebiet durch Verkehrs- und Gewerbelärm erheblich vorbelastet. Im Bebauungsplan Nr. 140 werden die notwendigen Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden, sowie in Teilen im Osten des Plangebietes eine Grundrissgliederung bzw. der Ausschluss der Wohnnutzung festgesetzt. Die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet lösen keine relevante Emissionsbelastung für den umgebenden Bestand aus, vielmehr führt die Umnutzung des bisherigen Industriegebietes hier überwiegend zu einer Entlastung.

-Geruchsimmissionen-
Die Geruchsimmissionsprognose [Olfasense GmbH; Mai 2022] weist für den überwiegenden Teil des Plangebietes die Einhaltung der nach dem Anhang 7 TA Luft als unproblematisch anzusetzenden max.0,10 relativer Häufigkeit der Geruchsstunden (Zeiträume mit wahrnehmbarem Geruchseintrag, z. B. von der Zuckerfabrik) nach. Die 0,10 gelten für Wohn- und Mischgebiete sowie Urbane Gebiete.
Im nördlichen Bereich, auf Höhe der Halle Süd wird der Immissions-Richtwert mit 0,11- 0,13 relativer Häufigkeit der Geruchsstunden im Jahresmittel überschritten, gleiches gilt für eine Beurteilungsfläche am südlichen Rand (Gottlieb-Daimler-Straße, Ecke Römerstraße) des Plangebiets. Im Bebauungsplan wird für die kritischen Bereiche die Wohnnutzung überwiegend ausgeschlossen.
Für die oben genannten abweichenden Bereiche mit bis zu 0,12 relativer Häufigkeit der Geruchsstunden im Jahresmittel wird die Wohnnutzung dennoch nicht grundsätzlich in allen dementsprechend ausgewiesenen Teilen des Plangebietes ausgeschlossen. Der maximal prognostizierte Wert von 0,12 wird hierbei gemäß Nr. 3.3 des Anhangs 7 TA Luft als Zumutbarkeitsgrenze bewertet. Dies ist möglich, weil die Wohnnutzung hier an die bestandsgeschützten, Geruch emittierenden Betriebe heranrückt und somit über dem Richtwert von 0,10 liegende Geruchshäufigkeiten in diesem Einzelfall als bestehende Vorbelastung der heranrückenden Nutzung noch zumutbar sind. Für den Bereich im MU 2.2 mit einem Wert von 0,13 ist die Wohnnutzung ausgeschlossen.

Im MU 8 sind in dem Bereich mit einem Wert von 0,13 aus Gründen des Schallschutzes weder Fenster schützenswerter Aufenthaltsräume in Wohnungen noch Außenwohnbereiche zulässig. Auch hier ist also eine Betroffenheit der Wohnnutzung durch Geruchsimmissionen oberhalb der Zumutbarkeitsschwelle von 0,12 nicht zu erwarten, Eine Belüftung der Wohnungen über den Innenhof ist möglich. Hier beträgt die relative Häufigkeit der Geruchsstunden max. 0.11.

-Bodenbelastung-
Zum Umgang mit den vorhandenen, teilweise entsorgungspflichtigen Bodenmaterialien liegt ein bereits mit der Unteren Bodenschutzbehörde vorabgestimmtes Konzept vor [Mull & Partner; 2020]. Nach diesem können die vorhandenen Materialien unter Einhaltung der nutzungsbezogenen Prüfwerte gemäß der Bundes-Bodenschutzwerte teilweise im Plangebiet belassen bzw. umgelagert werden. In geringem Umfang kann auch eine Entsorgung von Bodenmassen erforderlich sein. Bodenbelastungen, die Maßnahmen der Gefahrenabwehr erfordern, wurden nicht vorgefunden.

TEIL B: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Allgemeines, Grundlagen der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dargestellt, beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht sind auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen darzustellen. Der Umweltbericht wird gemäß der Anlage 1 zum Baugesetzbuch erarbeitet (Anlage zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB angegeben.

Gemäß § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) entfällt die für das Planvorhaben grundsätzlich vorgesehene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß dem UVPG, da für den Bauleitplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht, durchgeführt wird.

1.2 Vorhabenbeschreibung

Der Bebauungsplan Nr. 140 sieht die Entwicklung von wohn- und mischgenutzten Flächen sowie Handels- und Infrastrukturflächen auf dem Gelände der früheren Westdeutschen Steinzeugwerke vor. Der Planbereich umfasst eine Fläche von circa 17,4 Hektar im Ortsteil Euskirchen. Der Bereich liegt südöstlich der Innenstadt und wird durch den Pützbergring im Nordwesten, die Alfred-Nobel-Straße im Nordosten und die Gottlieb-Daimler-Straße im Süden begrenzt. Er umfasst im Wesentlichen das frühere Betriebsgelände der Westdeutschen Steinzeugwerke, sowie darüber hinaus ein weiteres, derzeit untergenutztes Gewerbegrundstück im Südosten des Plangebiets.

Das neue Quartier soll sich durch eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen, insbesondere Eigentumswohnungen und Mietwohnungsbau, wohnverträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie einem Nahversorgungszentrum und einer Kita auszeichnen.

Die Bebauung ist überwiegend viergeschossig mit Staffelgeschossen geplant. Dabei sind an den Rändern des Quartiers stärker geschlossene Blockränder notwendig und geplant, die dazu beitragen, den Schallimmissionseintrag in das Innere des Quartiers zu mindern. Im Inneren sind aufgelockerte Blockränder vorgesehen, die Mehrfamilienhäuser in Form kleinerer Stadtvillen ermöglichen.

Der Bebauungsplan sieht eine Teilung des neuen Quartiers in ein Allgemeines Wohngebiet, ein Urbanes Gebiet sowie ein Sondergebiet vor.

Im Urbanen Gebiet wird die östliche der beiden vorhandenen Industriehallen in ihrem Umriss erhalten. Das planerische Ziel für den Bereich der bestehenden Halle ist eine Nutzungsgliederung in einen Gewerbeteil, der nach Osten zu den benachbarten Gewerbenutzungen und der Zuckerfabrik hin eine Pufferfunktion erfüllt und einen auch für das Wohnen vorgesehenen Teil, der nach Westen in das Innere des neuen Stadtviertels orientiert ist.

Im Südwesten ist ein Stadtplatz, der den Zugang des Quartiers vom Bahnhof und der City Süd aus markiert, geplant. Östlich des Platzes ist an der Gottlieb-Daimler-Straße das bereits erwähnte Sondergebiet für Einzelhandel mit Nahversorgungsfunktion geplant. Die Einzelhandelsnutzungen sind mit einer Wohnnutzung in den Obergeschossen kombiniert.

Den Mittelpunkt des neuen Stadtviertels bildet eine circa 1 Hektar große, öffentliche Parkanlage. An dieser Parkanlage wird auch die Kindertagesstätte vorgesehen. Mit den vorgesehenen Wegeverbindungen entsteht eine engmaschige Vernetzung des Gebiets zur City Süd und zur Erftaue.

Die Haupterschließung für den Autoverkehr ist mit einem Anbindepunkt vom Pützbergring und einem zweiten von der Alfred-Nobel-Straße vorgesehen. Eine weitere Anbindung, die insbesondere den Einzelhandel erschließt, erfolgt von der Gottlieb-Daimler-Straße.

Der größte Teil des Straßennetzes innerhalb des neuen Stadtviertels kann mit diesem Erschließungssystem auf den Fahrrad- und Fußverkehr bzw. reinen Anliegerverkehr beschränkt bleiben und nahezu autofrei bzw. verkehrsberuhigt gestaltet werden.

1.3 Planungsrelevante Vorgaben und Umweltschutzziele

Die Umweltprüfung erfolgt anhand der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannten Umweltbelange. Nachfolgend sind die wesentlichen, bei der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachplanungen sowie weitere Beurteilungsgrundlagen aufgeführt.

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
- DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)
- DIN 45 680 (Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft
- DIN 45 681 (Bestimmung der Tonhaltigkeit von Geräuschen und Ermittlung eines Tonzuschlages für die Beurteilung von Geräuschen)
- DIN EN 12 354 (Bauakustik)
- DIN ISO 9613 (Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien)
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG NW)
- Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NW)
- Parkplatzlärmstudie (Schriftenreihe des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz)
- Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln
- Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, RLS – 19
- TA Lärm
- TA Luft
- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)
- Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL)

1.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln weist das Plangebiet nach Rechtswirksamkeit der 19. Regionalplanänderung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Vor

der 19. Regionalplanänderung war gemäß den historisch entstandenen Nutzungen als Ziegelei und später als Steinzeugwerk ein Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) ausgewiesen.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche (G) dar. Nordwestlich befindet sich der Pützbergring als örtlicher Hauptverkehrszug. In nördlicher Richtung ist die vorhandene Bebauung an der Alfred-Nobel-Straße als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 140 aufgestellt. Die FNP-Änderung sieht eine Teilung des neuen Quartiers in eine Wohnbaufläche (W), ein Urbanes Gebiet (MU) sowie ein Sondergebiet (SO 8) für Einzelhandel mit Nahversorgungsfunktion vor. Ferner wird der zentrale Park als Grünfläche dargestellt.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich die 34. Flächennutzungsplanänderung im Aufstellungsverfahren, mit der für einen Bereich zwischen An der Vogelrute, Pützbergring und Gottlieb-Daimler-Straße künftig Mischgebiete dargestellt werden sollen. Derzeit sind hier wie im Bereich der 32. Änderung Gewerbliche Bauflächen dargestellt.

1.3.3 Vorhandenes Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 100. Er setzt Industriegebiet (GI) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 9,0 fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken sich auf nahezu das gesamte Gebiet, da die Baugrenzen mit 5- 8 m Abstand zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt sind. Mittig im Plangebiet sowie an der Alfred-Nobel-Straße ist jeweils eine kleine Fläche für die Elektrizitätsversorgung festgesetzt. Hier befinden sich Umspannstationen. Angrenzend an den Pützbergring sind öffentliche Grünflächen für das Straßenbegleitgrün festgesetzt.

1.3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Euskirchen. Nordöstlich angrenzend befindet sich jenseits der Alfred-Nobel-Straße das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2-2 „Erfttal und Erftmühlenbach bei Euskirchen“.

1.3.5 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung: Fauna-Flora-Habitat (FFH) –Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete

FFH- und Vogelschutz-Gebiete:

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Naturschutzgebiete:

Im Planbereich und seiner näheren Umgebung sind keine Naturschutzgebiete vorhanden.

1.3.6 Biotopkataster des LANUV

Angrenzend an das Plangebiet ist die Erftaue als schutzwürdiger Biotop Nr. BK-5306-032 erfasst.

2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

2.1 Tiere und Pflanzen, Artenschutz, biologische Vielfalt

Durch eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) II [1] wurden die bestehenden Strukturen des Plangebiets untersucht. Dabei wurden die Brachflächen, die sich im Plangebiet südlich der beiden großen Hallen befinden als strukturreich eingeschätzt. Neben vegetationsarmen Bereichen sind hier auch Hochgrasfluren, lichte Krautfluren und Staudenfluren vorzufinden. Die Brachflächen sind von Sträuchern und Gebüschen sowie einigen Baumgruppen und Einzelbäumen durchsetzt. Vor allem an der südwestlichen Grenze der Brache ist ein dichter, heckenartiger Strauchbestand ausgeprägt. Ein dichter Gebüschbestand ist außerhalb der zuvor beschriebenen Brache auch an der nördlichen Grenze des Plangebietes entlang der Alfred-Nobel-Straße ausgeprägt. Aufgrund des geringen oder nur mäßig hohen Alters weisen die Bäume und Baumgruppen im Plangebiet keine potenziell für Vogel- oder Fledermausarten wertvollen Sonderstrukturen wie Baumhöhlen oder Borkenspalten auf.

