

# **Kreisstadt Euskirchen**

## **ORTSTEIL WISSKIRCHEN**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 5**

#### **„GEWERBEGEBIET ZWISCHEN BAB 1, B 266 UND L 178“**

#### **Begründung (Teil 1)**

**Entwurf zur zweiten Veröffentlichung - STAND 07.11.2024**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Aufstellungsverfahren und Beteiligung	1
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>2</b>
2.1	Lage und planungsrechtlicher Rahmen	2
2.2	Planungsanlass	2
2.3	Ziel der Planung	2
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich und Topografie	3
3.2	Vorhandene Flächennutzungen im Plangebiet und dessen Umfeld	4
3.3	Geltendes Planungsrecht	5
3.4	Lärmaktionsplan und Einzelhandelskonzept	6
3.5	Klimaschutzplan	6
3.6	Artenschutz	7
3.7	Umweltprüfung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Fachgutachten und -planungen im Rahmen der Bauleitplanung	8
<b>4</b>	<b>Verkehr und Erschließung</b>	<b>11</b>
4.1	Verkehr	11
4.2	Verkehrliche Erschließung	11
4.3	Ver- und Entsorgung	13
4.4	Sicherung der Erschließung	16
<b>5</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>17</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung	25
5.3	Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an öffentliche Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	28
5.4	Fläche für die Abwasserbeseitigung	29
5.5	Grünflächen	30
5.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	31
5.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)	36

5.8	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW	37
5.9	Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB	39
5.10	Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB	40
5.11	Hinweise	41
5.12	Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 5	42

# **1 Verfahren**

## **1.1 Rechtsgrundlagen**

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) (GV.NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01.01.2024
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NRW S.666/SGV NRW 2023) zuletzt geändert Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des Kommunalwahlgesetzes und zur Änderung kommunalverfassungsrechtlicher Vorschriften vom 01.10.2013 (GV. NRW. S. 564) aufgehoben durch Artikel 6 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444), in Kraft getreten am 31.07.2024.

## **1.2 Aufstellungsverfahren und Beteiligung**

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Kreisstadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 15. April 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet zwischen BAB 1, B 266 und L 178“ beschlossen und am 21.09.2021 einen erneuten Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan Nr. 5 gefasst.

Der Bebauungsplans Nr. 5 wird im Regelverfahren, d. h. mit Durchführung aller Beteiligungsschritte nach den §§ 3, 4 in Verbindung mit § 4a BauGB, als sogenannter Angebotsbebauungsplan aufgestellt.

Die Bekanntmachung für die frühzeitige Beteiligung erfolgte am 22.10.2021.

Die Bürger:innen hatten auf Basis einer zweiwöchigen Einsichtnahme vom 02.11.2021 - 15.11.2021 Gelegenheit, ihre Anregungen im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB einzubringen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 02.11.2021 begonnen. Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 30.11.2021 gegeben.

Die erste Veröffentlichung des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet zwischen BAB 1, B 266 und L 178“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 08.08.2022 – 06.09.2022 einschließlich durchgeführt.

Nach Änderung der Planung im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB erfolgt die zweite Veröffentlichung des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet zwischen BAB 1, B 266 und L 178“.

## **2 Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Lage und planungsrechtlicher Rahmen**

Der Planbereich befindet sich in der Gemarkung Wißkirchen, westlich des Orts, zwischen B 266 (Kommerner Straße), L 178 (Theudebergstraße) und Autobahn BAB 1. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 14,6 ha, die gewerblich entwickelt werden soll.

Planungsrechtlich ist die Fläche als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zu bewerten, sodass zur Verwirklichung der beabsichtigten Nutzung zwingend ein Bebauungsplan nach § 2 BauGB aufzustellen ist.

Der Bebauungsplan Nr. 5 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Euskirchen entwickelt, der im Plangebiet nahezu vollständig gewerbliche Bauflächen (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO darstellt.

Die Fläche war in der Vergangenheit bereits mehrfach für eine städtebauliche Entwicklung im Gespräch. Ein Bebauungsplan wurde jedoch nicht aufgestellt, da die geplanten Nutzungen bisher weder politisch noch bei den bisherigen Eigentümer:innen der Grundstücksflächen im Plangebiet Zustimmung fanden.

### **2.2 Planungsanlass**

Mit der Absicht, die Grundstücksflächen im Plangebiet zu erwerben und gewerblich zu entwickeln, sind im Jahr 2020 zwei Unternehmen mit Erfahrung in der Entwicklung von Gewerbeimmobilien an die Kreisstadt Euskirchen herangetreten, wobei die bisherigen Grundstückseigentümer:innen im Vorfeld Veräußerungsbereitschaft geäußert hatten. Die Grundstückskaufverhandlungen befinden sich derzeit in der Abschlussphase.

Die Kreisstadt Euskirchen hat dies zum Anlass genommen, den Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet zwischen BAB 1, B 266 und L 178“ aufzustellen und den Beschluss hierzu im April 2021 gefasst.

### **2.3 Ziel der Planung**

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung des Plangebiets als Gewerbegebiet mit einem Angebot verschiedener gewerblicher Nutzungen vor. Das Gebiet ist hinsichtlich der nahegelegenen Autobahn A 1 verkehrsgünstig gelegen und bietet sich für die Ansiedlung von Kfz-affinem Gewerbe an. Mit einer nutzungsbezogenen Bebauung des Gewerbegebiets soll ein Mix an Gewerbe entstehen, wobei die vorgesehene Errichtung einer Logistikanlage den größten Flächenbedarf im Plangebiet darstellt.

Verkehrlich soll das Plangebiet über eine Anbindung an die B 266 erschlossen werden.

Das Plangebiet unterliegt Beschränkungen (oberirdische Leitungstrassen, Autobahn, Verfüllungsbereich einer ehemaligen Tongrube), die sich auch auf die Bebauung auswirken. So ist der Bereich unmittelbar entlang der BAB 1 nicht bebaubar (Anbauverbotszone).

Die Grundstücksaufteilung ist so gewählt, dass trotz dieser Beschränkungen gut nutzbare Grundstückszuschnitte entstehen und eine sinnvolle bauliche Nutzung möglich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 5 wird als sogenannter Angebotsbebauungsplan aufgestellt, wobei die künftige Grundstückseigentümerin das nachfolgend dargestellte Nutzungs- und Erschließungskonzept verfolgt. Dieses Konzept sieht im westlichen Plangebietsteil die Ansiedlung von Logistikbetrieben vor, während im östlichen Plangebietsteil, d. h. angrenzend an die bestehende Ortslage Wißkirchen die Ansiedlung kleinteiliger Gewerbenutzungen geplant ist:

Abbildung 1: Erschließungs- und Bauungskonzept, Visualisierung (Blick aus Richtung Autobahn, BAB 1)



Quelle: Frasers Property Industrial - FPE Asset Management GmbH & Co. KG, Sitz der Gesellschaft: Im Zollhafen 24, 50678 Köln (August 2024) (ohne Maßstab, genordet)

### **3 Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie**

Das Plangebiet liegt im äußersten Westen des Stadtgebiets unweit der Grenzen zu den Nachbarkommunen Zülpich und Mechernich. Es hat eine Fläche von rund 14 ha und umfasst in der Gemarkung Wißkirchen (054470), Flur 1 die Flurstücke Nrn. 12 – 18 sowie Teile der Flurstücke 253 (B 266).

Der Planbereich wird im Westen von der BAB 1, im Norden und Nordosten von der L 178 und im Süden durch die Bundesstraße 266 begrenzt.

Das Gelände im Plangebiet fällt über eine Distanz von rund 700 m entlang der B 266 von Westen (ca. 206 m über Normalhöhen-Null) nach Osten (ca. 199 m ü. NHN) um rund sieben Meter geringfügig ab und stellt sich insgesamt als eben dar.

Die westlich angrenzende Autobahn verläuft, im Vergleich zum Geländeniveau des Plangebiets in diesem Bereich, etwa fünf Meter tiefer bei ca. 201 m ü. NHN. Sie wird südwestlich des Plangebiets von der B 266 und nordwestlich von der L 178 niveaufrei über Brückenbauwerke gequert.

### **3.2 Vorhandene Flächennutzungen im Plangebiet und dessen Umfeld**

Das Plangebiet wird derzeit größtenteils ackerbaulich genutzt und im Osten zu etwa einem Viertel als Grünland. An den Rändern des Plangebiets kommen Ackerrandstreifen, Wegraine und Grünlandbrachen vor. Im nördlichen Teil befindet sich ein Baum innerhalb des Plangebiets. Unmittelbar außerhalb des Plangebiets befindet sich im Westen die mit Sträuchern bestandene Böschung der BAB 1, während entlang der L 178 und der B 266 Ahorn- und Eichen-Hochstämme mit vergleichsweise großen Abständen zwischen den Einzelbäumen die Straßen säumen.

In der nordwestlichen Ecke des Plangebiets befindet sich der Maststandort 20 der dort verlaufenden 110-kV-Hochspannungsfreileitung Gelnhausen – Euskirchen/Kommerner Straße, Bl. 1163 der Westnetz GmbH.

Das Umfeld ist südlich und nördlich des Plangebiets ebenfalls durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Der bisherige Ortseingangsbereich des Stadtteils Wißkirchen liegt unmittelbar östlich des Plangebiets. Die nächstgelegenen schutzwürdigen (Wohn-) Nutzungen im Sinne des Immissionsschutzrechts befinden sich in rund 100 bis 120 m Entfernung an der Straße Trotzenberg und an der Pierre-de-Coubertin-Straße. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist dieser Bereich als „Gemischte Bauflächen“ (M) dargestellt. Östlich daran angrenzend und etwa 250 m entfernt vom Plangebiet weist der rechtswirksame FNP „Wohnbauflächen“ (W) aus.

Südlich des Plangebiets liegt das Gewerbegebiet Wißkirchen, das von der Pierre-de-Coubertin-Straße erschlossen wird und etwa zur Hälfte bereits bebaut ist. An der B 266 wird dieses Gewerbegebiet auf Grundstücksflächen von insgesamt rund zwei Hektar durch eine nach Süden ausgerichtete Photovoltaikanlage geprägt. Für den Bereich besteht der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Wißkirchen“ der Kreisstadt Euskirchen, der sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 in einem Normenkontrollverfahren befindet.

Die westliche Grenze des Gewerbegebiets Wißkirchen bildet ein Wirtschaftsweg („An der Fließ“), der in etwa 400 m Entfernung zum Plangebiet bzw. zur B 266 auf den Veybach trifft, dort nach Westen abknickt und schließlich parallel zum Gewässer verläuft.

Bei dem Veybach handelt es sich, neben der Erft, um ein bedeutendes Fließgewässer, das – aus der Voreifel kommend – nahezu das gesamte Stadtgebiet in West-Ost-Richtung durchquert und schließlich nordöstlich des Stadtzentrums in die Erft mündet. Die Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen bzw. die Gewässerverlegung des Veybachs konnte im Herbst 2022 abgeschlossen werden.

*Im Bereich Wißkirchen wurde der Veybach durch einen zwischen Ortslage und Bahnlinie verlaufenden Umfluter ergänzt, der den Großteil eines Hochwassers südlich um die Ortslage herumleitet. Der bisherige Umfluter entlang der Von-Halt-Straße wird verfüllt, es verbleibt jedoch eine Mulde zur Ableitung von Oberflächenwasser.*

*Durch die Anlage von Verwallungen werden die Überschwemmungsflächen in Richtung der angrenzenden Ortslagen begrenzt. Somit wird der Hochwasserschutz für die bebauten Bereiche verbessert. Das neue Gewässer ist nun naturnah gestaltet und für Fische und andere Gewässerorganismen frei durchwanderbar. (vgl. Pressemitteilung 33/2022 vom 16.11.2022 des Erftverbands).*

Vom Stadtzentrum ist das Plangebiet etwa vier Kilometer entfernt und über die Kommerner Straße (B 266/B 56) verkehrlich gut zu erreichen.

### **3.3 Geltendes Planungsrecht**

#### **3.3.1 Regionalplan**

Der aktuell wirksame Regionalplan (GEP´99) für den Regierungsbezirk Köln stellt das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar. Diese Darstellung wird im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans (Stand Oktober 2024) weiter verfolgt. Die angrenzende Autobahn (BAB 1) und die Bundesstraße 266 sind als überörtlich bedeutsame Verkehrswege dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 5 erfüllt mit seinen Festlegungen das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB, Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der Bauleitplanung somit nicht entgegen.

#### **3.3.2 Flächennutzungsplan**

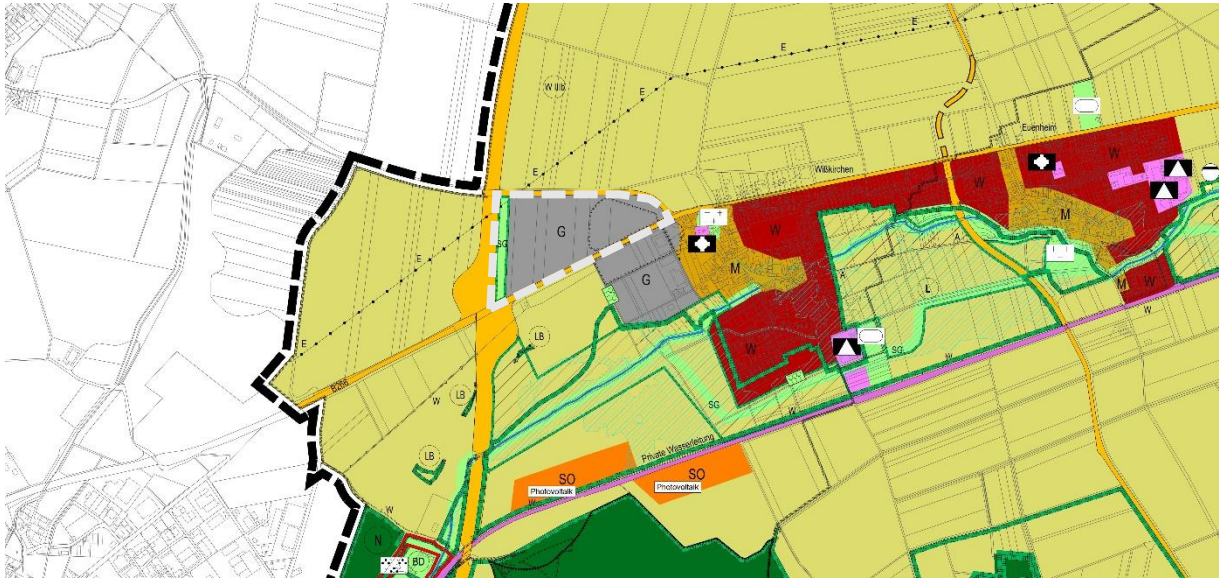
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Euskirchen aus dem Jahr 2004 stellt im Plangebiet nahezu vollständig gewerbliche Bauflächen (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ohne weitere Spezifizierung dar.

Am westlichen Plangebietsrand weist der FNP in einem Streifen, dessen Tiefe etwa der nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) festgelegten Anbauverbotszone entlang der BAB 1 entspricht, gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB eine „Fläche zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB“ mit der Zweckbestimmung „SG“ aus. Der Altstandort (ehemalige Tongrube, Verfüllungsbereich), der sich im östlichen Plangebietsteil befindet, ist im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet und zeichnerisch als „Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen“ umgrenzt.

Der Bebauungsplan Nr. 5 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Kreisstadt Euskirchen entwickelt, wobei die „Fläche zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB“ mit der Zweckbestimmung „SG“ im Bebauungsplan Nr. 5 als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und zugleich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt wird.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Euskirchen



Quelle: Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Euskirchen in der Fassung der Neubekanntmachung 2023 (ohne Maßstab, genordet, Bebauungsplangebiet in hellgrau umgrenzt)

### 3.4 Lärmaktionsplan und Einzelhandelskonzept

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen.

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 5 sind das Einzelhandelskonzept, das u. a. Empfehlungen zum Umgang mit Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten enthält, und der Lärmaktionsplan von Bedeutung. Das Plangebiet liegt im Dreieck von Landesstraße 178, Bundesstraße 266 und Autobahn 1 in Wißkirchen und wird somit von den Verkehrsimmissionen dieser drei überörtlichen Verkehrswege betroffen.

