

Stadt Mechernich
Bebauungsplan Nr. 58
Gewerbegebiet
„Am Gartzemer Weg“
- Ortsteil Obergartzem -

Zusammenfassende Erklärung

(gem. § 10, Abs. 4 Baugesetzbuch - BauGB)

Lage, Ziel und Zweck der Planung

Für die Stadt Mechernich besteht aus aktueller Flächennachfrage heraus sowie unter Vorsorgegesichtspunkten für die künftige wirtschaftliche Weiterentwicklung Bedarf an einer Erweiterung ihres Gewerbestandortes Obergartzem, mit seiner Lagegunst zur nur 2 km entfernten Autobahnanschlussstelle Euskirchen-Wißkirchen. Das bestehende Gewerbegebiet Obergartzem soll dazu in nordwestlicher Richtung, jenseits der Bundesstraße B266 (Kommern – Euskirchen), erweitert werden. Als Haupteerschließungsachse dient dabei die Landesstraße L11 (heute: „Zülpicher Straße“, künftig: „Enzener Straße“), die von der Ampel-Kreuzung am Fuß des bestehenden Gewerbegebietes in Richtung Zülpich-Enzen führt.

Zur Bodenordnung der Flächen wird ein amtliches Umlegungsverfahren durchgeführt. Aus den zugrunde liegenden Eigentumsverhältnissen resultiert dabei, dass der Gebietsumgriff über die eigentlichen Bauflächen hinaus in nordöstlicher Richtung auch den gesamten Block landwirtschaftlicher Fläche bis an die randlichen Wirtschaftswege auf der Stadtgrenze bzw. bis an den Bleibach im Osten umfassen muss. Die Flächengröße des Gesamtgebietes beträgt rd. 43 ha, davon gewerbliche Bauflächen rd. 30 ha.

Geplant ist die Ansiedlung vorwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe. Dementsprechend werden die Bauflächen weit überwiegend „nur“ eine Ausweisung als „GE - Gewerbegebiet“ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung - BauNVO erhalten – sowohl in Richtung der südlich gelegenen Ortschaft Obergartzem als auch östlich der Landesstraße in Richtung Zülpich / Enzen / Antonigartzem.

Nur am weitest abgelegenen, nordwestlichen Ende des Gebietes soll eine potentielle Ansiedlungsmöglichkeit für größere Betriebe geschaffen werden, daher ist dort eine Ausweisung als „GI - Industriegebiet“ -gemäß § 9 BauNVO- vorgesehen.

Als besonderes Vorhaben ist auf dem Gewerbegebiets-Streifen östlich der L11, gekennzeichnet als „GE“-„Teilfläche A“, ein sog. „Krewelshof“ geplant, mit Freizeit- und Unterhaltungsangebot, Gastronomie und Vermarktung von landwirtschaftlichen Produkten.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a eine Umweltprüfung durchge-

führt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem sog. „Umweltbericht“ beschrieben und bewertet werden. Nach § 1, Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens, sowie das Klima berücksichtigen. Alle berührten Umweltbelange sind auf bauleitplanerischer Ebene (FNP bzw. nachfolgender BPlan, im sog. „Abschichtungsprinzip“) zu erfassen, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes bzw. der Baumaßnahmen wird es zwangsläufig zu Beeinträchtigungen des Aspektes Boden hinsichtlich Versiegelung, Verdichtung, Umlagerung und Stoffbelastung kommen, ferner zu einem Verlust als Lebensraum für Fauna und Flora, für die Grundwasserneubildungsrate, die Luftqualität und das Landschaftsbild. Ein möglichst schonender und sparsamer Umgang mit den natürlichen Ressourcen, beginnend bei Grund und Boden ist gem. § 1a, Abs. 2 BauGB in allen bauleitplanerischen Verfahren anzustreben, insbesondere bei gegebener hoher Bodengüte.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind demzufolge entsprechend der Anlage nach §2a S.2 Nr.2 i.V.m. §2 Abs.4 BauGB im planungszugehörigen Umweltbericht, mit integriertem Landschaftspflegerischem Begleitplan, festgehalten und bewertet worden. Einzelheiten zu den betroffenen Schutzgütern, gegliedert nach deren Art, Wechselwirkungen, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Umweltüberwachung (Monitoring) und zusammenfassende Wertung sind dort zu entnehmen.

