



# Amtsblatt der Gemeinde Weilerswist

16. Jahrgang

Ausgabetag: 21.01.2014

Nr. 1

Inhalt:

Seite

1. **Bekanntmachung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127, Ortsteil Ottenheim, für den Bereich zwischen L 182, L 210 und der Gemeindegrenze** 2  
hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
  
2. **Einladung zur Sitzung des Ausschusses für Wirtschaftsförderung und Gemeindeentwicklung des Rates der Gemeinde Weilerswist, die am Donnerstag, den 30.01.2014, um 18 Uhr im Sitzungssaal der Gemeinde Weilerswist, Bonner Straße 29, stattfindet** 11

---

Herausgeber: Gemeinde Weilerswist, Der Bürgermeister  
Redaktion: Der Bürgermeister -Ratsbüro-, Bonner Str. 29, Zimmer 221, Telefon: 0 22 54/ 96 00 113  
Bezug: a) Für Selbstabholer liegt das Amtsblatt kostenlos im Foyer der Gemeindeverwaltung und bei den bekannten Depotstellen in den Ortsteilen aus.  
b) Jahres-Abo Euro 27,-- incl. Porto / Kündigung des Bezugs: Nur für das folgende Jahr zum 30.11.  
c) Einzelpreis Euro 2,10 incl. Porto  
d) Ebenfalls stehen die Exemplare auf den Internetseiten der Gemeinde unter <http://www.weilerswist.de/rathaus> Rubrik „Informationsdienste“ zur Verfügung

Auflage: 300 Exemplare  
Das Amtsblatt erscheint bei Bedarf

**Öffentliche Bekanntmachung  
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127, Ortsteil Ottenheim, für den Bereich zwischen  
L 182, L 210 und der Gemeindegrenze  
hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der  
Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch  
Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)**

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr hat in seiner Sitzung am 28.11.2013

- a) den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 127 der Gemeinde Weilerswist, Ortsteil Ottenheim, für den Bereich zwischen L 182, L 210 und der Gemeindegrenze gemäß § 2 Absatz 1 BauGB (erneut) gefasst und beschlossen,
- b) die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer einmonatigen Einsichtnahme sowie
- c) die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 durchzuführen.

Der Beschluss des Ausschuss basiert auf Grundlage des nachstehenden **Vorentwurfs der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 127 der Gemeinde Weilerswist, Ortsteil Ottenheim:**

## **GLIEDERUNG DER BEGRÜNDUNG**

### **1 Anlass und Ziel der Planung**

#### **2 Räumlicher Geltungsbereich**

- 2.1 Abgrenzung des Plangebietes
- 2.2 Vorhandene Flächennutzung

#### **3 Einfügen in die Gesamtplanung**

- 3.1 Überörtliche Planungen
- 3.2 Planungen der Gemeinde Weilerswist

#### **4 Städtebauliches Konzept**

- 4.1 Verkehrserschließung
- 4.2 Bauungskonzept
- 4.3 Ver-/Entsorgung

#### **5 Erforderlichkeit der Planinhalte**

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Überbaubare Grundstücksfläche
- 5.4 Verkehrsflächen
- 5.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- 5.6 Leitungsrechte
- 5.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### **6 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

- 6.1 Landwirtschaft
- 6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft
- 6.3 Benachbarte schützenswerte Nutzungen
- 6.4 Bodendenkmalpflege
- 6.5 Altlasten

#### **7 Nachrichtliche Übernahme / Kennzeichnungen**

- 7.1 Nachrichtliche Übernahmen
- 7.2 Kennzeichnungen

#### **8 Planverwirklichung**

- 8.1 Überplanungen

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 127 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von flächenintensiven Großvorhaben geschaffen und damit das im Landesentwicklungsplan vorgesehene Ziel der Landesplanung für diese Fläche umgesetzt werden. Um Unternehmen mit einem erheblichen Flächenbedarf anzusprechen, soll ein interkommunales Industriegebiet über Gemeindegrenzen hinweg geschaffen werden.

In dem geplanten Industriegebiet ist die Ansiedlung eines sehr großen Industriebetriebes einschließlich der notwendigen Zuliefererbetriebe (Zulieferpark) vorgesehen. Laut LEP müssen dies Unternehmen mit einem zusammenhängenden Flächenbedarf von mindestens 80 ha sein. Das Planungsrecht soll so gefasst sein, dass es nicht auf ein einzelnes Vorhaben zugeschnitten ist, sondern mehrere Optionen offen lässt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sollen einem künftigen Investor eine große Flexibilität ermöglichen.