Das Euskirchener Einzelhandelskonzept für das nördliche Stadtgebiet wurde teilfortgeschrieben (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln: Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für das nördliche Stadtgebiet von Euskirchen, 28.04.2016). Mit Beschluss vom 10.05.2016 ist die Öffentlichkeitsbeteiligung zur Teilfortschreibung erfolgt.

Das Einzelhandelskonzept wurde am 28.09.2021 im Rat beschlossen und ist somit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

### 3.5 Klimaschutzplan

Im September 2022 wurde der Klimaschutzplan für die Kreisstadt Euskirchen beschlossen. Mit dem Klimaschutzplan sollen die bisherigen Bemühungen zum Klimaschutz gebündelt werden und als Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für die Klimaschutzaktivitäten in Euskirchen für die nächsten zehn bis 15 Jahre dienen. Das zentrale Ziel ist dabei die Minderung der stadtweiten Treibhausgas-Emissionen.

In Anlehnung an die Ziele der Landes- und Bundesregierung sieht auch der Klimaschutzplan der Stadt Euskirchen eine Minderung der Treibhausgasemissionen um 65 % bis 2030, um 88 % bis 2040 sowie das Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 vor. Wesentlicher Bestandteil des Klimaschutzplans ist ein Maßnahmenkatalog, durch dessen Umsetzung die Kreisstadt Euskirchen, im Rahmen ihrer Handlungsmöglichkeiten, zur Erreichung dieser Ziele beitragen kann bzw. will. Neben dem längerfristigen Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 steht die Stadtentwicklung bereits heute vor großen Herausforderungen aufgrund zunehmender Extremwetterereignisse.

Vor diesem Hintergrund hat die Kreisstadt Euskirchen Standards für eine klimagerechte Bauleitplanung beschlossen. Mit der Einhaltung dieser Standards wird die Zielsetzung verfolgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Die nachfolgenden Standards sollen grundsätzlich und bei jeder Planung berücksichtigt werden:

#### **I) Regenerative und effiziente Energieversorgung**

- a. Erstellung eines Energiekonzeptes bei Aufstellung eines Bebauungsplanes
- b. Solarenergetische Optimierung des Entwurfs
- c. Festsetzung einer verpflichtenden Installation von Solaranlagen
- d. Energieeffiziente, insektenfreundliche und bedarfsorientierte Beleuchtung

#### **II) Unversiegelte Flächen und Begrünung**

- e. Vorgartenbegrünung
- f. Dachbegrünung
- g. Festsetzung von Pflanzmaßnahmen
- h. Standortgerechte und klimaresiliente Pflanzliste
- i. Begrenzung versiegelter Flächen
- j. Versickerungsfähige Bodenbeläge
- k. Hecke als Einfriedung
- l. Begrünte Einhausung von Mülltonnenstellplätzen

#### **III) Überflutungsvorsorge**

- m. Retentionszisternen zur Regenwassernutzung
- n. Hochwasserangepasste Bauweise in Risikogebieten und
- o. Versickerung von Niederschlagswasser.

### **3.6 Artenschutz**

Bauleitpläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen; möglich ist dies jedoch durch die Realisierung von Bauvorhaben. Deshalb sind generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans Aussagen zu potenziellen artenschutzrechtlichen Konflikten sowie zu möglichen Vermeidungsmaßnahmen zu machen. Damit soll sichergestellt werden, dass aus artenschutzfachlicher Sicht keine rechtlichen Hindernisse für den Vollzug des Bebauungsplans verbleiben. Deshalb ist generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

Die Belange des Artenschutzes werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 5 abgearbeitet (*Büro für Landschaftsplanung GmbH LANDSCHAFT ! Bachstraße 22, 52066 Aachen: Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet zwischen BAB 1, B 266 und L 178 in Wißkirchen" - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung – August 2024*).

### **3.7 Umweltprüfung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Fachgutachten und -planungen im Rahmen der Bauleitplanung**

Aufgabe der Bauleitplanung ist es u. A. dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern. Daher sind bei der Bauleitplanung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001, Anlage 1, Nr. 18 ist u. a. bei dem Bau

- einer Industriezone für Industrieanlagen, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m<sup>2</sup>,
- eines Städtebauprojekts mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m<sup>2</sup>

eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vorzunehmen. Die genannten Schwellenwerte werden bei dem Bebauungsplan Nr. 5 knapp erreicht.

Eine nach dem UVPG vorgeschriebene Vorprüfung entfällt jedoch, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird. Die etwaige Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) geht dementsprechend in der Umweltprüfung zur Bauleitplanung auf. In § 50 Abs. 1 UVPG heißt es hierzu:

Werden Bebauungspläne i. S. d. § 2 Abs. 6 Nr. 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9 zum UVPG, aufgestellt, geändert oder ergänzt, so wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Abs. 1 und 2 UVPG sowie nach den §§ 3 bis 13 UVPG im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (Teil 2 der Bebauungsplanbegründung) nach Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet wurden. Die Umweltprüfung wurde fachlich qualifiziert durchgeführt (*Büro für Landschaftsplanung GmbH LANDSCHAFT ! Bachstraße 22, 52066 Aachen: Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet zwischen BAB 1, B 266 und L 178 in Wißkirchen" – Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) – August 2024*) und bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplan angemessenerweise verlangt werden kann.

Hinsichtlich umweltrelevanter Vorbelastungen im Plangebiet sind die Immissionsbelastung aus Verkehrslärm von überörtlichen Verkehrswegen (Autobahn, Bundes- und Landesstraße) und der Altstandort (ehemalige Tongrube, Verfüllungsbereich) zu nennen. Im Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Euskirchen wird der Verfüllungsbereich im östlichen Plangebietsteil als Altablagerung „Hubertus I und II“ (ehemalige Tongrube) unter der Nummer 5306/100 geführt bzw. „nachrichtlich registriert“.

Die Registrierung aus dem Jahre 1991 ist einerseits darauf zurückzuführen, dass auf der Grundlage einer Plangenehmigung des Landesoberbergamts vom 19.05.1981 in einer ausgebeuteten Tongrube (Hubertus II) Abfälle bis 1993 deponiert wurden. Die Plangenehmigung umfasste im Zeitraum von 1981 bis 1991 die Zulassung der Deponierung von Erdaushub, Bauschutt sowie Straßenaufbruch. In einem Änderungsbescheid aus dem Jahre 1991 wurde die Zulassung auf Bauschutt und Erdaushub reduziert, wobei der Einbau von Bauschutt erst oberhalb des Grundwasserspiegels, d. h. oberhalb von 195 m ü. Normal-Null erlaubt wurde. Nach Erkenntnissen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen wurden in dem Deponiebereich Abfälle in einer Menge von rd. 90.000 m<sup>3</sup> bis zu einer Mächtigkeit von 13 m eingebracht. Im Zeitraum zwischen 1965 und 1975 erfolgte außerdem auf Teilflächen eine ungenehmigte Verfüllung eines ausgetonten Bereichs. Die Verfüllung von rd. 68.000 m<sup>3</sup> mit einer Mächtigkeit von ebenfalls bis zu 13 m umfasste Erdaushub und Bauschutt, wobei jedoch nicht auszuschließen ist, dass auch Siedlungsabfälle deponiert wurden.

Zur Überprüfung der Grundwassersituation wurden bis zum Jahre 1999 Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Parallel dazu wurde das Gelände nach Beendigung des Deponiebetriebs wiederhergerichtet, wobei die Abfälle mit einer 1 m mächtigen Lössschicht und darüber einer 0,3 m mächtigen Mutterbodenschicht abzudecken waren. Diese Arbeiten wurden im Jahre 1995 abgeschlossen. Im Jahre 1997 wurden die Flächen aus der Bergaufsicht entlassen.

Bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet wurde eine Untersuchung der Bodenverhältnisse durchgeführt (*IBL-Laermann GmbH, Niersstraße 26, 41182 Mönchengladbach: Stellungnahme zum Grundstück in Euskirchen Gemarkung: Wißkirchen, Flur 1, Flurstücke 12 bis 18 (G 035/221) vom 03.02.2021*).

Im Zuge der Bauleitplanung wurden außerdem Fachgutachten und -planungen im Hinblick auf Verkehr, Erschließung/Entwässerung, Lärmimmissionen und Artenschutz sowie Bodendenkmalpflege und Kampfmittel erarbeitet. Die Untersuchungsergebnisse und daraus ggf. resultierende (Schutz-) Maßnahmen sind in die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 5 eingeflossen und wurden bei den Bebauungsplanfestsetzungen – soweit sich aus den Untersuchungsergebnissen ein entsprechendes Erfordernis ergeben hat – berücksichtigt.

Luftbildauswertungen hatten einen Verdacht auf das Vorhandensein militärischer Einrichtungen und/oder Kampfmittel im Bebauungsplangebiet ergeben. Aus diesem Grund hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf im Plangebietsbereich eine Fläche von 15.318 m<sup>2</sup> und Militäreinrichtungen des 2. Weltkriegs (Schützenloch, Laufgraben und militärische Anlagen) überprüft. Dabei sind keine Kampfmittel geborgen worden. Jedoch kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, und eine garantierte Kampfmittelfreiheit kann für das Plangebiet nicht vorausgesetzt werden. Insofern sind Erdarbeiten im Plangebiet mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend

die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der KBD zu benachrichtigen. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung sind auch die Auswirkungen des Vorhabens auf das archäologische Kulturgut (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB) zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs. 4 BauGB). Darüber hinaus sind die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Voraussetzung hierfür ist die Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB). Dies setzt zunächst eine Ermittlung und Konkretisierung der archäologischen Situation als Grundlage für die Umweltprüfung voraus.

Voraussetzung für die Oberflächenbegehung zur Grunderfassung der archäologischen Situation durch ein fachlich qualifiziertes Ingenieurbüro unter fachlicher Begleitung des LVR waren entsprechend vorbereitete (gepflügte und geeegte) Flächen. Zeitpunkt und Vorgehensweise wurden zwischen dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, den (künftigen) Grundstückseigentümer:innen und der Kreisstadt Euskirchen abgestimmt. Im Rahmen der Begehung bzw. Grunderfassung der archäologischen Situation haben sich keine Anhaltspunkte für die Existenz von Bodendenkmälern ergeben.

Der Untersuchungsbericht zur Ermittlung der archäologischen Situation (*Archäologie Team Troll, Im Wiesengrund 12, 53919 Weilerswist: Abschlussbericht, Projekt Qualifizierte Prospektion Euskirchen Wißkirchen, PR 22/0713, September 2022*) wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Die Vermeidung entstehender Umweltauswirkungen lässt sich in erster Linie durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Dabei ist zu prüfen, ob an einem anderen Standort bei vergleichbaren Maßnahmen geringere Auswirkungen zu erwarten sind. Die Alternativenprüfung wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 5 (Begründung – Teil 2) in einer der Planungsebene angemessenen Tiefe dargelegt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 5 werden erstmalig Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet, die gemäß § 1a BauGB auszugleichen sind. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist im Detail dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 5 zu entnehmen.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden teilweise im Bebauungsplangebiet selbst vorgesehen. Da der Kompensationsbedarf jedoch nicht vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5 gedeckt werden kann, werden Ausgleichsmaßnahmen zusätzlich außerhalb des Plangebiets erfolgen.

Die Maßnahmenkonzeption wurde in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und der Stiftung rheinische Kulturlandschaft konkretisiert und wird vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan vertraglich mit den Eigentümer:innen bzw. den Eingriffsverursacher:innen gesichert. Wichtige Zielsetzungen für die Konzeption von Kompensationsmaßnahmen bestehen in einer mindestens teilweisen „Überschneidung“ von Maßnahmen zum artenschutz- und naturschutzrechtlichen Ausgleich und in einer möglichst geringen Inanspruchnahme weiterer, bisher landwirtschaftlicher Flächen für den Ausgleich, z. B. durch produktionsintegrierte Maßnahmen.

## **4 Verkehr und Erschließung**

### **4.1 Verkehr**

Der geplante Gewerbestandort mit einer Fläche von rund 14 ha soll im engeren Umfeld der Autobahnanschlussstelle Euskirchen-Wißkirchen der BAB 1 entstehen und liegt im Dreieck der überörtlich bedeutsamen Verkehrswege Autobahn 1, Bundesstraße 266 und Landesstraße 178.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über eine T-Einmündung in die B 266 erfolgen. Die aktuelle Erschließungskonzeption, auf deren Basis der Bebauungsplanentwurf Nr. 5 zur zweiten Veröffentlichung erarbeitet wurde, wurde mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen.NRW), Regionalniederlassung Vile-Eifel abgestimmt und am 10.06.2024 von der Straßenbaulastträgerin zur weiteren planerischen Ausarbeitung freigegeben. Die weitere Ausbauplanung wird ebenfalls mit Straßen.NRW abgestimmt.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen (*p4 Gesellschaft für Regional-, Stadt-, Umwelt- und Verkehrsplanung mbH, Am Ziegelweiher 12, 52066 Aachen: Verkehrsuntersuchung zur Erschließung eines neuen Gewerbegebietes in Wißkirchen, Juni 2024*).

Darin wurden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung von Gewerbe/Logistik auf das Verkehrswegenetz und wichtige Knotenpunkte im Plangebietsumfeld betrachtet.

Die als Grundlage verwendeten Kfz-Belastungen wurden vom Landesbetrieb Straßenbau NRW durch das Gutachten von SSP „Verkehrsuntersuchung B 266n Ortsumgehung Roggen-dorf“ [SSP, 2020] zur Verfügung gestellt.

Das aus den geplanten Nutzungen resultierende Verkehrsaufkommen beträgt ca. 2.197 Pkw/Tag und ca. 507 Lkw/Tag.

In der Verkehrsuntersuchung wurden zunächst die Prognoseverkehre für die drei planungsrelevanten Knotenpunkte im Plangebietsumfeld und die zusätzlichen Verkehre durch das Gewerbegebiet ermittelt. Auf Grundlage dieser Werte wurde anschließend eine mikroskopische Verkehrsflusssimulation durchgeführt. Um die Verkehrsverträglichkeit des Planvorhaben bewerten zu können, wurde untersucht, ob die mit Lichtsignalsteuerungen geregelten Knotenpunkte eine ausreichende Verkehrsqualität (Qualitätsstufe D) aufweisen und die vorhandenen Rückstauräume ausreichend sind.

Für alle untersuchten Knotenpunkte konnte eine ausreichende Verkehrsqualität nachgewiesen werden und die vorhandenen Rückstauräume sind ausreichend. Bei Umsetzung der Planung werden außerdem keine negativen Auswirkungen auf den Autobahnanschluss Wißkirchen erwartet.

### **4.2 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet verfügt durch seine Lage im Dreieck L 178, B 266 und BAB 1 mit der Anschlussstelle Wißkirchen unmittelbar der südwestlichen Plangebietsgrenze über eine außerordentlich gute überörtliche Verkehrsanbindung.

Am heutigen Ortseingang von Wißkirchen hat der Landesbetrieb Straßen NRW den Knotenpunktbereich von B 266/L 178 / Pierre-de-Coubertin-Straße zu einer Kreisverkehrsanlage umgebaut, die unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt, aber keine Erschließungsfunktion für das Plangebiet übernehmen wird.

