

Euskirchen, 18.01.2021

Beschlussvorlage

TOP:

Drucksachen-Nr.: 38/2021

öffentlich

Betreff:

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

a) Erneute Planberatung

b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

c) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum:	Einst.:	Ja:	Nein:	Enth.:	Beschluss- vorschlag	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, die 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. 222/2019 (Aufstellungsbeschluss)

Drucksachen-Nr. 43/2020 (Sachstandsbericht mit 1. Ergänzung)

Drucksachen-Nr. 186/2020 (Erneute Planberatung, frühzeitige Beteiligungen – Vertagung)

Arbeitskreissitzung am 08.12.2020

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.

Die bauliche Entwicklung einer solchen Brachfläche, die Fläche der ehemaligen Westdeutschen Steinzeugwerke, stellt in diesem Zusammenhang einen zentralen Baustein bei der Schaffung neuer Entwicklungsmöglichkeiten in der Kreisstadt Euskirchen dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 140 umfasst eine Fläche von ca. 17,4 Hektar 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 untergenutztes Gewerbegrundstück im Südosten des Plangebiets.

Im Rahmenkonzept, das bereits im Jahr 2019 Gegenstand der Beratungen im Ausschuss für Umwelt und Planung war, werden über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 140 hinaus angrenzende Flächen mit einbezogen, so dass eine aufeinander abgestimmte großräumige Planung die unterschiedlichen bestehenden und geplanten Nutzungen erfasst und einer städtebaulichen Ordnung unterzieht.

In diesem Zusammenhang erfolgt die Aufstellung weiterer Bauleitplanverfahren. Im südwestlichen Anschluss an das Plangebiet wird die Fläche eines ehemaligen Autohauses überplant (Bebauungsplan Nr. 141/34. 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.

In die überarbeitete Fassung des städtebaulichen Konzeptes sind die Erkenntnisse aus den bereits erfolgten Untersuchungen zum Plangebiet eingeflossen. Diese Rahmenbedingungen haben die aktuelle Lage von Bau-, Verkehrs- und Grünflächen entscheidend geprägt. Hier sind insbesondere die zwischenzeitlich vorliegenden Erkenntnisse bzgl. des Immissionsschutzes und der Baugrundverhältnisse relevant.

Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung für den Autoverkehr mit einer Anbindung vom Pützbergring und einer zweiten von der Alfred-Nobel-Straße aus vor. Eine weitere Anbindung, die insbesondere den Einzelhandel erschließt, erfolgt von der Gottlieb-Daimler-Straße.

Der größte Teil des Straßennetzes innerhalb des neuen Stadtviertels kann mit diesem Erschließungssystem auf den Fahrrad- und Fußverkehr bzw. reinen Anliegerverkehr beschränkt bleiben und nahezu autofrei bzw. verkehrsberuhigt gestaltet werden.

Die Bebauung ist dreigeschossig mit Staffelgeschossen sowie überwiegend vier-geschossig, teils mit Staffelgeschossen, geplant.

Es sind Mehrfamilienhäuser für den Miet- und Eigentumswohnungsbau vorgesehen. Dabei sind an den Rändern des Quartiers stärker geschlossene Blockränder notwendig und geplant, die dazu beitragen, den Schallemissionseintrag in das Innere des Quartiers zu mindern. Im Inneren sind aufgelockerte Blockränder vorgesehen, die Mehrfamilienhäuser in Form kleinerer Stadtvillen und auch mehrgeschossige Stadthäuser als Hausgruppen ermöglichen.

Als städtebauliche Akzentuierung ist ein Gebäude mit sieben Geschossen geplant, der den Zugang zum Gebiet von Südwesten (City-Süd/Bahnhof) anzeigt. Aus Sicht der Verwaltung ist das Ziel einer städtebaulichen Akzentuierung nachvollziehbar. Allerdings wird dies mit einer 7-Geschossigkeit nicht hinreichend erreicht. Insofern erscheint die 7-Geschossigkeit nicht zwingend erforderlich.

Den Mittelpunkt des neuen Stadtviertels bildet eine circa 1 Hektar große, öffentliche Parkanlage. An

dieser Parkanlage wird auch die Kindertagesstätte vorgesehen. Mit den vorgesehenen Wegeverbindungen entsteht eine engmaschige Vernetzung des Gebiets zum Bereich City-Süd und zur Erftaue.

