

Euskirchen, 22.01.2021

Beschlussvorlage

TOP:

Drucksachen-Nr.: 39/2021

öffentlich

Betreff:

32. Flächennutzungsplanänderung, Ortsteil Euskirchen, Bereich zwischen Gottlieb-Daimler-Straße, Pützberggring und Alfred-Nobel-Straße

a) Erneute Planberatung

b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

c) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum:	Einst.:	Ja:	Nein:	Enth.:	Beschlussvorschlag	abweichender Beschluss
UmPlanA	10.02.2021						

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 zur Kenntnis.

b) Die Verwaltung wird beauftragt, eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchzuführen.

c) Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung:

Bezug:

Drucksachen-Nr. 225/2019 (Änderungsbeschluss zur 32. FNP-Änderung)

Drucksachen-Nr. 43/2020 sowie 1.Ergänzung (Mitteilungsvorlage zum Sachstand)

Drucksachen-Nr. 204/2020 (Erneute Planberatung, frühzeitige Beteiligungen – Vertagung)

Arbeitskreissitzung am 08.12.2020

Die bauliche Entwicklung der Fläche der ehemaligen Westdeutschen Steinzeugwerke stellt einen zentralen Baustein bei der Schaffung neuer Entwicklungsmöglichkeiten in der Kreisstadt Euskirchen dar. 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.

Zur Umsetzung dieser geänderten Zielausrichtung wurde bereits 2016 eine Änderung des Regionalplanes von Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) in Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) angestoßen, um den innenstadtnahen Bereich künftig vielfältiger entwickeln zu können. Die 19. Regionalplanänderung wurde im April 2019 genehmigt, sodass die regional- und landesplanerischen Voraussetzungen für eine Bauleitplanung mit dem Ziel einer Konversion dieses Altindustriestandortes vorliegen.

Die Flächen der ehemaligen Westdeutschen Steinzeugwerke sollen im Sinne der städtebaulichen Ziele der Kreisstadt Euskirchen entwickelt werden. Dazu ist sowohl die Änderung des Flächennutzungsplanes (32. Änderung) als auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 (im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Baugesetzbuch) erforderlich.

Als Grundlage der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes wurde seitens der Investoren in einer ersten Fassung vom Juni 2019 und in mehreren Überarbeitungen von Mai 2020 bis Januar 2021 eine städtebauliche Rahmenplanung erstellt, die auf dem Stand vom Januar 2021 die Grundlage für die geänderten Darstellungen der 32. Flächennutzungsplanänderung in der derzeitigen Fassung bildet. In die überarbeitete Fassung sind die Erkenntnisse aus den bereits vorliegenden Untersuchungen zum Plangebiet eingeflossen. Diese betreffen insbesondere die bereits vorliegenden Erkenntnisse aus der Sicht des Immissionsschutzes und der Bodenuntersuchung.

Im Rahmen der Gesamtbetrachtung des Gebietes erfolgt die Aufstellung weiterer Bauleitplanverfahren. Im südwestlichen Anschluss an das Plangebiet wird die Fläche eines ehemaligen Autohauses überplant (Bebauungsplan Nr. 141 und 34. FNP-Änd.).

Im nordöstlichen Anschluss an das Plangebiet wird eine bislang als Industriegebiet ausgewiesene Fläche überplant und in den Bebauungsplan Nr. 132 aufgenommen. Der Bebauungsplan Nr. 132 umfasst darüber hinaus den südlich an den BPlan Nr. 140 angrenzenden Bereich bis zur Straße An der Vogelrute.

Der Geltungsbereich der 32. Flächennutzungsplanänderung wird durch den Pützbergring im Nordwesten, der Alfred-Nobel-Straße im Nordosten, der Gottlieb-Daimler-Straße im Süden sowie der Flurstücke Nr. 117/Flur 31/Gemarkung Euskirchen und Nr. 441/Flur 35/Gemarkung Euskirchen im Osten begrenzt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 15,2 Hektar.

Es umfasst im Wesentlichen das frühere Betriebsgelände der Westdeutschen Steinzeugwerke, eine ca. 2,7 ha große, noch landwirtschaftlich genutzte Fläche im Südwesten sowie ein derzeit untergenutztes Gewerbegrundstück im Südosten des Plangebiets (Flurstück Nr. 348).

Der Änderungsbeschluss zur 32. FNP-Änderung wurde am 01.10.2019 gefasst.

Das neue innenstadtnahe Quartier soll sich durch eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen, insbesondere Eigentumswohnungen, Mietwohnungsbau und unterschiedlichen Finanzierungsformen, frei finanziert und gefördert, wohnverträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie einem Nahversorgungszentrum und einer Kita auszeichnen. Eine circa 1 Hektar große Parkanlage bildet den Mittelpunkt des Quartiers.

Die 32. Flächennutzungsplanänderung stellt auf der Grundlage dieser Konzeption im Übergangsbereich zu den weiterhin bestehenden Gewerbegebieten im Osten und Süden des Plangebietes Urbane Gebiete (MU) sowie ein Sondergebiet (SO 8) für großflächigen Einzelhandel der Nahversorgung und Wohnen dar. Die letztgenannten Gebiete haben neben ihrer nutzungsbezogenen Bedeutung auch eine Pufferfunktion zwischen bestehender Gewerbe- und geplanter Wohnnutzung.