Im Jahr 2000 war bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst worden, der jedoch nicht bis zum Satzungsbeschluss betrieben wurde.

Im Jahr 2009 wurde eine Anstalt des Öffentlichen Rechts (LEP-AöR) gegründet, an der neben der Kreisstadt Euskirchen die Gemeinde Weilerswist und der Kreis Euskirchen beteiligt sind. Auch das Land NRW konnte wegen der großen Bedeutung der Fläche für die Wirtschaftsförderung im Land in Strukturen der LEP-AöR (Projektbeirat) und mit einer Bürgerschaft eingebunden werden. Die LEP-AöR hat bereits wichtige Schritte zur Entwicklung des Gebietes unternommen, das unter dem Namen „PrimeSite Rhine Region“ weltweit vermarktet wird. Hierzu gehört insbesondere der Ankauf bzw. die Verfügbarkeit zusammenhängender Flächen.

Am 22.11.2012 wurde erneut der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 127 gefasst, da nach der Rechtsprechung die Wirkung von weit zurückliegenden Aufstellungsbeschlüssen verblasst. Damit bekräftigt die Gemeinde Weilerswist ihre Entschlossenheit zur Entwicklung des Gebietes. Gleichzeitig stärkt dies auch die Position der LEP-AöR gegenüber Planungen und Entwicklung von Seiten Dritter, die die Entwicklungsmöglichkeiten auf Teilen der LEP-Fläche ggf. einschränken könnten.

Da seit der letzten Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr am 22.11.2012 nun die endgültige Planung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorliegt, wird der Aufstellungsbeschluss mit dem Beschluss der zuvor genannten Beteiligung gefasst.

In einem zeitlich parallel verlaufenden Verfahren wurden im Jahre 2000 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein interkommunales Industriegebiet auch durch die Einleitung der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Stadtgebiet der Kreisstadt Euskirchen geschaffen (BP Nr. 14/ Großbüllesheim).

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

### **2.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Das gesamte interkommunale Industriegebiet erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 211 ha. Davon liegen ca. 164 ha des Bebauungsplanes Nr. 14 auf dem Gebiet der Stadt Euskirchen und die übrige Fläche auf dem Gebiet der Gemeinde Weilerswist (Bebauungsplan Nr. 127).

Die gesamte Fläche liegt nordöstlich der Anbindung der Straße „Am Silberberg“ an die L 182 als Rechteck mit einer Seitenlänge von ca. 1,5 km. Darüber hinaus beinhalten beide Bebauungspläne auch die Ausweisung einer Fläche für Bahnanlagen als Verbindung zur bestehenden Strecke Köln-Euskirchen der Deutschen Bahn AG.

### **2.2 Vorhandene Flächennutzung**

Die gesamte Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen sind auch zahlreiche, teils befestigte Feldwege vorhanden. Über die Straße L 182 führt eine Brücke für den landwirtschaftlichen Verkehr

## **3 Einfügen in die Gesamtplanung**

### **3.1 Überörtliche Planungen**

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NW) 1995 weist auf der Grundlage des LEP VI von 1978 die Fläche als Bereich für flächenintensive Großvorhaben mit einem Flächenbedarf von mehr als 80 ha aus. Der aktuelle Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003 stellt einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich, ebenfalls für flächenintensive Großvorhaben, dar.

### 3.2 Planungen der Gemeinde Weilerswist

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Weilerswist aus dem Jahre 1990 sieht für das Plangebiet „Gewerbliche Baufläche“ (G) vor, mit einem Hinweis auf den Landesentwicklungsplan VI, der flächenintensive Großvorhaben ausweist.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 127 liegt östlich des bestehenden Gewerbegebiets Ottenheim.

## 4 Städtebauliches Konzept

### 4.1 Verkehrserschließung

#### Straße

Das Gebiet wird zusammen mit dem Plangebiet der Kreisstadt Euskirchen über die Straße „Am Silberberg“ und die L 182 erschlossen. Über die L 182 ist auch die A 61 in kurzem Abstand und ortsdurchfahrtsfrei erreichbar. Die Anbindung nach Westen und Südwesten ist über das klassifizierte Straßensystem, die L 194, die B 51, B 56 und 266 bzw. A 1 gegeben und als ausreichend zu bezeichnen.

Es ist geplant, die B 56 n von der Anschlussstelle Euskirchen der A 1 nördlich der Kernstadt über Kessenich an die L182 anzubinden, um somit eine weitere leistungsfähige Verbindung an das Fernstraßennetz zu schaffen.

Die innere Erschließung des Gebietes hängt sehr stark von den Bedürfnissen der konkreten Ansiedlungsvorhaben ab und sollte flexibel gestaltet werden. Die Lage der Anschlusspunkte an die Straße „Am Silberberg“ soll aus verkehrstechnischer Sicht gegenüber den bisher schon vorhandenen Zufahrten zur Straße „Am Silberberg“ liegen.

#### Bahnanbindung

Über die Strecke Köln-Trier bzw. Köln-Euskirchen soll das Baugebiet auch an das Streckennetz der DB angebunden werden. Die nicht elektrifizierte und zwischen Köln und Euskirchen zweigleisige Strecke hat bereits einen Abzweig südlich des Bahnhofs Derkum für ein Industriegleis der Kreisstadt Euskirchen sowie einen privaten Gleisanschluss. In diesem Zusammenhang soll ein weiteres Industriegleis zu dem neuen Bebauungsplangebiet angeschlossen werden.

#### ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet wird durch eine bestehende Stadtbuslinie angebunden, durch die eine regelmäßige Anbindung an den zentralen Verknüpfungspunkt, den Euskirchener Bahnhof, gewährleistet wird bzw. eine fußläufige Verbindung zum Bahnhof Derkum in Weilerswist-Ottenheim.

### 4.2 Bebauungskonzept

Da die baulichen Strukturen flächenintensiver Großvorhaben mit einem Flächenbedarf von mindestens 80 ha sehr stark von den Bedürfnissen des einzelnen Vorhabens abhängen, basiert der Bebauungsplan auf einem flexiblen Bebauungskonzept für das gesamte Industriegebiet innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Festgesetzt werden lediglich eine Grundflächenzahl (GRZ), eine Baumassenzahl (BMZ) und eine Firsthöhe.

### 4.3 Ver-/ Entsorgung

Die notwendige technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist für Strom, Gas, Telekommunikation, Frisch- und Brauchwasser sowie für die Löschwasserversorgung gegeben und erfolgt über Anschlüsse an das bestehende Versorgungsnetz über das Gebiet der Kreisstadt Euskirchen. Notwendige Kapazitätserhöhungen werden durch Ausbau der vorhandenen Anlagen sichergestellt.

Möglichkeiten für die Beseitigung des Schmutzwassers mit Ableitung über das Gebiet der

Kreisstadt Euskirchen in die Kläranlage Kessenich sind grundsätzlich gegeben.

Gem. § 51a Landeswassergesetz soll das unbelastete Niederschlagswasser soweit wie möglich vor Ort versickert werden. In einem seinerzeit erstellten hydrogeologischen Gutachten für die gesamte Fläche sind örtlich erhebliche Unterschiede bzgl. der Versickerungsfähigkeit der Böden festgestellt worden.

Die ermittelten, überwiegend geringen Durchlässigkeiten der Böden lagen in einem Bereich, der im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit als ungünstig zu bezeichnen ist. Aufgrund einzelner Ergebnisse schien die Möglichkeit einer dezentralen Versickerung aber realisierbar. Dabei wurden Lösungen favorisiert, die eine tiefer gehende Einbindung in den Untergrund erfordern (z.B. eine Schachtversickerung). Eine Flächen- oder Muldenversickerung erschien weniger geeignet. Im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens wurde bzgl. der Niederschlagswasser-versickerung die Durchführung eines Durchlässigkeitsversuchs empfohlen.

Im noch zu erstellenden Umweltbericht wird die Niederschlagswasserbeseitigung erneut thematisiert und es werden ggfs. entsprechende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen.

## **5 Erforderlichkeit der Planinhalte**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 i.V.m. § 1 (4, 5, 6 und 9) BauNVO ein Industriegebiet (GI) fest. Damit wird der Vorgabe des LEP NW 1995 sowie des Regionalplanes 2003, eine große zusammenhängende Fläche für Vorhaben mit besonderer Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung Nordrhein-Westfalens auszuweisen, Rechnung getragen. Dabei soll die Nutzung der Fläche in erster Linie für die Industrie von Bedeutung sein. Im Bebauungsplan sind entsprechend den Vorgaben des LEP NW nur solche Betriebe zugelassen, die einen Flächenbedarf von mindestens 80 ha aufweisen.