Den südlichen Teil des Plangebietes bildet eine Ackerparzelle, die intensiv bewirtschaftet wird. Sonderstrukturen sind hier nicht ausgeprägt.

Im Untersuchungsraum, der das Plangebiet und sein näheres Umfeld umfasst, konnten 41 Vogelarten nachgewiesen werden. Insgesamt 27 der nachgewiesenen Vogelarten brüten im Untersuchungsraum, 21 Arten konnten auch innerhalb des Plangebietes als Brutvögel festgestellt werden. Die anderen 14 Arten sind lediglich Gastvögel oder überfliegen das Plangebiet. Unter den erfassten Vogelarten befinden sich 11 planungsrelevante Arten (Brut- oder Gastvögel), von denen drei Arten, nämlich Bluthänfling, Nachtigall und Turmfalke im Plangebiet brüten.

An planungsrelevanten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden Zauneidechse und Zwergfledermaus durch die ASP nachgewiesen. Während der einzige Nachweis einer Zauneidechse auf ein vermutlich bei Wanderbewegungen erfasstes Tier zurückzuführen ist und die Art als nur sporadisch auftretend eingestuft wird, konnte die Zwergfledermaus regelmäßig als Nahrungsgast und bei Transferflügen festgestellt werden. Ein Quartier der Zwergfledermaus wird an einer der großen Hallen vermutet.

2.2 Landschaft und Landschaftsbild

Nordöstlich des Plangebiets grenzt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2-2 „Erfttal und Erftmühlenbach bei Euskirchen“ an. Durch das Landschaftsschutzgebiet verläuft die Erft, an der ein Rad- und Fußweg angelegt ist.

Das Plangebiet selbst liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet. Aufgrund der baulichen Prägung im Bestand besitzt das Plangebiet auch keinen ausgeprägten landschaftlichen Charakter. Dieser Eindruck wird durch die Industrie in der Umgebung und die angrenzenden Eisenbahngleise des Bahnhofs Euskirchen verstärkt.

2.3 Fläche und Flächeninanspruchnahme

Der überwiegende Teil des Plangebiets besteht aus dem früheren Gelände der Westdeutschen Steinzeugwerke. Hier ist derzeit in den beiden im Nordteil gelegenen Hallen noch ein Speditionsbetrieb ansässig. Der südliche Teil des Geländes ist ungenutzt und mit Ruderalvegetation in unterschiedlichen Sukzessionsstadien bewachsen (s. auch B 2.1). Das alte Betriebsgelände hat eine Flächengröße von ca. 10,0 Hektar. Davon sind derzeit 3,6 Hektar baulich genutzt. 6,4 Hektar sind Ruderal-/ Brachflächen.

Die im Plangebiet gelegene Ackerfläche an der Gottlieb-Daimler-Straße ist 2,7 Hektar groß.

Im Südosten des Plangebiets befindet sich ein 2,0 Hektar großes, gewerblich genutztes Grundstück.

Insgesamt 1,1 Hektar Plangebietsfläche sind vorhandenes Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand, 1,6 Hektar sind vorhandene Straßenverkehrsflächen.

2.4 Boden

Der größte Teil des Plangebietes, mit Ausnahme der Ackerfläche im Süden, weist durch Abgrabungen und Auffüllungen keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr auf.

Für die natürlichen Böden weist das Informationssystem BK 50 (Bodenkarte 1:50.000) des Geologischen Dienstes NRW typische Parabraunerde aus. Darunter befindet sich stark toniger Schluff. Dieser ist für eine funktionsfähige Niederschlagsversickerung nicht geeignet, weshalb die Niederschlagsversickerung hier durch Mulden-Rigolen-Systeme in Form von einer Bewirtschaftung mit gedrosselter Ableitung, unterstützt werden sollte.

Die Bodenuntersuchungen [2-4] ermitteln im ehemaligen Betriebsgelände flächige Auffüllungen in einer Mächtigkeit von 0,8 bis 4,8 m. Die historischen Karten für die Zeit zwischen 1891 und 1945 zeigen, dass sich im Bereich der Tunnelöfen, der sich mit dem heute durch die beiden Hallen genutzten Bereich in etwa deckt, Abgrabungen befanden. Diese wurden wahrscheinlich im Rahmen der Produktion der Ziegelei getätigt und anschließend aufgefüllt. Die Auffüllungsmächtigkeit steigt von Nordost nach Südwest. Die Auffüllung wird als sehr heterogen und mit Bauschuttresten durchsetzt beschrieben. Bei den im Jahr 2019 durchgeführten Sondierungen wurden belastete Auffüllungen gefunden, die zwischen Z 1.1 und > Z 2 nach LAGA Bauschutt (1997) eingestuft wurden.

Da der Bereich des Plangebiets bereits durch Bautätigkeit überformt wurde und überwiegend versiegelt ist, besteht bezogen auf den Boden, abgesehen von der Ackerfläche, eine geringe Eingriffsempfindlichkeit.

Das Grundstück ist als Altstandort mit der Bezeichnung „Westdeutsche Steinzeugwerke“ (Kataster-Nr. 5306/244) registriert. Die Eintragung erfolgte im Hinblick auf den Grundstücksteil, auf dem früher der Produktionsstandort der Westdeutschen Steinzeugwerke angesiedelt war.

Die Betriebseinstellung erfolgte hier im Jahr 2001. Im Jahr 2003 wurde dann ein Abbruchantrag gestellt, der die Fabrikationsgebäude bis auf die Gebäude der Tunnelöfen umfasste. Für das Gebäude „Tunnelofen I“ erfolgte zu einem hier nicht bekannten Zeitpunkt vor der Betriebseinstellung durch den Ausbau der ursprünglichen Produktionsanlagen eine Umnutzung als Logistikfläche. Das Gebäude „Tunnelofen II“ wurde im Zuge des Abrisses ebenfalls als Logistikfläche hergerichtet.

Im Frühjahr 2005 wurde die Abrissmaßnahme unter gutachterlicher Begleitung begonnen und mit Vorlage eines entsprechenden Abschlussberichtes abgeschlossen. Im Verlauf des Abbruches erfolgten dann auf die Grundlage entsprechender gutachterlicher Stellungsnahmen Auskofferungs- und Umlagerungsmaßnahmen auf dem Grundstück unter Einbeziehung des Gebäudes des Tunnelofens II.

Im Jahr 2009 erfolgte der Rückbau des Büro- und Verpackungsgebäudes. Auch zu dieser Maßnahme liegt ein entsprechender Bericht vor. Die im Zuge des Abrisses wiederum im Untergrund vorgefundenen Auffüllungen, die mit Schlacken und Bauschuttresten durchsetzt sind, wurden ebenfalls näher untersucht. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse wurden aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken erhoben, diese ohne weitere Sicherungsmaßnahmen vor Ort zu belassen. [2]

Bodenbelastungen, die Maßnahmen der Gefahrenabwehr erforderten, wurden nicht vorgefunden.

Darüber hinaus wurden im Zuge des Planungsprozesses zur Umnutzung des Geländes, in den die Untere Bodenschutzbehörde seit November 2019 beteiligt ist, ergänzende Untersuchungen durchgeführt. Diese begründen sich damit, dass auf dem Gelände flächenhaft belastete Auffüllungsmaterialien vorhanden sind, die auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen einer Bewertung dahingehend unterzogen wurden, inwieweit eine grundsätzliche Gefährdung von Schutzgütern (Boden – Mensch, Boden – Grundwasser) gegeben ist und diese für Modellierungs-, Aufbau- oder Umlagerungszwecke vor Ort wieder eingebaut werden können.

Im Rahmen eines entsprechenden Bodenmanagements unter Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen ist der schadlose Wiedereinbau der Bodenmassen oder -soweit erforderlich- ein Bodenaustausch vorgesehen.

2.5 Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Bereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Wie oben bereits erwähnt, befindet sich in ca. 40 m Entfernung die Erft. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserrisikogebieten.

Oberer Grundwasserleiter ist das quartäre Lockergestein der Jüngeren Hauptterrasse, bestehend aus fluviatilen Ablagerungen (Sand und Kies). Dies sind die sogenannten Eifelschotter mit zwischengeschalteten Schlufflagen und bindigem Eisenkies, die im Bereich zwischen den ehem. Tunnelöfen zwischen 0,5 - 2,5 m mächtig sind und sich etwa 2,9 - 4,7 m unter der Geländeoberkante und damit unterhalb der Auffüllung befinden.

Die unteren Grundwasserleiter zeigen Absenkungstendenzen, genau wie sich das Stadtgebiet Euskirchen seit der Braunkohlesümpfung um 10-15 cm abgesenkt hat. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) teilte dem begutachtenden Büro gemäß den Angaben im Bodengutachten [2] im Mai 2019 mit, dass sich das Gelände im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung der Braunkohletagebaue befindet. Die Höchstwasserstände der 1950er Jahre werden durch die künstliche Absenkung auf etwa 160 m NHN heute nicht mehr erreicht. Höchster Grundwasserstand zwischen 1950 und 2018 war 160,7 m NHN, mittlerer Grundwasserstand 152,2 m NHN. Grundwasserfließrichtung ist von Süden nach Norden. Der Grundwasserspiegel liegt im Mittelwasserstand etwa 7 m unter GOK.

Insgesamt ist die Eingriffsempfindlichkeit bezgl. Wasser gering.

2.6 Luft und Klima

Regionalklimatisch lässt sich das Plangebiet der Voreifel zuordnen. Das Klima der Voreifel zeichnet sich durch eher geringe Niederschlagsmengen im Jahresmittel aus, die bei 600-

700 mm liegen. Ursache hierfür ist die Leelage zur Eifel, insbesondere bei Winden aus westlichen und südlichen Richtungen. In den letzten Jahren sind deutlich abnehmende Niederschläge (2020: ca. 450 mm) zu verzeichnen. Die Jahresmitteltemperaturen liegen bisher bei etwa 9 °C bis 10 °C.

Das Fachinformationssystem Klimaanpassung des LANUV weist das Plangebiet mit Ausnahme der Ackerfläche als Gewerbe- und Industrieklimatop aus. Hier wird eine weniger günstige bis sehr ungünstige klimatische Situation angegeben. Tagsüber wird eine starke Erwärmung bis 41 °C festgestellt, nachts eine mäßige Überwärmung im Bereich von 18,5 – 20 °C. Die Fläche ist als Klimawandel-Vorsorgebereich ausgewiesen. Bei der Planung sind somit Maßnahmen erforderlich, die der Überwärmung entgegenwirken.

Der Acker ist als Klimatop der innerstädtischen Grünflächen mit hoher thermischer Ausgleichsfunktion eingestuft.