Die Untersuchung, Bewertung und Darstellung des geplanten Eingriffs in die verschiedenen Potentiale des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie der erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß §§ 1a u. 9 BauGB erfolgen in dem integrierten Begleitplan. Aufgabe dieses Fachbeitrages ist es, unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, auszugleichen bzw. durch geeignete Maßnahmen Ersatz zu schaffen. Dafür sind Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.

Das Plangebiet befindet sich nach dem rechtskräftigen Landschaftsplan 28 „Mechernich“ des Kreises Euskirchen gänzlich innerhalb von Landschaftsschutzgebieten („LSG“ – „L“). Der Großteil wird durch LSG 2.2-3 „Mechernicher Voreifel bei Kommern“ eingenommen, ein kleiner Bereich parallel zum Bleibach vom LSG 2.2-2 „Fließgewässer und Auen“. Gemäß Landschaftsgesetz NW (LG NW), § 29 (4), tritt der Landschaftsschutz außer Kraft, wenn die Untere Landschaftsbehörde (ULB) des Kreises Euskirchen im FNP-Verfahren nicht widersprochen hat und ein daraus entwickelter BPlan in Kraft tritt. Vom Landschaftsschutz freigestellt werden sollen hier auch die inbegriffenen, oben erwähnten Landwirtschaftlichen Flächen – „LW“, die Wege und die Entsorgungsfläche für das Niederschlagswasser– „NW“, damit bei einer späteren Vorhabensumsetzung nicht nochmals ein Befreiungsantrag erforderlich wird.

Ferner befindet sich westlich der L 11 innerhalb des Geltungsbereiches ein in den Landschaftsplan nachrichtlich übernommener, geschützter Landschaftsbestandteil („LB“, gem. § 47 LG NW, i.V.m. § 6 DVO LG NW: mit öffentlichen Mitteln geförderte landschaftspflegerische Maßnahme). Nach Auskunft der Bezirksregierung - Amt für Agrarordnung handelt es sich hier um eine Landschaftsgestaltende Anlage, für die keine Schutzeintragung im Grundbuch erfolgt ist. Gemäß Vorabstimmung mit der ULB ist dann eine Überplanung grundsätzlich möglich, es ist allerdings ein abzustimmender, angemessener ökologischer Ausgleich zu erbringen.

Zu den Belangen des Artenschutzes ist eine „Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)“ durch Fachgutachter erfolgt, bestehend aus zwei Teilen. Bzgl. näherer Informationen wird auf diese Ausarbeitungen verwiesen. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind der planerischen Abwägung der Kommune nicht zugänglich, entziehen sich der bauleitplanerischen Festsetzungs- und Regelungsmöglichkeit und werden daher auf vertraglichem Wege geregelt. Die

zugehörigen –umfangreichen- Detailregelungen sind der artenschutzrechtlichen Prüfung selbst zu entnehmen.

Bauleitpläne sollen im Rahmen des Klimaschutzes Maßnahmen beschreiben, die einerseits dazu im Stande sind, dem Klimawandel entgegenzuwirken und andererseits eine Adaption an die Folgen der klimatischen Veränderungen zu ermöglichen. Auf diesen Aspekt wird im Hinblick auf die Artenauswahl für die Bepflanzungen eingegangen. Weitergehende Klimaschutzbelange werden bei der jeweiligen Vorhabensausführung berücksichtigt werden können, wie Nutzung regenerativer Energiequellen oder Optimierung der Energieeffizienz.

Über den südlichen und südöstlichen Gebietsrand verläuft eine 110-kV-Hochspannungstrasse, mit einer Leitungsschutzstreifenbreite von 21 m beidseitig der Achse. Im Leitungsrechts-Schutzstreifen in Abhängigkeit vom Durchhang der Leitungskabel eine abgestufte Bau- und Bewuchshöhenbeschränkung, tw. auch ein generelles Bau- und Bepflanzungsverbot.