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen werden in Bebauungsplan und Umweltbericht Aussagen zum Immissionsschutz gemacht. Diese werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

Da die Funktion der Innenstadt von Euskirchen als Einkaufszentrum gewahrt bleiben soll, werden im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen.

Tankstellen, die gem. § 9 (2) Nr. 2 BauNVO in Industriegebieten allgemein zulässig sind, sollen für das Plangebiet nur als Ausnahme zugelassen werden, da sie einen unerwünschten Ziel- und Quellverkehr verursachen würden. Als Ausnahmen können z.B. betriebsbezogene Tankstellen genannt werden.

Die gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan in dem Maße beschränkt, dass sie nur als Teil des Betriebsgebäudes und bei deutlicher Unterordnung in Gestalt und Größe zugelassen werden. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die Wohnnutzung keinen übermäßigen Einfluss auf den Charakter des geplanten Industriegebietes erhalten soll.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die gem. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO im Industriegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig sind. Damit wird der geplanten schwerpunktmäßigen Nutzung für Industriebetriebe Rechnung getragen. Des Weiteren wird kein aufgrund der Planung entstehender Bedarf für diese Anlagen gesehen. Anlagen für soziale und sportliche Zwecke sind nach § 9 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, um z.B. betriebsbezogene Anlagen dieser Art planungsrechtlich zu sichern.

Versorgungsanlagen, die im Industriegebiet als Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind bei der Ermittlung der Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO nicht mit anzurechnen. Da derzeit der konkrete Bedarf für diese Anlagen nicht abzusehen ist, werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen von Flächen für Versorgungsanlagen getroffen. Mit der getroffenen Festsetzung ist beabsichtigt, die für die Industriebetriebe notwendigen Versorgungsanlagen im Plangebiet ohne Einschränkungen einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Fläche planungsrechtlich zu sichern.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt. Dies entspricht den Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO. Damit wird eine sinnvolle wirtschaftliche Ausnutzung des Gebietes sowie eine Flexibilität entsprechend den unterschiedlichen Bedürfnissen der zulässigen Betriebe sichergestellt.

Die zulässige maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 40 m Firsthöhe festgesetzt. Überschreitungen dieser Höhe können aufgrund von technisch notwendigen Einrichtungen zugelassen werden. Als unteren Bezugspunkt wird die natürliche Geländeoberfläche bestimmt, da genauere Bezugspunkte wie z.B. Straßenverkehrsflächen innerhalb der großen Fläche fehlen. Aufgrund des ebenen Geländes ist diese Bezugnahme ausreichend.

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sollen neben den notwendigen Erschließungsflächen als Grünflächen hergerichtet werden. Die Flächenversiegelung soll insgesamt so gering wie möglich gehalten werden, um den Belangen des Bodenschutzes gem. § 1 a (1) BauGB Rechnung zu tragen. Auf Grund der großflächigen industriellen Nutzung ist allerdings mit einem relativ hohen Versiegelungsgrad zu rechnen.

### 5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche erstreckt sich auf das gesamte Plangebiet und wird durch Baugrenzen definiert. Dabei wurde entlang der L 182 aufgrund der Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetz NW eine Anbauverbotszone von 20,0 m berücksichtigt, die von einer Bebauung freizuhalten ist.

### 5.4 Verkehrsflächen

#### Straßenverkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Industriegebietes erfolgt im Zusammenhang mit dem Gebiet der Kreisstadt Euskirchen über die Straße „Am Silberberg“.

Eine weitere Anbindung des Industriegebietes an die L 182 mit zentraler Lage am Plangebiet sowie mit ausreichendem Abstand zur bestehenden Anbindung erfolgt in Form eines Kreisverkehrsplatzes vor. Damit soll die Option für eine notwendige Erschließung des Gebietes planungsrechtlich gesichert werden. Die Notwendigkeit dieser Anbindung hängt jedoch in starkem Maße von den zukünftigen Nutzern sowie der Organisation von Betriebsabläufen und dem entstehenden Kfz-Verkehr ab.

Da diese im derzeitigen Planungsstadium noch nicht bekannt sind und eine hinreichend genaue Schätzung des Verkehrsaufkommens derzeit nicht möglich ist, wurde bislang noch keine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Sollten sich die Informationen zu den zukünftigen Nutzern verdichten, müssen in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NW die notwendigen Maßnahmen für eine weitere Anbindung an die L 182 geprüft werden.