Weiterhin sieht das überarbeitete Konzept eine Teilung des neuen Quartiers in ein Allgemeines Wohngebiet und in ein Urbanes Gebiet vor.

Im Urbanen Gebiet wird die östliche der beiden vorhandenen Industriehallen in ihrem Umriss erhalten. Das planerische Ziel für diese Halle ist eine Nutzungsgliederung in einen Gewereteil, der nach Osten zu den benachbarten Gewerbenutzungen und der Zuckerfabrik hin eine Pufferfunktion erfüllt und einen vorwiegend für das Wohnen vorgesehenen Teil, der nach Westen in das Innere des neuen Stadtviertels orientiert ist.

Im Südwesten ist ein Stadtplatz, der den Zugang des Quartiers vom Bahnhof und den Bereich City-Süd markiert. Unmittelbar östlich dieses Platzes sind die Sonderbauflächen für den Einzelhandel (Nahversorgung) vorgesehen. Die Einzelhandelsnutzungen sind kombiniert mit einer Wohnnutzung in den Obergeschossen.

Durch diese geschossweise vertikale Mischung kann sowohl dem Ziel der Schaffung von Wohnraum als auch einer städtebaulich gewünschten ‚Stadt der kurzen Wege‘ nachgekommen werden.

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 der geplanten Einzelhandelsbetriebe in einer Größenordnung von insg. ca. 5.500 m² Verkaufsfläche im Bereich der ehem. Westdeutschen Steinzeugwerke setzt die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches/Nahversorgungszentrums als rechtliche Kategorie voraus.

Um im Gesamtkontext sicherzustellen, dass sich eine solche Ansiedlung an dieser Stelle als verträglich für die bereits bestehenden Nahversorgungszentren bzw. die Innenstadt als Hauptzentrum erweisen, muss zunächst das Einzelhandelskonzept der Stadt Euskirchen von 2014 fortgeschrieben werden. Auf dieser Grundlage aufbauend ist dann im Rahmen einer Auswirkungsanalyse der Bereich der ehem. Westdeutschen Steinzeugwerke detailliert zu untersuchen.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes liegt im Entwurf vor und wurde der Bezirksregierung zur Stellungnahme vorgelegt. Die Auswirkungsanalyse für das konkrete Vorhaben im Bereich der ehem. Westdeutschen Steinzeugwerke wurde beauftragt.

Nach dem gegenwärtigen Stand der Erkenntnisse ist es städtebaulich verträglich, eine Gesamtverkaufsfläche von 5.500 qm mit dem Schwerpunkt bei den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet anzusiedeln.

Nach den bereits vorliegenden ersten Erkenntnissen aus dem Schallimmissionsgutachten wird es aufgrund der Vorbelastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm erforderlich, Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Im westlichen Teil des Plangebietes, nächstgelegen am Pützbergring, liegen Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 70 dB(A), im östlichen Plangebiet von bis zu 56 - 60 dB(A) im Tageszeitraum vor, was eine Überschreitung von 1 bis 15 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) tags bedeutet. Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau liegt hier bei 55 dB(A).

Der schalltechnische Orientierungswert von 60 dB(A) für ein Mischgebiet bzw. von 63 dB(A) tags für ein urbanes Gebiet wird teils eingehalten und teils um bis zu 10 bzw. 7 dB(A) überschritten.

Durch eine schallabschirmende Randbebauung können die Beurteilungspegel im Innenbereich des Plangebietes und an den rückwärtig gelegenen Fassaden reduziert werden.

Es verbleiben aber Überschreitungen von bis zu 17 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet.

Zudem ist bereits ab Beurteilungspegeln von 45 dB(A) nachts eine natürliche Belüftung der Schlafräume bei gleichzeitiger Gewährleistung gesundheitlich unbedenklicher Innenraumpegel nicht mehr möglich.

Bezüglich des Gewerbelärms wird durch die festgesetzte Nutzungsgliederung die Wohnnutzung in den besonders belasteten Randbereichen des Plangebiets ausgeschlossen.

Hier können die Richtwerte der TA Lärm für Gewerbelärm künftig nach Realisierung der Bebauung somit eingehalten werden.

Um die oben geschilderten Überschreitungen im Bebauungsplan zu regeln, werden entsprechende

Festsetzungen - zeichnerisch und textlich – getroffen (Lärmpegelbereiche/Allgemeine Anforderungen an Außenbauteile gem. DIN 4109, fensterunabhängige Belüftung/Schallgedämmte Lüftungsanlagen an Schlafräumen und Kinderzimmern, Grundrissorientierung in Wohnungen, Regelungen zu Außenwohnbereichen).

