

Euskirchen, 19.11.2020

## Beschlussvorlage

TOP:

Drucksachen-Nr.: 319/2020

öffentlich

Betreff:

**Bebauungsplan Nr.144 Ortsteil Euskirchen, "Neubau Stadtverwaltung", für den Bereich der City Süd, zwischen An der Vogelrute, Roitzheimer Straße und Bahnhof**

- a) **Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange**
- b) **Auslegungsbeschluss**
- c) **Beteiligung der Öffentlichkeit**
- d) **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum:	Einst.:	Ja:	Nein:	Enth.:	Beschlussvorschlag	abweichender Beschluss
UmPlanA	08.12.2020						

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) Die im Rahmen der Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.
- b) Der Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 144 der Kreisstadt Euskirchen OT Euskirchen wird gem. § 3 (2) BauGB gefasst. Die Begründung ist Bestandteil des Beschlusses.
- c) Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen.
- d) Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

## **Sachdarstellung:**

In der Ratssitzung am 04.10.2018 wurden die Vorbereitungsarbeiten für den Neubau eines Stadtverwaltungsgebäudes im Bereich City-Süd als Inhabermodell beschlossen. Die möglichen Standorte wurden im Rahmen der Sitzungen der interfraktionellen Arbeitsgruppe „Neubau Stadtverwaltung“ besprochen und der favorisierte Standort an der Ecke Roitzheimer Straße/An der Vogelrute am 06.06.2019 beschlossen (vgl. Ds-Nr.132/2019). Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 22.09.2020 im UmPlanA gefasst.

Für den Standort sprachen besonders die gute Erreichbarkeit für Besucher aus Richtung der Innenstadt als auch von der Roitzheimer Straße, die repräsentative Lage am Platzrand, das geringe Altlastenpotenzial, die volle Erschließung und die mögliche Erweiterung auf die anschließenden Grundstücke des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal (WES).

Im Anschluss wurde eine Bedarfsermittlung zur technischen Ausgestaltung des Neubaus beauftragt, welche gegenwärtig noch läuft. Bevor die anschließende Ausschreibung für den Bau stattfinden kann, muss Planrecht bestehen, d.h. ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 „Neubau Stadtverwaltung“ umfasst eine Fläche von ca. 7700 m<sup>2</sup>. Der Bereich befindet sich zwischen Bahnhof, der Roitzheimer Straße und An der Vogelrute.

Die Verwaltung der Stadt Euskirchen ist derzeit auf mehrere Standorte in der Stadt verteilt. Die Fachbereiche aus dem alten Rathaus, dem Rathaus in der Kölner Straße sowie ZIM am Charleviller Platz sollen im Verwaltungsneubau unter einem Dach vereint werden. Außerdem kann das 68 Jahre alte Gebäude Kölner Straße nicht auf einen für öffentliche Gebäude angemessenen Zustand saniert werden.

### Standort City-Süd

Der Standort des Verwaltungsneubaus liegt im Bereich City-Süd, südlich des Euskirchener Bahnhofs, welcher zu den maßgeblichen Erweiterungen der Euskirchener Innenstadt gehört. Mit einem städtebaulichen Gesamtkonzept wurde in der Vergangenheit für den rd. 6 ha großen Bereich ein Nutzungsdurchmischtes Stadtquartier vorgesehen. Auf den Flächen sollen eine Mischung aus Dienstleistungen, Gastronomie und Einzelhandel (kleinflächig / der Versorgung des Gebietes dienend), nicht störender gewerblicher Nutzungen sowie ein hoher Anteil an Wohnflächen entstehen. Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten soll etwa 300 – 350 Wohnungen betragen. Die Verlagerung des Rathauses in den Bereich City-Süd am neuen Quartiersplatz soll eine hochwertige Entwicklung begünstigen und als weiterer positiver Impuls die Entwicklung südlich des Bahnhofsgeländes unterstützen. Die Stellplätze werden über ein angrenzendes, 5-geschossiges Parkhaus (zzgl. zweier Untergeschossebenen) sichergestellt. Für das Parkhaus wurde bereits mit Aufstellung des Bebauungsplanes 131 A Planrecht geschaffen. Die Baugenehmigung liegt vor. Fördermittel wurden beantragt.

### Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt, da die Fläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> umfasst und keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs.6 Nr.7 b BauGB besteht.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit verzichtet werden. Aufgrund der repräsentativen Wirkung und dem erwarteten öffentlichen Interesse wurde jedoch eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB in Form einer zweiwöchigen Einsichtnahme durchgeführt.

### Bestehendes Planungsrecht

Zurzeit liegen für den Geltungsbereich zwei Bebauungspläne vor. Der Bebauungsplan Nr. 70 und Nr. 131 A.

Der Bebauungsplan Nr. 70 (City-Süd) mit Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB vom 19.02.1983 setzt für den südwestlichen Bereich ein Mischgebiet sowie Verkehrsfläche fest. Der Bebauungsplan Nr.

131 A mit Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB vom 12.03.2016 setzt für den nordöstlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet und Verkehrsfläche fest.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes werden Teile beider Bebauungspläne überplant.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Mischbaufläche dar.

#### Bebauungskonzept

Das Grundstück wird als MU (Urbanes Gebiet) festgesetzt. Dies ermöglicht eine möglichst flexible Ausnutzung des Grundstückes. Erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes soll das Gebäude als Investorenwettbewerb ausgeschrieben werden. Die exakte Kubatur und Architektur wird daher erst nach Planrecht festgelegt. Der Bebauungsplan selbst soll daher möglichst wenig Einschränkungen aufweisen, um eine bessere Ausnutzbarkeit in der späteren Objektplanung zu ermöglichen.