#### Flächen für Bahnanlagen

Zur Schaffung einer Bahnanbindung für das geplante Industriegebiet wird südlich des Bahnhofs Derkum in Weilerswist-Ottenheim eine Fläche für Bahnanlagen mit Anbindung an das bestehende Gleis der DB-Strecke Euskirchen-Köln festgesetzt. Die geplante Gleistrasse weist einen ausreichenden Innenradius von 150 m auf. Die konkreten notwendigen Maßnahmen zum Bau des Gleises werden in einem späteren Verfahren überprüft.

### 5.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Bis auf die geplante Anbindung im Kreisstadtgebiet Euskirchen an die L 182 sind entsprechend der Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt Grundstückszufahrten zur L 182 unzulässig. Damit soll ein ungestörter Verkehrsfluss auf der L 182 sichergestellt werden.

### 5.6 Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan zur Sicherung einer Strom- bzw. einer Gasleitung eingetragenen Leitungsrechte wurden seinerzeit im Rahmen der ersten Planungsüberlegungen im Jahr 2000 zugunsten der Versorgungsträger RWE Energie AG bzw. REGIONALGAS AG festgesetzt. Durch die Festsetzungen werden planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan können entsprechende Dienstbarkeiten (ggf. Baulasten) begründet werden. Es werden nur Leitungsrechte auf privaten Grundstücken dargestellt. Von einer Sicherung der Leitungstrassen innerhalb der öffentlichen

Straßenverkehrsfläche z.B. der Straße „Am Silberberg“ und der L 182 wird abgesehen. Inwieweit die Planungen dem heutigen Stand der Dinge entsprechen, wird im nachfolgenden Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geklärt.

## 5.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Eingrünung und optischen Aufwertung der gewerblich genutzten Flächen im Bebauungsplangebiet. Dabei spielt vor allem eine intensive Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft eine bedeutende Rolle.

Die genauen Pflanzfestsetzungen werden sich aus den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ergeben, der im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung noch erarbeitet wird.

## 6 Auswirkungen der Planung

### 6.1 Landwirtschaft

Mit der Inanspruchnahme von ca. 211 ha intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche durch gewerbliche Bebauung werden zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe betroffen sein. Hier ist das Ziel, im Rahmen des Ankaufs und Tauschs von Flächen nachteilige Auswirkungen vor allem beim Verlust von Pachtflächen auf eine Vielzahl von Betrieben zu vermeiden und so deren Existenz zu gefährden. Stattdessen wird versucht, einzelne Betriebe vollständig zur Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. zur Verlagerung in andere Regionen zu veranlassen. Darüber hinaus muss das landwirtschaftliche Wegenetz neu konzipiert werden, um auch zukünftig die Flächen im Umfeld noch wirtschaftlich bestellen zu können. Der Flächenverlust betrifft jedoch nicht nur die Landwirtschaft im unmittelbar betroffenen Gebiet, sondern auch in anderen Bereichen der beteiligten Kommunen bzw. ggfs. der Gemeinde Swisttal, weil dort jeweils Flächen für Ausgleichsmaßnahmen gebraucht werden. Auch hier wird im Rahmen von Grunderwerbsverhandlungen versucht, Nachteile für eine große Zahl von Beteiligten zu vermeiden.

### 6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Zu den bei der Planung abwägungsrelevanten Belangen gehören gem. § 1 (5) i. V. m. § 1a BauGB auch die Belange des Umweltschutzes. Dabei ist gem. § 1a (2) Nr. 2 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen.

Die geplante gewerbliche Bebauung eines so großen Bereiches bringt einen entsprechend erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft mit sich. Dies betrifft bei der dort vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche insbesondere die großflächige Bodenversiegelung. Die Ausgleichsmöglichkeiten im Gebiet sind relativ gering (z.B. durch Eingrünung des Werksbereiches).

Seinerzeit wurde im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages ein entsprechend hoher Ausgleichsbedarf ermittelt. Aus diesem Grund wird zusammen mit der Gemeinde Weilerswist und ggfls. der Gemeinde Swisttal sowie dem Kreis Euskirchen ein Konzept zur Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet.

Der Auftrag für einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird zu diesem Zweck noch einmal neu vergeben.

### 6.3 Benachbarte, schützenswerte Nutzungen

Gem. § 1 (5) BauGB müssen neben den Belangen des Umweltschutzes auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt werden.

Dabei muss durch einen vorbeugenden Immissionsschutz sichergestellt sein, dass insbesondere die Wohnnutzung in der Umgebung, insbesondere in den Ortslagen Ottenheim, Großbüllesheim, Kleinbüllesheim, Dom-Esch, Straßfeld und des Ortsteils Schneppenheim, durch Emissionen der im Plangebiet möglichen Industrieanlagen nicht gestört werden.

