

Beschlussvorlage

TOP:

Drucksachen-Nr.: 224/2019

öffentlich

Betreff:

34. Flächennutzungsplanänderung, Ortsteil Euskirchen, nördlicher Bereich zwischen der Straße An der Vogelrute, Pützbergring und Gottlieb-Daimler-Straße

a) Planberatung städtebauliches Konzept

b) Änderungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum:	Einst.:	Ja:	Nein:	Enth.:	Beschlussvorschlag	abweichender Beschluss
UmPlanA	01.10.2019						

Kosten der Maßnahme: €

Erträge der Maßnahme: €

im Haushaltsplan veranschlagt:

im Wirtschaftsplan veranschlagt:

Mittel stehen zur Verfügung:

ggf. Deckungsvorschlag:

jährlicher Folgeaufwand/-ertrag: €

weiterer Folgeaufwand/-ertrag:

Ja

Nein

Ja

Nein

Ja

Nein

Zustimmung der Revision liegt vor.

Beschlussvorschlag:

a) Der Ausschuss nimmt das städtebauliche Konzept für den nördlichen Bereich zwischen der Straße An der Vogelrute, Pützbergring und Gottlieb-Daimler Straße zur Kenntnis.

b) Der Änderungsbeschluss zur 34. Flächennutzungsplanänderung der Kreisstadt Euskirchen/ Ortsteil Euskirchen wird gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB gefasst.

Sachdarstellung:

(Der Sachverhalt ist weitgehend identisch mit der Beratungsunterlage zum B-Plan Nr. 141)

Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Bauland, vor allem entlang der Rheinschiene und in den angrenzenden Gebietskörperschaften, erfolgt zunehmend eine Verknappung baulich entwickelbarer Flächen. Dadurch rücken verstärkt Brachflächen in den Fokus der Städte und Grundstücksentwickler, die bisher aufgrund hoher Gestehungskosten nicht wirtschaftlich entwickelt werden konnten.

In der Stadt Euskirchen befindet sich eine solche Brachfläche südlich des Bahnhofsbereiches am Pützbergring auf der seinerzeit die ehemaligen Westdeutschen Steinzeugwerke ihre Produktionsgebäude besaßen. Die bauliche Entwicklung der Fläche der ehemaligen Westdeutschen Steinzeugwerke stellt einen zentralen Baustein bei der Schaffung neuer Entwicklungsmöglichkeiten in der Kreisstadt Euskirchen in substanziellem Umfang dar.

Die Kreisstadt Euskirchen hat im Jahr 2016 für das ca. 54 Hektar große Areal zwischen Pützbergring, Alfred-Nobel-Straße, L194 und Roitzheimer Straße die Änderung des Regionalplans von Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) in Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) angeregt, um den Bereich künftig vielfältiger auch für Sondernutzungen wie großflächigen Handel und/oder nicht störendes Gewerbe entwickeln zu können.

Diese 19. Regionalplanänderung wurde im April 2019 genehmigt, sodass jetzt die Voraussetzungen für eine Bauleitplanung mit dem Ziel einer Konversion dieses Altindustriestandortes vorliegen.

Ein Projektentwickler beabsichtigt, mit einem Investor die benachbarten Flächen der Westdeutschen Steinzeugwerke im Sinne der städtebaulichen Ziele der Kreisstadt Euskirchen zu entwickeln. Dazu ist sowohl die Änderung des Flächennutzungsplanes (32. Änderung) als auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 erforderlich.

Der Flächennutzungsplan stellt für auch das Plangebiet der 34. FNP-Änderung derzeit noch ein Gewerbegebiet dar.

Der Investor hat das Büro ASTOC aus Köln beauftragt, für das Gebiet zwischen den Flächen der ehem. Westdeutschen Steinzeugwerke bis nach City-Süd eine städtebauliche Rahmenplanung zu erstellen. Dabei wurden das Flurstück 348, die Flächen der Bahn, eines Baustoffhändlers und eines Autohauses einbezogen. Die zuletzt genannte Fläche ist Teil des Plangebietes der 34. FNP-Änderung. Eine solche städtebauliche Rahmenplanung wurde u.a. in zwei Werkstattgesprächen am 05.06.2019 und 17.09.2019 mit Fraktionen und Verwaltung erarbeitet.