Das Gebäude ist als IV-geschossiges Bürogebäude angedacht. Die GRZ wird auf 1,0 festgesetzt. Die Stellplätze werden im nordwestlich projektierten Parkhaus (Bebauungsplan Nr. 131 A) nachgewiesen.

#### Erschließung

Die konkrete Erschließung ergibt sich aus dem Bebauungsplan Nr. 131 A sowie aus den angrenzenden Straßen. Der Haupteingang wird voraussichtlich von Nordosten, über den Platz erfolgen. Die PKW der Mitarbeiter und der Besucher werden im Parkhaus (Bebauungsplan Nr. 131 A) abgestellt. Die genaue Lage von Zugängen ergibt sich erst im Zuge der Objektplanung.

Da der Stellplatznachweis im genehmigten Parkhaus außerhalb des Geltungsbereiches erfolgt, wird kein Verkehrsgutachten im Rahmen dieses Verfahrens erforderlich.

#### Ver- und Entsorgung

In der Vogelrute sowie dem Vorplatz wird ein neuer Mischwasserkanal verlegt. Die Kanaldimensionierung ist dabei bereits für die weitere Entwicklung von City-Süd Richtung Norden ausgelegt.

Aufgrund der Höhenlage im Bereich des Platzes wird der Kanal teilweise nur eine geringe Überdeckung aufweisen. Dies begrenzt die Belastbarkeit im Bereich der Kanaltrasse. Dieser Umstand muss im zukünftigen Brandschutzkonzept bedacht werden oder es müssten technische Lösungen für den Schutz des Kanals im Bereich des Platzes gefunden werden. Der Bebauungsplan wird hierfür keine Festsetzungen treffen.

#### Grundstückssituation

Die Stadt Euskirchen ist Grundstückseigentümerin des Großteils der Fläche (heutiger Parkplatz). Vom WES müssen zwei angrenzende Grundstücke erworben werden. Der Grunderwerb steht kurz vor dem Abschluss

#### Immissionen

Eine Schallimmissionsuntersuchung erfolgt nicht, da aufgrund der städtischen Rahmendaten keine Beeinträchtigung sowohl für das Rathaus als auch von dem Rathaus zu erwarten ist.

#### Kampfmittel

Ein Antrag auf Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) wurde vorab bereits gestellt. Aufgrund der Bahnhofsnähe ist davon auszugehen, dass der Planbereich ein Gebiet mit erhöhten Kampfhandlungen und Bombenabwürfen war, mit möglicherweise verbliebenen Kampfmitteln ist zu rechnen. Eine Kampfmitteluntersuchung und ggf. -räumung muss im Rahmen der Bauarbeiten durchgeführt werden.

#### Umwelt

Ein Umweltbericht, sowie eine Eingriff-/Ausgleich Bilanzierung werden nicht erstellt. Im vereinfachten Verfahren kann darauf verzichtet werden. Angesichts der aktuellen fast vollständigen Versiegelung wird der Neubau zu keiner Verschlechterung der Situation führen. Es wurde eine Kartierung der möglichen Biotopstrukturen durch die Verwaltung erstellt, an die UNB gesandt und auf Basis dessen entschieden, dass eine ASP nicht erforderlich ist. Im Gebiet vorhanden, sind lediglich Grünstreifen einfachster Anpflanzungen („Straßenbegleitgrün“) ohne Habitatfunktion.

#### Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, in Form einer zweiwöchigen Einsichtnahme gingen keine Stellungnahmen Seitens der Öffentlichkeit ein.

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein.

Die Bezirksregierung wies auf die möglichen Immissionen durch Lärm und Gerüche (hier Verweis auf die Zuckerfabrik) hin und verwies auf die zuständige Immissionsschutzbehörde beim Kreis. Die Geruchsimmissionen wurden im Rahmen des Verfahrens auf der ehemaligen Westdeutschen Steinzeugwerke geprüft und auf der Fläche der City-Süd sind keine erheblichen Beeinträchtigungen ermittelt worden. Von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde gingen keine Bedenken diesbezüglich ein, weshalb keine weiteren Untersuchungen durchgeführt werden.

Die e-regio weist auf Wasserleitungen im Geltungsbereich hin.

Der Kreis Euskirchen weist auf die vorhandenen Altlasten und das anstehende Sanierungsverfahren (Beginn voraussichtlich im Jahr 2021) auf der Fläche des ehemaligen Gaswerkes hin. Die Untere Bodenschutzbehörde möchte am weiteren Verfahren bis hin zur Baugenehmigung beteiligt werden. Die Untere Naturschutzbehörde weist auf die Rodungszeiten hin und forderte eine Habitatkartierung, die wie oben beschrieben erstellt wurde.

Die PleDoc weist auf die bereits lagerichtig dargestellte Gasfernleitung samt Schutzstreifen hin

Der Erftverband weist auf die Vorbildfunktion öffentlicher Gebäude hin und regt die Prüfung der Regenwassernutzung für die Grünflächenbewässerung sowie ein Gründach auf dem Rathaus an.

#### Kosten

Die Stadt trägt alle anfallenden Kosten für Planung und Bau des Verwaltungsneubaus. Des Weiteren entstehen Kosten durch den Grundstückserwerb.

In Vertretung

Oliver Knaup  
Techn. Beigeordneter

#### Anlagen

Übersicht

Bebauungsplan Nr. 144 Entwurf

Begründung Entwurf

Abwägung Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB