

Kreisstadt Euskirchen

Bebauungsplan Nr. 140 Bereich zwischen Gottlieb-Daimler-Straße, Pützberggring und Alfred-Nobel-Straße

im Ortsteil Euskirchen

Z u s a m m e n f a s s e n d e E r k l ä r u n g

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1. Anlass und Inhalt der Planung

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 Pützberggring, 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 war sowohl die Änderung des Flächennutzungsplanes (32. Änderung) als auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 erforderlich.

Das neue Quartier soll sich durch eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen, insbesondere 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 wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

2. Verfahrensablauf

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 20.03. 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 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 erstmals als Satzung beschlossen.

Die Bezirksregierung monierte in der Genehmigungsprüfung zu der 32. Flächennutzungsplan-Änderung, 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 wurde, ist gleichzeitig aufgrund der Änderung des Bebauungsplans nach der öffentlichen Auslegung auch für diesen eine erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgt.

Der Rat der Stadt Euskirchen beschloss am 19.05.2022, den Bebauungsplan Nr. 140 erneut öffentlich auszulegen. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte vom 22.06. bis 22.07.2022.

Am 27.09.2022 hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 140 erneut als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 30.12. 2022 bekanntgemacht und damit rechtsverbindlich.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 und 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 140 wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswir-

kungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst. Das Prüfergebnis umfasst jeweils bau- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung.

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 bebauter 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 Euskirchner 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 Immissionswert in Anhang 7 der TA Luft 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 CO₂-Reduktion und Energieeffizienz vorgesehen:

- Alle Gebäude erfüllen den Energiehausstandard 55.
- Photovoltaik -in Kombination mit extensiver Begrünung- auf den Dächern
- Kühlung durch geeignete Baukonstruktionen, nur in Ausnahmefällen ergänzend aktiv mit Klimageräten.

4. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

4.1 Abwägung zu anderweitigen 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.

Die aktive Bemühung um gewerbliche und industrielle Neuansiedlungen auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts (s. o.) stellt eine mögliche Alternative zur Überplanung dar. Eine solche Vorgehensweise wird jedoch aus Sicht der Stadt Euskirchen den Entwicklungspotenzialen des Standortes nicht gerecht. Aufgrund der erheblich gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum müssen zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau aktiviert werden. Daher wird eine Neuansiedlung ausschließlich gewerblicher und industrieller Nutzungen als Entwicklungsziel nicht weiterverfolgt.

Zudem wird die weitere Nutzung des bestehenden Planungsrechts einzelnen Umweltbelangen, insbesondere der Vermeidung von Emissionen, der Minderung der Flächenversiegelung und einer an die Anforderungen des Klimawandels angepassten Planung, weniger gut gerecht als die beabsichtigte Planung.

4.2 Abwägung zu umweltrelevanten Stellungnahmen

Umweltrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

In der frühzeitigen Beteiligung wurde auf die bestehende Geruchsbelastung im Plangebiet hingewiesen und es wurde angeregt, den Bereich mit zulässiger Wohnnutzung im Plangebiet zu reduzieren. Zudem wurden Zweifel an der Richtigkeit des zur Beteiligung vorliegenden Geruchsgutachtens geäußert. Für die Abwägung ist daraufhin ist eine Überprüfung des Gutachtens durch das Landesamt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz LANUV erfolgt. Grundlegende Mängel des Gutachtens wurden nicht festgestellt. Es waren redaktionelle Korrekturen vorzunehmen. An den Daten des Gutachtens wurde für den Bebauungsplan festgehalten.

Der Immissionswert für Geruchsbelastungen in Baugebieten, die dem Wohnen dienen beträgt gemäß Anhang 7 zur TA Luft 10% Geruchsstunden im Jahresmittel. Trotz der bestehenden Geruchsvorbelastung von bis zu 12% Geruchsstunden im Jahresmittel wurde die Wohnnutzung nicht grundsätzlich in allen dementsprechend ausgewiesenen Teilen des Plangebietes ausgeschlossen. Der maximal prognostizierte Wert von 12% wird hierbei gemäß Nr. 5 der seinerzeit heranzuziehenden Geruchs-Immissionsrichtlinie GIRL (jetzt: Anhang 7 der TA Luft) als Übergangswert zwischen unterschiedlichen Gebietsnutzungen (beispielsweise Übergang

Gewerbe- zum Wohngebiet) bewertet. Dies war möglich, weil die Wohnnutzung hier an die bestandsgeschützten, Geruch emittierenden Betriebe heranrückt und somit auch über dem Richtwert von 10% liegende Geruchshäufigkeiten in diesem Einzelfall als bestehende Vorbelastung der heranrückenden Nutzung noch zumutbar sind.

Es wurde auf die bestehenden Schallimmissionen durch die benachbarten Betriebe hingewiesen, die zu Immissionskonflikten führen könnten. In der Abwägung wurde zugrunde gelegt, dass die an vorhandene Betriebe heranrückende Wohnbebauung gemäß § 15 BauNVO in der Weise auf den Bestand Rücksicht nehmen muss, dass sie ein höheres Maß an Immissionen hinnimmt, als dies in einem unvorbelasteten Gebiet der Fall wäre. Im Schallgutachten zum Bebauungsplan wurde die Vorbelastung untersucht und im Bebauungsplan wurden die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Grundrissgliederung für die Wohnungen. Im Teilgebiet MU 2.2 an der östlichen Plangebietsgrenze wird die Wohnnutzung ausgeschlossen.

Umweltrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Träger- und Behördenbeteiligung

Es wurde angeregt, den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu beachten bzw. sich mit diesem im Planverfahren auseinanderzusetzen.

Die Abwägung hinsichtlich der planerischen Konfliktbewältigung ist unter Einbeziehung des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes in den Abwägungsvorgang erfolgt. In der Abwägung wurde dem dringend erforderlichen Wohnungsbau durch eine Maßnahme der Innenentwicklung, unter Berücksichtigung des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 (5) BauGB) gegenüber einer räumlichen Trennung von Emittenten und immissionsempfindlichen Nutzungen das höhere Gewicht beigemessen. Wäre das Schwergewicht auf die räumliche Trennung gelegt worden, so wären die in Rede stehenden Flächen kaum für den Wohnungsbau zu entwickeln. Zu beachten war auch, dass bereits heute insbesondere in der Nähe der hier vor allem zu betrachtenden Zuckerfabrik Gemengelagen mit Wohnbebauung existieren, die das Betriebsgeschehen und seine potenzielle Entwicklung unmittelbar einschränken. Die planerische Konfliktbewältigung geschieht im Bebauungsplan durch die Gliederung des Plangebietes in unterschiedlich immissionsempfindliche Baugebietstypen sowie durch eine Kombination unterschiedlicher, vornehmlich passiver Schallschutzmaßnahmen. Dabei wird die Tatsache berücksichtigt, dass die an die emittierenden Betriebe heranrückende Wohnbebauung ein höheres Maß an Immissionen hinzunehmen hat, als sie es in einem nicht durch Immissionen vorbelasteten Gebiet hätte.

Es wurde angeregt, einzelne Aspekte des Schallgutachtens zu prüfen und Änderungen vorzunehmen. Dies ist ohne wesentliche Änderungen der Ergebnisse erfolgt.

Es wurde ferner angeregt, zur Gewährleistung des Schallschutzes durch die geplante Bebauung eine Baureihenfolge festzusetzen, bei der die außen liegende Bebauung zuerst errichtet wird.

In der Abwägung wurde dem nicht gefolgt. Dies wurde damit begründet, dass die Festsetzungen zu den Schallschutzmaßnahmen auf der freien Schallausbreitung beruhen. Dies bedeutet, dass die Festsetzungen hinsichtlich der Baugrenzen, die den gewerblichen Schallquellen zugewandt liegen auch dann einen hinreichenden Schallschutz gewährleisten, wenn eine ggfs. pegelmindernde Bebauung an anderer Stelle noch nicht errichtet wurde.