Ein relativ großer Anteil der als Stadt- und Gewerbeklimatop eingeordneten Plangebietsfläche ist derzeit entsiegelt und weist einen zumeist niedrigen Bewuchs auf. Die negativen Wirkungen der Fläche in Bezug auf die nächtliche Überwärmung werden hierdurch abgemildert. Die klimatischen Verhältnisse innerstädtischer Grünflächen sind zwischen denen von Freiland- und Waldklima einzustufen. Dabei variiert die klimatische Reichweite von Parkflächen in Abhängigkeit von der Größe und Form der Parkanlagen, deren Ausstattung sowie von der Anbindung an die Durchlüftungsbahnen [7]. Aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße und der fehlenden Vernetzung mit anderen Grünstrukturen ist davon auszugehen, dass sich der positive stadtklimatische Effekt der Grünfläche auf die Fläche selbst und die direkt angrenzenden versiegelten Bereiche beschränkt. Von einer positiven Fernwirkung, die auch die Innenstadtbereiche von Euskirchen erreicht, ist nicht auszugehen.

2.7 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Im Folgenden werden die auf das Plangebiet einwirkenden Beeinflussungen auf den Menschen und seine Gesundheit beschrieben. Eine Erholungsfunktion weist das Plangebiet nicht auf.

<u>Geruch</u>

In der direkten Umgebung des Plangebiets befinden sich vier Emittenten, die einen Einfluss auf das Plangebiet haben:

- Tierfutterfabrik, Albert-Latz-Straße
- Zuckerfabrik, Bonner Straße
- Lackiererei, Römerstraße
- Schnellrestaurant, Ecke Pützbergring/ Kölner Straße

Zur Ermittlung der Immissionssituation im Plangebiet wurde ein Geruchsimmissionsgutachten erstellt [5].

Auf den Beurteilungsflächen im Änderungsbereich errechnet sich als Vorbelastung eine Geruchsimmissionshäufigkeit von 0,05 bis 0,13 relativer Häufigkeit der Jahresstunden. Gemäß Anhang 7 TA Luft sind Gebiete mit einem Wert von bis zu 0,10 für eine Wohnnutzung ohne weiteres geeignet. Aufgrund der Ausbreitungsrechnung für die Geruchsvorbelastung des Änderungsbereiches im Prognosefall muss nur für den nordöstlichen Teilbereich des Änderungsbereiches ein Wert von 0,11- 0,13 berücksichtigt werden. Hier ist im Rahmen der planerischen Abwägung zu entscheiden, ob eine Wohnnutzung zugelassen

werden soll. Nach Nr. 3.3 des Anhangs 7 TA Luft bildet ein Wert von 0,12 die Zumutbarkeitsgrenze. Die geplante Grundstücksnutzung ist mit einer Pflicht zur Rücksichtnahme belastet, die unter anderem dazu führen kann, dass die durch Immissionen Betroffenen in höherem Maß Geruchseinwirkungen hinnehmen müssen, als dies in einem bisher nicht vorbelasteten Bereich der Fall wäre. In zwei Randbereichen des Plangebiets treten Belastungen bis zu einem Wert von 0,13 auf. In dem entsprechend betroffenen Bereich des MU 2.2 ist die Wohnnutzung nicht zulässig. Im MU 8 ist für den Eckbereich im Südosten des Baugebiets zur Gottlieb-Daimler-Straße eine relative Häufigkeit der Geruchsstunden von 0,13 prognostiziert. Hier sind aus Gründen des Schallschutzes weder Fenster schützenswerter Aufenthaltsräume in Wohnungen noch Außenwohnbereiche zulässig. Auch hier ist also eine Betroffenheit der Wohnnutzung durch Geruchsimmissionen oberhalb der Zumutbarkeitsschwelle von 0,12 nicht zu erwarten, Eine Belüftung der Wohnungen über den Innenhof ist möglich. Hier beträgt die relative Häufigkeit der Geruchsstunden max. 0,11.

Schall

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich gewerbliche und industrielle Nutzungen, sowie im Westen Bahnanlagen in Dammlage als relevante Schallquellen. Zudem müssen die umliegenden Straßen als Verkehrslärmquellen berücksichtigt werden. Nur nördlich des Plangebiets an der Alfred-Nobel-Straße befindet sich bereits bestehende Wohnbebauung.
Die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten wurden durch eine schalltechnische Untersuchung [6] geprüft. Das Plangebiet ist sowohl durch Gewerbelärm als auch durch Verkehrslärm deutlich vorbelastet. Sport- und Freizeitlärm sowie Fluglärm sind hingegen nicht planungsrelevant.

Die wesentlichen Emissionsquellen, deren Verkehrslärm auf das Gebiet einwirkt, sind für den Straßenverkehr:

- Bonner Straße (B56), nordöstlich zum Plangebiet;
- Pützbergring, westlich zum Plangebiet;
- Alfred-Nobel-Straße, nördlich/ östlich zum Plangebiet,
- Kölner Straße (B 51), östlich zum Plangebiet;
- Gottlieb-Daimler-Straße, Eifelring und An der Vogelrute, südlich des Plangebiets;

Für den Schienenverkehrslärm ist die Strecke Köln-Trier mit dem Gleisfeld des Bahnhofs Euskirchen im Westen des Plangebietes die maßgebliche Emissionsquelle. Einen geringen Beitrag zu den Emissionen leistet auch die Strecke Euskirchen – Bad Münstereifel, die nördlich des Plangebietes verläuft.

Bei den als Schallquellen zu berücksichtigenden, außerhalb des Plangebietes gelegenen Gewerbenutzungen handelt es sich zum einen um diverse Gewerbebetriebe an der Gottlieb-Daimler-Straße, der Straße „An der Vogelrute“ und der Roitzheimer Straße, südlich an das Plangebiet angrenzend. Diese Gewerbenutzungen liegen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 132, der sich derzeit in Aufstellung befindet.

Östlich des Plangebietes liegt die Zuckerfabrik, die sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 84 „Zuckerfabrik Euskirchen“ befindet.

Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen zum Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr) im Plangebiet bei freier Schallausbreitung zeigen, dass im westlichen Teil des Plangebietes nächstgelegen zu der Bahntrasse, Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 69 dB(A), sowie im östlichen Plangebiet von bis zu 60 dB(A) im Tageszeitraum vorliegen. Im Inneren des Plangebietes ergeben sich Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von maximal 54 – 58 dB(A) tagsüber.

Zum Nachtzeitraum liegen im westlichen Teil des Plangebietes nächstgelegen zu der Bahntrasse, Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 63 dB(A), im östlichen Plangebiet von bis zu 51 dB(A) im Nachtzeitraum vor. Im Inneren des Plangebietes ergeben sich Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von maximal 43-50 dB(A) nachts.

Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts wird um ca. 5-14 dB(A) tags bzw. um ca. 5-18 nachts überschritten.

Auch der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, von 63 dB(A) tags für ein urbanes Gebiet wird um bis zu 6 dB(A) überschritten. Nachts liegen Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes von 50 dB(A) um bis zu 13 dB vor.

Wie die Ergebnisse der Immissionsberechnungen zeigen, liegen im Plangebiet tags bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel aus Gewerbelärm zwischen 57 dB(A) und 65 dB(A) vor. Im Nachtzeitraum liegen im Plangebiet bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel aus Gewerbelärm zwischen 41 dB(A) und 50 dB(A) vor.

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) tags wird hier um bis zu 2 bzw. 10 dB(A) überschritten. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 63 dB(A) tags für ein urbanes Gebiet wird hier um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nachts wird hier um bis zu 1 bzw. 10 dB(A) überschritten. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 45 dB(A) nachts für ein urbanes Gebiet wird um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Unter Einbeziehung der bestehenden gewerblichen Nutzungen in den Teilgebieten MU 6, MU 7.1 und MU 7.2, die zunächst noch fortgeführt werden, als Schallquellen in die Schallimmissionsprognose ergeben sich für die angrenzenden Teilgebiete MU 2.1, MU 2.2, MU 3, MU 4, MU 5 und MU 8 keine wesentlich anderen Anforderungen an den Schutz vor Gewerbelärm als bei der Betrachtung ohne diese Schallquellen. Dies ist im Wesentlichen damit begründet, dass die Schallimmissionsprognose die freie Schallausbreitung im Plangebiet berücksichtigt, wobei die Hintergrundbelastung aus den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten den maßgebenden Beitrag zu den Beurteilungspegeln leistet.

Luftschadstoffe

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse zu schädlichen Luftschadstoffkonzentrationen durch Stäube und Gase vor. Insbesondere sind hier keine Überschreitungen der Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub nach der 39. BImSchV bekannt.
Vom Plangebiet gehen derzeit CO_2- Emissionen der Nutzung durch einen Logistikbetrieb und weitere Gewerbenutzungen aus.

Lichtemissionen und -immissionen

Vom Plangebiet gehen derzeit Lichtemissionen durch einen Logistikbetrieb und weitere Gewerbenutzungen aus. Immissionsempfindliche Nutzungen sind nicht vorhanden.

Erschütterungen

Das Plangebiet ist keinen planungsrelevanten Erschütterungseinträgen ausgesetzt und es gehen keine entsprechenden Emissionen von ihm aus.

Störfallbetriebe/ Gefahrenabwehr
Im Plangebiet sind keine Betriebe und Anlagen im Sinne der 12. BImSchV bzw. der Seveso-III-Richtlinie (sogenannte Störfallbetriebe) vorhanden.

Im Plangebiet sind insgesamt 13 Bombenblindgänger bekannt. Eine Kampfmittelsondierung ist baubegleitend bzw. im Rahmen der Baufeldfreimachung erforderlich.

Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „T“. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

2.8 Kulturelles Erbe und Sachgüter
Bau- und Bodendenkmale oder andere für die Umweltprüfung relevante Kulturgüter sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Vorhandene Gebäude sowie eine stillgelegte Gasfernleitung sind umweltprüfungsrelevante Sachgüter.

2.9 Wirkungsgefüge zwischen den Umweltbelangen
... Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)

Das Wirkungsgefüge ist weitgehend durch die anthropogene Prägung des Plangebietes bestimmt. Naturnahe Bereiche mit einem entsprechenden natürlichen Gefüge kommen nicht vor. Durch die vorherrschenden Auffüllungsböden ist die natürliche Wirkung des Bodens (Filterfunktionen, Wasserspeicherung etc.) innerhalb des Gesamtgefüges stark eingeschränkt.

2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
Unter dem Begriff der Wechselwirkungen werden ökosystemare Wirkungsbeziehungen im Wirkungsgefüge der Umwelt verstanden, sofern sie aufgrund von zu erwartenden Umweltauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sein können. Derartige Wechselwirkungen liegen für den Geltungsbereich im Bestand nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
Bei einer Nichtdurchführung der Planung bliebe das bestehende Baurecht, das Industriegebiet (GI) für das Plangebiet festsetzt, zunächst wirksam. Die vorhandenen Nutzungen würden voraussichtlich im Plangebiet verbleiben. Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen würden nicht erfolgen. Zum Schutz der Nachtigall blieben die Gehölzstrukturen an der Alfred-Nobel-Straße erhalten. Zum Schutz des Bluthänflings blieben Teile der Ruderalflächen in einer Größenordnung von 2,0 – 2,5 ha bestehen. Der Emissionsgrad des Plangebietes würde sich nicht verringern.

4. Planungsalternativen
Nach Aufgabe der ursprünglichen, industriellen Nutzung des Geländes der Westdeutschen Steinzeugwerke sind Teile des Geländes als Logistikstandort vermietet, große Bereiche stehen leer.