Unmittelbar nordöstlich des Geltungsbereiches liegt das Kulturdenkmal des ehemaligen Klosters „Antonigartzem“, mit der zugehörigen Teichanlage (Bodendenkmal) und Baumbestand gleichzeitig ein „Geschützter Landschaftsbestandteil – LB“ gem. Landschaftsplan Zülpich. Die denkmalgeschützte Hofanlage und der „LB“ sind nachrichtlich dargestellt. Die Belange der Denkmalpflege sind bei jeglichen baulichen Veränderungen (auch Vorhaben auf den landwirtschaftlichen Flächen, nicht genehmigungspflichtige Bauvorhaben, Werbeanlagen, etc.) im Umfeld des Denkmalbereiches in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Bereits beim Neubau der B266 als Ortsumgehung Obergartzem wurde im Jahre 1979 im Trassenverlauf östlich des jetzigen Kreuzungsbereichs eine römische Villa rustica aufgefunden und archäologisch untersucht. Diese erforderte auch für den jetzigen Planbereich eine vorherige Prospektion auf eventuelle Bodendenkmalfunde - - mit dem Ergebnis einer (weitestgehenden) Flächenfreigabe durch das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland.

Durch ergänzende archäologische Sachverhaltsermittlung (2012) auf der beabsichtigten Kanalleitungstrasse am Bleibach entlang zum Regenrückhaltebecken wurden südlich der Untersuchungsfläche Rückhaltebecken römische Siedlungsreste angetroffen. Aufgrund dieser Ergebnisse wird die Abgrenzung des Landgutes vom LVR in diesem Bereich angenommen. Daher ist die konkrete Planung der dort gepl. Erdeingriffe -nach deren Feststehen- noch mit dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.

In jedem Falle sind bei späteren Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG) NW der Stadt Mechernich als Unterer Denkmalbehörde oder dem LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise aus den beiden durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen nach den §§ 3 bzw. 4 BauGB wurden in einer Abwägungsliste zusammengestellt und abgewogen. Einzelheiten zu den vorgetragenen Stellungnahmen und den jeweiligen Beschlüssen dazu siehe in der protokollierten Sitzungsniederschrift.

Die Abwägungsentscheidung erfolgte durch die Stadtratsvertreter, in öffentlicher Sitzung, mit dem Ergebnis eines Zurückweisens der Eingabe oder eines Entsprechens; im letzteren Fall erfolgte eine Aufnahme in die Planung. Wesentliche Punkte dabei waren (bei der jeweils zitierten „Anlage 1“ handelt es sich um die Abwägungsliste zu den vorgetragenen Stellungnahmen, welche der Begründung als Anlage beigefügt wurde):

