

Euskirchen, 20.01.2021

## Beschlussvorlage

TOP:

Drucksachen-Nr.: 14/2021

öffentlich

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 141, Ortsteil Euskirchen, nördlicher Bereich zwischen der Straße An der Vogelrute, Pützbergring und Gottlieb-Daimler-Straße**

**a) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

**b) 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) Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB i. V. m. § 12 BauGB durchzuführen.

b) Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB i. V. m. § 12 BauGB durchzuführen.

## Sachdarstellung:

Die Vorlage ist ähnlich zu der Beschlussvorlage mit der Drucksachen-Nr. 322/2020. Der Tagesordnungspunkt wurde vertagt.

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Kernstadt und wird durch den Pützbergring im Westen, der Straße An der Vogelrute im Süden, der Gottlieb-Daimler-Straße im Norden sowie dem Flurstück 337, Flur 43 Gemarkung Euskirchen im Osten begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 ist mit ca. 8.500 m<sup>2</sup> nur ein Teil eines Rahmenkonzeptes, welches eine aufeinander abgestimmte großräumige Planung angrenzender Flächen mit einbezieht. In diesem Zusammenhang erfolgt die Aufstellung weiterer Bauleitplanverfahren. Im nordöstlichen Anschluss an das Plangebiet wird u.a. die Fläche der ehemaligen westdeutschen Steinzeugwerke in einer Größe von 17,4 ha überplant (Bebauungsplan Nr. 140 / 32. FNP-Änd.). Die bauliche Entwicklung der Fläche der ehemaligen Westdeutschen Steinzeugwerke stellt einen zentralen Baustein bei der Schaffung neuer Entwicklungsmöglichkeiten in der Kreisstadt Euskirchen dar.

Für den Änderungsbereich gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 100. Er setzt im nördlichen Bereich Gewerbegebiet (GE) sowie im südlichen Bereich Mischgebiet fest. Im Nordwesten befindet sich ein Grünstreifen mit der Zweckbestimmung privat.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet derzeit Gewerbliche Baufläche (G) dar. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 wird der Flächennutzungsplan in einer 34. Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB angepasst, um Mischbaufläche auszuweisen, da die beabsichtigten Festsetzungen aus der bestehenden Darstellung als Gewerbliche Baufläche nicht entwickelt werden können.

Die 34. FNP-Änderung ist ebenfalls Gegenstand dieses Fachausschusses.

Ein Vorhabenträger ist an die Stadt herantreten, um für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen und wohnverträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie sozialer Infrastruktur zu realisieren. Hierzu sollen drei- bis viergeschossige Gebäude errichtet werden, die ca. 120 WE ermöglichen. Angesichts des örtlichen Umfeldes soll ein urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen werden.

Erste Entwürfe sind am 22.09.2020 im UmPlanA vorgestellt worden. Das städtebauliche Konzept ist im Nachhinein überarbeitet worden. Dabei ist zum einen der südliche Bereich aufgelockert und zum anderen der kompakte Gebäudekomplex durchbrochen worden. Des Weiteren wurde eine gegliederte Loch-Fassadengestaltung entworfen. Im Dezember 2020 standen zwei Varianten (Drucksachen-Nr. 322/2020) für die Frühzeitige Beteiligung zur Auswahl. Die Vorlage wurde allerdings vertagt. Gründe waren unter anderem weiterhin die Dichte und Höhe der Gebäude. Der Vorhabenträger hat das städtebauliche Konzept ein erneutes Mal verändert. Die geschlossene Gebäudefassade am Pützbergring bleibt vorhanden, da dies aufgrund des Immissionsschutzes erforderlich ist. Die Gebäudereihe, die bislang geschlossen zur Gottlieb-Daimler-Straße und zum Osten hin geplant war, wurde nun allerdings aufgebrochen. Hier sind in drei Zeilen – ausgerichtet zur Gottlieb-Daimler-Straße – Mehrfamilienhäuser angedacht. Das neue Konzept stellt eine drei- bis viergeschossige Bebauung dar. Die Gebäudereihe im Süden ist mit drei Geschossen plus Staffelgeschoss eingepplant. Die anderen Gebäude weisen vier Geschosse plus Staffelgeschoss auf.

Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung für den Autoverkehr an der Gottlieb-Daimler-Straße vor. Hier sollen oberirdisch zwischen den Wohnkomplexen einzelne Parktaschen entstehen. Der Großteil der Stellplätze wird in einer Tiefgarage untergebracht. Die Erschließung soll über eine Ein- und Ausfahrt im Nordosten des Grundstücks an der Gottlieb-Daimler-Straße erfolgen. Eine innere Erschließung ist nicht angedacht. Der Innenhof soll als Grünanlage angelegt werden. Lediglich die Zufahrt für die Feuerwehr wird über ein Wegesystem sichergestellt.

Die Berechnung der Verkehrserzeugung für die Planung ergab ein Gesamtverkehrsaufkommen von täglich 560 Kfz-Fahrten. Dieser zusätzliche Verkehr wurde als Tagesverkehr und anteilig zu den Spitzenstunden auf das Straßennetz umgelegt. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass die zusätzlichen Verkehre, die durch die Planung erzeugt werden, an allen untersuchten Knotenpunkten mit einer ausreichenden oder besseren Verkehrsqualität abgewickelt werden können. Zur Aufrechterhaltung der Grünen Welle auf dem Pützbergring muss für die nachmittägliche Spitzenstunde das

Koordinierungsband angepasst werden. Die Wirksamkeit bleibt dann auf dem Niveau der Bestands-situation.

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen im Bereich des Bauvorhabens in der Summe aus Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen liegen bei 63 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts an der Nord-westfassade. Für die Ostfassade ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) tags und von bis zu 46 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden um bis zu 3 dB tags und 5 dB nachts überschritten.

Die höchsten Gewerbelärmimmissionen im Bereich des Bauvorhabens liegen bei 61 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts an der Ostfassade. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (MI) gemäß TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden somit geringfügig um bis zu 1 dB tags und 1 dB nachts überschritten.

Das Kriterium der TA Lärm für kurzzeitige zulässige Geräuschspitzen in Mischgebiete (MI) von 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts wird innerhalb des Tageszeitraumes eingehalten und innerhalb des Nachtzeitraumes bzw. der lautesten Nachtstunde um bis zu 9 dB überschritten.

Um die oben geschilderten Überschreitungen im Bebauungsplan zu regeln, werden entsprechen-de Festsetzungen – zeichnerisch und textlich – getroffen (fensterunabhängige Belüftung, schallge-dämmte Lüftungsanlagen, Grundrissoptimierung, Regelungen zu Außenwohnbereichen).

Ein Bodenschutzgutachten ist derzeit in Erarbeitung.

Der Bebauungsplan ist als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im UmPlanA am 22.09.2020 beschlossen worden. Damit ist der Bebauungsplan an den Investor gebunden. Die Durchführung des Vorhabens wird in einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) gere-gelt.

Aufgrund der nun vorliegenden Gutachten zu Schallimmissionen und Verkehr, können die frühzeiti-gen Beteiligungen von Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt werden, um weitere Aspekte anzuhören.

Die Öffentlichkeit wäre in diesem Zusammenhang im Rahmen einer Bürgerversammlung zu be-teiligen, sofern die Durchführung einer solchen Veranstaltung unter Einhaltung der zum entspre-chen-den Zeitpunkt im Rahmen der COVID-19-Pandemie geltenden Abstands- und Hygiene-vorgaben sowie unter angemessenem Aufwand möglich ist.

Sollte dies aus aktuellem Anlass nicht möglich sein, so muss zu gegebenem Zeitpunkt eine an-dere Lösung gefunden werden, wie z.B. eine mehrwöchige Einsichtnahme und eine Online-Beteiligung.

Der Stadt entstehen durch die Planung keine Kosten. Der Investor trägt alle anfallenden Kosten.

In Vertretung

Oliver Knaup  
Technischer Beigeordneter

#### Anlagen

Übersicht

Lageplan

Perspektive 1

Perspektive 2

Perspektive 3

Bebauungsplan Nr. 141 – Planzeichnung (Vorentwurf)

Begründung (Vorentwurf)