Hinsichtlich des vorliegenden Entwurfs der Geruchsimmissionsprognose sind für das Plangebiet als Geruchsquellen mit möglichem Störpotenzial für eine Wohnnutzung insbesondere die nahe gelegene Zuckerfabrik, eine Fabrik für Tiernahrung, ein Lackierbetrieb sowie eine Großgaststätte relevant.

Lt. Gutachten ist mit Ausnahme einer Teilfläche (Ostseite der zur Erhaltung vorgesehenen Halle) überall der Richtwert der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL für Wohn- und Mischgebiete von 10% Geruchsstunden mit Störpotenzial bzw. Störwirkung im Jahresmittel eingehalten.

Das Geruchsgutachten liegt im Entwurf vor und wurde der Bezirksregierung zur Stellungnahme vorgelegt.

Neben den o.g. Gutachten liegen zum jetzigen Zeitpunkt darüber hinaus folgende Untersuchungen vor, die in die vorliegende: Bebauungsplanung eingeflossen sind:

- Artenschutzgutachten (ASP I und II)
- Bodenschutzgutachten (Abfalltechnische Voreinstufung, Sachstandsbericht, Bericht zur Baugrundvorerkundung, Ergänzende Stellungnahme zur abfalltechnischen Untersuchung von Bodenmaterialien)
- Verkehrliche Ersteinschätzung
- Kampfmittelbeseitigung (Abstimmungsgespräche Ordnungsamt/KBD)

Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgrund des bereits vorliegenden Planrechts und der nach Entwicklung des Plangebietes zu erwartenden Verbesserung der ökologischen Situation nicht erstellt.

Für die Umsetzung der öffentlichen Parkanlage sowie der Grünvernetzungsstrukturen im Plangebiet wird im weiteren Planungsprozess eine qualifizierte Freianlagenplanung entwickelt, die unter Berücksichtigung einer angestrebten Erholungsfunktion und Identitätsbildung für das Quartier den ökologischen Aspekten wie zum Beispiel Biotopwert und klimatische Ausgleichsfunktion Rechnung trägt.

Im Zuge der Artenschutzprüfung II wurde im Juni 2020 eine Kartierung des Plangebietes vorgenommen. Im Untersuchungsraum, der das Plangebiet und sein näheres Umfeld umfasst, konnten 41 Vogelarten nachgewiesen werden (Brut-, Gastvögel sowie Überflieger). Unter den erfassten Vogelarten befinden sich auch 11 planungsrelevante Arten (Brut- oder Gastvögel) unter denen Bluthänfling, Nachtigall und Turmfalke im Plangebiet brüten.

Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie konnten im Untersuchungsraum nur in Form der Zauneidechse (Exemplar vermutlich bei Wanderbewegungen erfasst) und der Zwergfledermaus (Nahrungsgast und Transferflüge sowie ein Quartier) nachgewiesen werden.

Erhebliche Störungen, die sich auf die lokalen Populationen auswirken, lassen sich ausschließen, da diese den Untersuchungsraum insgesamt nicht zur Fortpflanzung oder als Ruhestätte nutzen.

Da mit der Umsetzung des Bebauungsplans der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der o.g. planungsrelevanten Vogelarten sowie der Zwergfledermaus (Quartier) verbunden ist, werden für diese vier planungsrelevanten Arten vorgezogen durchzuführende funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Wo der vorzunehmende Ausgleich stattfinden kann, wird im weiteren Planungsprozess fachlich geprüft. Die Untere Naturschutzbehörde wurde in den Prozess bereits eingebunden.

Die 32. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB mit dem Bebauungsplan Nr. 140 aufgestellt, da die beabsichtigten Festsetzungen aus der bestehenden Darstellung als Gewerbliche Baufläche nicht entwickelt werden können.

Die 32. FNP-Änderung ist ebenfalls Gegenstand dieses Fachausschusses.

Aufgrund der umfangreichen gutachterlichen Grundlagenerstellung, die in die vorliegende Bebauungsplanung eingeflossen ist, können nun die frühzeitigen Beteiligungen von Öffentlichkeit sowie

Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt werden, um weitere Aspekte anzuhören.

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.