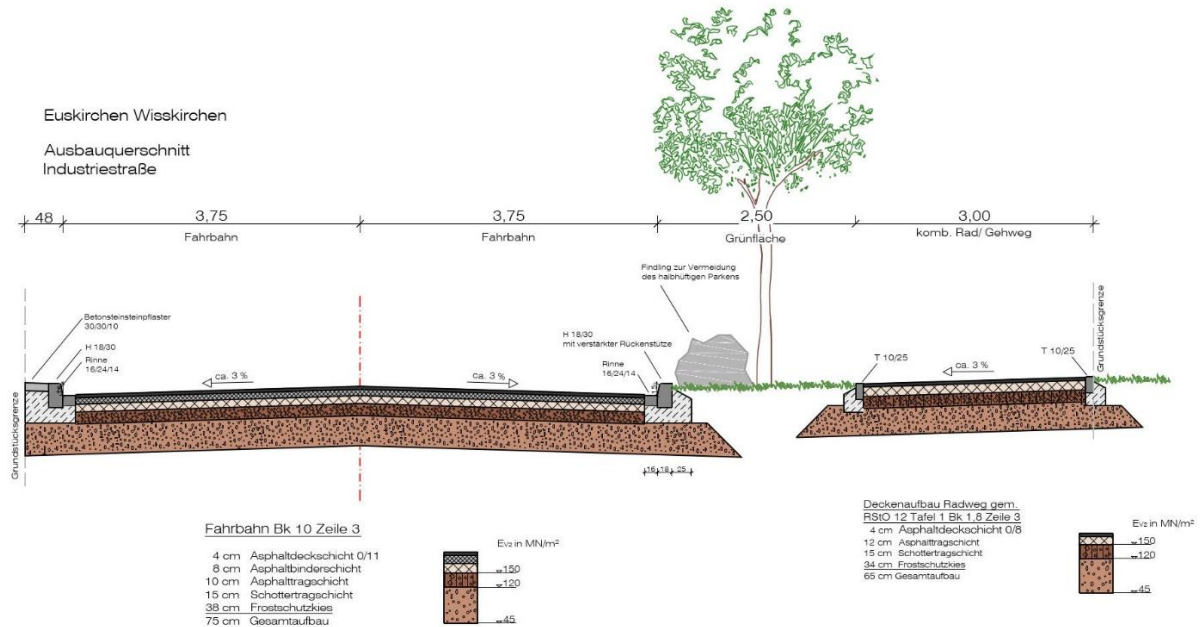
Eine direkte Grundstückserschließung ist von überörtlich bedeutsamen Verkehrswegen außerhalb von Ortsdurchfahrten aufgrund rechtlicher Vorgaben durch das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und des Straßen- und Wegegesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) nicht möglich. Aus diesem Grund beinhaltet die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 auch die Schaffung einer durch Lichtsignalanlagen geregelten Zufahrt etwa im zentralen Plangebietsteil, über die das geplante Gewerbegebiet an die B 266 künftig angebunden wird.

Die Erschließungsplanung wurde mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW als Straßenbaulastträgerin für Bundes- und Landesstraße sowie den zuständigen Fachbehörden der Kreisstadt Euskirchen und mit dem Kreis Euskirchen abgestimmt. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung ist (vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan) der Abschluss eines Erschließungsvertrags zwischen der Kreisstadt Euskirchen und den künftigen Grundstückseigentümer:innen vorgesehen. Außerdem werden hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung Verwaltungsvereinbarungen zwischen der Straßenbaulastträgerin und der Kreisstadt Euskirchen getroffen.

Die innere Erschließung des Plangebiets wird über eine abknickende Stichstraße mit Wendemöglichkeit im östlichen Plangebietsteil erfolgen. Der mit der Stadt Euskirchen abgestimmte Industriestraßenquerschnitt mit einseitigem Rad-/Gehweg verfügt über eine ausreichende Breite zur Aufnahme notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen. Der Straßenraum verjüngt sich im ersten Abschnitt, ausgehend von der Einmündung in die B 266, von etwa 21,00 m auf eine Breite von 14,00 m im zweiten Abschnitt nach dem Kurvenbereich.

Das Straßenraumprofil enthält einen einseitig geführten, kombinierten Fuß- und Radweg, die Fahrbahn für den Zweirichtungsverkehr sowie einen Pflanzstreifen. Dieser Pflanzstreifen soll im ersten Straßenabschnitt mittig zwischen den Fahrstreifen liegen und dort auch eine sichere Querungsmöglichkeit zwischen dem einseitig geführten Fuß- und Radweg und den angrenzenden Gewerbegrundstücken im westlichen Plangebietsteil aufnehmen. Im zweiten Straßenabschnitt soll der mit Bäumen zu bepflanzende Grünstreifen einseitig zwischen Fahrbahn und kombiniertem Fuß-/Radweg verlaufen. Kurvenradien und Wendemöglichkeit im östlichen Plangebietsteil sind für das Befahren mit Sattelzügen ausgelegt. Es ist beabsichtigt, dass die Planstraße wird von der künftigen Grundstückseigentümerin nach den Vorgaben der Stadt Euskirchen für öffentliche Straßen errichtet und nach Herstellung kostenfrei an die Stadt übergeben wird.

Abbildung 2: Ausbauquerschnitt Planstraße (nordöstlicher Teilabschnitt), Vorplanung



**VORABZUG  
Planungsstand**

Stadt Euskirchen		Bauherr: <b>FPE Investments RE33 B.V.</b> Gustav Mahlerlaan 1009; 1082 MK Amsterdam
Projekt: <b>Entwurfsplanung</b> Entwicklung von Gewerbeflächen in Euskirchen Zufahrtsvariante über die B 266		Projektentwicklung: <b>INTERRAST GmbH</b> Syker Straße 23; 28816 Stuhr-Brinkum
Zeichnung: AQ	Maßstab [m,cm]: 1:50	Planung: INGENIEURBÜRO JOHANNES KLEE FACHBÜRO FÜR STADTPLANUNG UND KOMMUNALES VERKEHRSWESEN
Plotdatum: Juli 2024	Blattgröße [cm]: 400*297	HASSELHOLZER WEG 13 52074 AACHEN 0241/707051 0241/707053 info@jkklee.de

Quelle: Ingenieurbüro Johannes Klee, Fachbüro für Stadtplanung und kommunales Verkehrswesen, Hasselholzer Weg 13, 52074 Aachen (Juli 2024) (ohne Maßstab, genordet)

Am östlichen Ende des vorhandenen Wirtschaftswegs, der parallel zur L 178 verläuft, soll eine Notzufahrt für Rettungsverkehr zum Gewerbegebiet ermöglicht werden.

Möglichkeiten für eine direkte Anbindung des Plangebiets im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) werden im Zuge der Planverwirklichung mit der örtlichen Nahverkehrsbetreiberin abgestimmt werden. Die nächstgelegenen Bushaltestellen (Medardusstraße/Wißkirchener Straße) der Linie 878 Euskirchen - Wißkirchen befinden sich in etwa 500 m Entfernung östlich vom Plangebiet.

### 4.3 Ver- und Entsorgung

#### 4.3.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebiets ist im Trennsystem geplant. Die innerhalb des Plangebiets herzustellenden Entwässerungsanlagen für Schmutzwasser und Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen, d. h. der ebenfalls herzustellende Regenwasserkanal, sollen von der künftigen Grundstückseigentümerin nach den Vorgaben der Kreisstadt Euskirchen hergestellt und nach Durchführung und Abnahme an sie übergeben werden. Die Sicherung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt vertraglich.



Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in dem neu herzustellenden Schmutzwasserkanal in der Planstraße gesammelt und an den öffentlichen Kanalbestand in der nordöstlich des Plangebiets gelegenen Pierre-de-Coubertin-Straße angeschlossen.

Der geplante Schmutzwasserkanal wird gemäß DWA-A 110 dimensioniert und im Bereich des neu hergestellten Kreisverkehrs am Ortseingang Wißkirchen mittels Übergabeschacht an den öffentlichen Bestand angeschlossen. Ein Grundstücksanschluss wurde bereits vorbereitet. Der Übergabeschacht wird von der Kreisstadt Euskirchen übernommen. Nach Vorgabe der Kreisstadt Euskirchen ist die Einleitungsmenge auf 15 l/s zu drosseln, hierzu notwendige technischen Einrichtungen werden innerhalb des Plangebiets hergestellt.

#### 4.3.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Reduzierung des vorhandenen natürlichen Abflusses von Niederschlagswasser in den südlich gelegenen Veybach soll das Niederschlagswasser nach Vorgabe des Landeswassergesetzes (LWG NRW) und der Kreisstadt Euskirchen möglichst innerhalb des Plangebiets versickert werden. Zur grundsätzlichen Reduzierung des natürlichen Abflusses ist geplant, die Versiegelung der geplanten Verkehrsflächen zu minimieren. Die Befestigung von Pkw-Stellplätzen im Plangebiet ist daher sickerfähig herzustellen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nach den Ergebnissen der Bodenuntersuchung im Rahmen der Bauleitplanung (*IBL-Laermann GmbH, Niersstraße 26, 41182 Mönchengladbach: Stellungnahme zum Grundstück in Euskirchen Gemarkung: Wißkirchen, Flur 1, Flurstücke 12 bis 18 (G 035/221) vom 03.02.2021*) in Teilbereichen des Plangebiets möglich. In Bereichen, die für eine Versickerung konkret vorgesehen werden, sind die Bodenverhältnisse nochmals gezielt, z. B. durch Bohrungen, zu erkunden.

Ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers von privaten Dach- und Hofflächen im Plangebiet soll auf den Privatgrundstücken künftig gemäß DWA-A 138 dezentral über offene Graben- und Muldensysteme oder geschlossene Rigolenanlagen versickert werden. Die geplanten Anlagen werden von den Grundstückseigentümer:innen privat betrieben.

Eine Versickerung des gesamten Niederschlagswassers von Hof- und Stellplatzflächen wird auf den privaten Grundstücksflächen, aufgrund der Bodenverhältnisse, voraussichtlich nicht möglich sein. Daher wird auf den Privatgrundstücken, zumindest teilweise, eine Rückhaltung des Niederschlagswassers notwendig werden. Niederschlagswasser der Teilbereiche, in denen eine dezentrale Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, wird in einem neu herzustellenden Regenwasserkanal gesammelt und dem inzwischen verlegten Veybach zugeführt.

Gegenüber der aktuellen Situation stellt dies eine gewisse Verbesserung dar, denn im Bebauungsplangebiet Nr. 5 wird die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers dadurch nicht mehr *nur* über den Grundwasserleiter und im Externniederschlagsfall über die Geländeoberfläche erfolgen, sondern kann (nach Umsetzung der Maßnahme) kontrolliert zurück gehalten und dem Veybach gezielt bzw. gedrosselt zugeführt werden.

Soweit Anlagen zur Vorreinigung des Niederschlagswassers von den Gewerbegrundstücken gemäß Trennerlass erforderlich werden, sind diese ebenfalls auf den Privatgrundstücken un-

terzubringen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung für Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung und Einleitung in den Veybach, die von den Vorhabenträger:innen einzuholen ist, wird im Bebauungsplan hingewiesen:.

Die Bewertung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt gemäß DWA-A M 153 und WA-A 102-1/BWK-A 3-1 sowie DWA-A 102-2/BWK-A 3-2. Ob und welche Vorreinigungsmaßnahmen ggf. zum Einsatz kommen (müssen), wird im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Unteren Wasserbehörde geklärt.

Nach Vorgabe des Erftverbands ist sicherzustellen, dass die Einleitungsmenge des Niederschlagswassers in den Veybach den vorhandenen natürlichen Abfluss nicht übersteigt. Hierfür erforderliche Rückhalteeinrichtungen werden innerhalb des Plangebiets hergestellt. Die Ausgestaltung der Anlagen erfolgt nach Vorgabe des Erftverbands gemäß BWK M3 bzw. M7 (*Merkblatt BWK-M3 „Ableitung von immissionsorientierten Anforderungen an Misch- und Niederschlagswassereinleitungen unter Berücksichtigung örtlicher Verhältnisse“*, ggf. in Verbindung mit dem *Merkblatt BWK-M7 „Detaillierte Nachweisführung immissionsorientierter Anforderungen an Misch- und Niederschlagswassereinleitungen gemäß BWK – Merkblatt 3“*). Aus diesen Einleitungsnachweisen ergeben sich gegebenenfalls auch Maßnahmen zum Hochwasserschutz/zur Starkregenvorsorge.

Nach Vorgabe der Stadt Euskirchen ist für das Plangebiet auf der Genehmigungsebene ferner ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu erstellen. Das für die Grundstücke erforderliche Überflutungsvolumen ist auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

#### 4.3.3 Versorgung

Das Plangebiet wird in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern an das vorhandene Infrastrukturnetz der Ortslage Wißkirchen angeschlossen. Vorgesehen ist die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser/Löschwasser sowie Telekommunikation.

Ein Anschluss an die Gasleitung, die auf der südlichen Seite der Bundesstraße 266 im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets Wißkirchen verläuft, wäre grundsätzlich möglich. Eine Versorgung des Plangebiets mit Gas soll jedoch – im Sinne der bundes- bzw. klimapolitisch angestrebten Energiewende - nur im konkreten Bedarfsfall erfolgen, z. B. wenn ein Ansiedlungsinteresse von Betrieben mit einem hohen Kühlbedarf bestünde.

Nach Angaben der Brandschutzdienststelle der Feuerwehr der Kreisstadt Euskirchen ist der Löschwasserbedarf für den Grundschutz bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis drei Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) und für eine Dauer von mindestens zwei Stunden zu bemessen. Für Gewerbe- und Industriegebiete können sich im Einzelfall höhere Anforderungen ergeben. Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist auf der Genehmigungsebene in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg, wie z. B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Nach Angaben der Verbandswasserwerk Euskirchen GmbH stehen gemäß dem dort vorliegenden Löschwassermengenplan, welcher nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 erstellt wurde, zurzeit 96 m<sup>3</sup>/h als Löschwasser auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite

der B 266 nach W 405 aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung. Ausgehend davon, dass die B 266 an dieser Stelle nicht als unüberwindbares Hindernis im Sinne der Fußnote 2 des Kapitels 7 der W 405 gilt, kann der brandschutzrechtliche Grundschutz für das Plangebiet somit gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 5 wird als sog. Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen, wobei noch keine Kenntnisse über die sich im Einzelnen ansiedelnden Gewerbevorhaben bestehen.

Auf der Genehmigungsebene ist ein Brandschutzkonzept für die einzelnen Vorhaben zu erarbeiten. Neben der Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz über bestehende Hydranten kann es ggf. erforderlich werden, (zusätzliche) Hydranten im Plangebiet zu schaffen sowie Löschwassertanks/Sprinkleranlagen auf den Gewerbegrundstücken vorzuhalten.

Ein Erfordernis für die (zentralisierte) Bereitstellung sehr hoher Energiemengen, etwa für Lkw-Ladestationen, ist aktuell nicht erkennbar, so dass z. B. eine gezielte planungsrechtliche Sicherung von Trafostandorten im Bebauungsplan Nr. 5 nicht notwendig ist. Hinsichtlich von Vorhaben mit einem besonders hohen Energiebedarf, die sich ggf. im Geltungsbereich des sog. Angebotsbebauungsplans ansiedeln wollen, wird auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen in Baugebieten nach § 14 BauNVO verwiesen und auf die Notwendigkeit der Abstimmung mit der Versorgungsträgerin über die Möglichkeit der Bedarfsdeckung.

#### **4.4 Sicherung der Erschließung**

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung ist Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt. Erschließung im Sinne von §§ 123 ff BauGB ist die für die sog. Baureife erforderliche, erstmalige Herstellung der örtlichen Straßen, Grünanlagen, Versorgungseinrichtungen (Elektrizität, Gas, Wasser) und Abwasseranlagen. Überörtliche Anlagen sind dagegen nicht enthalten.

Zur gesicherten Erschließung eines Bauvorhabens zählt auch die Abwasserbeseitigung, die das Allgemeinwohl nicht beeinträchtigen darf. Für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung muss das Grundstück, auf dem ein Vorhaben umgesetzt werden soll, in der Regel an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sein.

Auch die Erteilung einer Baugenehmigung setzt gemäß § 4 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) eine gesicherte Erschließung voraus. Diese liegt nur dann vor, wenn das Baugrundstück an eine öffentliche Straße angrenzt oder die Zufahrt zu ihr durch eine Baulast oder eine Grunddienstbarkeit gesichert ist. Die Erschließung kann als gesichert gelten, wenn zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung damit gerechnet werden kann, dass die notwendig werdenden Erschließungsanlagen zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens funktionsfähig hergestellt sein werden. Ab Beginn der beabsichtigten Nutzung muss ein Baugrundstück also in einer für die Zufahrt und den

Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder über eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche verfügen. Die erforderlichen Anlagen zur Versorgung mit Löschwasser müssen vorhanden und benutzbar sein.