Eine Projektentwicklung für ein Baukompetenzzentrum auf dem Gelände wurde ab 2014 versucht, war jedoch nicht erfolgreich.

Sofern die vorliegende Planung nicht verwirklicht würde, wäre zunächst die Beibehaltung der heute noch vorhandenen und genehmigten gewerblichen Nutzungen sowie der Verbleib der bestehenden Brachflächen und Ackerflächen im vorhandenen Zustand wahrscheinlich.

5. Prognose über die planbedingte Entwicklung des Umweltzustandes

5.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Die nachfolgende Darstellung umfasst sowohl bau- als auch betriebsbedingte Auswirkungen der Planung. Die Nutzung natürlicher Ressourcen wird unter den entsprechenden Belangen wie insbes. Boden, Wasser etc. behandelt.

5.1.1 Tiere und Pflanzen, Artenschutz, biologische Vielfalt

Tiere, Artenschutz

Im Rahmen der Planung kommt es zu einer bau- und anlagebedingten Inanspruchnahme von Brut- und Aufzuchthabitaten des Bluthänflings und der Nachtigall sowie von Fledermäusen.

Es sind Maßnahmen zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erforderlich (vgl. Nr. 6.1.1).

Bewertung:
Durch die Planung wird in Habitate streng geschützter bzw. planungsrelevanter Arten eingegriffen. Die Planung kann nur umgesetzt werden, wenn vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Minderungsmaßnahmen (Erhalt von Brutgehölzen) und weitere Maßnahmen zur Anwendung kommen.

Pflanzen

Das Plangebiet umfasst ca. 1,1 ha als Straßenbegleitgrün angelegte Gehölzbestände am Pützbergring und an der Alfred-Nobel-Straße, die weitgehend aus heimischen und standortgerechten Arten bestehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen und die geplanten Verkehrsflächen liegen bis auf einzelne Zufahrten und Zugänge außerhalb dieser Gehölzbestände, die somit überwiegend, mit einer Fläche von 0,82 ha erhalten werden.

Weitere ca. 6,4 ha sind Ruderalflächen in unterschiedlichen Sukzessionsstadien. Die Ruderalflächen werden durch den Bebauungsplan vollständig überplant. Im Plangebiet liegen außerdem ca. 2,7 ha intensiv bewirtschaftetes Ackerland, die ebenfalls überplant werden.
Als neue Vegetationsflächen bzw. -elemente werden eine Parkanlage von 1,4 ha, mindestens 1,2 ha Freianlagen in den Baugebieten, einschließlich der intensiv begrünten Flächen auf Tiefgaragen, extensiv begrünte Dachflächen sowie min.120 Straßenbäume geplant.

Bewertung:
Die Planung greift erheblich in die vorhandene Vegetation ein, schafft jedoch zum Ausgleich neue Vegetationsflächen im Plangebiet. Bei einer Anlage mit heimischen und standortgerechten, artenreichen Pflanzenauswahl kann die Planung zu einer Verbesserung für das Umweltschutzgut Pflanzen führen. Im Vergleich mit dem bestehenden Baurecht, das eine Beseitigung des überwiegenden Teils der Vegetationsflächen ohne Ausgleich ermöglicht, führt die Planung zu einer Verbesserung.

Biologische Vielfalt
Das Plangebiet hat nur innerhalb der spontan entstandenen Ruderalvegetation und in den Gehölzstreifen des Straßenbegleitgrüns eine Bedeutung für die biologische Vielfalt. Einschränkend wird hier zudem das vorhandene Baurecht wirksam, das Eingriffe in die Ruderalflächen jederzeit zulässt. Hier sind lediglich aus artenschutzrechtlichen Gründen Eingriffsbeschränkungen gegeben.

Bewertung:
Die Planung wirkt sich bei einem weitgehenden Erhalt des Straßenbegleitgrüns hinsichtlich der biologischen Vielfalt nur geringfügig aus.

5.1.2 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend als Industriegebiet (GI) bzw. als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eingriffe sind hier aufgrund des bestehenden Baurechts zulässig und aufgrund der langen industriellen Vornutzung des Gebietes auch vielfach erfolgt.

Gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist für den Bebauungsplan der Fall. Eine Eingriffsbewertung und eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgen daher in diesem Planverfahren nicht.

5.1.3 Landschaft und Landschaftsbild

Das Plangebiet leistet mit den großen ungestalteten Flächen derzeit keinen positiv prägenden Beitrag zum Landschaftsbild. Die vorhandenen Vegetationsflächen können dies aufgrund ihrer Insellage nur begrenzt kompensieren. Die Planung führt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, bei der eine ca. 1,4 ha große Parkanlage angelegt wird. Straßenräume und Freianlagen/ Hausgärten werden begrünt. Die Gehölzsäume an den umgebenden Straßen Pützbergring und Alfred-Nobel-Straße bleiben, bis auf die Anlage einer Zuwegung und von max. zwei Zufahrten, erhalten.

Bewertung:
Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf Landschaft und Landschaftsbild.

5.1.4 Fläche, Flächeninanspruchnahme

Hinsichtlich der geplanten Flächeninanspruchnahme ergibt sich die folgende Bilanz:

Bestand (vh. Baurecht)	**Planung**	**in m²**
Industriegebiet (GI)	Allgemeines Wohngebiet	31.990
Industriegebiet (GI)	Urbanes Gebiet	59.310
Industriegebiet (GI)	Sondergebiet	18.290
Industriegebiet (GI)	Verkehrsflächen	29.600
Industriegebiet (GI)	Grünflächen	11.510
Verkehrsflächen	Verkehrsflächen	16.480
Grünflächen	Grünflächen	6.570
Flächen für Versorgungsanlagen	Flächen für Versorgungsanlagen	1.000
Flächen für Versorgungsanlagen	Urbanes Gebiet	100
Summe		**174.850**

Bewertung:
Die Planung führt im Vergleich mit dem bestehenden Baurecht nicht zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und wirkt sich daher für das Umweltschutzgut Fläche nicht erheblich aus.

5.1.5 Boden

Aufgrund der baulichen und infrastrukturellen Veränderung des Plangebiets sind Aushubarbeiten notwendig. Teilweise können die vorhandenen Materialien unter Einhaltung der nutzungsbezogenen Prüfwerte gemäß der Bundes-Bodenschutzverordnung im Plangebiet belassen bzw. umgelagert werden. In geringem Umfang kann auch eine Entsorgung der Bodenmassen erforderlich sein. Die ergänzende Stellungnahme zur abfalltechnischen Untersuchung von Bodenmaterialien [4] empfiehlt, die Aushubarbeiten gutachterlich zu begleiten, um im Falle von organoleptischen Auffälligkeiten an den Aushubmaterialien, die über die in der Stellungnahme beschriebenen hinausgehen, diese zu separieren und für eine ordnungsgemäße Entsorgung gutachterlich auf eine ggf. vorliegende Entsorgungsrelevanz zu überprüfen.

Der Bebauungsplan nimmt einen entsprechenden Hinweis auf.

Die Planung nimmt auf einer Fläche von 2,7 ha, bei der es sich um Ackerland handelt, natürliche Böden in Anspruch. Ansonsten werden nur anthropogen stark veränderte, durch Auffüllungen und Verunreinigungen geprägte Böden in Anspruch genommen.

Die Planung sieht -soweit erforderlich- einen Austausch kontaminierter Bodenmassen gegen nicht kontaminiertes Material vor.

Bewertung:
Die Planung wirkt sich für den Boden positiv aus.

5.1.6 Wasser

Die gegenüber dem Bestand vorgesehene zusätzliche Flächenversiegelung im Plangebiet verringert die Neubildung von Grundwasser durch natürliche Versickerung von Niederschlägen. Da die Versickerungsfähigkeit der Böden gering ist, dürften im Ergebnis nur geringe Auswirkungen auf den Grundwasserkörper eintreten [2]. Der Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kann durch die Planung von Versickerungsanlagen entgegengewirkt werden (vgl. Nr. 6.1.6). Die zusätzliche Versiegelung kann zu einer Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, auch nach Starkregenereignissen beitragen. Hier kann unter anderem durch Dach- und Tiefgaragenbegrünungen und durch die Schaffung von Rückhaltungen die negative Wirkung gemindert werden. Zudem ist aufgrund des bestehenden Planungsrechts ein wesentlich höherer Versiegelungsgrad zulässig, als er jetzt neu geplant wird.

Es sind keine Nutzungen geplant, von denen erhebliche Grundwasserverunreinigungen ausgehen können. Das Oberflächenwasser der Straßen und Parkplätze muss ggfs. über eine Vorreinigung in die Versickerungsanlagen eingeleitet werden.

Bewertung:
Die Planung hat geringe Auswirkungen auf das Umweltschutzgut Wasser.

5.1.7 Luft und Klima (einschl. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität)

Luft und Luftqualität
Es sind keine Nutzungen geplant, die die Luft erheblich belasten. Aufgrund der Planung der Energienutzung mindestens nach dem Stand der Technik und den gesetzlichen Bestimmungen kann ferner davon ausgegangen werden. dass nur in geringem Umfang Treibhausgase im Plangebiet emittiert werden.

Bewertung:
Die Planung wirkt sich auf Luft und Luftqualität nur geringfügig aus.

Klima
Durch die Realisierung der Planung ändern sich die Temperaturverhältnisse innerhalb des Plangebietes. Während auf den derzeit unversiegelten, bzw. teilversiegelten Flächen mit einer Temperaturzunahme zu rechnen ist, bleibt das Temperaturniveau auf den derzeit versiegelten Bereichen des Plangebietes am Abend und in der Nacht unverändert, am Nachmittag zur Zeit der größten Hitzebelastung resultiert aus der Planung durch Entsiegelung und Verschattungen durch Bäume und Gebäude eine Abkühlung im Bereich der derzeitig versiegelten Flächen. Die nachmittäglichen Abkühlungstendenzen im Osten des Plangebietes sind bei Südostwind in abgeschwächter Form bis nördlich der Bahngleise und bei Südwestwind bis zur Wohnbebauung an der Alfred-Nobel-Straße in den Modellergebnissen nachzuweisen. Eine signifikante nachmittägliche Erwärmung über die Plangebietsgrenzen hinaus findet nicht statt.

In den Abend- und Nachtstunden resultiert aus der Planung anders als in den Nachmittagsstunden überwiegend eine Erwärmung. Lediglich im Bereich der nördlichen Lagerhalle wird noch eine leichte Abkühlung prognostiziert. Temperaturerhöhungen von bis zu 0,2°C werden im Umfeld des Planvorhabens sowohl abends als auch nachts bis in einer Entfernung von ca. 250 m zur nördlichen Plangebietsgrenze berechnet.

Durch die Realisierung des Planvorhabens erhöht sich die bioklimatische Belastung (ausgedrückt durch den PET-Wert) innerhalb der Plangebietsgrenzen tendenziell leicht um 1-5°C, was insbesondere auf die geringen Windgeschwindigkeiten innerhalb des Quartiers zurückzuführen ist. In unverschatteten Bereichen mit gleichzeitig sehr geringen Strömungsgeschwindigkeiten ergeben sich teilweise auch Erhöhungen der bioklimatischen Belastungssituation um mehr als 15°C. In von Bäumen und Gebäuden verschatteten Bereichen stellen sich allerdings auch deutliche Abkühlungseffekte ein. Änderungen der bioklimatischen Belastungssituation beschränken sich weitestgehend auf das Plangebiet, eine Fernwirkung in die umgebenden Siedlungsbereiche konnte nicht festgestellt werden.