Die Immissionsschutzbelange werden im Rahmen der Aufstellung des Umweltberichtes erarbeitet.

## 6.4 Bodendenkmalpflege

Zahlreiche Hinweise zu Bodendenkmälern aus dem Plangebiet selbst belegen dessen archäologische Bedeutung. Im Jahr 2001 wurden archäologische Prospektionsmaßnahmen zur Ermittlung und Bewertung des archäologischen Kulturgutes durchgeführt. Auf der Grundlage der seinerzeitigen Ermittlungen sollen nach Begehung der Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Suchschnitte zur weitergehenden Untersuchung durchgeführt werden.

## 6.5 Altlasten

Der Umweltbericht wird das Thema Altlast enthalten.

# 7 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen

## 7.1 Nachrichtliche Übernahmen

In seinerzeit aufgestellten Bebauungsplan-Vorentwurf wurden verschiedene Leitungstrassen nachrichtlich übernommen. Im anstehenden Bebauungsplanverfahren werden die Leitungsträger auf Aktualität ihrer Planungen bzw. Bestandsleitung befragt. Die Ergebnisse fließen dann in die Bebauungsplanung ein.

## 7.2 Kennzeichnungen

Im Bebauungsplan wurde eine Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen notwendig sind (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB) vorgenommen. Für die gekennzeichneten Flächen sind in der Bodenkarte NW für einen kleinen Teilbereich des Plangebietes Böden ausgewiesen, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen in ihrer Tragfähigkeit beschränkt.

In einem Gutachten anlässlich der Machbarkeitsstudie zur Ansiedlung eines Automobilwerkes vom Januar 2001 wurde nachgewiesen, dass die Baugrundverhältnisse im Plangebiet auch bei höheren Baulasten für eine Flachgründung ausreichen und keine aufwendigen Spezialverfahren notwendig sind. Einer grundsätzlichen Bebauung in diesem Bereich steht demnach nichts entgegen. Es sind jedoch ggf. besondere bauliche Maßnahmen erforderlich. Hierbei sind die Bauvorschriften der DIN 1054 und der DIN 18196 sowie die Bestimmungen der Bauordnung NW zu beachten.

Die Bodenverhältnisse sollten im Zusammenhang mit einem konkreten Ansiedlungsvorhaben geprüft werden.

# 8 Planverwirklichung

## 8.1 Überplanungen

### Bestehender Radwanderweg

Die geplante Gleistrasse kreuzt einen bestehenden Radwanderweg, der im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes bei Beibehaltung seines Verlaufs gesichert werden bzw. verlegt werden muss.

### Drainagesystem

Nach Angaben der zuständigen Wasser- und Bodenverbände, die seinerzeit am Planverfahren beteiligt wurden, liegt innerhalb des Plangebietes ein Drainagesystem, das in der Planung berücksichtigt werden muss. Bei Gesprächen zwischen der Gemeinde Weilerswist und den Vorständen der Wasser- und Bodenverbände wurde festgestellt, dass die Fließrichtung der Drainagen in nordöstlicher Richtung verlaufen und die Straße „Am Silberberg“ eine Art Wasserscheide darstellt, so dass die Enden der Drainagesysteme gekappt werden können.

Die bestehende Drainage im Bereich des Gleisanschlusses, die ein Bauverbot auslöst, muss in dem Zusammenhang in den geplanten Wirtschaftsweg, der innerhalb des Geltungsbereiches des BP Nr. 127 der Gemeinde Weilerswist liegt, verlegt werden. Derzeit lassen sich jedoch keine Details festlegen, da der Umfang der Maßnahmen innerhalb des Gebietes von konkreten Ansiedlungsvorhaben abhängt. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist darauf zu achten, dass in Abstimmung mit den zuständigen Wasser- und Bodenverbänden ein funktionierendes Drainagesystem gewährleistet wird. Vor Realisierung des Bebauungsplanes sind entsprechende



vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Wasser- und Bodenverband erforderlich.

Die Wasser- und Bodenverbände werden im aktuellen Bebauungsplanverfahren erneut beteiligt.

#### Telekommunikationsleitung

Im Plangebiet befindet sich eine Telekommunikationsleitung der Deutsche Telekom AG. Die Beibehaltung der Telekommunikationsleitung würde zu einer starken Einschränkung der gewerblichen Nutzung führen. Aus diesem Grund ist es bei Verwirklichung der Planung erforderlich, die Leitung in frühzeitiger Abstimmung mit der Telekom zu verändern bzw. zu verlegen.