Insgesamt ist ein Grundstück also erst dann bebaubar, wenn die Anbindung an das öffentliche Straßennetz, die Entwässerung sowie die Versorgung mit Energie und Wasser usw. sichergestellt sind.

Die Erschließungs- und Entwässerungsplanungen wurden mit den zuständigen Fachbehörden der Stadt und des Kreises Euskirchen, den Straßenbaulastträger:innen und dem Erftverband abgestimmt.

## **5 Planinhalt**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet**

#### **5.1.1 Festsetzung und Gliederung des Gewerbegebiets, zulässige, ausnahmsweise zulässige und unzulässige Nutzungen**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung für den Planstandort setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO fest.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, mögliche Nutzungskonflikte zu erkennen und im planerisch gebotenen Umfang zu ihrer Lösung beizutragen. Dabei geht es jedoch nicht darum, sämtliche Fragestellungen bereits auf der bauleitplanerischen Ebene abschließend zu lösen, insbesondere jener, die sich auf der zeitlich nachfolgenden Genehmigungsebene nach anderen gesetzlichen Bestimmungen regeln und für deren Prüfung detaillierte Angaben zu einem Vorhaben vorzulegen sind. Darüber hinaus ist ein Bebauungsplan als Ortssatzung i. d. R. darauf ausgerichtet, die städtebauliche Entwicklung in seinem Geltungsbereich langfristig zu steuern.

Weil es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 5 um eine Angebotsplanung handelt, ist das nach § 8 BauNVO grundsätzlich zulässige potenzielle Nutzungsspektrum für die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet in den Blick zu nehmen.

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird deshalb im Rahmen der Konkretisierung der zulässigen gewerblichen Nutzungen und im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilgebiete GE 1 bis GE 3 gegliedert und gemäß § 1 Abs. 5 und 9 in seiner Nutzung eingeschränkt.

Folgende der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind danach innerhalb der Gewerbegebiete nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe einschließlich Autohäuser und Kfz-Handel
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe
- Schrottplätze
- Land- und Gartenbau sowie
- Tierhaltung und Tierzucht.

Der Ausschluss einzelner Nutzungen auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgt der planerischen Absicht der Kreisstadt Euskirchen, am westlichen Ortseingang von Wißkirchen

einen attraktiven Gewerbestandort zu entwickeln, wobei der Charakter bzw. die Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO gewahrt bleiben.

### 5.1.2 Einzelhandel

Der Ausschluss von Einzelhandel begründet sich im Wesentlichen in der planerischen Zielsetzung, die zur Verfügung stehenden Flächen im Plangebiet für die Nutzung durch vorwiegend Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten, die auf eine sehr gute und direkte überörtliche Verkehrsanbindung angewiesen sind.

Darüber hinaus werden die Zielsetzungen und Empfehlungen der „Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für das nördliche Stadtgebiet von Euskirchen“ (*GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Köln*) im Bebauungsplan Nr. 5 – im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – durch die Festsetzung zum grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen berücksichtigt.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 5 wird im Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Euskirchen nicht als zentraler Versorgungsbereich gekennzeichnet. Einzelhandel, insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Euskirchener Sortimentsliste aber auch solcher mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, soll zum Schutz und zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche im Plangebiet nicht ermöglicht werden. Einzelhandel sollte somit auch nicht in Gewerbegebiete einsickern, da hierdurch die Standortattraktivität qualitätsvoller Gewerbegebiete beeinträchtigt werden könnte. Darüber hinaus kann das Entstehen bodenrechtlicher Spannungen, die durch Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten ausgelöst werden können, auch im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Diese würden wiederum der Zielsetzung widersprechen, das Plangebiet bzw. die für die Stadtentwicklung bedeutende Gewerbeflächenreserve für die Ansiedlung „klassischer“ Gewerbebetriebe vorzuhalten.

Einzelhandelsbetriebe erzeugen ferner ein gegenüber sonstigen Gewerbebetrieben in der Regel erhöhtes Verkehrsaufkommen und fragen üblicherweise gut sichtbare und verkehrsgünstig gelegene Standorte ab. Gleichzeitig benötigen Einzelhandelsunternehmen, abhängig vom angebotenen Warensortiment, aus betriebswirtschaftlichen Gründen häufig große Einzugsbereiche und/oder ein entsprechend hohes Kundenpotenzial im Nahbereich, das über ausreichend Kaufkraft verfügt.

Der Planstandort liegt am westlichen Rand des Stadtteils Wißkirchen in rund vier Kilometer Entfernung zum Stadtzentrum von Euskirchen. Die nächste Wohnbebauung liegt in Wißkirchen an der Straße Trotzenberg und an der Pierre-de-Coubertin-Straße in etwa 100 m Entfernung zum östlichen Plangebietsrand. Das Plangebiet ist vollständig von überörtlichen Verkehrswegen umgeben und wird dadurch von der bestehenden Bebauung der Ortslage Wißkirchen im Osten und vom Landschaftsraum bzw. den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen, Norden und Süden getrennt. Aufgrund der Stadtrandlage des Plangebiets ist eine fußläufige wie auch generell die verkehrliche Erschließung von Osten, aus Richtung Euskirchen Stadtzentrum kommend, nur über die B 56/B 266 möglich.

Die verkehrliche Anbindung (für einen Einzelhandelsstandort) würde – unter Berücksichtigung größerer Einzugsbereiche – ggf. zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf der B 56/B 266

führen. Von den damit voraussichtlich einhergehenden Beeinträchtigungen würde insbesondere die Wohnbevölkerung in den Ortsteilen Wißkirchen und Euenheim betroffen, aber auch der Landschaftsraum im Umfeld.

Aus den genannten Faktoren wird deutlich, dass eine Etablierung von Einzelhandel ggf. mit verkehrlichen und/oder Immissionskonflikten in der Ortslage Wißkirchen verbunden wäre, die vermieden werden sollen.

### 5.1.3 Bordelle, bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten

Der Ausschluss von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben im Plangebiet begründet sich in dem Planungsziel, am künftigen Ortseingang von Wißkirchen einen hochwertigen Gewerbestandort im Plangebiet zu schaffen, der mit dem Erscheinungsbild und der prägenden Wirkung solcher Betriebe nicht vereinbar ist.

Nachdem Bordelle lange Zeit baurechtlich als grundsätzlich nicht genehmigungsfähig galten, wird die Prostitutionstätigkeit seit einer Entscheidung des OVG Münster zur Zulässigkeit von Bordellen in Gewerbebetrieben vom 19. Januar 1983, NVwZ 1983, S. 559 ff., sowie einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 25. November des gleichen Jahres, BVerwG 68, 213, nach den Kategorien des Baurechts beurteilt. Das Bundesverwaltungsgericht stellte damals fest, dass ein Bordell, „in dem Dirnen nicht wohnen“, unter die Nutzungsart „Gewerbebetrieb“ falle und damit im Gewerbegebiet entsprechend den Vorschriften der Baunutzungsverordnung grundsätzlich zulässig sei. Eine entsprechende Betrachtung gilt – je nach Einzelfall – ebenfalls für Vergnügungsstätten, zu denen auch Spielhallen gehören.

Eine Ansiedlung von Bordellen, bordellartigen Betrieben oder von Vergnügungsstätten im Plangebiet würde möglicherweise zu Nutzungskonflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung in Wißkirchen führen, z. B. aufgrund nächtlicher Betriebszeiten, hohem Verkehrsaufkommen und Lärmimmissionen. Sie würde außerdem dem Planungsziel einer qualitativ hochwertigen Nutzung des Standorts widersprechen und ggf. zu einem Absinken des (Nutzungs-) Niveaus im direkten Umfeld und im Ortsteil führen (Grading-down-Effekt). Eine Häufung und das Zusammenspiel der genannten Nutzungen (Einzelhandel, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe) verstärken darüber hinaus i. d. R. die Gefahr bodenrechtlicher Spannungen in einem Gebiet. Insgesamt ist außerdem festzustellen, dass die ausgeschlossene Nutzung „Bordelle, bordellartige Betriebe“ nicht die tragenden Nutzungen für die Charakteristik von Gewerbegebieten darstellen.

Die Vergnügungsstätten aller Art, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig sein können, werden im gesamten Plangebiet aus denselben Gründen ausgeschlossen, wie Bordelle und bordellähnliche Betriebe, im Hinblick auf verkehrliche Aspekte aber auch aus denen, die für den Ausschluss von Einzelhandel sprechen. Als Vergnügungsstätten werden im Bebauungsplan Nr. 5 verstanden:

- Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken und Tanzlokale, Multiplex-Kinos und Festhallen
- Swinger-Clubs und Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter, insbesondere der Schaustellung von Personen im Sinne des § 33a Gewerbeordnung, ausgerichtet ist
- Spielhallen und andere Unternehmen im Sinne der §§ 33c, 33d und 33i der Gewerbeordnung

- Unternehmen, die Wetten, insbesondere Sportwetten, im Sinne des § 21 Abs. 1 S. 1 Glücksspielstaatsvertrag, und Rennwetten, im Sinne der §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 Rennwett- und Lotteriegesezt, vermitteln.

#### 5.1.4 Schrottplätze

Von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in Gewerbegebieten schließt der Bebauungsplan Nr. 5 außerdem Schrottplätze in seinem Geltungsbereich aus. Der Ausschluss begründet sich einerseits in dem planerischen Ziel, potenzielle Konflikte zwischen i. d. R. immissionsträchtigen Gewerbenutzungen und benachbarten schutzwürdigen Nutzungen durch den Bebauungsplan zu vermeiden.

Andererseits befindet sich der Planstandort am westlichen Ortseingang bzw. -ausgang von Wißkirchen in einem überwiegend von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägten Umfeld, wobei das Plangebiet sowohl von der BAB 1 sowie L 178 und B 266 zu sehen ist, als auch von der Ortslage aus. Unter diesen Voraussetzungen soll der Ausschluss von Schrottplätzen – d. h. auch solcher, die nicht bereits aus immissionsschutzrechtlichen Gründen unzulässig wären – dazu beitragen, dass sich das geplante Gewerbegebiet baulich und gestalterisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Die Unterbringung bzw. Zulässigkeit von Schrottplätzen im geplanten Gewerbegebiet würde zudem dem planerischen Ziel widersprechen, das Gewerbeflächenpotenzial am Standort nachhaltig und effizient zu nutzen, da Schrottplätze in der Regel einen hohen Flächenbedarf bei geringer Arbeitsplatzdichte aufweisen. Die Nutzung gleicht in ihrer üblicherweise auftretenden Erscheinungsform eher (Außen-) Lagerflächen. Einer Umsetzung der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption mit raumbildenden, baulichen Kanten und einer attraktiven Grundstücksbegrünung sowie dem planerischen Ziel, ein städtebaulich attraktives Erscheinungsbild im Plangebiet zu erreichen, stehen Schrottplätze als Nutzung daher entgegen.

#### 5.1.5 Land- und Gartenbau, Tierhaltung und Tierzucht

Betriebe für Land- und Gartenbau sowie Tierhaltung und Tierzucht weisen in der Regel ebenfalls einen hohen Flächenbedarf bei vergleichsweise geringer Arbeitsplatzdichte auf. Diese Betriebe sind zudem auch im sogenannten Außenbereich nach § 35 BauGB zulässig und dort, aufgrund der ggf. mit ihnen einhergehenden Immissionsproblematik, in der Regel auch sinnvoller anzusiedeln. An dem geplanten Gewerbebestandort werden die nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungen Land- und Gartenbau sowie Tierhaltung und Tierzucht deshalb ausgeschlossen.

#### 5.1.6 Wohnungen

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit im Gewerbegebiet (alle Teilgebiete und -flächen) nicht zulässig.

Der Ausschluss begründet sich darin, dass im Gewerbegebiet potenzielle Immissionsschutzkonflikte und (weitere) Einschränkungen der gewerblichen Nutzung durch die Ansiedlung (schutzbedürftiger) Wohnungen vermieden werden sollen.

#### 5.1.7 Lärmimmissionsschutz (Gewerbelärm)

Nach § 50 BImSchG sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit emissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst zu trennen, sodass schon deshalb keine schädlichen Umwelteinwirkungen auftreten. Im vorliegenden Planungskonzept ist der Trennungsgrundsatz berücksichtigt, indem das geplante Gewerbegebiet zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen einer Gliederung nach zulässigen Nutzungsarten und einer eigenschaftsbezogenen Gliederung unterzogen wird.

Die Gliederung der zulässigen Nutzungsarten orientiert sich an den Empfehlungen des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBL NW S. 659). Der Abstandserlass 2007 soll dazu dienen, den am Planungsverfahren unter den Gesichtspunkten des Immissionsschutzes beteiligten Fachbehörden eine einheitliche Grundlage für fachliche Stellungnahmen zu Bauleitplänen im Hinblick auf die notwendigen Abstände zu geben. Zu diesem Zweck werden im Anhang 1 des Abstandserlasses (Abstandsliste) die Schutzabstände bekanntgemacht. Die Abstandsliste wurde auf Basis des Anhangs zur Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV – Neufassung vom 14. März (BGBl. I S. 504), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15.07.2006 (BGBl. I S. 1619, 1623) aufgestellt.

Durch die beabsichtigte Einschränkung der Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 5 soll sichergestellt werden, dass die zulässigen baulichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets nicht zu unzumutbarem Lärm, Luft-, Schadstoff- bzw. Geruchsemissionen auf benachbarte schutzwürdige Bauflächen, insbesondere im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung in der Ortslage Wißkirchen, führen. Die bestehenden Wohnnutzungen sind daher mit den planerischen Festsetzungen für das Gewerbegebiet in vollem Umfang zu berücksichtigen.

Die Gliederung des Gewerbegebiets in Teilgebiete berücksichtigt die vorliegenden Abstände zu den Wohnbereichen. Die Zulässigkeit der Nutzung orientiert sich nach der Abstandsliste des o. g. Abstandserlasses. Ausdrücklich wird hierbei darauf verwiesen, dass sich bei den in der Liste angegebenen Abständen bei den mit Stern (\*) gekennzeichneten Anlagearten der Abstand ausschließlich oder überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt und auf den Lärmimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete basiert. Daher kann der Abstand gegenüber einem allgemeinen Wohngebiet um eine Abstandsklasse, bei Mischgebieten sogar um zwei Abstandsklassen, verringert werden. Dies begründet sich auch in der Vermeidung einer Übermaßregelung und um den örtlichen und jeweiligen technischen Gegebenheiten und Erfordernissen gerecht zu werden.

Die Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes bedingt, dass an der schutzbedürftigen Bebauung im Einwirkungsbereich der Gewerbeflächen in Zukunft keine unzulässigen Geräuschemissionen auftreten. Die in der TA Lärm (*Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm*) festgeschriebenen Richtwerte müssen dabei eingehalten werden.



Die Einhaltung der zulässigen Richtwerte ist von den Vorhabenträger:innen auf der Genehmigungsebene fachlich qualifiziert nachzuweisen. Der Nachweis für Vorhaben im Bebauungsplanangebot Nr. 5 muss unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung erbracht werden, wobei die Lärmemissionskontingente zu beachten sind, die im Bebauungsplan Nr. 1 für das südlich der B 266 gelegene Gewerbegebiet Wißkirchen festgesetzt sind.

Bei der Immissionsprognose, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 erfolgt ist, wurde die Ausschöpfung der festgesetzten Lärmimmissionskontingente durch gewerbliche Vorhaben im Bebauungsplan Nr. 1 als Vorbelastung zugrunde gelegt.

Weil es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 5 um eine Angebotsplanung handelt, ist grundsätzlich das nach § 8 BauNVO zulässige potenzielle Nutzungsspektrum für die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet in den Blick zu nehmen. Die von der künftigen Grundstückseigentümerin im Plangebiet beabsichtigte Ansiedlung von Logistikbetrieben stellt dabei – hinsichtlich der daraus resultierenden Lärmimmissionen, die künftig an benachbarten schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten sind – einen sogenannten Worst-case dar. Zu der von der künftigen Grundstückseigentümerin beabsichtigten Ansiedlung von Logistikbetrieben wurde deshalb im Rahmen der Bauleitplanung eine schallgutachterliche Stellungnahme von dem Ingenieurbüro IBK Schallimmissionsschutz, Inhaber Stefan Kadansky-Sommer, in Alsdorf eingeholt (*Ingenieurbüro Dipl.Ing. Stefan Kadansky-Sommer: Kreisstadt Euskirchen, Wißkirchen, Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet zwischen BAB 1, B 266 und L 178“, Voreinschätzung und Auswirkungen aus der geplanten Ansiedlung eines Logistikunternehmens (Spedition) im Westen des Bebauungsplans Nr. 5, gutachterliche Stellungnahme nach DIN 18005/TA Lärm, August 2024*).