- Die Stellungnahme des **Erftverbandes**, mit Eingang vom 15.08.2013, zur vorhandenen Grundwassermessstelle, siehe Nr. 2 der Anlage 1, **wird berücksichtigt**.
- Die Stellungnahme der „**Deutsche Telekom Technik GmbH**“, mit Eingang vom 16.08.2013, zu vorhandenen und geplanten Telekommunikationslinien, siehe Nr. 3 der Anlage 1, **wird berücksichtigt**.
- Die Stellungnahme des **LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland**, mit Eingang vom 02.09.2013, ergänzt durch einen Ortstermin am 26.09.2013, zur Beeinträchtigung des Baudenkmals „ehemaliges Kloster Antonigartzen“, siehe Nr. 4 der Anlage 1, **wird nicht berücksichtigt**.
- Die Stellungnahme des „**Geologischer Dienst NRW**“, mit Eingang vom 26.08.2013, mit dem Hinweis zur Erdbebenzone 2 R, siehe Nr. 5 der Anlage 1, **wird berücksichtigt**.
- Die Stellungnahme des „**Landesbetrieb Straßen NRW**“, mit Eingang vom 13.09.2013, mit dem Hinweis auf die Anbauverbotszone, siehe Nr. 7.1 der Anlage 1, **wird berücksichtigt**.
- Die Stellungnahme des „**Landesbetrieb Straßen NRW**“, mit Eingang vom 13.09.2013, mit dem Hinweis zum Anpflanzen von Bäumen entlang von Straßen, siehe Nr. 7.2 der Anlage 1, **wird berücksichtigt**.
- Die Stellungnahme des „**Landesbetrieb Straßen NRW**“, mit Eingang vom 13.09.2013, zu gebietsinternen Erschließungen und dem Abstand des Einmündungsbereiches eines bestehenden Wirtschaftsweges, siehe Nr. 7.3 der Anlage 1, **wird berücksichtigt**.
- Die Stellungnahme des „**Landesbetrieb Straßen NRW**“, mit Eingang vom 13.09.2013, mit der Forderung nach einem gutachterlichen Nachweis, zur zukünftigen Funktion des Knotens B 266 / L 11, nach Realisierung der Planung, siehe Nr. 7.4 der Anlage 1, **wird nicht berücksichtigt**.
- Die Stellungnahme des „**Landesbetrieb Straßen NRW**“, mit Eingang vom 13.09.2013, mit der Forderung, alle Ausbauplanungen frühzeitig miteinander abzustimmen und qualifizierte Unterlagen für eine Genehmigung vorzulegen, siehe Nr. 7.5 der Anlage 1, **wird berücksichtigt**.
- Die Stellungnahme des „**Landesbetrieb Straßen NRW**“, mit Eingang vom 13.09.2013, für alle Baumaßnahmen im Vorfeld eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung abzuschließen siehe Nr. 7.6 der Anlage 1, **wird berücksichtigt**.
- Die Stellungnahme des **Kreises Euskirchen -Untere Landschaftsbehörde-**, mit Eingang vom 20.09.2013, die auf telefonische Nachfrage hin in einigen Punkten relativiert wurde, zu Fragen des Eingriffs, des Ausgleichs und der Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft, siehe Nr. 9 der Anlage 1, **wird nicht berücksichtigt**.
- Die Stellungnahme des **Kreises Euskirchen -Untere Bodenschutzbehörde-**, mit Eingang vom 20.09.2013, zur Bleibelastung und zum Umgang mit bleibelasteten Aushubmassen, siehe Nr. 9 der Anlage 1, **wird berücksichtigt**.
- Die Stellungnahme des **Kreises Euskirchen -Untere Abfallbehörde-**, mit Eingang vom 20.09.2013, zur Beteiligung in den folgenden Genehmigungsverfahren für bauliche Anlagen, siehe Nr. 9 der Anlage 1, **wird berücksichtigt**.
- Die Stellungnahme des **Kreises Euskirchen -Immissionsschutz-**, mit Eingang vom 20.09.2013, zur Zonierung des Plangebietes anhand der Abstandsliste des Abstandserlasses, siehe Nr. 9 der Anlage 1, **wird berücksichtigt**.

- Die Stellungnahme der **Kanzlei Busse & Miessen, im Auftrag des Mandanten B.**, mit Eingang vom 16.09.2013, zur erforderlichen Flexibilität in der Bauleitplanung bei der Errichtung eines sog. „Krewelshofes“, siehe Nr. 10 der Anlage 1, **wird nicht berücksichtigt.**
- Die Stellungnahme der **Kanzlei Busse & Miessen, im Auftrag des Mandanten B.**, mit Eingang vom 20.09.2013, zur Aufhebung von baulichen Restriktionen im Bereich der Anbauverbotszonen, siehe Nr. 10 der Anlage 1, **wird nicht berücksichtigt.**
- Die Stellungnahme des **Bürgers M**, mit Eingang vom 19.09.2013, mit Bedenken im Hinblick auf die Inanspruchnahme der aus seiner Sicht hochwertigen Landschaft um Antonigartzem, siehe Nr. 11 der Anlage 1, **wird nicht berücksichtigt.**
- Die Stellungnahme der **Stadt Zülpich**, mit Eingang vom 26.09.2013 und ergänzendem Telefonat vom 27.09.2013, mit Bedenken im Hinblick den Abstand der geplanten Bebauung zur ehemaligen Klosteranlage Antonigartzem, siehe Nr. 13.1 der Anlage 1, **wird nicht berücksichtigt.**
- Die Stellungnahme der **Stadt Zülpich**, mit Eingang vom 26.03.2013 und ergänzendem Telefonat vom 27.09.2013, mit Bedenken im Hinblick den Verlust der Blickachse zu Antonigartzem aufgrund einer großmaßstäblichen Bebauung, siehe Nr. 13.2 der Anlage 1, **wird nicht berücksichtigt.**
- Die Stellungnahme der **Stadt Zülpich**, mit Eingang vom 26.03.2013 und ergänzendem Telefonat vom 27.09.2013, der Geltungsbereich des BP solle sich auf den Bereich der „G“-Darstellung des FNP beschränken, siehe Nr. 13.3 der Anlage 1, **wird nicht berücksichtigt.**
- Die Stellungnahme der **Stadt Zülpich**, mit Eingang vom 26.03.2013 und ergänzendem Telefonat vom 27.09.2013, der Bereich des Krewelshofes, der im FNP als „G“ dargestellt ist, soll als Sondergebiet festgesetzt werden, siehe Nr. 13.4 der Anlage 1, **wird nicht berücksichtigt.**
- Die Stellungnahme der **Stadt Zülpich**, mit Eingang vom 26.03.2013 und ergänzendem Telefonat vom 27.09.2013, auf eine Umgrünung des Krewelshofes zugunsten der Sichtbarkeit des ehemaligen Klosters Antonigartzem zu verzichten, siehe Nr. 13.5 der Anlage 1, **wird berücksichtigt.**

