

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch

Bebauungsplan Nr. 131 A der Stadt Euskirchen / Ortsteil Euskirchen für den Bereich des Parkhauses und nähere Umgebung sowie eine neue Anbindung an Pützbergring

Geltungsbereich und Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt zwischen der Gleistrasse der Bahnanlage, der Straße An der Vogelrute, der vorhandenen Bebauung an der Johannesbergstraße und dem Güterbahnhofgelände. Südöstlich umfasst das Plangebiet darüber hinaus noch einen Teilbereich des ehem. Bündler-Geländes für die Ausweisung einer Baufläche sowie für die neue Anbindung an den Pützbergring.

Das Plangebiet - mit einer Größe von ca. 2 ha - ist als „Teil A“ Bestandteil des städtischen Gesamtkonzeptes „City-Süd“, das aus 3 Teilen besteht.

Aufgrund der hervorragenden bahnhofs- und innenstadtnahen Lage handelt es sich um städtebaulich wertvolle, aber derzeit untergenutzte Flächen, die einer Neuordnung bedürfen. Die Flächen sollen daher innerstädtischen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden, d.h. es soll eine Mischung aus Dienstleistungen, Gastronomie und Einzelhandel (kleinflächig/der Versorgung des Gebietes dienend), nicht störender gewerblicher Nutzungen sowie ein hoher Anteil an Wohnflächen entstehen.

Zur Zeit werden große Bereiche des Areals beparkt. Durch die geplante Errichtung eines komplexen, mehrgeschossigen Parkhauses in Teil A kann das derzeit flächenintensive ebenerdige Parken gebündelt werden, so dass wertvolle Flächen für die o.g. Nutzungen frei werden. Des Weiteren soll südlich des geplanten Parkhauses eine Kindertagesstätte errichtet und in den oberen Geschossen durch Wohnnutzung ergänzt werden.

Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 gem. § 2 (1) BauGB ist am 26.02.2013 gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB vom Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen beschlossen worden.

Da die Entwicklung dieser Fläche in sehr zentraler Lage eine besondere Bedeutung für die Bürger der Stadt Euskirchen hat, wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 12.06.2013 die Öffentlichkeit über die Planung informiert.

Die zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorliegende Planung hat sich durch eine Umplanung des Parkhauses in Teilbereichen jedoch grundlegend verändert und wurde unter Bildung von Teilabschnitten am 05.12.2013 erneut beschlossen. Die geänderte Planung wurde der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung am 18.03.2014 vorgestellt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.05.2014.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.01.2015 bis 05.02.2015 einschließlich.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.01.2015.

Am 05.03.2015 hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 131 A, Ortsteil Euskirchen als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 11.03.2016.

Um die geplante Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ in Teil A umzusetzen, musste der rechtswirksame Flächennutzungsplan geändert werden, weil der Bereich als Mischgebiet dargestellt war. Die im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geführte 17. FNP-Änderung wurde am 16.12.2015 von der Bezirksregierung Köln genehmigt. Die Bekanntmachung erfolgte am 29.01.2016.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umsetzung der Bebauungsplanung wirkt sich auf verschiedenste Weise auf die Umwelt aus. Dies wird zum Teil im Rahmen von Gutachterbeiträgen untersucht.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung ergibt, dass sich aufgrund fehlender Lebensstätten bzw. geringer Habitateignung bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens das Tötungsrisiko planungsrelevanter Arten nicht signifikant erhöht, sich deren Erhaltungszustände der lokalen Populationen durch Störungen nicht erheblich verschlechtern und die ökologische Funktionen der relevanten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin sichergestellt werden können. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG können zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass auf der Grundlage des betroffenen Eingriffsraumes festzustellen ist, dass im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt, die abiotischen Faktoren (Boden, Wasser, Luft / Klima) und das Landschaftsbild keine besonderen Wert- und Funktionselemente beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Fall wird daher vorausgesetzt, dass die zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt gewählten Maßnahmen auch zur landschaftsgerechten, funktionalen Aufwertung der übrigen Faktoren von Natur und Landschaft in dem gebotenen Maße beitragen können. Darüber hinaus sind die Bestimmungen des § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen. Danach ist ein Ausgleich auch deshalb nicht erforderlich, weil die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a (3) BauGB).