Das Urbane Gebiet (MU) ist dafür prädestiniert, neben dem Wohnen die wohnverträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen aufzunehmen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird dazu, soweit erforderlich, eine Feinsteuerung erfolgen, die die weniger empfindlichen gewerblichen Nutzungen solchen Bereichen zuordnet, die aufgrund ihrer Immissionsbelastung eine verminderte Eignung für das Wohnen haben.

Im Urbanen Gebiet - unmittelbar an die zentrale öffentliche Grünfläche angrenzend - ist auch die Errichtung der geplanten Kindertagesstätte vorgesehen.

Das Sondergebiet (SO 8) wird die Nahversorgung für das Quartier und seine Umgebung sichern und in den Obergeschossen ebenfalls Wohnungen sowie Dienstleistungen wie zum Beispiel Arztpraxen aufnehmen. Es ist vorgesehen, dieses Gebiet als Nahversorgungszentrum im Einzelhandels- und Zentrenkonzept darzustellen.

Um das städtebauliche Ziel bezüglich der Nahversorgung erreichen zu können, müssen die bestehenden strukturellen Rahmenbedingungen im Einzelhandel planerisch berücksichtigt werden. Diese erfordern für wirtschaftlich tragfähige Neuansiedlungen nahezu ausnahmslos Flächengrößen über einer Verkaufsfläche von 800 m², die damit dem Begriff der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entsprechen. Die Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe erfordert eine Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse. Diese wird derzeit für die Darstellung als Zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) durchgeführt. Nach dem gegenwärtigen Stand der Erkenntnisse ist es verträglich möglich, eine Gesamtverkaufsfläche von 5.500 qm bei 8.000 qm Brutto- Geschossfläche mit dem Schwerpunkt bei den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet anzusiedeln.

Der Kernbereich des Plangebiets wird entsprechend der beabsichtigten, vorwiegenden Wohnnutzung als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Darin befindet sich im Mittelpunkt der geplante Quartierspark, der als Grünfläche dargestellt wird.

In die vorliegende Flächennutzungsplanung sind die umfangreichen Erkenntnisse aus den im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 140 vorliegenden Fachgutachten/Leistungen eingeflossen:

- Fortschreibung Einzelhandelskonzept / Auswirkungsanalyse ist beauftragt
- Artenschutzprüfung der Stufe 1 und 2
- Bodenschutzgutachten (Abfalltechnische Voreinstufung, Sachstandsbericht, Bericht zur Baugrundvorerkundung, Ergänzende Stellungnahme zur abfalltechnischen Untersuchung von Bodenmaterialien)
- Verkehrliche Ersteinschätzung
- Kampfmittelbeseitigung (Abstimmungsgespräche Ordnungsamt/KBD)
- Geruchsimmisionsprognose
- Schallimmisionsgutachten (Gewerbe-/Verkehrslärm)

Mit Schreiben vom 16.12.2019 wurde die landesplanerische Anpassungsanfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW bei der Bezirksregierung Köln gestellt, jedoch seitens der Stadt Euskirchen aufgrund offener Fragen wieder zurückgezogen. Dennoch hat die Bezirksregierung deutlich gemacht, dass mit entsprechender Begutachtung und Begründung die angestrebte Flächennutzungsplanänderung möglich erscheint.

In einem Besprechungstermin am 13.02.2020 bei der Bezirksregierung wurde durch die dort beteiligten Dezernate mitgeteilt, dass die Planung grundsätzlich befürwortet werde, sofern die Immissions- und Nutzungskonflikte aufgrund des Heranrückens der Wohnnutzung an die bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe auf der Ebene des Bebauungsplanes gelöst würden, sowie der Nachweis der Zentrenverträglichkeit für die Einzelhandelsansiedlung (Auswirkungsanalyse) geführt werde. Als formale Voraussetzung für die vorgesehene Einzelhandelsansiedlung

ist derzeit die genehmigte Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZHK) abzuwarten, bevor mit einer Anpassungsbestätigung gerechnet werden kann.

Der Bezirksregierung wurden die Gutachten zu den Schall- und Geruchsimmissionen zwischenzeitlich zur Kenntnis vorgelegt.

Die Anpassungsanfrage kann unter Beifügung der Auswirkungsanalyse zur Einzelhandelsansiedlung nach Genehmigung des geänderten EZHK neu eingereicht werden.

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes liegt im Entwurf vor. Es zeigt keine Hinderungsgründe für das Planverfahren auf.

Aufgrund dieser Erkenntnisse ist beabsichtigt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Dies erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 140.

Als Öffentlichkeitsbeteiligung werden angesichts des gewerblich geprägten Umfeldes und den sicher noch im Frühjahr geltenden Infektionsschutzmaßnahmen die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Gewerbetreibenden und die Anwohner der Alfred-Nobel-Straße angeschrieben, die Planunterlagen auf dem Beteiligungsserver der Stadt veröffentlicht und vier Wochen zur Einsicht (nach Terminabsprache) ausgelegt.

In Vertretung

Oliver Knaup
Technischer Beigeordneter

Anlagen

Übersicht

Rahmenplanung/Städtebaulicher Lageplan-Vorentwurf

FNP-Bestand

FNP-Planung-Vorentwurf

FNP-Begründung und Umweltbericht-Vorentwurf