Eine erneute Leitungsabfrage erfolgt im aktuellen Bebauungsplanverfahren.

#### Wasserversorgungsleitung

Durch das Plangebiet führt eine Transportrohrleitung DN 300 des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal. Aufgrund der notwendigen Freihaltung und Sicherung einer dauerhaften Zugangsmöglichkeit der Leitung, die eine flächenintensive gewerbliche Nutzung im Planbereich einschränken würde, muss die Transportleitung bei Realisierung des Bebauungsplanes verlegt werden.

Eine erneute Leitungsabfrage erfolgt im aktuellen Bebauungsplanverfahren.

Die Unterlagen zu dem o.a. Bauleitplanverfahren liegen in der Zeit

**vom 29.01.2014 bis 05.03.2014**

bei der Gemeindeverwaltung Weilerswist, Bonner Straße 29, Fachbereich Planen und Bauen, Zimmer 112, öffentlich aus.

Die Auslegungszeiten sind:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| vormittags: montags bis freitags             | von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr  |
| nachmittags: montags, mittwochs, donnerstags | von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr |
| dienstags                                    | von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr |

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

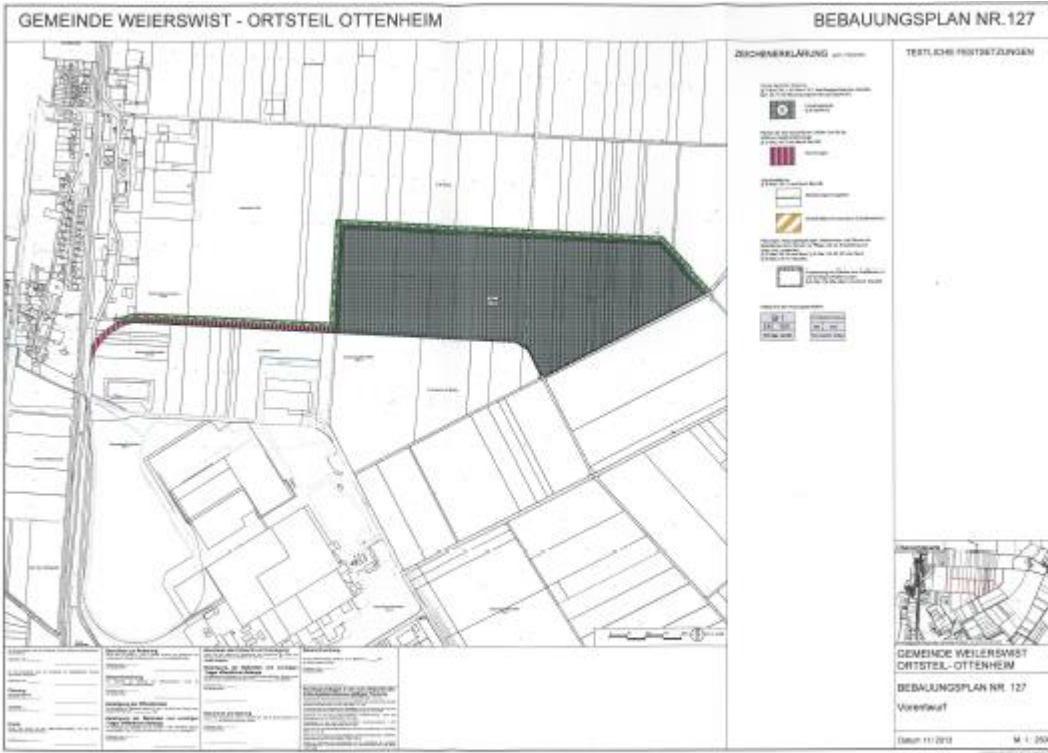
Über die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen entscheidet der Rat der Gemeinde Weilerswist und teilt das Ergebnis mit. Nach dieser Frist abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben.

Auf die Rechtsfolgen des § 47 Abs. 2 a Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.08.2013 (BGBl. I S. 3533) mit Wirkung vom 01.01.2014 wird hingewiesen. Danach ist eine Normenkontrollklage für Einwendungen unzulässig, soweit sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden.