Es wurde, wie auch in der Beteiligung der Öffentlichkeit, angeregt, das Geruchsgutachten zu überprüfen. Diese Überprüfung ist durch das LANUV erfolgt. Grundlegende Mängel des Gutachtens wurden nicht festgestellt. Es waren redaktionelle Korrekturen vorzunehmen. An den Daten des Gutachtens wurde für den Bebauungsplan festgehalten.

Weiter wurde angeregt, im Rahmen des Möglichen und zur Sicherung der Grundwasserneubildung die Flächen möglichst minimal zu versiegeln, um eine lokale Versickerung von Niederschlagswasser weiter zu ermöglichen.

Hierzu wurde in der Abwägung festgestellt, dass sich der zulässige Versiegelungsgrad durch die Planung im Vergleich zum vorher bestehenden Baurecht verringert.

Wegen des zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht erstellten Entwässerungskonzeptes wurden hinsichtlich der Baugebietsentwässerung Bedenken erhoben. Diese bezogen sich darauf, dass die Entwässerung trennerlasskonform erfolgen müsse. Das Niederschlagswasser der Parkflächen für den Einzelhandel müsse eine entsprechende Reinigung erfahren. Die Versickerungsfähigkeit müsse anhand eines hydrogeologischen Gutachtens belegt werden. Die Bedenken wurden mit dem Planungsstand, der zur öffentlichen Auslegung vorlag berücksichtigt und ausgeräumt.

Es wurde angeregt, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der planbedingten Einwirkungen auf Populationen und Habitate streng geschützter Arten vorzunehmen. Diese Anregungen wurden durch vertraglich gesicherte Artenschutzmaßnahmen sowie Festsetzungen berücksichtigt.

Umweltrelevante Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung

Wie schon in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Bedenken wegen der geplanten Wohnnutzung in dem mit Geruch vorbelasteten Plangebiet und deshalb zu befürchtender Einschränkungen des Betriebs bzw. geplanter Anlagen der Zuckerfabrik geltend gemacht. Die Bedenken wegen des Geruchsgutachtens wurden ebenfalls erneut vorgetragen. Es wurde angeregt, den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG verstärkt zu beachten. Ferner solle eine Geruchsbelastung bis 15% Geruchsstunden im Jahresmittel als verträglich für die Wohnnutzung in dem vorbelasteten Plangebiet eingestuft werden.

In der Abwägung wurde wie schon zur frühzeitigen Beteiligung darauf abgestellt, dass die Wohnnutzung, die in dem durch Geruch vorbelasteten Plangebiet an die Zuckerfabrik heranrückt ein höheres Maß an Geruchsimmissionen hinnehmen muss, als dies in einem unbelasteten Gebiet der Fall wäre. Dies wurde jedoch nicht bis zu einem Maß von 15% Geruchsstunden im Jahresmittel entsprechend beurteilt. Die Anwendung eines Wertes von 15% Geruchsstunden als zumutbarer Vorbelastung entspricht nicht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und ist auch für den Wohngebäudebestand an der Alfred-Nobel-Straße nicht angemessen. Weder die einschlägige Rechtsprechung noch die novellierte TA Luft lassen eine derartige Interpretation der Zwischenwertbildung in vorbelasteten Bereichen zu. Es ist eben Gegenstand der Zwischenwertbildung, einen geeigneten Wert zwischen dem einschlägigen Richtwert, hier 10%, und dem nächsthöheren Wert, hier 15% zu bilden. Dieser Wert wurde für den Bebauungsplan mit 12% in Ansatz gebracht, weil sich dies aus der einschlägigen Literatur und Rechtsprechung als Zumutbarkeitsschwelle sicher herleiten lässt.