Der Schallgutachter kommt in seiner Voreinschätzung zu folgenden Ergebnissen:

*„(...) Bei der Genehmigung von neuen Anlagen muss sichergestellt werden, dass die Gesamtbelastung aus eventuell vorhandenen Anlagen und der zusätzlichen Anlage am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gelten in der Summe aller gewerblichen Anlagen.*

*Ein einzelnes Betriebsgrundstück darf ohne den Nachweis der Vorbelastung aus ggf. anderen relevant beitragenden Betriebsgeländen die Immissionsrichtwerte nicht allein ausschöpfen. In der Regel leistet eine Anlage keinen schalltechnisch relevanten Beitrag mehr im Hinblick auf den Gesetzeszweck, wenn die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (Regelabweichung nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm). Sofern dies nicht der Fall ist, ist eine Abschätzung bzw. Ermittlung der Vorbelastung aus den relevanten vorhandenen Betrieben bzw. in Hinblick auf die Gesamtbelastung zu führen.*

*Maßgebliche Immissionsorte sind die, an denen die höchsten Beurteilungspegel erwartet werden. Im vorliegenden Fall steht die nächstgelegene, vorhandene schutzbedürftige Bebauung östlich des Plangebietes an der Straße Trotzenberg an. Gemäß A.1.3 der TA Lärm befindet sich der maßgebliche Immissionsort*

*a) bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes*

*b) bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen.*

*Für die weitere Beurteilung ist der Tagzeitraum von 06.00 bis 22.00 Uhr zunächst als unkritischer einzustufen. Maßgebend auch im Hinblick auf die geplante Logistikfläche, wo Lkw-Fahrzeugbewegungen und Ladevorgänge wie auch Pkw-Nutzungen auf dem Mitarbeiterparkplatz im Rahmen eines Schichtwechsels nach 22.00 Uhr oder vor 06.00 Uhr stattfinden, ist die Beurteilung des Nachtzeitraumes. In Addition der nachfolgend beschriebenen Immissionen aus der Voreinschätzung zum Logistikunternehmen ist im Sinne der TA Lärm auch die Vorbelastung aus gewerblichen Anlagen relevant, um die Gesamtbelastung mit den Immissionsrichtwerten vergleichen und beurteilen zu können.*

*Bei einer Momentaufnahme vor Ort, nicht belastbar für Aussagen zur Vorbelastung aus den vorhandenen Gewerbeflächen, waren relevante Geräusche aus dem Gewerbegebiet weiter nordöstlich im Bereich Trotzenberg nicht zu verzeichnen. Ein nicht unerheblicher Teil der Gewerbeflächen ist derzeit nicht bebaut oder wird weder zur Nachtzeit augenscheinlich genutzt, noch emittieren Anlagen hier (z. B. Grundstücke mit Photovoltaikanlage südlich der B 266). Die tatsächliche Vorbelastung könnte demnach nahezu irrelevant eingestuft werden.*

*Allerdings genießen die Gewerbebetriebe Bestandsschutz und haben nach derzeitigem Stand durch die Kontingente im Bebauungsplan Nr. 1 jederzeit die Möglichkeit, die plangegebene Vorbelastung in Anspruch zu nehmen.*

*Daher wurde in abschätzender Form, nach dem Verfahren der Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691, die Gewerbegrundstücke im Bebauungsplan mit den flächenbezogenen Schalleistungspegeln berücksichtigt und für die Nachtzeit das sich hieraus ergebende Immissionskontingent am Gebäude Trotzenberg 41 bestimmt. Es errechnet sich für das Gebäude Trotzenberg eine maximal mögliche Vorbelastung von  $\leq 42$  dB(A) für den Beurteilungszeitraum zur Nachtzeit.*

*An dem für das geplante Logistikunternehmen im Bebauungsplangebiet Nr. 5 nächstgelegenen Wohngebäude am Trotzenberg wurden fassadenscharfe Einzelpunktberechnungen durchgeführt. Hierbei wurden gemäß TA Lärm / ISO 9613-2 Abschirmungen, Beugungen und Reflektionen auf der Grundlage der örtlich anstehenden Topographie und den geplanten Gegebenheiten berücksichtigt.*

*Anhand der Ergebnisse ist abzuleiten, dass*

- *die plangegebene Vorbelastung durch die im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten Kontingente (immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel IFSP) mit Pegeln von bis zu 42 dB(A) zur Nachtzeit nach dem Berechnungsverfahren der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 den Richtwert von 45 dB(A) für die schutzbedürftige Bebauung im Bereich Trotzenberg unterschreitet.*
- *Die tatsächliche Vorbelastung aus gewerblich-technischen Geräuschen im Anwendungsbereich der TA Lärm durchaus niedriger ausfallen dürfte, da südlich der B 266 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 bisher sowohl einige Gewerbegrundstücke noch nicht bebaut sind als auch Flächen vorhanden sind, die schalltechnisch nicht relevant emittieren (z. B. Photovoltaikanlage im GE2/GE3 des Bebauungsplans Nr. 1) und die Annahme der Emissionsansätze im Bebauungsplan Nr. 1 somit den pessimaleren Ansatz zur (plangegebenen) Vorbelastung darstellt.*
- *Aus der Voreinschätzung zum Betrieb eines Logistikunternehmens innerhalb des Bebauungsplangebiets Nr. 5 an den maßgeblichen Immissionsorten Richtwertüberschreitungen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen sind.*

- *Vielmehr an dem betrachteten Gebäude im Bereich Trotzenberg die Immissionsrichtwerte tags wie nachts um mindestens 6 dB(A) und teilweise deutlich mehr unterschritten werden und die Logistikfläche im Sinne einer Regelfalluntersuchung nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm als schalltechnisch nicht mehr relevant einzustufen ist.*
- *Die planungsrechtliche Festsetzung eines Gewerbegebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5, auch für die übrigen Flächen, ohne Weiteres im Hinblick auf gewerbegebietstypische Nutzungen möglich ist und durch die Gliederung und die Festsetzungen gemäß dem Abstandserlass NRW emissionsträchtigere Betriebstypen im Osten planungsrechtlich ausgeschlossen werden.*
- *Ansiedlungswillige Betriebe und Anlagen in den jeweiligen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ggf. unter dem Einsatz von technischen oder baulichen Lärm-minderungsmaßnahmen durch einzelfallbezogene Fachgutachten (Schallimmissionsprognose) den Gebietsverträglichkeitsnachweis nach BImSchG / TA Lärm erbringen können und somit keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 bestehen.*

*(...) Generell ist bei den Festsetzungen zu den gegliederten Gewerbegebieten und bei Anwendung der Abstandsliste gemäß dem Abstandserlass NRW zu beachten, dass bei einigen Betriebsarten (wie bei Speditionen/Logistikunternehmen), bei denen sich ausschließlich oder überwiegend die angegebene Entfernung aus Gründen des Lärmschutzes ergibt, bei allgemeinen Wohngebieten der Abstand i. d. R. um eine Abstandsklasse verringert werden kann.*

*Bei Kern-, Misch- oder Dorfgebieten – und Gemengelagen im Sinne der TA Lärm – kann gar die übernächste Abstandsklasse zugrunde gelegt werden. Dies wird in der Abstandsliste bei den laufenden Nummern der Betriebsarten durch einen (\*) gekennzeichnet.*

*Diese Voreinschätzung erhebt nicht den Anspruch an eine Schallimmissionsprognose nach TA Lärm (Gutachten), sondern zeigt vielmehr die Größenordnung der in der Nachbarschaft möglicherweise auftretenden Geräuschimmissionen aus der geplanten Fläche des Logistikunternehmens auf. Mögliche Bedenken zur Geräuschentwicklung aus einem Logistikunternehmen können zusammenfassend anhand der hier ermittelten Zusatzbelastung unter Berücksichtigung der Vorbelastung ausgeräumt werden.*

*Für das Genehmigungsverfahren wird ein Gebietsverträglichkeitsnachweis im Sinne der TA Lärm (Schallimmissionsprognose) empfohlen.*

*Die vorbeschriebenen Ausgangsdaten sind Voraussetzung für die in der schalltechnischen Betrachtung ermittelten Immissionspegel. Sofern die Planungen zum anzusiedelnden Gewerbe gegenüber den Darstellungen und den Flächenangaben deutlich abweichen, kann dies u. U. Auswirkungen auf das Ergebnis, die Beurteilung und den Lärmschutz haben.“*

#### 5.1.8 „Störfall-Betriebe“

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sollen im Rahmen und mit Mitteln der Bauleitplanung die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen (sog. „Dennoch-Störfälle“, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können) im Sinne des Art. 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU – Seveso-III-Richtlinie auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutz-

bedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

Auch wenn ein Bebauungsplangebiet nicht nach vorliegenden KABAS Informationen (*Kartografische Abbildung von Betriebsbereichen und Anlagen nach Störfall-Verordnung*) durch relevante Abstandsempfehlung von benachbarten Störfallbetrieben erfasst wird, eröffnet sich innerhalb von festgesetzten Gewerbegebieten im Sinne von § 8 BauNVO planungsrechtlich die Möglichkeit, auch Anlagen zuzulassen, die einen Betriebsbereich bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären. Die Ansiedlung von diesen sog. Störfallbetrieben hat unter Beachtung des passiv planerischen Störfallschutzes, d. h. unter Rücksichtnahme auf schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets, zu erfolgen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 liegt im Dreieck verschiedener überörtlich bedeutsamer Verkehrswege (BAB 1, B 266, L 178) und am südwestlichen Ortseingang von Euskirchen in der Ortlage Wißkirchen. Nach Auffassung der Plangeberin handelt es sich bei den klassifizierten Straßen, die unmittelbar an das Bebauungsplangebiet angrenzen (Autobahn, Bundes- und Landesstraßen) um überörtlich bedeutsame und insofern wichtige Verkehrswege, die – unabhängig von den betroffenen Verkehrszahlen - nicht beeinträchtigt werden dürfen bzw. sollen. Darüber hinaus befinden sich schutzbedürftige (Wohn-) Nutzungen in räumlicher Nähe zum Plangebiet.

Um Störfälle auszuschließen, die das Plangebiet und sein Umfeld beeinträchtigen könnten, werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 deshalb Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, ausgeschlossen. Hierdurch findet der passiv planerische Störfallschutz in der Bauleitplanung Berücksichtigung.

Die unter 1.1.4 „Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen“ getroffenen Bebauungsplanfestsetzung wurde in Anlehnung an die *"Erarbeitung und Formulierung von Festsetzungsvorschlägen für die Umsetzung der Abstandsempfehlungen für Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, nach den Vorgaben des BauGB und der BauNVO"* der Anwaltskanzlei Redeker/Sellner/Dahs getroffen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch zulässige Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) in Kombination mit Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

### **5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Mit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 BauNVO festgesetzter Grundflächenzahl (sog. GRZ 1) wird der in § 17 BauNVO festgelegte obere Wert für Gewerbegebiete ausgeschöpft.

Dies dient einerseits dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, andererseits berücksichtigt es betriebstechnische Anforderungen an ein Gewerbegebiet, in dem i. d. R. auch ein großer Flächenanteil als befestigte Fläche für Pkw und Lkw gestaltet werden muss.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (sog. GRZ 2) von 0,9 überschritten werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 liegt im Dreieck verschiedener überörtlich bedeutsamer Verkehrswege (BAB 1, B 266, L 178) und wird entlang sämtlicher Grenzen durch deren Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen betroffen. Zudem wird sich der Ortseingang von Wißkirchen durch den neuen Gewerbestandort künftig weiter nach Westen in Richtung der Autobahn 1 verschieben. Insofern besteht die planerische Zielsetzung, das Plangebiet insbesondere durch intensive Randeingrünungsmaßnahmen landschaftsgerecht einzubetten. Diese sind in den Grünflächen vorgesehen, von denen das künftige Gewerbegebiet, mit Ausnahme der geplanten äußeren Verkehrsanbindung, vollständig umgeben wird. Die öffentliche und die privaten Grünflächen nehmen einen vergleichsweise hohen Flächenanteil von rund 22 % am Bebauungsplangebiet ein.

Angesichts des festgesetzten, insgesamt hohen Grünflächenanteils im Bebauungsplan Nr. 5 führt die zulässige Überschreitung nur zu geringfügigen (zusätzlichen) Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens. Sie dient außerdem der in § 1a Abs. 2 vorgegebenen sog. Bodenschutzklausel, d. h. einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, indem eine effiziente, zweckentsprechende Grundstücksausnutzung im Gewerbegebiet ermöglicht wird.

Bei vollständiger Ausschöpfung der erhöhten Grundflächenzahl von 0,9 durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird – bezogen auf das Plangebiet insgesamt – eine GRZ von etwa 0,7 erreicht. Vollständig versiegelte Verkehrsflächen sind dabei beinhaltet.

Aus den genannten städtebaulichen Gründen hält die Plangeberin die festgesetzte zulässige Überschreitung der in § 17 BauNVO dargestellten Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplangebiet Nr. 5 für städtebaulich vertretbar. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse werden erfüllt.

### 5.2.2 Baumassenzahl (BMZ)

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wurden die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen sehr großzügig festgesetzt. Somit ist eine ausreichende Flexibilität bei Anordnung der Baukörper auf dem Baugrundstück gewährleistet. Als zulässige Baumassenzahl wurde maximal 10,0 festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung zulässiger maximaler baulicher Höhen und der Grundflächenzahl ist sichergestellt, dass das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO dennoch nicht unzulässigerweise überschritten werden kann.

### 5.2.3 Höhe baulicher Anlagen (OK)

Innerhalb des Gewerbegebiets darf die Oberkante (OK) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die im Bebauungsplan eingetragene maximale Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) nicht überschreiten. Als Oberkante ist die Höhenlage der obersten Bauteile der baulichen Anlagen und Gebäude maßgebend.

Die Festsetzung der baulichen Höhe über NHN erfolgt aus dem Grund, da im Gewerbebau die Geschosshöhen stark differieren können und daher über die Zahl der Geschosse die Bauweise nur unzureichend gesteuert werden kann. Die festgesetzten baulichen Höhen berücksichtigen dabei die betrieblichen Anforderungen an eine gewerbliche Nutzung sowie eine notwendige städtebauliche Eingliederung der Gebäude in das Umfeld. Mit den festgesetzten Höhen wird eine notwendige hohe Flexibilität für die Gebäudekonzeption gewährleistet, um ein breites Spektrum an gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen. Gleichwohl werden die Nutzungen im Umfeld des Plangebiets (Landwirtschaft, Gewerbe, Wohnen und gemischte Nutzungen) berücksichtigt.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude ausnahmsweise überschritten werden von

- durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln, Krananlagen innerhalb und außerhalb von Gebäuden und sonstige untergeordnete Dachaufbauten um maximal 3,00 m auf bis zu 20 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses sowie
- von Solarzellen und Sonnenkollektoren.

Die Ausnahmeregelungen für untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten werden getroffen, um keine unbeabsichtigten Härten für die Bauherrenschaft entstehen zu lassen und eine gewisse Flexibilität für die Bebauung und eine unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten wünschenswerte Photovoltaiknutzung zu erhalten.

Freistehende Werbeanlagen, wie z. B. Fahnenmasten, dürfen eine Höhe von maximal 210,00 m über NHN nicht überschreiten. Die Festsetzung hat die bauliche Unterordnung von Werbeanlagen gegenüber der Hauptnutzung bzw. den Gewerbegebäuden zum Ziel. Eine städtebauliche Dominanz von Werbeanlagen, wie sie typischerweise z. B. von Werbepylonen ausgeht, und potenzielle Beeinträchtigungen der angrenzenden überörtlichen Verkehrswege sollen vermieden werden.