Die Auswirkungen auf das Plangebiet durch die Nähe der nördlich angrenzenden Bahnanlage, der umgebenden Straßen, durch die Nutzung des geplanten Parkhauses sowie mögliche Auswirkungen der umgebenden gewerblichen Nutzungen auf das Plangebiet wurden im Rahmen eines Schallschutzgutachtens untersucht und entsprechende passive Schutzmaßnahmen festgesetzt, da in verschiedenen Bereichen im Plangebiet Richtwerte überschritten werden.. Im Bebauungsplan werden zeichnerisch Lärmpegelbereiche festgesetzt. In der jeweils dem geplanten Parkhaus zugewandten Fassade der Baufelder WA, MI 1 und MI 3 dürfen keine Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauONRW vorgesehen werden.

Im gesamten Bereich City-Süd, insbesondere auf den Flächen des Wasserversorgungsverbandes und im Bereich des bestehenden Parkplatzes, befinden sich belastete Flächen aufgrund früherer industrieller Nutzungen (ehem. Gaswerk, ehem. Düngemittelfabrik, ehem. Maschinenwerk). Es wurden bereits verschiedenste Untersuchungen im gesamten Plangebiet vorgenommen.

Für den Bereich des Wasserversorgungsverbandes wird im Vorgriff auf eine geplante spätere Sanierung der Altlast derzeit eine ergänzende Sanierungsuntersuchung durchgeführt und ein Sanierungsplan erstellt. Da sich die Abgrenzung der belasteten Fläche noch nicht klar darstellen lässt, werden sich die Untersuchungen in gewissem Umfang auch auf die nordöstlich anschließende städtische Fläche, die derzeit als Parkplatzfläche genutzt wird, erstrecken.

Bei der Fläche des ehemaligen Baustoffhandels Bündler, die nun teilweise mit der Kindertagesstätte beplant ist, handelt es sich um einen Altstandort, der im Altlastenkataster geführt wird.

Des Weiteren befinden sich Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg im Plangebiet, so dass noch geophysikalische Untersuchungen durchgeführt werden müssen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen von Bürgern, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen in den Plan aufgenommen und der Entwurf entsprechend ergänzt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen von zwei Bürgerversammlungen durchgeführt. Es wurden Befürchtungen geäußert, dass mit der Entstehung des Parkhauses und neuer Wohnungen ein noch höheres Verkehrsaufkommen auf der Roitzheimer Straße verursacht würde als bereits vorhanden. Ein Verkehrsgutachter hat die Roitzheimer Straße in der jetzigen Ausgestaltung als ausreichend für zusätzliche Verkehre eingeschätzt. Die hinzukommenden Verkehre addieren sich nicht, da sich die morgendlichen Verkehre zum Parkhaus hin und aus den Wohnungen heraus bewegen. Abends ist dies genau umgekehrt der Fall. Es werden keine Durchgangsverkehre entstehen. Das vorgesehene Parkhaus wird über eine neue Anbindung vom Pützbergring angefahren sowie über die östliche Verlängerung des nördlichen Abschnittes der Straße „An der Vogelrute“.

Es wurde angefragt, ob im SO-Gebiet auch großflächiger Einzelhandel möglich sei. Das SO-Gebiet mit Zweckbestimmung „Parkhaus“ schließt Einzelhandel aus. Im anschließenden Mischgebiet ist lediglich kleinflächiger, bahnhofstypischer Einzelhandel geplant. Großflächiger Einzelhandel ist in diesem Bereich nicht erwünscht.

Weiterhin wird angefragt, warum das Parkhaus eine derartige Höhe habe. Da eine zusätzliche Fläche zur Bahnanlage hin seitens der Maßnahmenträgerin SVE leider nicht erworben werden konnte, musste das Parkhaus statt in die Breite in die Höhe ausgedehnt werden, um die notwendigen Stellplätze unterzubringen.

Im Zusammenhang mit der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude wurde im nordwestlichen Plangebiet auf Wunsch der Anlieger, die Gebäudehöhe abgestuft (3-geschossig statt 4-geschossig), um eine möglicherweise erdrückende Wirkung zur Bestandsbebauung hin zu vermeiden.

Auf weiteren Wunsch von Anliegern der Johannesbergstraße wurde auf den ursprünglich entlang der rückseitigen Gärten verlaufende Weg verzichtet, so dass bei Bedarf die rückseitigen Gärten vergrößert werden können.