Aufgrund der geringen Windgeschwindigkeiten innerhalb des Plangebietes bilden sich potenziell insbesondere in den Innenhöfen und in quer zur Strömungsrichtung verlaufenden Straßenzügen Hotspots mit sehr starken bioklimatischen Belastungen aus. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und einer zufriedenstellenden Aufenthaltsqualität in den Außenbereichen soll der Ausbildung dieser Hotspots mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt werden (vgl. Nr. 6.1.5).

Bewertung:
Die Planung hat für das Umfeld keine bis geringe klimatische Auswirkungen. Im Plangebiet selbst sind Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im

unmittelbaren Umfeld der Gebäude mit dem Ziel einer Vermeidung thermischer Überlastungseffekte erforderlich.

5.1.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Geruch

Die Planung betrifft große Bereiche, in denen eine Wert von 0,10 relativer Häufigkeit der Geruchsstunden im Jahresmittel nicht überschritten ist. Diese Bereiche eignen sich für die Wohnnutzung, die hier dementsprechend als vorwiegende Nutzung vorgesehen wird. Im Norden des Plangebietes sind bis zu 0,13 relativer Häufigkeit der Geruchsstunden zu erwarten.
Für die Bereiche mit einer relativen Häufigkeit von bis zu 0,12 Geruchsstunden im Jahresmittel wird die Wohnnutzung dennoch nicht grundsätzlich in allen dementsprechend ausgewiesenen Teilen des Plangebietes ausgeschlossen. Der maximal prognostizierte Wert von 0,12 wird hierbei gemäß Nr. 3.3 des Anhangs 7 TA Luft als Zumutbarkeitsschwelle bewertet. Eine erhebliche Belästigung wäre erst nach Überschreiten des Richtwertes für Gewerbenutzungen von 15 % Geruchsstunden zu befürchten. In den Bereichen mit relativen Häufigkeiten der Geruchsstunden über 0,12 ist die Wohnnutzung ausgeschlossen bzw. ist aufgrund der Festsetzungen zur Grundrissorientierung und dem Ausschluss von Außenwohnbereichen eine unzumutbare Belastung der Wohnnutzung nicht zu erwarten.

Bewertung:
Die Geruchsimmissionen sind von mittlerer Erheblichkeit.

Schall

Emissionen

Im Plangebiet sind mit der Festsetzung als Industriegebiet Betriebe zulässig, die erheblich belästigende Emissionen verursachen. Diese betrifft insbesondere auch Lärmemissionen. Mit dem im Norden des Plangebietes ansässigen Speditionsbetrieb ist noch eine stark emittierende Nutzung vorhanden. Nutzungen, die erheblich Lärm emittieren, sind künftig nicht mehr geplant. Hieraus ergibt sich eine erhebliche Verbesserung der Schallimmissionssituation im Plangebiet und seiner Umgebung.

Durch den planbedingten Verkehrslärm sind Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld gegeben. Diese können zum einen aus der Erhöhung oder auch Verringerung der Verkehrsmengen auf den umliegenden Straßen, zum anderen aus zusätzlichen Schallreflexionen durch Gebäude nahe den Straßen resultieren. Diese Auswirkungen und möglicherweise notwendigen Maßnahmen wurden gutachterlich geprüft. [6]

Die Grenzwerte für Lärmsanierungsmaßnahmen von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden bereits heute und auch nach Umsetzung der Planung nicht erreicht und/ oder überschritten.

Die Pegelerhöhungen nach Umsetzung der Planung betragen im Bereich der Immissionsorte entlang der Bundesstraße (An der Vogelrute 43/ Gottlieb-Daimler-Straße 2) maximal 7,4 dB tags und 2,4 dB nachts. Die höchsten Beurteilungspegel liegen im Prognose-Mit-Fall bei bis zu 68 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts (An der Vogelrute 21), die Pegelerhöhung beträgt hier 0,4 bzw. 0,2 dB tags/nachts.

Bewertung:
Die durch die Planung verursachten Lärmemissionen wirken sich nicht erheblich aus.

Immissionen
Durch die Vorbelastung mit Gewerbelärm sind die Richtwerte der TA Lärm an den äußeren Baugrenzen im Osten des Plangebietes zumeist überschritten. Es sind daher Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Gewerbelärm erforderlich. Dabei erweisen sich aktive Maßnahmen (Lärmschutzwall oder -wand) wegen der negativen Wechselwirkungen mit den Umweltbelangen Fläche (Flächenbedarf eines Lärmschutzwalles) sowie Landschaftsbild (Atypik im Erscheinungsbild und notwendige Höhenentwicklung bei Lärmschutzwänden) als kritisch. In der Planung wird daher die Vermeidung von Immissionsorten / immissionsempfindlichen Raumöffnungen zu den richtwertüberschreitend belasteten Gebäudeseiten als Lösung gewählt (vgl. Nr. 6.1.8)

Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm vorbelastet (vgl. Nr. 2.7). Die Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) am Tag und bis zu 63 dB(A) in der Nacht erfordern als Voraussetzung für die Ansiedlung von Wohnungen ein städtebauliches Konzept, das durch die Stellung der Gebäude den Schalleintrag in das Plangebiet mindert, soweit unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen mit den Belangen Fläche und Landschaftsbild vertretbar auch aktive Maßnahmen wie Wälle und Wände, sowie passive Schallschutzmaßnahmen. Diese müssen gesunde Wohnverhältnisse trotz der hohen Lärmbelastung gewährleisten.

Bewertung:
Die Lärmimmissionen sind erheblich und von wesentlicher Bedeutung für die Planung.

Erdbeben
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2. In der Planung sind die notwendigen bautechnischen Maßnahmen nach der DIN 4149 zum erdbebensicheren Bauen zu berücksichtigen.

Bewertung:
Bei einer geeigneten Konstruktion der Gebäude und Anlagen sind keine Gesundheitsgefahren durch Erdbeben zu erwarten.

Starkregenereignisse
Für die Planung wird ein Überflutungsnachweis erstellt, der die Fließwege und soweit erforderlich Rückhaltebereiche für das Oberflächenwasser aufzeigt. Das Ziel ist es dabei, die Gebäude einschließlich der Keller und Tiefgaragen vor Überflutungen zu schützen. Da das Gelände im Pangebiet nahezu vollständig neu modelliert wird, besteht ausreichend Planungsspielraum für eine entsprechende Ausgestaltung der Gefälleverhältnisse.

Bewertung:
Bei einer geeigneten Geländemodellierung sind keine Gefahrensituationen durch Starkregenereignisse/ Überflutungen zu erwarten.

Störfallrisiko
Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb der Achtungsabstände von Störfallbetrieben nach 12. BImSchV. Planungsrelevante Störfallrisiken liegen somit nicht vor.

Lichtimmissionen
Die Lichtimmissionen im Plangebiet werden sich auf das in einem Siedlungsbereich ortsübliche Maß beschränken und sind nicht von wesentlicher Bedeutung für die Planung.

5.1.9 Kulturelles Erbe und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale oder andere für die Umweltprüfung relevante Kulturgüter sind im Geltungsbereich derzeit nicht bekannt und werden auch nicht vermutet.
Vorhandene Sachgüter sind die Gebäude sowie eine stillgelegte Gasfernleitung. Letztere wird nicht mehr benötigt und kann nach den Angaben des Netzbetreibers beseitigt werden. Von den beiden vorhandenen Hallen wird eine nachgenutzt, ebenso bleibt das vorhandene Pförtnerhaus aufgrund seiner ortsgeschichtlichen Bedeutung erhalten.

Bewertung:
Die Planung hat keine Auswirkungen auf Kulturgüter und geringe Auswirkungen auf Sachgüter.

5.1.10 Abrissarbeiten, Bau und Vorhandensein der Anlagen

Zur Umsetzung der Planung werden die vorhandenen Gebäude bis auf die Halle Süd und das Pförtnerhaus abgerissen.

Danach werden Wohn- und Geschäftshäuser sowie Tiefgaragen errichtet. Es entstehen geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, da Abriss und Bebauung sich überwiegend in einem bereits bebauten bzw. durch frühere Bebauung geprägten Gelände vollziehen.

5.1.11 Nutzung natürlicher Ressourcen

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine bereits baulich überprägte Fläche, die sich nach Nutzungsaufgabe in Teilen zu Ruderalflächen entwickelt hat. Aufgrund der Planung im Rahmen der Innenentwicklung der Stadt Euskirchen erfolgt keine verstärkte Nutzung der natürlichen Ressourcen im Plangebiet im Vergleich zu dem Umfang, der nach dem heutigen Baurecht bereits zulässig ist.

5.1.12 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Emissionen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie die Verursachung von Belästigungen sind nicht zu erwarten, denn es werden nur solche Nutzungsarten zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Lärmemissionen entstehen durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebiets. Diese müssen sich aufgrund der festgesetzten Gebietskategorien als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Urbanes Gebiet und Sondergebiet in Größenordnungen halten, die das Wohnen und damit auch die menschliche Gesundheit im Allgemeinen nicht beeinträchtigen.

5.1.13 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Aufgrund der zulässigen Nutzung werden Haus- und Gewerbeabfälle anfallen, die gemäß der Abfallbeseitigungssatzung der Stadt Euskirchen entsorgt werden. Sonderabfälle sind durch die zulässigen, nicht wesentlich störenden Nutzungen nicht zu erwarten.

Wohnen: Pro Woche und Wohneinheit wird von einer durchschnittlichen Abfallmenge von insgesamt 175 Liter ausgegangen. Die Abfallmenge teilt sich in Bezug auf die Abfallart wie folgt auf:

80 l Restmüll;
15 l Biomüll;
40 l Altpapier;
40 l Recyclingverpackungsmüll.

Gewerbliche Nutzung: Bezogen auf die Nutzfläche beim Einzelhandel entstehen 3 Liter Abfall je Woche. Bezogen auf die Abfallart ergibt sich folgende Tabelle:
60% des Gesamtabfalls; Restmüll
10% des Gesamtabfalls; Biomüll
15% des Gesamtabfalls; Altpapier
15% des Gesamtabfalls; Recyclingverpackungsmüll

Die aufgeführten Werte sind Erfahrungswerte, entnommen aus der Informationsbroschüre für Architekten und Ingenieure der Stadtreinigung Hamburg [9].

5.1.14 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Aus der Planaufstellung sind keine derartigen Risiken zu erwarten.

5.1.15 Kumulierungen der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete (unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen)

Gebiete mit bestehenden Umweltproblemen oder/ und spezieller Umweltrelevanz sind durch die Planung nicht negativ betroffen, da der zulässige Emissionsgrad sowie der zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet durch die Planung gemindert werden. Auf die Nutzung natürlicher Ressourcen hat das geplante Vorhaben keine nennenswerten Auswirkungen.

5.1.16 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Planung hat für das Umfeld keine bis geringe klimatische Auswirkungen. Im Plangebiet selbst sind Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im unmittelbaren Umfeld der Gebäude mit dem Ziel einer Vermeidung thermischer Überlastungseffekte erforderlich.

5.1.17 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es wird von dem Einsatz üblicher Bau- und Betriebstechniken sowie –stoffe ohne relevante Umweltauswirkungen ausgegangen.