Angesichts der erheblichen Vorbelastungen und Aufwendungen zur Entwicklung der Fläche beabsichtigt die Verwaltung, nur für die bisher unbebaute Ackerparzelle im Plangebiet Folgekosten zu erheben. Dies lässt sich wegen der geplanten Nutzungsmischung (Einzelhandel und Wohnen) und des dort noch nicht bekannten Anteils an gefördertem Wohnungsbau noch nicht beziffern. Es dürfte sich im unteren 6-stelligen Bereich bewegen.

Das städtebauliche Konzept wurde hinsichtlich der Anregungen aus dem Ausschuss für Umwelt und Planung am 22.09.2020 sowie aus der Arbeitskreissitzung am 08.12.2020 - unter Berücksichtigung der in den Gremien erläuterten Rahmenbedingungen (Restriktionen durch Bodenmanagement, Lärm, Geruch) - angepasst.

Die Bebauungsstruktur soll in verschiedenen Bereichen, die an den zentralen Park grenzen, aufgelockert und kleinteiliger werden. Geschossigkeiten wurden in diesem inneren Plangebiet zurückgenommen. Ferner wird auf ein Gebäude mit 7 Geschossen im östlichen Plangebiet verzichtet.

Um den Befürchtungen eines in sich abgekapselten Quartiers entgegen zu treten, erfolgt eine enge städtebauliche und funktionale Verknüpfung des neuen Quartiers mit der Stadt.

Der Quartiersplatz am Quartierseingang wird einladend gestaltet. Um diesen Platz ebenso wie die geplante zentrale Grünfläche mit benachbarter geplanter Kindertagesstätte als öffentliche Grünfläche auch für die bestehende Bevölkerung bewusst zu machen, sollen diese möglichst früh hergestellt werden. Die geplante Infrastruktur für Sport, Spiel und Aufenthalt innerhalb der Parkanlage sowie die Verbindung Richtung Erft soll dazu beitragen, dass die Flächen für alle erlebbar sind und von allen Bürgern genutzt werden können. Hierdurch soll eine frühzeitige Integration von bestehender und zukünftiger Nachbarschaft erreicht werden und das neue Quartier auch interessierten Bürgern zugänglich gemacht werden.

Der ebenfalls am Quartierseingang verortete Einzelhandel, bei dem es sich hauptsächlich um eine Verlagerung bestehender Betriebe handelt, soll mit gastronomischem Angebot möglichst früh errichtet werden, so dass das Quartier durch die bisherigen und neuen Kunden nicht als Fremdkörper wahrgenommen wird.

Die ausführlichen Beantwortungen von Fragen, die während des Ausschusses für Umwelt und Planung am 22.09.2020 und der Arbeitskreissitzung am 08.12.2020 gestellt wurden, sind als Fragenkataloge der Beschlussvorlage beigefügt. Zudem sind in der Anlage „Städtebaulicher Lageplan-Vergleich September 2020 und Januar 2021“ die Veränderungen in Bebauungsstruktur und Geschossigkeit dargestellt.

Die Flächenbilanz zum aktuellen Vorentwurf stellt sich wie folgt dar.

Planung	Fläche [m²]	Anteil vH
WA	30.150	17,3
MU	55.450	31,8
SO	16.720	9,6
Öffentliche Grünflächen (Parkanlagen)	14.870	8,5
Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün, Planung)	1.260	0,7
Öffentliche Verkehrsflächen, Planung	30.720	17,6
Bestand		
Öffentliche Grünflächen, Straßenbegleitgrün	8.550	4,9
Öffentliche Verkehrsflächen	16.480	9,6
Plangebiet insgesamt	174.200	100,0

In Vertretung

Oliver Knaup
Technischer Beigeordneter

Anlagen

BP 140 Übersicht
BP 140 Rahmenplan/Städtebaulicher Lageplan-Vorentwurf
BP 140 BPlanzeichnung-Vorentwurf
BP 140 Textliche Festsetzungen-Vorentwurf
BP 140 Begründung und Umweltbericht-Vorentwurf
BP 140 Städtebaulicher Lageplan-Vergleich September 2020 bis Januar 2021
BP 140 Perspektive Auftakt Quartiersplatz
BP 140 Perspektive Pförtnerhaus
BP 140 Perspektive Pützbergring
BP 140 Fragenkatalog aus UmPlanA vom 22.09.2020
BP 140 Ergänzung des Fragenkataloges aus UmPlanA vom 22.09.2020
BP 140 Fragenkatalog - ergänzt nach Arbeitskreissitzung am 08.12.2020