Von der Öffentlichkeit wurde in der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB angeregt, am Parkhaus Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen. Die Anregung wurde an die Bauherrin und

Betreiberin des geplanten Parkhauses - Stadtverkehr Euskirchen (SVE) - weitergeleitet. Eine Verpflichtung hierzu besteht jedoch nicht.

Darüber hinaus wurde angeregt, Ladestationen für Elektrofahrzeuge in das zu errichtende Parkhaus zu integrieren. Die SVE beabsichtigt, mehrere Ladestationen für Elektrofahrzeuge in das Gebäude zu integrieren und hat dies bereits mit der Regionalgas als Stromanbieter besprochen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) und 4 (2) BauGB wurden folgende Anregungen hervorgebracht:

Kriminalprävention

Die Stellungnahme enthält umfangreiche Ausführungen zu den „Grundsätzen der städtebaulichen Kriminalprävention“, zur bisherigen Lage der Kriminalität im Umfeld des Plangebietes und zu den planerischen Steuerungsmöglichkeiten und Planungsempfehlungen aus Sicht der Polizeibehörde - in genereller Hinsicht und bezogen auf das vorliegende Plangebiet. Des Weiteren wird auf die individuellen Informationsmöglichkeiten und Bauherrenberatungen durch die Polizei hingewiesen, um durch Maßnahmen die Zahl der Einbrüche in Wohnhäuser und Gewerbeobjekte reduzieren zu können. Die Informationen wurden sowohl an die Bauaufsichtsbehörde als auch an die Planer und Bauherren des geplanten Parkhauses weitergeleitet.

Entwässerung

Die Untere Wasserschutzbehörde fordert ein Entwässerungskonzept mit Einhaltung der üblichen Bedingungen bezüglich Überstau bzw. Überflutung. Das geplante Entwässerungssystem inkl. seiner Bauwerke muss hydraulisch in der Lage sein, die zusätzlichen Wassermengen aufnehmen zu können, da das bestehende Mischwassernetz im Bereich City-Süd (Roitzheimer Straße) bereits im heutigen Zustand hydraulisch überlastet ist.

Für das Gesamtgebiet „City-Süd“ wurde eine detaillierte Entwässerungsplanung beauftragt, die jedoch noch nicht vorliegt.

Vogelfreundliches Bauen

Die Untere Landschaftsbehörde regt im Sinne eines vogelfreundlichen Bauens mit Licht und Glas an, bei größeren Glasflächen reflektionsarmes, nichtspiegelndes Glas mit geprüftem Vogelschutzmuster zu verwenden. Ferner sollten aus Gründen des Insektenschutzes für die Außenbeleuchtung Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LEDs mit warmweißer Lichtfarbe verwendet und darauf geachtet werden, dass die Lampen einen geringen Leuchtenbetriebswirkungsgrad im oberen Halbraum aufweisen. Des Weiteren sind, um das Eindringen von Insekten zu vermeiden, vollständig gekapselte Lampengehäuse zu verwenden und die Oberfläche darf sich nicht über 60°C erwärmen. Die Verwendung von Lasern und Reklamescheinwerfern ist nicht zulässig. Da die Stellungnahme nicht bebauungsplanrelevant ist, wurde sie an die Planer und Bauherren des geplanten Parkhauses weitergeleitet.

Schallschutz

Das Gesundheitsamt sieht die Ausweisung eines wesentlichen Anteils des Neubaugebietes „City-Süd“ als Lärmpegelbereich IV als kritisch an. Die daraus resultierende Empfehlung, Neubauten mit fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystemen auszustatten, sollte auf die Bestandsbebauung ausgedehnt werden.

Durch die unmittelbare Nähe zum Schienenverkehr und zum geplanten Parkhaus kommt es leider zu nächtlichen Überschreitungen der zulässigen Höchstwerte. Dies kann lediglich durch passiven Schallschutz an den geplanten Gebäuden kompensiert werden. Passive Maßnahmen können lediglich für auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt werden, darüber hinausgehende Festsetzungen sind nicht möglich.

