

Euskirchen, 20.09.2019

Beschlussvorlage

TOP:

Drucksachen-Nr.: 222/2019

öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 140, Ortsteil Euskirchen, Bereich zwischen Gottlieb-Daimler-Straße, Pützbergring und Alfred-Nobel-Straße (ehem. Westdeutsche Steinzeugwerke)

a) Planberatung städtebauliches Konzept

b) Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

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

Kosten der Maßnahme:

€

Erträge der Maßnahme:

€

im Haushaltsplan veranschlagt:

☐ Ja

☒ Nein

im Wirtschaftsplan veranschlagt:

☐ Ja

☒ Nein

Mittel stehen zur Verfügung:

☐ Ja

☒ Nein

ggf. Deckungsvorschlag:

jährlicher Folgeaufwand/-ertrag:

€

weiterer Folgeaufwand/-ertrag:

Zustimmung der Revision liegt vor. ☐

Beschlussvorschlag:

a) Der Ausschuss nimmt das städtebauliche Konzept für den Bereich der ehemaligen Westdeutschen Steinzeugwerke zur Kenntnis und stimmt den in Sachverhalte aufgeführten Ziele, die das Verfahren anstreben soll zu.

b) Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 140 der Kreisstadt Euskirchen, Ortsteil Euskirchen wird gem. § 2 (1) BauGB gefasst.

Sachdarstellung:

(Der Sachverhalt ist weitgehend identisch mit der Beratungsunterlag zur 32. FNP-Änderung)

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 bisherigen Bemühungen an dieser Stelle, einen nachhaltigen Impuls zu setzen, waren nicht zielführend.

Zuletzt verfolgte in den Jahren 2014 bis 2016 ein Projektentwickler die Errichtung eines Baukompetenzzentrums, das heißt, eine Ansiedlung mit Baumarkt, Gartencenter, Möbelhaus, Küchen, Sanitärhandel und ähnlichem.

Die Kreisstadt Euskirchen hat daher im Jahr 2016 für das ca. 54 Hektar große Areal zwischen Pützbergring, Alfred-Nobel-Straße, L194 und Roitzheimer Straße die Änderung des Regionalplans von Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (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.

Das Verfahren zog sich fast drei Jahre hin, weil bestehende Nutzungsrechte noch ausgeräumt werden mussten. Diese 19. Regionalplanänderung wurde im April 2019 genehmigt, sodass jetzt die Voraussetzungen für eine Bauleitplanung mit dem Ziel einer Konversion dieses Altindustriestandortes vorliegen.

Die ursprüngliche Entwicklungsidee eines Baukompetenzzentrums wird jedoch nicht weiterverfolgt. Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt und zum Bahnhof sowie aufgrund seiner vorhandenen Erschließung und trotz des noch gewerblich geprägten Umfeldes große Entwicklungspotenziale auch für eine Wohnnutzung. Dies würde helfen, den deutlich gestiegenen Wohnbaulandbedarf zu decken.

Der Projektentwickler beabsichtigt daher, mit einem Investor die Flächen der ehemaligen 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 das Plangebiet derzeit noch ein Gewerbegebiet dar. Neben dem Grundstück der ehem. Westdeutschen Steinzeugwerke wird auch das südlich gelegene Flurstück 348 in das Plangebiet einbezogen, da auch dieser Eigentümer eine städtebauliche Entwicklung zum Wohngebiet befürwortet.

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 neben dem Flurstück 348 auch Flächen der Bahn, eines Baustoffhändlers und eines Autohauses einbezogen. Eine solche städtebauliche Rahmenplanung wurde u.a. in zwei Werkstattgesprächen am 05.06.2019 und 17.09.2019 mit Fraktionen und Verwaltung erarbeitet. Sie soll als Grundlage zukünftiger Bauleitplanverfahren dienen.

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 (Stadtpark) mitten im geplanten neuen Quartier auf den Flächen der ehem. Westdeutschen Steinzeugwerke entstehen. Von dort aus sollen begrünte Wegeverbindungen nach Westen zur Erftaue und nach Norden zur Kreuzung Pützbergring mit Alfred-Nobel-Straße führen.