### 5.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Die sog. Baufenster sind entsprechend der zu erwartenden gewerblichen Nutzungen so dimensioniert, dass genügend Flexibilität zur Anordnung von Betriebsgebäuden und -anlagen sowie Stellplatzflächen verbleibt. Zu privaten Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen halten die Baugrenzen dabei einen Abstand von mindestens 3,00 m ein.

### **5.3 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an öffentliche Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

#### 5.3.1 Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen nehmen im Plangebiet einen Anteil von (nur) etwa 3 % ein.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll ausschließlich über die B 266 erfolgen. Über den vorhandenen, parallel zur L 178 verlaufenden Wirtschaftsweg, wird grundsätzlich keine verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgen.

Innerhalb des Bebauungsplangebiets erfolgt die Grundstücksanbindung über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit im östlichen Plangebietsteil. Planungsrechtlich wird die vorgesehene Erschließung durch Festsetzung einer (öffentlichen) Straßenverkehrsfläche gesichert, die im Südosten an die B 266 anbindet. Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch Straßenbegrenzungslinien in ihren Grenzen eindeutig festgesetzt.

Auf die Festsetzung weiterer Verkehrsflächen zur inneren Erschließung wird bewusst verzichtet, um Grundstückszuschnitte flexibel handhaben und ggf. auch große zusammenhängende Gewerbegrundstücke an dem neuen Gewerbestandort anbieten zu können und um den Erschließungsaufwand, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, so gering wie möglich zu halten. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind, entsprechend der zugrunde liegenden Straßenplanung, in ausreichender Größe dimensioniert.

Die Herstellung der Erschließungsanlagen, auch solcher, die ggf. zur inneren (Fein-) Erschließung erforderlich werden, müssen nach dem Stand der Technik errichtet werden. Entsprechende Vereinbarungen, z. B. über die Bauqualität, werden im Erschließungsvertrag zwischen der Kreisstadt Euskirchen und den künftigen Grundstückseigentümer:innen getroffen.

Auf die Pflicht (der künftigen Grundstückseigentümer\*innen), die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder von Bebauung und Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm freizuhalten, wird im bebauungsplan hingewiesen.

Die Umsetzung der Erschließungsplanung beinhaltet auch Umbau- und Entsiegelungsmaßnahmen an der B 266. Diese sind vorrangig zur Herstellung notwendiger Abbiegespuren in das und aus dem Plangebiet erforderlich. Gleichzeitig ist eine Verschmälerung der Fahrspuren der B 266 auf die heute regelkonforme Breite von 3,50 m für diesen Sammelstraßentyp vorgesehen. Die Anpassung erfolgt über etwa die gesamte Länge des Bundestraßenabschnitts zwischen dem neuen Kreisverkehr B 266/L 178 und dem Knoten 19 (Anschlussstelle Wißkirchen). Die vorgesehenen Entsiegelungsmaßnahmen erfolgen außerhalb des Bebauungsplangebiets und gehen nicht als Kompensationsmaßnahmen in die Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 5 ein. Die geplante T-Einmündung der Planstraße mit der der B 266 wird durch eine Lichtsignalanlage gesteuert werden.

Regelungen zur Übernahme der Kosten für die genannten äußeren Erschließungsmaßnahmen und deren Unterhaltung werden vertraglich zwischen der künftigen Grundstückseigentümerin im Bebauungsplangebiet Nr. 5 und der Kreisstadt Euskirchen getroffen. Im Zusammenhang mit den notwendigen äußeren Erschließungsmaßnahmen wird darüber hinaus eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Kreisstadt Euskirchen und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW als Trägerin der Straßenbaulast für die B 266 erforderlich.

### 5.3.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Das Plangebiet befindet sich an der freien Strecke von Bundes- und Landesstraße. Um auch weiterhin einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten, ist eine direkte Grundstückerschließung von der B 266 und der L 178, insbesondere aufgrund bundes- und landesrechtlicher Vorgaben, nicht vorgesehen.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird über einen neuen, von Lichtsignalanlagen geregelten Knotenpunkt (T-Einmündung) an der Bundesstraße 266 erfolgen.

Um einen reibungslosen Verkehrsfluss in und aus dem Plangebiet bereits planungsrechtlich sicherzustellen sowie Rückstau an Grundstückszufahrten im Eingangsbereich des Plangebiets zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan Nr. 5 entlang des ersten Abschnitts der Planstraße, von der Einmündung bis zum Kurvenbereich, Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zeichnerisch fest. Hiervon ausgenommen werden notwendige Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, die deren Verkehrsbewegungen im Notfall erleichtern bzw. beschleunigen können. Zugänge für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer\*innen werden von der Festsetzung nicht betroffen.

### 5.3.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bereich der nachrichtlich in den Bebauungsplan mit ihren Schutzzonen übernommenen 110-kV-Leitungstrasse im nordwestlichen Plangebietsteil setzt der Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB zugunsten der Versorgungsträgerin fest. Das festgesetzte GFL sichert der Begünstigten u. A. die Möglichkeit, bei entsprechendem Erfordernis Leitungen innerhalb der Flächen zu führen und sichert deren Zugänglichkeit für Pflege- und Wartungsarbeiten.

Ein weiteres GFL wird für einen Flächenanteil von rund 100 m<sup>2</sup> innerhalb der privaten Grünfläche an der nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Der bestehende Wirtschaftsweg, der parallel zur L 178 verläuft, dient der Bewirtschaftung der Landesstraße und der Erreichbarkeit des Maststandorts bzw. der Schutzzone der Hochspannungsfreileitung im äußersten Nordwesten des Plangebiets. Durch die Festsetzung wird planungsrechtlich die Möglichkeit vorbereitet, eine zweite Rettungszufahrt vom Wirtschaftsweg an der L 178 in das Plangebiet zu schaffen, um die Erreichbarkeit des Gewerbestandorts für Rettungsfahrzeuge auch von Norden im Notfall sicher zu stellen (zweiter Rettungsweg).

Bei den GFL-Festlegungen ist zu berücksichtigen, dass allein durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten noch nicht die Rechte selbst gesichert werden – dies erfolgt erst durch die grundbuchrechtliche Eintragung der jeweiligen Grunddienstbarkeiten.

Herstellung, Pflege und Unterhalt der Oberflächen in diesen Bereichen obliegen den Grundstückseigentümer:innen.

## 5.4 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Die Erschließungskonzeption sieht die Entwässerung des Bebauungsplangebiets Nr. 5 im Trennsystem vor. Ver- und Enstorgungstrassen werden in der künftig öffentlichen Planstraße verlegt werden, an die die einzelnen Grundstücke im Plangebiet angeschlossen werden. Die



Ausgestaltung der Kanalanlagen erfolgt nach Vorgabe und in Abstimmung mit der Stadt Euskirchen. Der geplante Schmutzwasserkanal wird gemäß DWA-A 110 dimensioniert und im Bereich des neu hergestellten Kreisverkehrs am Ortseingang Wißkirchen mittels Übergabeschacht an den öffentlichen Bestand angeschlossen.

Von der Planstraße wird der Schmutzwasserkanal entlang der festgesetzten Grünfläche in Richtung des neuen Kreisverkehrs B 266/L 178 zum Übergabeschacht geführt werden. Diesen Trassenverlauf setzt der Bebauungsplan Nr. 5 in einer Breite von 3,50 m als Fläche für die Abwasserbeseitigung fest. Die Kreisstadt Euskirchen beabsichtigt die Übernahme des Schmutzwasserkanals in die öffentliche Hand und benötigt die Fläche, in der die Kanaltrasse verläuft, zu Wartungs- und Unterhaltungszwecken. Durch die Festsetzung soll die bedeutende öffentliche Funktion des Schmutzwasserkanals bereits im Bebauungsplan hervorgehoben und seine oberirdische Zugänglichkeit durch entsprechende Festsetzung planungsrechtlich gesichert werden. Der alternativ denkbare Verlauf des Schmutzwasserkanals über private (Gewerbe-) Grundstücke würde dagegen die Gefahr einer ggf. nur eingeschränkten Zugänglichkeit bergen, z. B. indem die Fläche über der Kanaltrasse zu privaten Stellplatz- oder Lagerzwecken, genutzt wird, Das soll vermieden und die jederzeitige Erreichbarkeit gesichert werden.

Da nur eine sporadische Befahrbarkeit der Fläche, z. B. für Spülfahrzeuge, ermöglicht werden muss, soll die Oberflächenbefestigung wasserdurchlässig hergestellt werden, etwa durch Schotterrasen.

## **5.5 Grünflächen**

Im Bebauungsplan werden entlang der umgebenden überörtlichen Verkehrswege Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ in einer Größenordnung von insgesamt etwa drei Hektar zeichnerisch festgesetzt. Sie liegen im Westen in der Anbauverbotszone der Autobahn, im Norden und Süden in den Anbaubeschränkungszonen von L 178 und B 266, ihre Breite liegt zwischen rund 30 m an der BAB 1 und etwa 15 m an der B 266 und L 178. Die festgesetzte Zweckbestimmung „Begleitgrün“ spiegelt die beabsichtigte Funktion der Grünflächen als äußere Begrünung des Gewerbegebiets wider, die zugleich Straßen begleitend erfolgt.

Die Festsetzung als Grünflächen spiegelt die wesentliche Funktion, die die betroffenen Flächen erfüllen sollen, wider. Durch die überlagernde Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB soll eine dauerhaft Begrünung gesichert werden.

Mit einer Fläche von insgesamt rund 2,6 ha und einem Flächenanteil von etwa 18,4 % am Plangebiet wird der größte Teil als private Grünflächen festgesetzt. Lediglich am südöstlichen Plangebietsrand setzt der Bebauungsplan zwischen der vorgesehenen T-Einmündung zur Anbindung der Planstraße an die B 266 und dem Kreisverkehr B 266/L 178 abschnittsweise eine öffentliche Grünfläche von etwa 4.800 m<sup>2</sup> fest.

Die Zweckbestimmung „Begleitgrün“, die Funktion und die Gestaltung durch Bepflanzung ist in den privaten Grünflächen und der öffentlichen Grünfläche deckungsgleich. Die Unterscheidung begründet sich in darin, dass die privaten Grünflächen unmittelbar an die festgesetzten Gewerbeflächen angrenzen und somit den künftigen privaten Grundstücksflächen zugeordnet werden können, z. B. hinsichtlich von Einfriedungen, Unterhaltungspflicht usw. Die öffentliche Grünfläche wird dagegen durch die festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung, in der

der öffentliche Schmutzwasserkanal verlaufen wird, von den benachbarten Gewerbeflächen „abgetrennt“.

Um hier bereits auf der Bebauungsplanebene eine Zuordnung zu treffen, aus der grundsätzlich auch die Verantwortlichkeit für die dauerhafte Unterhaltung dieser Grünfläche hervorgeht, wird die betroffene Grünfläche als „öffentlich“ festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche soll mithin nach Herstellung der darin festgesetzten Planzmaßnahmen durch die Vorhabenträgerin im Plangebiet an die Kreisstadt Euskirchen übergeben werden.

## **5.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **5.6.1 Vermeidung und Verringerung von Lichtemissionen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass im Bebauungsplangebiet Nr. 5 die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Straße, Wege, Stellplätze) sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen tierfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio\*) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbened bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1.800 bis 2.700 Kelvin. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.

Die Anstrahlung von Gehölzen in den im Bebauungsplan Nr. 5 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit M1 – M2 bezeichneten Flächen sowie flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solar-kugeln) sind unzulässig.

Festsetzungen über eine tierfreundliche Beleuchtung werden im Bebauungsplan hinsichtlich des Schutzes von Insekten und deren nachtaktiven Jägern getroffen; dementsprechend sind in den Außenanlagen des Gewerbegebiets gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur tierfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

### **5.6.2 Maßnahmen auf Grünflächen**

Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, mit dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Des Weiteren regelt § 1 a BauGB, dass über Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplans zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen der Planungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden im Umweltbericht mit Ermittlung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erfasst. Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sind zu vermeiden und auszugleichen oder zu ersetzen.

Die Bilanzierung dient der Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Die Maßnahmenkonzeption wird im Bebauungsplan berücksichtigt und entsprechend festgesetzt.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen dienen der landschaftsgärtnerischen Gestaltung sowie der „Adressbildung“ durch Verknüpfung/Abstimmung baulicher und grünordnerischer Aspekte für den neuen Gewerbestandort. Sie dienen außerdem dem (Teil-) Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Plangebiets, der Verbesserung des Lokalklimas und sind ökologisch wirksam (z. B. Verlangsamung des Niederschlagswasserabflusses, Nahrung und Habitat für Kleintiere, Vögel und Insekten).

Zur Eingrünung des Gewerbegebiets werden entlang der Plangebietsgrenzen mit Breiten zwischen etwa 15 m und 30 m Metern private Grünflächen festgesetzt (Maßnahmenbezeichnung im Bebauungsplan: M1 und M2). Die Flächen sind mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, außerdem werden hier Wiesenflächen angelegt (Blumenwiesen mit einem Kräuteranteil von mindestens 50 %, Verwendung von zertifiziertem Regiosaatgut). Entwicklungsziel sind Grünanlagen, die zwischen Gewerbegebiet und Verkehrswegen/Offenland eine grüne Raumkante bilden und klimaökologische Funktion übernehmen.

In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen M 1 und M 2 können Grundstückseinfriedungen zugelassen werden, soweit dem keine anderen rechtlichen Regelungen entgegenstehen und die gegebenenfalls betroffenen Straßenbaulastträger:innen zustimmen.

Die künftigen Eigentümer:innen sollen durch diese Regelung die Möglichkeit erhalten, in Abstimmung mit den Anforderungen der Straßenbaulast- und Versorgungsträger:innen, (begrünte) Zaunanlagen ggf auch an den äußeren Rändern ihrer Grundstücksflächen vorsehen zu können. Eine Zulässigkeit (auch baulicher) Grundstückseinfriedungen wäre innerhalb der vergleichsweise breiten privaten Grünflächen, die das Gewerbegebiet umgeben, ansonsten nicht gegeben. Da die Festsetzung von der örtlichen Bauvorschrift im Bebauungsplan Nr. 5 flankiert wird, wonach zur Grundstückseinfriedung nur Hecken sowie durchlässige begrünte oder hinterpflanzte Zäune und begrünte Zäune im Plangebiet zulässig sind, die in Richtung öffentlicher Verkehrsflächen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten dürfen, wird die landschaftsökologische und gestalterische Verträglichkeit mit der Grünflächenfestsetzung vorausgesetzt.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung M 2 ist die Anlage notwendiger Erschließungsanlagen und -wege zulässig, die insgesamt einen Flächenanteil von 30 % der jeweiligen Fläche nicht überschreiten. Die grundsätzliche Zulässigkeit von Erschließungsanlagen und -wegen innerhalb der privaten Grünfläche mit der überlagernden Festsetzung zum Anpflanzen M 2 ist notwendig, damit die betroffene Versorgungsträgerin ihren Aufgaben nachkommen kann und sie betrifft nur eine vergleichsweise kleine Fläche im Plangebiet, die der Bewirtschaftung im Bereich der Hochspannungsleitung im Nordwesten dient.

### 5.6.3 Grundstücksbegrünung, Begrünung und Befestigung privater Stellplätze

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf privaten Stellplatzanlagen pro sechs angefangene **Kfz-Stellplätze** ein Laubbaum aus Arten und Qualitäten der festgesetzten

Pflanzenauswahlliste (Gehölze 1. oder 2. Ordnung) anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten ist.

Um die Versorgung der Baumpflanzungen mit Wasser und Nährstoffen zu sichern und damit Wachstum und einen langfristigen Verbleib am Standort, ist eine ausreichende, offene Vegetationsfläche notwendig. Deshalb ist bei den festgesetzten Baumpflanzungen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10,00 m<sup>2</sup> je Einzelbaum vorzusehen. Um eine Verdichtung des Erdreichs und ggf. den Eintrag von Schadstoffen von motorisierten Fahrzeugen zu vermeiden, sind die Baumscheiben gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen, um die klimaökologische Wirkung der Baumpflanzung, insbesondere ein Aufheizen versiegelter Stellplatzflächen durch Beschattung, zu gewährleisten.