Hinsichtlich der Anwendung des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 BImSchG wurde die Abwägungsentscheidung darauf gegründet, dass der § 50 BImSchG nicht zwingend die weitestgehende räumliche Trennung unverträglicher Nutzungen fordert, sondern die Zuordnung der

Flächen und Nutzungen in der Weise, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Der § 50 BImSchG ist kein zwingend räumlich zu verstehender Trennungsgrundsatz, sondern ein Grundsatz zur Vermeidung von Immissionen. Zur planerischen Bewältigung der möglichen Immissionskonflikte werden eine räumliche Gliederung in Baugebiete mit unterschiedlicher Störeffindlichkeit; der Ausschluss der Wohnnutzung in Bereichen, die erheblich mit Gerüchen belastet sind; sowie spezifische Anforderungen an die Gliederung der Wohnungsgrundrisse in den Bereichen, die durch Gewerbelärm oberhalb der Richtwerte der TA Lärm belastet sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Umweltrelevante Stellungnahmen aus der Träger- und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Es wurde angeregt, eine gutachterliche Begleitung aller Bodeneingriffe festzusetzen. Dies wird durch eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.

Dies gilt ebenso für Anregungen, die über die Inhalte der frühzeitigen Behördenbeteiligung hinausgehend zu den Artenschutzmaßnahmen mitgeteilt wurden. Anregungen zur Entwässerung sind in der Erschließungsplanung, die Gegenstand eines Erschließungsvertrages ist, berücksichtigt.

Hinsichtlich der Geruchs- und Schallvorbelastung wurde die Anwendung des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 BImSchG angeregt. Diesbezüglich wurde in der Abwägung aus den oben bereits erläuterten Gründen zugunsten einer Kombination von Festsetzungen, die unzumutbare Immissionen für die Wohnnutzung vermeiden, entschieden.

Umweltrelevante Stellungnahmen aus der erneuten Träger- und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Eine inhaltliche Ergänzung der Begründung zur vorhandenen Schallvorbelastung wurde angeregt und vorgenommen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass keine passiven Schallschutzmaßnahmen bezüglich des Gewerbelärms festsetzbar sind. Dies ist berücksichtigt. Bei der festgesetzten Grundrissgliederung geht es darum, das Entstehen kritischer Immissionsorte in den oberhalb der Richtwerte der TA Lärm belasteten Bereichen zu vermeiden. Dies ist keine passive Schallschutzmaßnahme.

Hinsichtlich der vorliegenden Geruchsimmissionsprognose wurden redaktionelle Anpassungen in Begründung und Umweltbericht sowie eine Umstellung des Gutachtens von der früheren Geruchs-Immissionsrichtlinie GIRL auf die jetzt geltende Beurteilungsgrundlage des Anhangs 7 der TA Luft angeregt und in den Unterlagen für den erneuten Satzungsbeschluss berücksichtigt.

5. Zusammenfassung

Die Planung wurde mit einer Umweltprüfung gemäß §2a BauGB aufgestellt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Planung nach Durchführung der festgesetzten bzw. gesetzlich vorgeschriebenen umweltbezogenen Minderungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen, nicht kompensierten, planbedingten Umweltauswirkungen hat. Hierbei sind für die Wohnnutzung, die in einem durch Geruchs- und Schallimmissionen vorbelasteten Bereich geplant wird, teilweise Immissionen hinzunehmen, die über die Immissionswerte der TA Luft hinausgehen. Ferner werden Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung erforderlich.

Es werden Festsetzungen getroffen, die unzumutbare Immissionseinwirkungen durch eine räumliche Gliederung in Baugebiete mit unterschiedlicher Störeffindlichkeit; den Ausschluss der Wohnnutzung in Bereichen, die erheblich mit Gerüchen belastet sind; sowie spezifische

Anforderungen an den baulichen Schallschutz und an die Gliederung der Wohnungsgrundrisse in den durch Schallimmissionen vorbelasteten Bereichen vermeiden. Im städtebaulichen Vertrag sind insbesondere die erforderlichen Regelungen zu Bodeneingriffen und zu den Artenschutzmaßnahmen enthalten.

gez.
Thorsten Sigglow
Fachbereichsleitung