Die ersten Bauleitplanungen stellen die 32. Flächennutzungsplanänderung sowie der Bebauungsplan Nr. 140 dar. Beide beinhalten die Flächen der ehem. Westdeutschen Steinzeugwerke sowie das südlich gelegene Flurstück 348 beinhaltet. Diese 32. FNP-Änderung soll im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 140 vorgenommen werden.

Das neue Wohnquartier soll sich durch eine Nutzungsmischung aus unterschiedlichen Wohnformen, Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen, Mietwohnungsbau und unterschiedlichen Finanzierungsformen, frei finanziert und gefördert sowie einem Nahversorgungszentrum und einer Kita auszeichnen. Wohnverträgliche Handwerks- oder Dienstleistungsangebote können ebenfalls integriert werden.

Das städtebauliche Konzept für die Flächen der ehem. Westdeutschen Steinzeugwerke (Anlage 2) bietet Raum für eine zwei- bis viergeschossige Bebauung. Die mögliche Geschossfläche für die Wohnnutzung beträgt auf dem Gelände der ehem. Steinzeugwerke ca. 112.000 m². Darin sind vorwiegend Miet- und Eigentumswohnungen vorgesehen sowie Einfamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser (insgesamt circa 920 Wohneinheiten). Auf dem südlich gelegenen Flurstück 348 besteht das Potenzial für weitere circa 18.500 m² Geschossfläche mit Wohnnutzung. Dies entspricht rund 180 Wohneinheiten.

Aufgrund der Größe des neuen Quartiers, der Wohnraum für 2.800 bis 3.000 Bewohnerinnen und Bewohner bieten wird, sind ein Nahversorgungszentrum sowie eine Kita vorgesehen. Das Nahversorgungszentrum soll am südwestlichen Rand entlang der Gottlieb-Daimler-Straße gleich südlich des geplanten Quartierseingangs geschaffen werden. Es ist damit auch von Bewohnern einer zukünftigen Entwicklung von City Süd aus fußläufig gut erreichbar. Es wird eine Größenordnung von circa 8.900 m² Geschossfläche für die Handelsnutzung angestrebt.

Das Nahversorgungszentrum wird von der Wohnerschließung verkehrlich unabhängig über die Gottlieb-Daimler-Straße erschlossen. Oberhalb der Handelsnutzung sind Wohnungen und/oder Dienstleistungsnutzungen wie zum Beispiel Arztpraxen geplant. So kann eine urbane Nutzungsmischung ohne Monostrukturen entstehen.

Die Kita soll am zentralen Park inmitten der Wohnbebauung angesiedelt werden und ist damit aus dem gesamten Quartier zu Fuß gut erreichbar. Es wird eine zweigeschossige, barrierefreie Bauform vorgeschlagen, die 5-6 Gruppen aufnehmen kann.

Das Konzept schafft eine Vielzahl von Wohnlagen mit direktem räumlichem Bezug zum zentralen Park. Die Erschließung erfolgt über bestehende Anbindungspunkte an das Straßennetz, so dass eine öffentliche Wegevernetzung durch das Wohnquartier über City Süd zum Bahnhof, oder durch den Park bis zur Erft. Flexibel belegbare Baufelder und eine klare Erschließungsstruktur ermöglichen eine abschnittsweise bauliche Entwicklung.

Dieses städtebauliche Konzept (Anlage 2) bildet die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 140 sowie im Parallelverfahren der 32. FNP-Änderungen. Weitere Flächennutzungsplanänderungen

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

Die vorgeschlagenen Beschlüsse zur Einleitung der 32. FNP-Änderung und zur Aufstellung des B-Planes Nr. 140 werden für Euskirchen unüblich nicht mit einem Beteiligungsbeschluss der Behörden und der Öffentlichkeit verbunden. Dazu fehlen noch zahlreiche Grundlagen und Gutachten. Allerdings soll die untenstehenden städtebaulichen Ziele mit dem Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 140 verbunden werden.

Aufgrund der Größenordnung und der städtebaulichen und planungsrechtlichen Komplexität des Vorhabens schlägt die Verwaltung kleinere Schritte vor, damit genügend Zeit eingeräumt wird, sich mit der Planung zu befassen.