**Pkw-Stellplätze** sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, z. B mit Rasengittersteinen. Fahrflächen auf Stellplatzanlagen sind hiervon, vor allem aus Haltbarkeitsgründen und weil sie durch die Befahrung einer stärkeren Belastung als die Stellflächen ausgesetzt sind, ausgenommen.

Ebenfalls ausgenommen sind notwendige Stellplätze, die auf Flächen errichtet werden müssen, für die eine Wasserschutzgebietsverordnung oder andere gesetzliche Vorgaben widersprechende Festlegungen trifft. Damit wird der geplanten Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebiets (WSG) Oberelvenich Rechnung getragen, in der das Bebauungsplangebiet Nr. 5 liegt. Sonstige, nicht von Gebäuden, Wegen, Stellplätzen oder sonstigen Nebenanlagen überbaute private Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die festgesetzten Maßnahmen tragen durch Verringerung von sich aufheizenden Flächenbefestigungen zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas bei und dienen – im Vergleich zu versiegelten Flächen – der Verlangsamung des Niederschlagswasserabflusses.

#### 5.6.4 Baumpflanzung im öffentlichen Straßenraum

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Planstraße) im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB insgesamt mindestens zehn Laubbäume aus Arten und Qualitäten der festgesetzten Pflanzenauswahlliste (Gehölze 1. oder 2. Ordnung) anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzmaßnahme dient – vergleichbar der festgesetzten Bepflanzung von Stellplätzen auf Privatgrundstücken - der Begrünung und Beschattung sowie der städtebaulichen Gestaltung des öffentlichen Straßenraums. Da eine bestimmte Mindestzahl anzupflanzender Bäume festgesetzt wird, kann die Maßnahme als ausgleichswirksam angesehen werden.

#### 5.6.5 Pflanzenauswahlliste

Für die vorzunehmenden Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern ist die festgesetzte Pflanzenauswahlliste zu beachten. Mit der Pflanzenauswahl soll die beabsichtigte gestalterische und ökologische Wirksamkeit der Bepflanzung gewährleistet werden, wobei Standortgerechtigkeit, Ortstypik und Klimawandelresilienz der Pflanzenarten im Fokus stehen.

#### 5.6.6 Maßnahmen zum Ausgleich des arten- und naturschutzrechtlich bedeutsamen Eingriffs

Die Bilanzierung zu Eingriff und Kompensation ist im Detail dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 5 zu entnehmen.

Die geplanten externen Kompensationsflächen dienen jeweils sowohl im Zusammenhang mit dem Artenschutz als auch mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als Ausgleich.

Der artenschutzrechtlich bedeutsame Eingriff, der durch den Bebauungsplan Nr. 5 ermöglicht wird, wird durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für vier Brutreviere der Feldlerche, ein Brutrevier des Rebhuhns, ein Brutrevier des Bluthänflings sowie ein Brutrevier des Schwarzkehlchens außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet zwischen BAB 1, B 266 und L 178 in Wißkirchen“ ausgeglichen.

Der Eingriff in den Naturhaushalt, der durch den Bebauungsplan Nr. 5 ermöglicht wird, wird durch Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet selbst sowie durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5 über den Erwerb von insgesamt 177.433 Ökopunkten ausgeglichen.

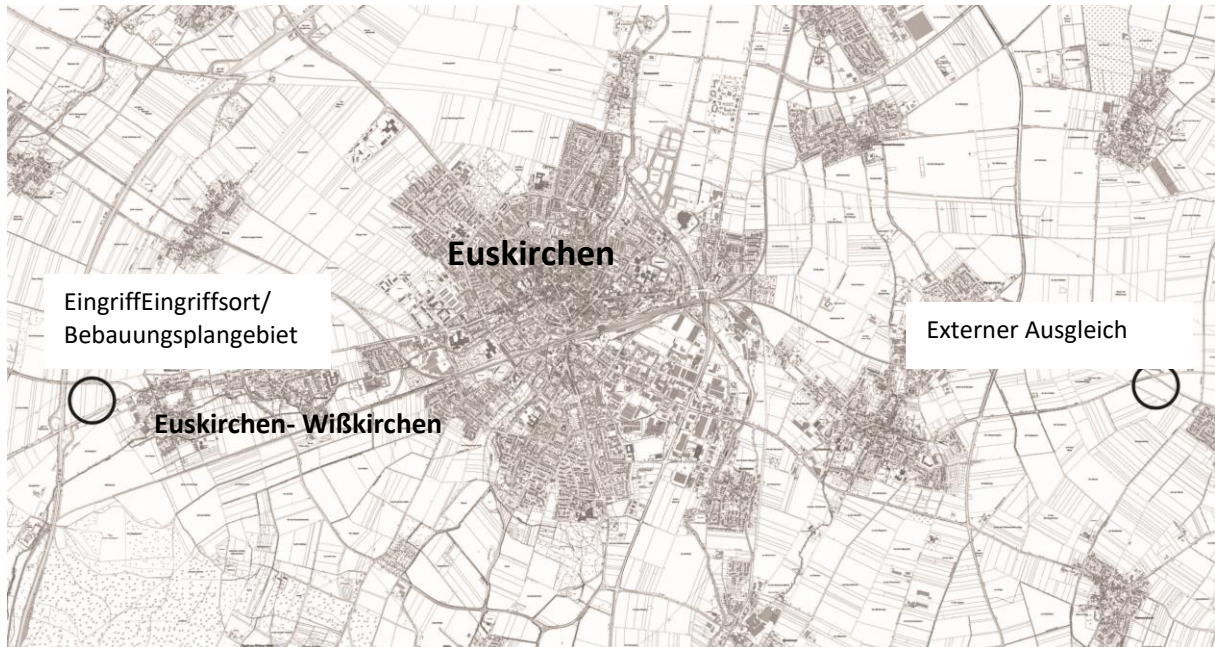
Die externen Kompensationsmaßnahmen werden in Zusammenarbeit mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft auf Flächen in der Gemeinde Swisttal und der Stadt Zülpich verwirklicht. Dabei wird aus dem behördlich anerkannten Ökokonto „Zül-03-Ülpenich-Kninnberg“, das insgesamt eine Fläche von 29.448 m<sup>2</sup> umfasst, ein Flächenumfang in Höhe von 20.000 m<sup>2</sup> zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt.

*Auf den Flächen des Ökokontos Zül-03-Ülpenich-Kninnberg erfolgt die „Umwandlung von Ackerflächen in artenreiches Grünland sowie Erhalt, Entwicklung und Erweiterung eines sich auf den Ökokontoflächen befindlichen Feldgehölzes. Zusätzlich Erweiterung eines an die Ökokontoflächen angrenzenden Feldgehölzes“.*

*In Odendorf (Auf der Loh Unter dem Weg) in der Gemeinde Swisttal erfolgt die „Anlage eines sogenannten Artenschutzackers mit besonderer Relevanz für den Artenschutz „Fauna“ in Kombination mit der Anlage und dem Erhalt eines artenreichen Extensivgrünlands, in Teilbereichen mit Altgrasstreifen und zusätzlich niederwüchsigen Sträuchern sowie Lesesteinhäufen“.*

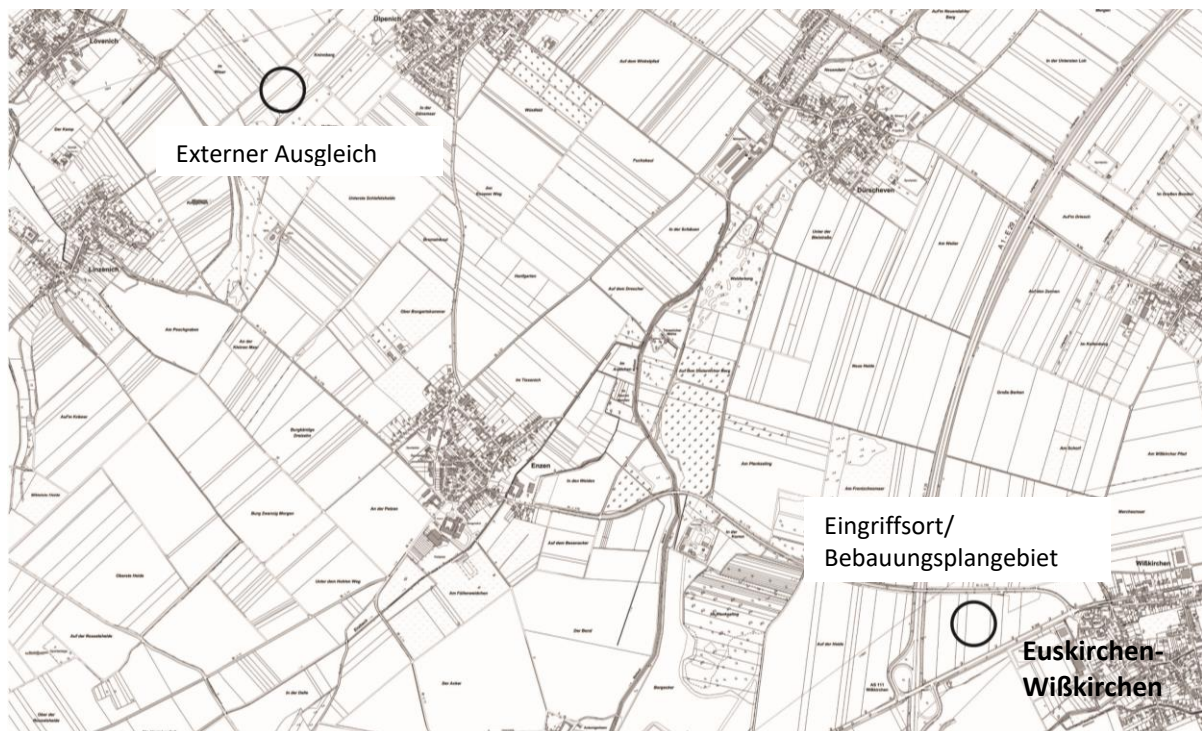
Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 5 zwischen der Stadt Euskirchen und der Grundstückseigentümerin vertraglich bzw. grundbuchrechtlich gesichert. Die räumliche Verortung der Ausgleichsflächen durch Lageplan erfolgt auf der Bebauungsplanurkunde unter den Hinweisen zu „Externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen“.

Abbildung 4: Externer Ausgleich in Swisttal



Quelle: Allgemeine Liegenschaftskarte (ALK/ABK) © Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW - \*Geobasis NRW 2021; Darstellung (unmaßstäblich): Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (Mai 2022/August 2024) (ohne Maßstab, genordet)

Abbildung 5: Externer Ausgleich in Zülpich



Quelle: Allgemeine Liegenschaftskarte (ALK/ABK) © Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW - \*Geobasis NRW 2021; Darstellung (unmaßstäblich): Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (Mai 2022/August 2024) (ohne Maßstab, genordet)

## **5.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BlmschG)**

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der umliegenden überörtlich bedeutsamen Verkehrswege vorbelastet, wobei sich die Summe der Belastungen aus den einzelnen Verkehrsarten ergibt.

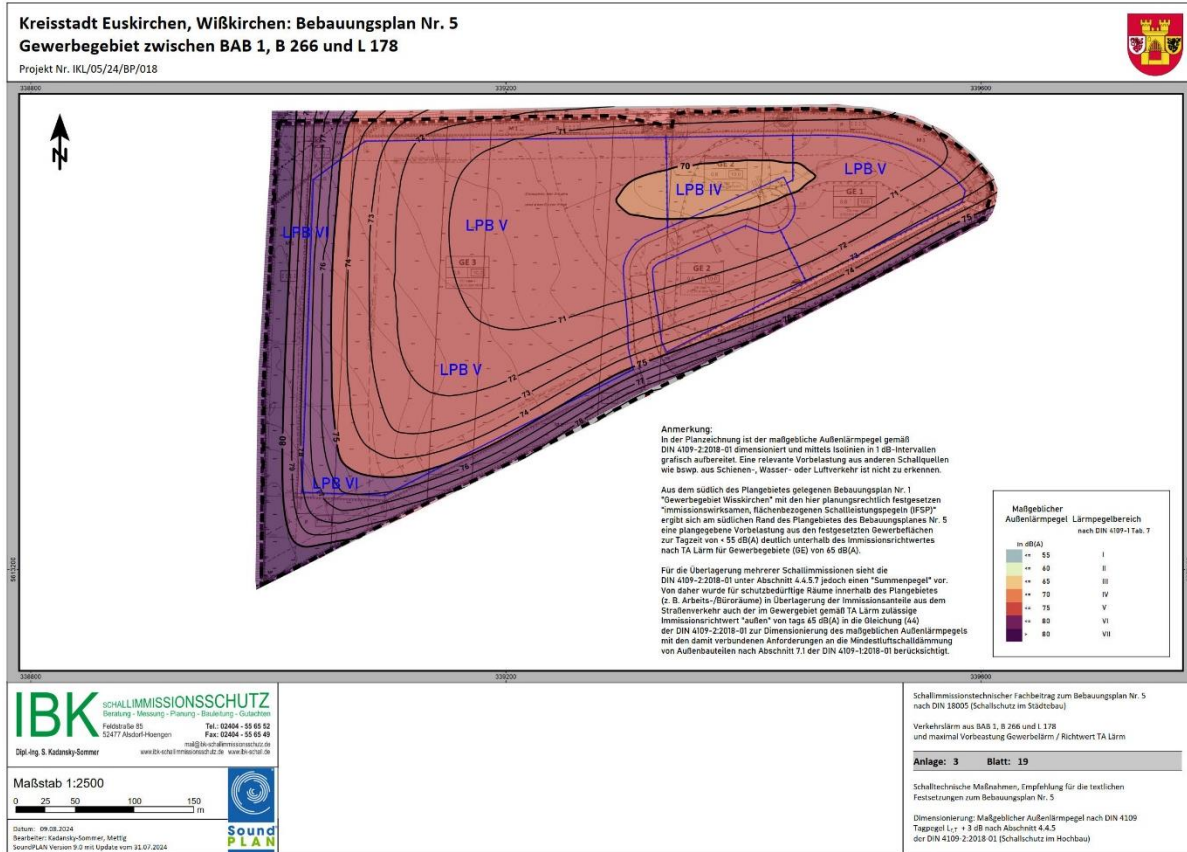
Zur Beurteilung der Verkehrslärmbelastung innerhalb des Plangebiets sowie der näheren Umgebung wurden die im Rahmen der Verkehrsplanung ermittelten Daten für den mit den maßgeblichen Straßenbaulastträgern und Fachbehörden abgestimmten Prognosefall zugrunde gelegt. Anhand der Berechnungsergebnisse wird in der Verkehrslärmuntersuchung aufgezeigt, welche Beurteilungspegel tags und nachts im Plangebiet erreicht werden.

Sofern die Orientierungswerte, die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „*Schallschutz im Städtebau*“ genannt werden, im Plangebiet oder in Teilen davon überschritten werden, muss je nach Belastung für passiven Schallschutz an Neubauten gesorgt werden. Basis hierfür ist eine Kennzeichnung der lärmbelasteten Bereiche nach der Tabelle 7 der DIN 4109-1 „*Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen*“ im Bebauungsplan und die sich daraus ergebenden Anforderungen.

Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes  $R'_{w, ges}$  der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  [dB] ist nach 1.4 der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Euskirchen einzelfallbezogen fachgutachtlich zu ermitteln. Als Anhaltspunkt kann hierbei die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5 herangezogen werden (Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Stefan Kadansky-Sommer (IBK) "*Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet*", *Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zum Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet zwischen BAB 1, B 266 und L 178" der Kreisstadt Euskirchen*", Alsdorf im August 2024).

Darin werden zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung folgende maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB (A) durch Verkehrslärm ermittelt und dargestellt:

Abbildung 6: Maßgebliche Außenlärmpegel/Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in dB(A)



Quelle: Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Stefan Kadansky-Sommer (IBK) "Kreisstadt Euskirchen, Wißkirchen Bebauungsplans Nr. 5 "Gewerbegebiet zwischen BAB 1, B 266 und L 178" - Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet, Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)", Alsdorf im August 2024) (unmaßstäblich, genordet)

Die exakte Festlegung der Anforderungen an die Bauteile erfolgt üblicherweise im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren, da die konkret geplante Bauausführung, Raummaße und Fensteranteile in die Berechnung eingehen.