5.2 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan löst keine relevanten Änderungen der bestehenden ökosystemaren Wirkungsbeziehungen im Wirkungsgefüge der Umwelt aus.

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

6.1 Maßnahmen

Aufgrund der vorgenannten Prüfergebnisse werden insbesondere Maßnahmen zur Vermeidung von Auswirkungen auf streng geschützte Tierarten sowie zur Minderung von Eingriffen in den Naturhaushalt erforderlich. Des Weiteren erfordern die Prüfergebnisse Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen sowie zum Umgang mit der teilweise erhöhten Geruchsbelastung.

6.1.1 Artenschutz, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bezüglich der möglichen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten ist das Maßnahmenkonzept der ASP [1] umzusetzen:

> V1a (baubedingt): Zeitliche Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetation und Boden zur Vorbereitung der Bautätigkeiten:
> Maßnahmen zur Beseitigung von Krautflur, Stauden und Gehölzen sowie des Oberbodens sollten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten stattfinden. Die Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetationsschicht sind außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September durchzuführen. Durch die zeitliche Begrenzung der Flächeninanspruchnahme kann vermieden werden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Eier und Jungtiere) für wildlebende Vogelarten eintritt. Sollte die Beschränkung der Flächeninanspruchnahme auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit aus Gründen des Baufortschritts nicht möglich sein, wären Vergrämungsmaßnahmen und Nestkontrollen notwendig (Vermeidungsmaßnahme V1b). Es erfolgt eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan.
>
> V1b (baubedingt) – Alternativ Vergrämung und Kontrollen:
> Sollte eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden müssen, sind vor Beginn der Brutzeit Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen (etwa durch Vergrämung) und es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können. Hierzu wird eine Regelung im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Die beschriebenen Maßnahmen dienen vor allem dazu, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen und ihren Entwicklungsstadien sowie Nestern) für die im Vorhabenbereich brütenden Vogelarten zu umgehen. Daneben sind weitere Maßnahmen vorgesehen, um Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu vermindern:

> V2 (baubedingt) – Begrenzung der baubedingten Flächeninanspruchnahmen:
> Die Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über das eigentliche Plangebiet hinausgeht, soweit wie möglich vermieden wird. Dies gilt in besonderem Maße für die Inanspruchnahme von Gehölzen und Saumstrukturen. Zudem sollte versucht werden, möglichst viele der in den Randbereichen des Plangebietes stockenden Gehölze zu erhalten. Von der Maßnahme profitieren die im Plangebiet brütenden Vogelarten sowie die Zwergfledermaus, die die Saumstrukturen und Gehölzbestände als Flugwege zwischen Teillebensräumen nutzten kann. Es erfolgt eine Regelung im städtebaulichen Vertrag.

V3 (baubedingt) – Kontrolle von Gebäuden auf Fledermausbesatz und Gebäudebruten vor Abbruch:
In einer Halle im nördlichen Plangebiet befindet sich vermutlich ein Quartier der Zwergfledermaus. Da die Art zwischen mehreren Quartieren regelmäßig wechselt, ist nicht auszuschließen, dass gelegentlich auch weitere Gebäudespalten von der Art als Quartier genutzt werden. Um eine Tötung von Individuen der Art während des Abbruchs zu verhindern, sind unmittelbar vor dem Abbruch der Gebäude des Plangebietes Ein-/ Ausflugkontrollen durchzuführen. Nur, wenn im Rahmen dieser Kontrollen nachgewiesen wird, dass im abzubrechenden Gebäude derzeit keine Quartiere genutzt werden, kann dieses zum Abbruch freigegeben werden. Beim Nachweis einer Nutzung ist der Abbruch solange aufzuschieben, bis durch erneute Kontrollbegehungen der Nachweis erbracht wurde, dass keine Nutzung mehr vorliegt. Um die Wahrscheinlichkeit einer Quartiernutzung zu senken, ist zudem zu empfehlen, den Abbruch der Hallen im nördlichen Plangebiet nicht während der Wochenstubenzeit der Zwergfledermaus, also nicht zwischen Mai und August, durchzuführen.

Sollte der Abbruch von Gebäuden innerhalb der Brutzeit von Vogelarten durchgeführt werden, also zwischen dem 1. März und dem 30. September, müssten die Gebäude zudem auf Brutvorkommen von Gebäudebrütern überprüft werden. Es erfolgt eine Regelung im städtebaulichen Vertrag.

V4 (anlage-/betriebsbedingt) – Insekten- und Fledermaus-freundliche Straßenbeleuchtung: Um die Eignung des Plangebietes als Nahrungsraum und die Funktion linearer Strukturen als Flugweg zu erhalten, sollten die Verkehrswege im Plangebiet nur mit insekten- und somit auch fledermausfreundlichen Leuchtmitteln ausgestattet werden. Zu empfehlen sind warm-weiße LED-Lampen. Weiterhin sollten die Straßenlampen gezielt die Verkehrswege beleuchten, also nur nach unten strahlen, um Lichtemissionen in potenzielle Teillebensräume von Fledermäusen zu vermeiden. Es erfolgt eine Regelung im städtebaulichen Vertrag.

V5 (anlage-/betriebsbedingt) – Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden: Sollten großflächige Glaselemente im Bereich der Fassaden verbaut werden, könnte die Gefahr einer Tötung von Tieren durch Vogelschlag signifikant steigen. Deshalb ist der Einsatz von Glaselementen und die davon ausgehende Gefahr für Vögel durch eine fachkundige Person (Faunist/-in) zu überprüfen, wenn eine konkrete Planung für die Fassadengestaltung der Gebäude vorliegt. Sollten Konflikte absehbar sein, z.B. beim Einbau von Glas in Ecksituationen oder aufgrund des Einbaus spiegelnder Gläser, wären entsprechende Konfliktpunkte durch den Einsatz von Vogelschutzglas zu entschärfen. Es erfolgt eine Regelung im städtebaulichen Vertrag.

Über die vorgenannten Maßnahmen hinaus werden zudem funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen notwendig, die vor der Inanspruchnahme von Flächen im Plangebiet durchzuführen sind. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen zum Schutz der im Plangebiet brütenden Arten Bluthänfling, Nachtigall und Turmfalke sowie der Zwergfledermaus, die durch den Abbruch eines Gebäudes betroffen ist, in dem ein Quartier vermutet wird.

CEF1 (bau-, anlage- und betriebsbedingt) – Pflanzung von Strauchbeständen und Gebüschen mit vorgelagerten Staudenfluren in Ackerbrachen:

Aufgrund der Inanspruchnahme von 8 Revieren des Bluthänflings und 3 Revieren der Nachtigall besteht ein Maßnahmenbedarf auf einer Fläche von. ca. 3 ha. Die Flächen sollen als Nahrungsraum des Bluthänflings, d. h. vorwiegend als Ackerbrache angelegt und gepflegt werden. Um der Art in ausreichendem Umfang Brutmöglichkeit bereitzustellen, erfolgen zudem Pflanzungen dichter Strauch- und Gebüschbestände. Es erfolgt eine Regelung im städtebaulichen Vertrag für die Maßnahmen außerhalb des Plangebietes. Die Maßnahmen erfolgen auf den Grundstücken Gemarkung Stotzheim, Flur 20, Flurstück 54 sowie Gemarkung Billig, Flur 22, Flurstück 19.

Zum Schutz der Nachtigall wird zunächst als Maßnahme der Eingriffsminderung der weitgehende, flächenhafte Erhalt des Brutgehölzes an der Alfred-Nobel-Straße festgesetzt.

Darüber hinaus werden entsprechende Gehölzpflanzungen notwendig. Dabei sind einzelne Bäume (Überhälter) zu integrieren, um die Beschaffenheit des Brutplatzes für die Nachtigall zu gewährleisten. Als Brutplatz und Nahrungsraum der Nachtigall werden im Saum der Pflanzungen zudem Staudenfluren angelegt. Die Pflanzungen werden durch den städtebaulichen Vertrag gebietsextern auf den vorgenannten Grundstücken-verankert.

Um die Funktion der Ackerbrache als Nahrungsraum für den Bluthänfling zu gewährleisten, ist im Turnus von mindestens 2 Jahren ein Umbruch der Offenflächen (nicht der Pflanzungen und Staudenfluren) notwendig. Dieser sollte außerhalb der Brutzeit erfolgen (im Winterhalbjahr). Es ist zu empfehlen, die Fläche nicht vollständig umzubrechen, sondern jeweils einen Teil zu erhalten, auf dem die Tiere dann weiterhin nach Nahrung suchen können, bis sich auf der umgebrochenen Fläche wieder Vegetation entwickelt hat. Um eine dauerhafte Funktion der Fläche als Ausgleichlebensraum zu gewährleisten, sollte die Lebensraumeignung alljährlich vor Beginn der Brutzeit durch eine fachkundige Person überprüft werden.

CEF2 (baubedingt) – Installation von Nisthilfen für den Turmfalken:
Aufgrund der Inanspruchnahme eines Brutplatzes des Turmfalken besteht für ihn ein Maßnahmenbedarf. Es sind mindestens 3 artspezifische Nisthilfen in ausreichender Höhe an Gebäuden oder Bäumen oder auf höheren Masten anzubringen.
Der Turmfalke verliert im Plangebiet nicht nur einen Brutplatz, sondern in Form der Brachflächen auch Nahrungsraum. Zur Nahrungssuche kann er aber von den Ackerbrachen profitieren, die im Rahmen von Maßnahme CEF1 angelegt werden. Die Installation von Nisthilfen sollte deshalb auch an Gebäuden oder Bäumen in Nähe der Maßnahmenfläche CEF1 erfolgen oder auf höheren Masten innerhalb der Maßnahmenfläche.
Es ist vorgesehen, 3 künstliche Nisthilfen zu installieren. Es erfolgt eine Regelung im städtebaulichen Vertrag für die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

CEF3 (baubedingt) – Installation künstlicher Fledermausquartiere für die Zwergfledermaus:
Aufgrund der Inanspruchnahme eines Quartiers der Zwergfledermaus besteht für sie ein Maßnahmenbedarf. Es werden 1 - 2 Quartiergruppen mit jeweils 5 Fleder-

mauskästen in ausreichender Höhe an Gebäuden installiert. Es erfolgt eine Regelung im städtebaulichen Vertrag für die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Bei Umsetzung der oben genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (VM 1-3) und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF 1-3) werden durch das Vorhaben in Bezug auf die Artengruppen Säugetiere, Vögel, Reptilien und Amphibien keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

Auf die nicht festgesetzten, sondern vertraglich geregelten Maßnahmen wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Zum Erhalt und zur Verbesserung der biologischen Vielfalt im Plangebiet werden geeignete, artenreiche Flächen in der Parkanlage, Laubhecken in den Gärten, intensive Begrünungen der Tiefgaragen und qualifiziert extensive Dachbegrünungen mit hohem Blühflächenanteil, sowie insgesamt 120 Straßenbaumpflanzungen festgesetzt.

Um eine hohe Wohnqualität und Freiraumqualität zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Teile von Tiefgaragen innerhalb der Baugebiete sowie die Dächer zu begrünen sind. Diese Festsetzungen dienen auch der Kompensation von Auswirkungen einer Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen, der Verzögerung des Regenwasserabflusses insbesondere bei Starkregenereignissen und der Verbesserung des Mikroklimas.