Die Rahmenplanung (Anlage 1) zeigt auf, wie sich das Gebiet in Bausteinen langfristig entwickeln kann. Neben einer attraktiven städtebaulichen Konzeption der Kernfläche der ehem. Westdeutschen Steinzeugwerke ist die Verbindung zum Bahnhof und zur Innenstadt sehr wichtig. Dies soll durch eine Abfolge von Plätzen und Parkanlagen gelingen. Die Abfolge beginnt unmittelbar südlich der Bahnunterführung in City Süd. Die Schaffung und Gestaltung dieses Platzes, der sich bis zu Vogelrute erstrecken wird, soll Teil des integrierten städtebaulichen Innenstadtkonzeptes werden. Ein weiterer Platz ist als Eingangsbereich in das Wohnquartier der ehemaligen Westdeutschen Steinzeugwerke an der Ecke Pützbergring und Gottlieb-Daimler-Straße vorgesehen. Schließlich soll eine großzügige, zentral gelegene Parkanlage (Stadtspark) mitten im geplanten neuen Quartier auf den Flächen der Westdeutschen Steinzeugwerke entstehen. Von dort aus sollen begrünte Wegeverbindungen nach Westen zur Erftaue und nach Norden zur Kreuzung Pützbergring mit Alfred-Nobel-Straße entstehen.

Diese Rahmenplanung soll Grundlage für die 34. Flächennutzungsplanänderung werden, die die Flächen des nördlichen Bereichs zwischen der Straße An der Vogelrute, Pützbergring und Gottlieb-Daimler Straße als einen Baustein beinhalten. Die 34. FNP-Änderung soll im

Parallelverfahren zum B-Plan 141 vorgenommen werden. Das Plangebiet soll als Mischbaufläche dargestellt werden.

Das 1,54 ha große Plangebiet bildet im südwestlichen Teil des Plangebiets den Bestand ab. In der nordöstlichen Hälfte (ca. 0,84 ha) soll sich nachderzeitiger Planung eine Nutzungsmischung aus Dienstleistungen, kleinflächigen Handel, Handwerk und insbesondere in den oberen Geschossen mit Wohnnutzungen entstehen. Besonders verkehrsträchtige Nutzungen sollen vermieden werden, da die Gesamtentwicklung bereits eine erhebliche Verkehrserzeugung erwarten lässt. Eine innere Erschließung ist nicht vorgesehen. Entsprechend der Rahmenplanung und der geplanten Bebauungsstruktur soll eine II bis IV geschossige Bebauung ermöglicht werden. Da die Nutzungsmischung nicht vorhergesagt werden kann, kann die Anzahl möglicher Wohneinheiten und Bewohnern nicht angegeben werden.

Weitere Flächennutzungsplanänderungen und B-Planverfahren sind für City-Süd und benachbarte Flächen erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung geordnet und zielgerichtet zu steuern.

Der vorgeschlagene Beschluss zur Einleitung der 34. FNP-Änderung und in einer parallel erstellten Beratungsunterlage zur Aufstellung des B-Planes Nr. 141 wird für Euskirchen unüblich nicht mit einem Beteiligungsbeschluss der Behörden und der Öffentlichkeit verbunden. Dazu fehlen noch zahlreiche Grundlagen und Gutachten.

Die Einleitung der 34. FNP-Änderung und der Aufstellungsbeschluss des B-Planes Nr. 141 sind jedoch bereits zu Beginn der städtebaulichen Entwicklung erforderlich, weil es sich um eine städtebaulich sehr relevante Verbindungsfläche zwischen Bahnhof und City Süd zu den Flächen der ehem. Westdeutschen Steinzeugwerke handelt. Die Stadt möchte sich durch den Beginn der Verfahren, die städtebauliche Steuerung wirksam bewahren. Bei Bedarf wird eine Veränderungssperre vorgeschlagen.

Voraussichtliche städtebauliche Kenndaten:

Plangebiet:	ca. 1,54 ha
Mischbaufläche	ca. 1,54 ha
Nachrichtlich für B-Planung:	
Geschosszahlen:	II bis IV

Gutachten und Umweltprüfung

Für die Planung wird das Verkehrsgutachten für die städtebauliche Entwicklung der Flächen der ehem. Westdeutschen Steinzeugwerke verwendet. Dieses Gutachten ist derzeit bereits in Bearbeitung.

Im weiteren Verfahren erfolgt eine Umweltprüfung mit der Erarbeitung von Umweltberichten für den Bebauungsplan und die FNP-Änderung. Hierfür werden nach bisherigem Stand die folgenden Gutachten erarbeitet:

- Artenschutzprüfung der Stufe 1
- Boden-/ Altlastengutachten
- Geruchs- und Luftschadstoffgutachten
- Schallimmissionsgutachten

In Vertretung

Knaup
Technischer Beigeordneter

Anlagen:

1. Rahmenplanung
2. Plangebietsübersicht
3. FNP-Bestand

4. FNP-Änderungsentwurf