Die Untere Immissionsschutzbehörde teilt mit, dass die im Schallschutzgutachten ermittelten offensichtlichen und erheblichen Richtwertüberschreitungen der nächtlichen Außengeräusch-Immissionsrichtwerte nicht durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Immissionsorten, sondern nur durch aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. baulicher, gestalterischer Art) am geplanten Parkhaus erreicht werden können. Ohne die Berücksichtigung aktiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. schallmindernde geschlossene Bauweise anstatt einer quasi "schalloffenen" Lamellenfassade, Überplanung der Parkhauszu- und abfahrten mit dem Ziel der Verlagerung der Parkhauseinfahrten vom immissionsungünstigsten südlichen Gebäudebereich an die nördlichen oder östlichen Gebäudeseiten) können die gesetzlichen Vorgaben des § 22 BImSchG Abs. 1 Nr. 1 und 2 i.V.m. Nr. 4.1 der TA Lärm nicht eingehalten werden.

Der Stadt Euskirchen ist die Problematik der Lärmbelastung durch vorhandenen Schienen- und Straßenverkehr einerseits und den hinzukommenden Lärm durch die geplante Parkhausnutzung andererseits sehr bewusst. Gleichwohl ist die Bündelung verschiedenster Nutzungen - wie stadtnahes Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe, Nahversorgung, Bahnhofsnähe, Mobilität durch direkte Schienen-/Verkehrsanbindung sowie geplantem Parkhaus - in dieser zentralen Lage ein städtebaulich gewolltes Ziel. Das Parkhaus soll aus gestalterischen Gründen in dieser wichtigen Lage eine transparentere Wirkung aufweisen als ein geschlossener Gebäudekomplex. Darüber hinaus würde die bauliche

Schließung des Parkhauses eine enorme, fast unwirtschaftliche Kostensteigerung verursachen, da dann eine Lüftungsanlage nötig wäre. Der derzeitige Zustand der Flächen südlich des Bahnhofs stellt sowohl gestalterisch als auch lärmetechnisch (Schienenverkehr, Parkverkehr) für die umgebende Bestandsbebauung eine Belastung dar. Sollte in den nächsten Jahren eine Bebauung der Flächen in der vorgeschlagenen Form erfolgen, so wären zwar in einigen Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen (optimierte Grundrissgestaltung für Wohn- und Schlafräume, erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen (Wände, Fenster, Dächer etc.) vorzusehen, aber durch die abschirmende Wirkung der hinzukommenden Bebauung würden dann sowohl die Bestandsbebauung als auch die im Innenbereich vorgesehene Bebauung von der neuen Entwicklung profitieren.

Ein geschlossenes Parkhaus mit besserem aktiven Lärmschutz würde eine deutlich schlechtere städtebauliche Wirkung, extrem höhere Betriebskosten wegen der aufwendigen aktiven Belüftungsanlagen und eine abgeschlossene Atmosphäre verursachen, die bei vielen Benutzern ein beängstigendes Gefühl auslöst. Das sind gewichtige Belange, die bei einem so stark genutzten, öffentlich zugänglichen Gebäude eine erhebliche Rolle spielen.

Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet wird seitens des Kampfmittelräumdienstes im Rahmen einzelner Baumaßnahmen noch untersucht.

Kennzeichnung

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „T“ (Übergang zwischen Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete mit relativ flachgründiger Sedimentfüllung) befindet. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Altlasten/belastete Böden

Die Untere Bodenschutzbehörde wird aufgrund der vorbelasteten Böden/Altlastenstandorte im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren beteiligt.

Es erfolgen jeweils Kennzeichnungen im Bebauungsplan.

Hinweis

Es ergeht der Hinweis, dass im Plangebiet flurnahe Grundwasserstände auftreten können. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dem Bereich südlich des Bahnhofes handelt es sich um städtebaulich wertvolle, aber derzeit untergenutzte Flächen, die einer Neuordnung bedürfen. Aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung sowie der Nähe zur Innenstadt hat diese Fläche ein erhebliches Potential zur Entwicklung eines qualitativvollen, Nutzungsdurchmischten, neuen innerstädtischen Quartiers.

Zur Zeit werden große Bereiche des Areals u.a. auch „wild“ beparkt. Durch die geplante Errichtung eines komplexen, mehrgeschossigen Parkhauses kann das derzeit flächenintensive ebenerdige Parken gebündelt werden, so dass wertvolle Flächen für neue Nutzungen frei werden.

Im Auftrag
gez. Borschdorf