Überwiegend begrünte Vorgärten verbessern das Erscheinungsbild eines Wohnquartiers und tragen zur Wohnqualität bei. Zudem wird durch die Vermeidung eines überwiegend versiegelten bzw. nicht begrünten Vorgartenbereiches ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zu einer positiven ökologischen Wirkung der nicht überbauten Flächen im Plangebiet geleistet.

Die Schaffung einer Parkanlage in der Mitte des neuen Stadtviertels ist ein besonders wichtiger Grundzug der Planung. Die dafür vorgesehenen Flächen werden dementsprechend festgesetzt. Die Gestaltung der Parkanlage wird unter Berücksichtigung der angestrebten Erholungsfunktion und Identitätsbildung für das Quartier sowie der ökologischen Aspekte wie zum Beispiel Biotopwert und klimatische Ausgleichsfunktion im weiteren Planungsprozess durch eine qualifizierte Freianlagenplanung entwickelt.

6.1.2 Landschaft und Landschaftsbild

Um die Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild zu gewährleisten, wird die Gebäudehöhe am nordöstlichen Rand in Richtung Erftaue auf 17 m begrenzt.
Der festgesetzte Erhalt und die Ergänzung der Gebietseingrünungen an der Alfred-Nobel-Straße und am Pützbergring tragen ebenfalls zur Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild bei.

6.1.3 Boden

Die Planung sieht einen Austausch kontaminierter Bodenmassen gegen nicht kontaminiertes Material vor. Zum Umgang mit kontaminierten Bodenmassen sowie zum Schutz von Mutterboden erfolgen Regelungen im städtebaulichen Vertrag.

6.1.4 Wasser

Zur Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate ist die teilweise Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen.

6.1.5 Luft und Klima

Luft und Luftqualität

Es ist eine hoch energieeffiziente Bebauung geplant, die wesentlich zur Vermeidung von Treibhausgasemissionen im Plangebiet beiträgt. Näheres ist in Kapitel 6.1.7 beschrieben.

Klima

Um die Klimaresilienz zu erhöhen und thermische Überlastungseffekte insbesondere in den Innenhöfen zu mindern, werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Mindestens extensive Begrünung der Dachflächen
- Intensive Begrünung der Tiefgaragen

Ergänzende vertragliche Regelungen:

- Vegetationsflächenanteil in den Innenhöfen von mindestens 50% für alle Teilgebiete mit Wohnnutzung
- Anpflanzung eines Baumes je 200 m² Innenhoffläche oder, sofern das nicht möglich ist, Begrünung unverschatteter, Südwest- bis Südost exponierter Fassaden
- Fassaden mit hohen Albedowerten (helle Farbgebung) in den Innenhöfen mit verminderter Durchlüftung. Die Nachweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.

6.1.6 Immissionsschutz

Geruch

Im nordöstlichen Bereich, auf Höhe der Halle Süd wird der Immissions-Richtwert der GIRL gemäß der Immissionsberechnung [5] mit 0,11-0,13 relativer Häufigkeit der Geruchsstunden im Jahresmittel überschritten, gleiches gilt für eine Beurteilungsfläche am südlichen Rand (Gottlieb-Daimler-Straße, Ecke Römerstraße) des Plangebiets. Im Bebauungsplan wird für die kritischen Bereiche im MU 2.2 die Wohnnutzung ausgeschlossen.

Im MU 8 ist für den Eckbereich im Südosten des Baugebiets zur Gottlieb-Daimler-Straße eine relative Häufigkeit der Geruchsstunden von 0,13 prognostiziert. Hier sind aus Gründen des Schallschutzes weder Fenster schützenswerter Aufenthaltsräume in Wohnungen noch Außenwohnbereiche zulässig. Auch hier ist also eine Betroffenheit der Wohnnutzung durch Geruchsimmissionen oberhalb der Zumutbarkeitsschwelle von 0,12 nicht zu erwarten, Eine Belüftung der Wohnungen über den Innenhof ist möglich. Hier beträgt die relative Häufigkeit der Geruchsstunden max. 0,11.

Die textliche Festsetzung Nr. 7.3 lässt Fenster schützenswerter Aufenthaltsräume ausnahmsweise zu, wenn im Baugenehmigungsverfahren geringere Schallimmissionen nachgewiesen werden, als sie für den Bebauungsplan prognostiziert wurden. Falls von dieser Ausnahme Gebrauch gemacht wird, muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass keine unzumutbaren Geruchsimmissionen für die Wohnnutzung zu erwarten sind. Dies kann beispielsweise mit Grundrissen gewährleistet werden, die zu dem geringer belasteten Innenhof durchbinden und eine Belüftung von hier aus innerhalb der Zeiträume mit Geruchsbelastung ermöglichen. Da der Bereich mit einer relativen Häufigkeit der Geruchsstunden von 0,13 nur einen sehr geringen Anteil des MU8 betrifft und aufgrund der Schallschutzfestsetzungen nur im absoluten Ausnahmefall mit einem Konflikt in Bezug auf

die Geruchsimmissionen zu erwarten ist, kann die Lösung dieses Konflikts im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Schallimmissionsschutz
Bemessung des resultierenden Schalldämmmaßes der Außenbauteile gemäß DIN 4109:
Die höchsten berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 betragen 70 dB(A) tags bzw. 72 dB(A) nachts im westlichen Bereich des Plangebietes, woraus sich ein mindestens einzuhaltendes bewertetes Schalldammmaß der Außenbauteile bei einer Wohnnutzung von R'w, $_{res}$ = 40 dB(A) bzw. 42 dB(A) ergibt.

Die Lärmpegelbereiche (maßgebliche Außenlärmpegel in Klassen von 5 dB(A)) werden für den Planentwurf gemäß den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose im Plan eingetragen. Die Schallabschirmung für die Innenräume ist gemäß den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zu gewährleisten.

Gliederung der Baugebiete nach der Art der baulichen Nutzung
Bezüglich des Gewerbelärms wird durch die festgesetzte Nutzungsgliederung die Wohnnutzung in den besonders belasteten Randbereichen des Plangebiets (Teilgebiet MU 2.2) ausgeschlossen.

Grundrissoptimierung
Grundsätzlich ist für die durch Verkehrslärm ab 70 dB(A) am Tag / 60 dB(A) nachts oder durch Gewerbelärm oberhalb der Richtwerte der TA Lärm belasteten Bereiche eine Grundrissoptimierung vorzusehen, bei der Fenster zu Aufenthaltsraumen und Freibereiche (Balkone, Loggien) zur lärmabgewandten Seite orientiert werden.

Im vorliegenden Fall ist daher bei der Grundrissgestaltung der Wohnungen im westlichen Bereich des Plangebietes darauf zu achten, dass jede Wohnung auch Aufenthaltsraume zum geschützten Innenhof / zur straßen- bzw. schienenabgewandten Fassade aufweist.
Durch eine schallabschirmende Randbebauung können die Beurteilungspegel im Innenbereich des Plangebietes und an den rückwärtig gelegenen Fassaden auf 45 – 62 dB(A) reduziert werden. Es verbleiben aber Überschreitungen von bis zu 17 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet.

Bei Überschreitungen tags und nachts wird durch den Bebauungsplan für alle schützenswerten Aufenthaltsräume vorgegeben - bei Überschreitungen nur im Nachtzeitraum gilt dies nur für Schlafräume einschl. der Kinderzimmer -, dass diese keine Fenster und Außentüren haben dürfen, die sich zu den kritischen Fassadenbereichen öffnen lassen Da es solche Fenster und/ oder Türen in den benannten Raumarten generell zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse geben muss, bedeutet dies, dass diese Räume entweder eine zweite, unkritische Fassadenseite mit den entsprechenden Öffnungen aufweisen müssen oder überhaupt keine Orientierung zu den kritischen Fassadenabschnitten haben dürfen.

Die Anforderungen werden im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Schallschutzmaßnahmen: Lüftungseinrichtungen
Ein wichtiger Aspekt im Zusammenhang mit Schallschutzmaßnahmen bei hohen Verkehrslärmbelastungen sind schallgedampfte Lüftungen. Für Schlafraume nachts kann keine Stoß- bzw. Querlüftung erfolgen. Hier ist bei einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen möglich, da der Innenpegel sonst > 30 dB(A) betragen wurde.

Dies betrifft de facto alle Fenster der Außenfassade. Hier sind geeignete Minderungsmaßnahmen, wie bspw. schallgedampfte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen.

Der Bebauungsplan setzt für die Bereiche, in denen ein Beurteilungspegel von über 45 dB(A) nachts zu erwarten ist fest, dass zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse zusätzliche Belüftungsmöglichkeiten geschaffen werden müssen, um einen erforderlichen Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern und Türen zu gewährleisten.

Außenwohnbereiche
Außenwohnbereiche sind vorzugsweise an den lärmabgewandten Fassaden bzw. im schallgeschützten Innenbereich anzuordnen.

Die Rechtsprechung geht davon aus, dass eine angemessene Nutzung der Freibereiche sogar gewährleistet ist, *„[…] wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB (A) überschreitet, denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind.*“ (OVG NRW vom 13.03.2008, Az.: 7 D 34/07.NE).

Im Hinblick auf den Verkehrslärm wird der Wert von 62 dB(A) im Bereich Innenbereich des Plangebietes eingehalten. Eine Ausrichtung der Außenwohnbereiche zum Innenhof ist daher aus schalltechnischer Sicht zu bevorzugen. Der Bebauungsplan setzt fest, dass ansonsten Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind, damit ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) in den Außenwohnbereichen nicht überschritten wird.

Erdbebensicheres Bauen
Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.
Der Bebauungsplan nimmt eine entsprechende Kennzeichnung auf.

6.1.7 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Für die energieeffiziente Planung des gesamten neuen Stadtviertels wird ein Energiekonzept erstellt. Gemäß der dazu vorliegenden Entwurfsfassung vom Juli 2021 werden die folgenden, wesentlichen Maßnahmen zur CO_2-Reduktion und Energieeffizienz vorgesehen:

- Alle Gebäude erfüllen den Energiehaus-55-Standard.
- Der verbleibende Wärmebedarf soll über ein Blockheizkraftwerk abgedeckt werden, das mit Holzpellets und/ oder Biogas betrieben wird.
- Grundsätzlich ist für alle Dachflächen die Nutzung mit Photovoltaik -in Kombination mit extensiver Begrünung- vorgesehen.
- Die sommerliche Kühlung erfolgt im Wesentlichen durch geeignete Baukonstruktionen und nur in Ausnahmefällen (z. B. für Gewerbe und Handel) ergänzend aktiv mit Klimageräten.