Weilerswist, 15.01.2014

Peter Schlösser

Bürgermeister



An die  
Mitglieder  
**des Ausschusses für Wirtschaftsförderung und Gemeindeentwicklung**  
des Rates der Gemeinde Weilerswist

nachrichtlich den übrigen Ratsmitgliedern übersandt

### **Einladung 16/14**

Hiermit lade ich die Mitglieder des Ausschusses für Wirtschaftsförderung und Gemeindeentwicklung des Rates der Gemeinde Weilerswist zu einer Sitzung ein, die am

**Donnerstag, dem 30.01.2014, um 18:00 Uhr,**

im Sitzungssaal der Gemeindeverwaltung Weilerswist, Bonner Straße 29 stattfindet.

### **Tagesordnung**

- TOP 1.** Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin
- TOP 2.** Einführung und Verpflichtung von sachkundigen Bürgern/Bürgerinnen
- TOP 3.** Prüfung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit
- TOP 4.** Feststellung der Tagesordnung
- TOP 5.** Vorstellung der Ausbauplanung "Arman-Conan-Platzes" durch Ingenieurbüro Fischer bzw. DSK
- TOP 6.** Straßenbenennung in Weilerswist Süd  
hier: Neue Straße am Kindergarten im Nordwesten von Weilerswist Süd  
**A\_27/2013, 1. und 2. Ergänzung**
- TOP 7.** Fahrradgaragen am Bahnhof  
**A\_24/2013 und 1. Ergänzung**
- TOP 8.** Berichte und Mitteilungen des Bürgermeisters
- TOP 9.** Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder
  
- I. Nichtöffentlicher Teil**
- TOP 10.** Vermarktung der Flächen im Neubaugebiet Weilerswist Süd  
hier: Vermarktung von Einzelgrundstücken für Wohnungsbau  
- Festsetzung der Kaufpreise im I. Bauabschnitt  
hier: Grundstücke gegenüber und neben dem Kindergarten. -  
**V\_14/2006 18. Ergänzung**
- TOP 11.** Berichte und Mitteilungen des Bürgermeisters
- TOP 12.** Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder

Friedrich Schulte  
Ausschussvorsitzender

---

**Das Amtsblatt der  
Gemeinde Weilerswist  
ist an folgenden Depotstellen erhältlich**

|                              |   |                                     |
|------------------------------|---|-------------------------------------|
| <b>Ortschaft Weilerswist</b> | <b>Nußbaum, Paul</b><br>-Ortsbürgermeister- | Triftstr. 46<br>53919 Weilerswist   |
|                              | <b>Gemeindeverwaltung (Foyer)</b>           | Bonner Str. 29<br>53919 Weilerswist |
|                              | <b>Kreissparkasse Euskirchen</b>            | Kölner Str. 83<br>53919 Weilerswist |
|                              | <b>VR-Bank Rhein-Erft eG</b>                | Kölner Str. 88<br>53919 Weilerswist |

|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| <b>Ortschaft Vernich</b> | <b>Arnold Mael</b><br>-Ortsbürgermeister- | Zülpicher Str. 50<br>53919 Weilerswist |
|--------------------------|---|--|

|                             |                      |   |
|-----------------------------|----------------------|---|
| <b>Ortschaft Metternich</b> | <b>Auslegekasten</b> | Meckenheimer Str. 64<br>53919 Weilerswist |
|                             | <b>Kiosk</b>         | Wasserburgstr.<br>53919 Weilerswist       |

|                               |   |  |
|-------------------------------|---|--|
| <b>Ortschaft Müggenhausen</b> | <b>Erwin Jakobs</b><br>-Ortsbürgermeister-    | Rheinbacher Str. 66<br>53919 Weilerswist   |
|                               | <b>Kasten am Kindergarten /" Alte Schule"</b> | Heimerzheimer Str. 12<br>53919 Weilerswist |

|                            |  |   |
|----------------------------|--|---|
| <b>Ortschaft Lommersum</b> | <b>Heinrich Oberrem</b><br>-Ortsbürgermeister- | Wichtericher Weg 2<br>53919 Weilerswist |
|                            | <b>VR-Bank Rhein-Erft eG</b>                   | Schweinemarkt 7<br>53919 Weilerswist    |

|                                    |                              |  |
|------------------------------------|------------------------------|--|
| <b>Ortschaft Derkum-Hausweiler</b> | <b>Bäckereiverkaufswagen</b> | Euskirchener Str. /<br>Straßfelder Str.<br>53919 Weilerswist |
|------------------------------------|------------------------------|--|

**Zusätzlich erfolgt eine Veröffentlichung im Internet unter <http://www.weilerswist.de/>**