Gründe für die Wahl der Planung, Abwägung mit anderweitigen Möglichkeiten

Lage und Umfang der zu beplanenden gewerblichen Bauflächen waren durch den Regionalplan, aufgestellt 2003, (damals noch „Gebietsentwicklungsplan - GEP“) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, als sog. „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen – GIB“ vorgegeben -nach damals sehr intensiver Abwägung- und wurden dann bei der Neuaufstellung des städtischen Flächennutzungsplans (FNP) dorthin übernommen.

Die zur Beplanung anstehende Gewerbliche Baufläche wurde bei der seinerzeitigen FNP-Neuaufstellung erörtert, auch im Vergleich zu potentiellen Alternativen, und aus Sicht der Landes- und auch der Landschaftsplanung als die Fläche angesehen, auf der sich eine zukünftige gewerbliche Entwicklung für die Stadt Mechernich vollziehen soll. Sie gilt daher als behördlich abgestimmt. Hieraus wurde nunmehr der vorliegende Bebauungsplan (BPlan), mit den verbindlichen bauleitplanerischen Regelungen, entwickelt.

Im Rahmen des BPlan-Verfahrens war hierzu keine erneute grundsätzliche Alternativenabwägung mehr vorzunehmen (und auch gar nicht mehr umsetzbar). Die grundsätzliche Abwägungsentscheidung an dieser Stelle ist bereits in den Vorverfahren mit Einplanung in Regionalplan und Flächennutzungsplan zugunsten der Ausweisung von Bauflächen erfolgt und in

der Abwägung aller Belange überwiegt nach wie vor das Ziel der Förderung der örtlichen Wirtschaftskraft, der Schaffung weiterer Ansiedlungsmöglichkeiten und Arbeitsplätze.

Auch bei der BPlan-Aufstellung selbst war der Abwägungsspielraum eingeengt, durch den festliegenden äußeren Zuschnitt der Bauflächen, die vorgezeichnete Haupterschließungsachse und die Topographie (für die Entwässerung). Alternativen wurden im Verfahren z.B. noch erörtert bzgl. der inneren Erschließung, Art und Maß der später zulässigen Nutzungen und der Regelungen für Immissionsschutz, Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen und Erbringung des ökologischen Ausgleichs.

Die Bauleitplanung bereitet die Grundlage für Eingriffe in die Komponenten von Naturhaushalt und Landschaft vor. Durch Vorhandensein einer bestehenden Haupterschließungsstraße in Gestalt der L11, durch die günstige verkehrstechnische Anbindung in Richtung Autobahn und das südlich bereits gelegene Gewerbegebiet Obergartzem liegt hier ein zumindest in Teilen vorgeprägter Standort vor, der im Vergleich zu einer etwaigen Ausweisung völlig unbelasteter oder ungünstig gelegener Neuf Flächen andernorts in jedem Falle vorzuziehen ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der im BPlan-Verfahren festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung keine die Ziele der Planung überwiegenden nachteiligen Umweltauswirkungen aus städtebaulicher, immissionsschutzrechtlicher und landschaftspflegerischer Sicht gesehen wurden. Details zu der Planung sind der BPlan-Zeichnung und den zugehörigen Textteilen, mit ausführlicher Begründung, zu entnehmen.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Mechernich



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Myl.\Zusfass Erklärung