6.2 Zusammenfassung der Festsetzungen und vertraglichen Regelungen

Umweltbelang	Was wird geregelt?	Festsetzung im Bebauungsplan	Regelung im städtebaulichen Vertrag
Artenschutz, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Maßnahmenkonzept der ASP: V1a (zeitliche Begrenzung der Flächeninanspruchnahme)	X (siehe Kapitel 6.1.1)	
Artenschutz, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Maßnahmenkonzept der ASP: V1b (alternativ Vergrämung und Kontrollen)		X (siehe Kapitel 6.1.1)
Artenschutz, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Maßnahmenkonzept der ASP: V2 (Begrenzung der baubedingten Flächeninanspruchnahme)		X (siehe Kapitel 6.1.1)
Artenschutz, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Maßnahmenkonzept der ASP: V3 (Kontrolle von Gebäuden auf Fledermausbesatz und Gebäudebruten vor Abbruch)		X (siehe Kapitel 6.1.1)
Artenschutz, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Maßnahmenkonzept der ASP: V4 (Insekten- und Fledermausfreundliche Straßenbeleuchtung)		X (siehe Kapitel 6.1.1)
Artenschutz, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Maßnahmenkonzept der ASP: V5 (Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden)		X (siehe Kapitel 6.1.1)
Artenschutz, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Maßnahmenkonzept der ASP: CEF1 (Pflanzung von Strauchbeständen und Gebüschen mit vorgelagerten Staudenfluren in Ackerbrachen)	X (siehe Kapitel 6.1.1)	X (siehe Kapitel 6.1.1)
Artenschutz, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Maßnahmenkonzept der ASP: CEF2 (Installation von Nisthilfen für Turmfalken)		X (siehe Kapitel 6.1.1)

Umweltbelang	Was wird geregelt?	Festsetzung im Bebauungsplan	Regelung im städtebaulichen Vertrag
Artenschutz, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Maßnahmenkonzept der ASP: CEF3 (Installation künstlicher Fledermausquartiere für die Zwergfledermaus)		X (siehe Kapitel 6.1.1)
Artenschutz, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Festsetzungen zum Erhalt und zur Verbesserung der biologischen Vielfalt	X (siehe Kapitel 6.1.1)	
Landschaft und Landschaftsbild	Begrenzung der Gebäudehöhen	X (siehe Kapitel 6.1.2)	
Boden	Umgang mit kontaminierten Bodenmassen sowie zum Schutz von Mutterboden		X (siehe Kapitel 6.1.3)
Wasser	Maßnahmen zur Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate und zur Nutzung des Regenwassers		X (siehe Kapitel 6.1.4)
Klima	Begrünung der Innenhöfe und Fassaden mit hohen Albedowerten zum Schutz vor Überhitzung		X (siehe Kapitel 6.1.5)
Immissionsschutz (Schall)	Schallabschirmung für die Innenräume	X (siehe Kapitel 6.1.6)	
Immissionsschutz (Schall)	Gliederung der Baugebiete nach der Art der baulichen Nutzung	X (siehe Kapitel 6.1.6)	
Immissionsschutz (Schall)	Grundrissoptimierung	X (siehe Kapitel 6.1.6)	
Immissionsschutz (Schall)	Lüftungseinrichtungen	X (siehe Kapitel 6.1.6)	

7. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Aufgrund der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die spezifische Überwachungsmaßnahmen im Sinne des § 4c BauGB erfordern würden.

Nach Abschluss des Planverfahrens erfolgt eine Unterrichtung der Behörden, dass der Bauleitplan rechtswirksam geworden ist. Dabei wird auch um Mitteilung gebeten, ob die Durchführung des Plans erhebliche, insbesondere bisher nicht vorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Sofern sich nach Inkrafttreten des Bauleitplanes Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, deren Überwachung externen Behörden obliegt, sind diese Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB dazu verpflichtet, die Stadt entsprechend zu unterrichten.

8. Weitere Angaben zur Umweltprüfung

8.1 Quellenangaben

[1] Kölner Büro für Faunistik, Dr. Thomas Esser: Artenschutzrechtliche Prüfung II zum Bebauungsplan Nr. 140/ 32. FNP-Änderung „Bereich zwischen Gottlieb-Daimler-Straße, Pützbergring und Alfred-Nobel-Straße“; Köln, März 2021

[2] Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Dipl.-Geol. Axel Fahrenwaldt, M.Sc. Andreas Jansen: Bericht zur Baugrundvorerkundung „Entwicklungsvorhaben DWK Euskirchen“; Köln, März 2020

[3] Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Dipl.-Geol. Axel Fahrenwaldt, M.Sc. Marco Fried: Stellungnahme zur abfalltechnischen Voreinstufung von Bodenmaterialien „BV ehem. WSW Steinzeugwerke, Euskirchen“; Köln, August 2019

[4] Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Dipl.-Geol. Axel Fahrenwaldt, M.Sc. Marco Fried: ergänzende Stellungnahme zur abfalltechnischen Untersuchung von Bodenmaterialien „BV ehem. WSW Steinzeugwerke, Euskirchen“; Köln, März 2020

[5] Olfasense GmbH, Holger Horn-Angsmann: Immissionsprognose „Ausbreitungsberechnung nach TA-Luft zur Ermittlung der Immissionssituation im Umfeld des Bebauungsplangebiets Nr. 140 „Ehem. Westdeutsche Steinzeugwerke“ in Euskirchen“; Ahlen, Mai 2022

[6] PEUTZ CONSULT: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 140 „Bereich zwischen Gottlieb-Daimler-Straße, Pützbergring und Alfred-Nobel-Straße (ehem. Westdeutsche Steinzeugwerke) in Euskirchen; Düsseldorf, März 2021, Überarbeitung Dezember 2021

[7] PEUTZ CONSULT: Klimagutachten für den Bebauungsplan Nr. 140 in Euskirchen; Düsseldorf, Mai 2021

[8] BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Dipl.-Ing. Wolfgang Schuckließ, Dipl.-Ing. Lamia Schuckließ: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 140 „Bereich zwischen Gottlieb-Daimler-Straße, Pützbergring und Alfred-Nobel-Straße“ in Euskirchen; Aachen, März 2021

[9] Stadtreinigung Hamburg: Planungsgrundlagen für Standplätze und Transportwege für Abfallbehälter; Vorschriften und Hinweise für Architekten und Bauherren; Hamburg; 2017

[10] Gertec GmbH Ingenieurgesellschaft: Energieversorgungskonzept für das Areal der ehem. Steinzeugwerke Euskirchen); Essen, August 2021

8.2 Schwierigkeiten bei der Erhebung
Es sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten. Die zur Verfügung stehenden Quellen genügen, um die Auswirkungen der Bebauungsplanung in der Umweltprüfung in dem erforderlichen Umfang zu ermitteln und zu bewerten.

8.3 Technische Prüfverfahren

Als technische Prüfverfahren kamen neben der Auswertung allgemein zugänglicher Quellen und dem Ortsvergleich zur Anwendung:

- Baugrunduntersuchung mittels Kleinrammbohrungen (KRB) und schwere Rammsondierung (DPH) und Baggerschurf, Laboranalytik
- Ausbreitungsberechnung der Schall-Immissionsbelastung
- Geruchsimmissionsprognose, mit der Software AUSTAL 2000
- Klimamodell mit der Software ENVI-met, Version 4.4.5

9. Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 der Stadt Euskirchen bezieht sich auf eine Brachfläche südlich des Bahnhofsbereiches am Pützbergring. Seinerzeit besaßen die ehemaligen Westdeutschen Steinzeugwerke auf dieser Fläche ihre Produktionsgebäude. Darüber hinaus wird ein Gewerbegrundstück im Südosten des Plangebiets in den Geltungsbereich mitaufgenommen. Derzeit liegt ein Großteil des Betriebsgeländes der ehem. Westdeutschen Steinzeugwerke brach, teilweise werden ehemalige Lagerhallen durch einen noch ansässigen Speditionsbetrieb genutzt.

Innerhalb des Plangebiets soll nun ein neues Quartier entstehen, das sich durch eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen, wohnverträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie einem Nahversorgungszentrum und einer Kita auszeichnen soll.

Das städtebauliche Konzept sieht eine ca. 1,4 Hektar große Parkanlage als Mittelpunkt des Quartiers vor.

Durch die Planung sind keine erheblichen, negativen Auswirkungen auf Wasser, Luft und Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Auch das Landschaftsbild sowie Boden und Fläche sind durch den Bebauungsplan nur unwesentlich betroffen, weil dieser ein bebautes Gebiet betrifft, für das bereits Baurecht als Industriegebiet (GI) besteht. Nach dem bestehenden Baurecht werden hier künftig keine erheblicheren Umweltauswirkungen bezüglich der oben genannten Belange entstehen.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung von Auswirkungen auf streng geschützte Tierarten sowie zur Minderung von Eingriffen in den Naturhaushalt getroffen. Hierzu werden insbesondere Brutgehölze im Plangebiet erhalten und es werden externe Ersatzflächen am Euskirchener Stadtwald für die Überbauung von Ruderalflächen, die als Brut- und Aufzuchthabitate dienen, geschaffen.

Zum Erhalt und zur Verbesserung der biologischen Vielfalt im Plangebiet werden Parkanlagen, intensive Begrünungen der Tiefgaragen und qualifiziert extensive Dachbegrünungen mit hohem Blühflächenanteil, sowie zahlreiche Straßenbaumpflanzungen festgesetzt.

Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm und Gewerbelärm vorbelastet. Im Bebauungsplan werden daher Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sowie in Teilen im Osten des Plangebiets eine Grundrissgliederung bzw. der Ausschluss der Wohnnutzung in besonders belasteten Teilbereichen festgesetzt

Das Plangebiet ist in Teilbereichen an seinem nördlichen Rand durch Geruchsimmissionen vorbelastet, die über den Richtwert der Geruchs-Immissionsrichtlinie für die Wohnnutzung hinausgehen. Der Bebauungsplan schließt die Wohnnutzung in den Bereichen, die eine solche erhöhte Geruchsbelastung aufweisen, teilweise aus.

Durch die Realisierung des Planvorhabens erhöht sich die bioklimatische Belastung innerhalb der Plangebietsgrenzen tendenziell leicht um 1° - 5° C, was insbesondere auf die geringen Windgeschwindigkeiten innerhalb des Quartiers zurückzuführen ist. In unverschatteten Bereichen mit gleichzeitig sehr geringen Strömungsgeschwindigkeiten ergeben sich teilweise auch Erhöhungen der bioklimatischen Belastungssituation um mehr als 15°C. In von Bäumen und Gebäuden verschatteten Bereichen stellen sich allerdings auch deutliche Abkühlungseffekte ein. Änderungen der bioklimatischen Belastungssituation beschränken sich weitestgehend auf das Plangebiet, eine Fernwirkung in die umgebenden Siedlungsbereiche konnte nicht festgestellt werden.

Um die Klimaresilienz zu erhöhen und thermische Überlastungseffekte insbesondere in den Innenhöfen zu mindern, werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Mindestens extensive Begrünung der Dachflächen
- Intensive Begrünung der Tiefgaragen
- Vegetationsflächenanteil in den Innenhöfen von mindestens 50% für alle Teilgebiete mit Wohnnutzung, zusätzlich Baumpflanzungen oder Begrünungen unverschatteter, Südwest- bis Südost exponierter Fassaden
- Fassaden mit hohen Albedowerten (helle Farbgebung) in den Innenhöfen mit verminderter Durchlüftung

Für die energieeffiziente Planung des gesamten neuen Stadtviertels werden die folgenden, wesentlichen Maßnahmen zur CO_2-Reduktion und Energieeffizienz vorgesehen:

- Alle Gebäude erfüllen den EH-55-Standard.
- Der verbleibende Wärmebedarf soll über ein Blockheizkraftwerk abgedeckt werden, das mit Holzpellets und/ oder Biogas betrieben wird.
- Photovoltaik -in Kombination mit extensiver Begrünung- auf den Dächern
- Kühlung durch geeignete Baukonstruktionen, nur in Ausnahmefällen ergänzend aktiv mit Klimageräten.

Euskirchen, den 19.12.2022

Der Bürgermeister

Anhang: Auswirkungsanalyse Einzelhandel vom April 2022