Jedoch ist es für den Projektentwickler und dem Investor von entscheidender Bedeutung, seitens der Stadt in Form der Einleitung der 32. FNP-Änderung und des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 140 ein klares Signal für die Bereitschaft zur Entwicklung des Gebietes zu bekommen. Für das weitere Vorgehen sind Planungsleistungen und zahlreiche Gutachten (Immissionsschutz, Geruch, Verkehr, Boden, Artenschutz, Einzelhandel, Entwässerung, Kampfmittel) zu beauftragen und Abstimmungen vorzunehmen. Diese Vorleistungen werden einen Betrag zwischen 500.000 € und 600.000 € ausmachen. Dazu wird ein Mindestmaß an Verbindlichkeit benötigt, die durch den Einleitungsbeschluss und Aufstellungsbeschluss vermittelt wird.

Entsprechend liegt anders als zur sonst üblichen Vorgehensweise noch kein hoher Detaillierungsgrad vor. Es können noch keine Aussagen zu den o.g. Gutachterthemen gemacht werden. Sobald diese Gutachten vorliegen wird die Verwaltung eine erneute interfraktionelle Informationsveranstaltung anbieten und erst danach einen Beteiligungsbeschluss vorlegen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von circa 15,2 Hektar im Ortsteil Euskirchen. Der Bereich liegt südöstlich der Innenstadt und wird durch den Pützbergring im Nordwesten, die Alfred-Nobel-Straße im Nordosten und die Gottlieb-Daimler-Straße im Süden begrenzt. Er umfasst im Wesentlichen das frühere Betriebsgelände der Westdeutschen Steinzeugwerke, sowie darüber hinaus ein weiteres, derzeit wenig genutztes Gewerbegrundstück im Süden des Plangebiets.

Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, werden für den Bebauungsplan die folgenden wesentlichen Zielsetzungen vorgeschlagen:

Städtebauliche Ziele:

- Überwiegend Wohnbauentwicklung (Allgemeines Wohngebiet, WA),
- Mischung aus Reihenhäusern, Doppelhäusern und Geschosswohnungsbau
- Mischung aus frei finanzierten und geförderten Wohnungsbau, grundgebundenen und Mietwohnungsbau oder verschiedenen Wohnformen
- II bis IV Geschosse, Ausnahmen möglich
- Integration eines Nahversorgungszentrums mit Vollsortimenter und Discounter
- Berücksichtigung eines KITA-Standortes (5 bis 6-gruppig)
- Keine Grundstückszufahrten zum Pützbergring
- Abfolge von Plätze und Parkanlagen
- begrünte Wegeverbindung zur Erftaue
- begrünte Dächer oder mit Solarnutzung
- Keine (kaum) Stellplätze entlang von Erschließungsstraßen, sondern in Tiefgaragen oder in einem Quartiersparkhaus

Voraussichtliche städtebauliche Kenndaten:

Plangebiet:	ca. 15,2 ha
Wohngebiete (WA):	ca. 9,2 ha (davon 1,8 ha auf Flurstück 348)

Sondergebiet Handel mit Wohnen:	ca. 1,3 ha	
Gemeinbedarf (Kita)	ca. 0,2 ha	
Öffentliche Grünfläche (Park):	ca. 1,2 ha	
Verkehrsflächen (Straßen, Plätze, Wege):	ca. 3,3 ha	(davon 0,2 ha auf Flurstück 348)
Geschosszahlen:	II bis IV	
Wohneinheiten:	ca. 1.100	(davon 180 ha auf Flurstück 348)

Gutachten und Umweltprüfung

Für die Planung wird ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses Gutachten ist derzeit bereits in Bearbeitung. Das Gutachten betrachtet insbesondere die verkehrlichen Auswirkungen der Planung im bestehenden Straßennetz und soll Maßnahmen zur Vermeidung von Überlastungen entwickeln, soweit diese erforderlich sind.

Ein Verträglichkeitsgutachten zu der geplanten Einzelhandelsansiedlung ist 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. Plangebietsübersicht
2. Rahmenplanung
3. Städtebauliches Konzept