Die fachlich qualifiziert ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel durch Verkehrslärm werden unter den Hinweisen zum Bebauungsplan Nr. 5 aufgeführt.

## 5.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW

Mit den nach § 89 Landesbauordnung NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommenen baugestalterischen Regelungen soll die Durchsetzung städtebaulicher Zielvorstellungen für eine geordnete, ansprechende Bau- und Grundstücksflächen-gestaltung unterstützt sowie eine stadt- und landschaftsbildverträgliche Einbettung der Neubauprojekte in das nachbarschaftliche Umfeld (Stadtteil Wißkirchen, angrenzende Gewerbe- und Landwirtschaftsflächen) erreicht werden. Im Bebauungsplan werden daher Maßgaben zu Werbeanlagen, Grundstückseinfriedungen und Freiflächen getroffen.



### 5.8.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Bebauungsplangebiet Nr. 5 nur an der Stätte der Leistung in den als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen und dort nur innerhalb von Baugrenzen zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen von Gebäuden sowie Werbeanlagen bzw. Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen außerdem eine Größe von maximal 5 % der Fassadenfläche nicht überschreiten, an der sie angebracht werden sollen.

Diese Regelungen dienen dazu, eine möglichst hohe Gestaltungsqualität im Gewerbegebiet zu sichern und einem möglichen „Wildwuchs“ von Werbeanlagen sowie Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen entgegenzuwirken. Ziel ist es aus gestalterischer Sicht, Werbeanlagen eher zurückhaltend zu dimensionieren und zu positionieren. Dies wird mit den getroffenen Festsetzungen planungsrechtlich gestützt. Durch die Flächenbegrenzung auf maximal 5 % der Fassadenfläche nicht überschreiten, an der sie angebracht werden sollen, wird einerseits dem Bedürfnis der Gewerbetreibenden nach Wahrnehm- und Lesbarkeit von Werbeanlagen Rechnung getragen. Andererseits sollen Werbeanlagen eine, im Verhältnis zur Fassade, angemessene und städtebaulich verträgliche Größenordnung nicht überschreiten.

In den Anbaubeschränkungszone der überörtlichen Verkehrswege, an die das Plangebiet angrenzt, richtet sich die Zulässigkeit von Werbeanlagen außerdem nach den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) und den Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW). In diesen Bereichen bedürfen Werbeanlagen auch der Zustimmung der jeweils zuständigen Straßenbaulastträger.

### 5.8.2 Dachaufbauten

Die Außenhaut zulässiger Dachaufbauten ist mit nicht reflektierenden Materialien auszuführen, alternativ können die Dachaufbauten eingehaust oder baulich abgeschirmt werden, wobei Photovoltaikmodule hiervon unberührt bleiben. Durch die Regelung sollen negative Auswirkungen im Ortsbild sowie potenzielle Beeinträchtigungen der Bebauung im Plangebietsumfeld und des Verkehrsflusses auf den angrenzenden überörtlichen Verkehrswegen, z. B. durch Blendwirkung, vermieden werden.

### 5.8.3 Grundstückseinfriedungen

Neben den baulichen Anlagen und Gebäuden bestimmt die Gestaltung der privaten Freiflächen den Charakter eines Baugebiets. Daher werden im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 5 Regelungen zu Grundstückseinfriedungen getroffen.

Zur Grundstückseinfriedung sind nur Hecken, Zaun-/Heckenkombinationen mit durchlässigen Zäunen – wie z. B. Stabgitterzäunen – sowie begrünte, durchlässige Zäune zulässig, die in Richtung öffentlicher Verkehrsflächen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten dürfen. Mauern, Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung im Plangebiet nicht zulässig. In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen (zugleich private Grünflächen) können ausnahmsweise Grundstückseinfriedungen zugelassen werden, soweit keine anderen rechtlichen Regelungen entgegenstehen und die ggf. betroffenen Straßenbaulastträger dem zustimmen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass mit den im Bebauungsplan enthaltenen Gestaltungsregelungen zum Einen der gestalterische Rahmen für Bauvorhaben vorgegeben und zum anderen den Wünschen der Bauherr\*innen und Nutzer\*innen ausreichend Spielraum und Entfaltungsmöglichkeiten geboten wird. Unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit und Zumutbarkeit beschränken sich diese Regelungen daher auf das im Interesse der Allgemeinheit erforderliche Maß.

## **5.9 Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB**

Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnete Fläche wird im Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Euskirchen als Altablagerung „Hubertus I und II“ (ehemalige Tongrube) unter der Nummer 5306/100 geführt bzw. „nachrichtlich registriert“.

Die Registrierung aus dem Jahre 1991 ist einerseits darauf zurückzuführen, dass auf der Grundlage einer Plangenehmigung des Landesoberbergamts vom 19.05.1981 in einer ausgebeuteten Tongrube (Hubertus II) Abfälle bis 1993 deponiert wurden. Die Plangenehmigung umfasste im Zeitraum von 1981 bis 1991 die Zulassung der Deponierung von Erdaushub, Bauschutt sowie Straßenaufbruch. In einem Änderungsbescheid aus dem Jahre 1991 wurde die Zulassung auf Bauschutt und Erdaushub reduziert, wobei der Einbau von Bauschutt erst oberhalb des Grundwasserspiegels, d. h. oberhalb von 195 m ü. Normal-Null erlaubt wurde.

Nach Erkenntnissen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen wurden in dem Deponiebereich Abfälle in einer Menge von rd. 90.000 m<sup>3</sup> bis zu einer Mächtigkeit von 13 m eingebracht. Im Zeitraum zwischen 1965 und 1975 erfolgte außerdem auf Teilflächen eine ungenehmigte Verfüllung eines ausgetonten Bereichs. Die Verfüllung von rd. 68.000 m<sup>3</sup> mit einer Mächtigkeit von ebenfalls bis zu 13 m umfasste Erdaushub und Bauschutt, wobei jedoch nicht auszuschließen ist, dass auch Siedlungsabfälle deponiert wurden.

Zur Überprüfung der Grundwassersituation wurden bis zum Jahre 1999 Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Parallel dazu wurde das Gelände nach Beendigung des Deponiebetriebs wiederhergerichtet, wobei die Abfälle mit einer 1 m mächtigen Lössschicht und darüber einer 0,3 m mächtigen Mutterbodenschicht abzudecken waren. Diese Arbeiten wurden im Jahre 1995 abgeschlossen. Im Jahre 1997 wurden die Flächen aus der Bergaufsicht entlassen.

Aufgrund der Ergebnisse der „Entsorgungs- und altlastentechnischen Bodenuntersuchung“ (November 2021) und der „ergänzenden altlastentechnischen Bodenuntersuchung“ (März 2022) erstellt durch das Ingenieurbüro ibl Geo-Consulting GmbH, Mönchengladbach und der GUS Pfennigs GmbH, Linnich, konnte nachgewiesen werden, dass keine Gefährdungen über die Pfade Boden – Mensch bzw. Boden – Grundwasser zu erwarten sind. Eine Sanierung im Zuge der Bauausführung zur Errichtung der baulichen Anlagen ist somit nicht erforderlich. Die Untere Bodenschutzbehörde folgt gemäß eingegangener Stellungnahme vom 01.09.2022 dieser Einschätzung.

Aufgrund der Erkenntnisse zu Belastungen der Auffüllungsmassen im Bereich des Vorhabens sind bei den weiteren Verfahrens- und Planungsschritten zur konkreten Umsetzung des Planvorhabens folgende Punkte zu berücksichtigen:

Die Festlegungen zum ordnungsmäßigen Umgang mit Aushubmaterialien, die im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben anfallen, sowie die

Verwendung von Recyclingbaustoffen bzw. mineralischen Ersatzbaustoffen und Boden, die bei den vorgenannten Maßnahmen eingesetzt werden sollen, erfolgen auf der Grundlage der jeweils gültigen abfall-, wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren. Im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücksbereichen ist ggf. anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Kreis Euskirchen anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist im Plangebiet nur nach vorheriger Genehmigung zulässig. Für das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden außerhalb von Bauwerken gelten die Anforderungen nach § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Nach § 12 Abs. 3 BBodSchV besteht grundsätzlich eine Untersuchungspflicht von Materialien vor deren Auf- und Einbringung in Böden. Falls also Böden aufgebracht werden sollen, so sind die Einbaubereiche genau zu bestimmen. Sowohl Ausdehnung als auch Höhe der Aufbringung sind in Plänen und Schnitten darzustellen. Von den hierzu vorgesehenen Materialien sind der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Euskirchen repräsentative Analysen vorzulegen.

In Abhängigkeit von geplanten Bauwerkslasten sowie auch von der Anordnung bzw. der Lage der zu erstellenden Bauwerke sind Gründungen im Auffüllungsbereich und den gewachsenen Böden zu unterscheiden. Für eine abschließende Betrachtung sind in jedem Falle auch die außerhalb der Verdachtsflächen liegenden Grundstücksareale aus abfallrechtlicher sowie auch aus gründungstechnischer Sicht zu erkunden (*vgl. IBL-Laermann GmbH, Niersstraße 26, 41182 Mönchengladbach: Stellungnahme zum Grundstück in Euskirchen Gemarkung: Wißkirchen, Flur 1, Flurstücke 12 bis 18 (G 035/221) vom 03.02.2021*). Die Ergebnisse sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen vorzulegen und ggf. notwendige Maßnahmen sind abzustimmen.

Für Gründungsmaßnahmen ist ggf. mit einem erhöhten Aufwand zu rechnen.

#### **5.10 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Aus diesem Grund werden die Anbauverbots- und die Anbaubeschränkungszonen der Autobahn 1 und der Bundesstraße 266 nach § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) – gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bzw. der im Lageplan erfassten Straßenbegrenzung – nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 5 übernommen. Ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 5 übernommen ist die Anbaubeschränkungszone der Landesstraße 178 gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW).

Nach § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) ist die Anbauverbotszone von Nutzungen freizuhalten. Abweichungen hiervon bedürfen in jedem Fall der Einzelprüfung und -entscheidung durch die Straßenbauverwaltung. Dazu sind detaillierte Planunterlagen vorzulegen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs verläuft im Nordwesten eine oberirdische Hauptversorgungsleitung (110 kV-Leitung). Die Leitungstrasse sowie ihre Schutzzonen und der freizuhaltende Schutzradius um den Maststandort sind nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 5 übernommen. Für die Leitung bestehen Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiberin, die einzuhalten sind.

### **5.11 Hinweise**

Im Bebauungsplan wird auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind.

Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer:innen, Nutzer:innen und Bauherr:innen zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und mögliche Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

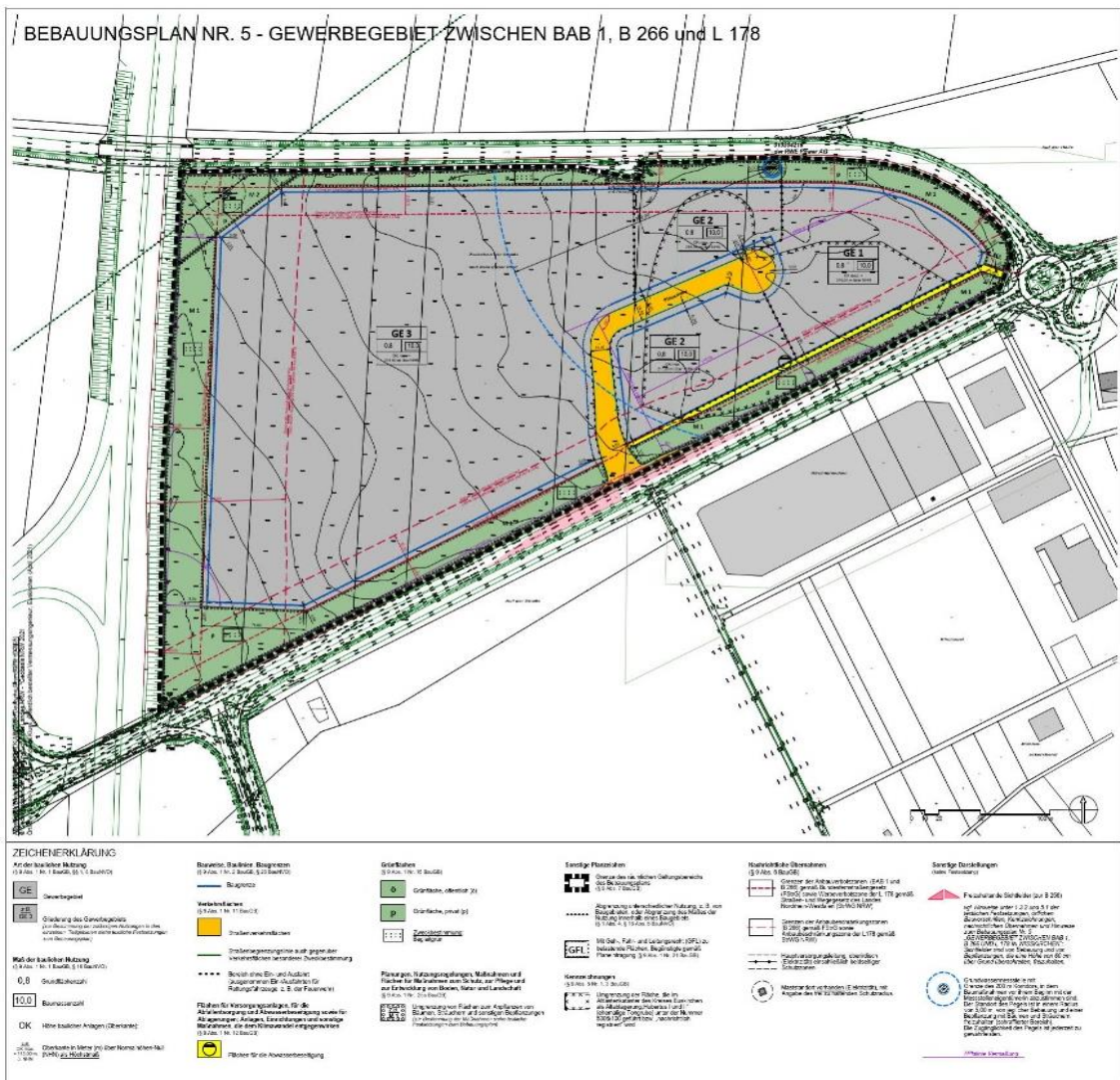
Der Bebauungsplan Nr. 5 enthält Hinweise hinsichtlich:

- Schutzzonen gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW)
- Bestimmungen zum Schutz der Hochspannungsfernleitung
- Elektromagnetische Felder
- Immissionsvorbelastung
- Maßgebliche Außenlärmpegel
- Schutz des Leitungsnetzes
- Entwässerungssatzung der Kreisstadt Euskirchen
- Niederschlagswasserbeseitigung
- Grundwasser und Grundwassermessstelle
- Bergbaubedingter Grundwasserwiederanstieg
- Geplantes Wasserschutzgebiet (WSG Oberelvenich)
- Starkregenvorsorge
- Baugrund und Gebäudeabdichtung
- Erdbebenzone
- Kampfmittel
- Bodendenkmale
- Bodenschutz
- Baum- und Vegetationsschutz
- Artenschutz
- Externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen
- Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

### 5.12 Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 5

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenanteil
Gewerbegebiet (Teilgebiete GE 1 – GE 3)	103.990	74,3 %
Straßenverkehrsfläche	4.183	3,0 %
Fläche für die Abwasserbeseitigung	1.079	0,8 %
Öffentliche Grünfläche „Begleitgrün“ (zugleich Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	4.829	3,5 %
Private Grünflächen „Begleitgrün“ (zugleich Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	25.803	18,4 %
Räumlicher Geltungsbereich, gesamt (ca. 14 ha)	139.884	100,0 %

Abbildung 7: Bebauungsplanentwurf Nr. 5 in der Fassung zur zweiten Veröffentlichung



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, November 2024 (ohne Maßstab, genordet)