

Euskirchen, 02.09.2021

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.: 272/2021

öffentlich

Betreff:

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

a) Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

b) Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Behördenbeteiligung und der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange

c) Auslegungsbeschluss

d) Beteiligung der Öffentlichkeit

e) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Einst.	Ja	Nein	Enth.	Beschlussvorschlag	abweichender Beschluss
UmPlanA	21.09.2021						

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 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.

b) Die im Rahmen der Behördenbeteiligung und Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.

c) Der Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 140 der Kreisstadt Euskirchen/Ortsteil Euskirchen wird gem. § 3 (2) BauGB gefasst. Die Begründung ist Bestandteil des Beschlusses. Der Begründung ist ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB beigelegt.

d) Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen.

e) Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) 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

Drucksachen-Nr. 38/2021 vom 10.02.2021 (Erneute Planberatung, frühzeitige Beteiligungen)

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.

Das neue innenstadtnahe Quartier soll sich durch eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen (Eigentumswohnungen, Mietwohnungsbau -frei finanziert und gefördert-, wohnvertraglichen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie einem Nahversorgungszentrum und einer Kita auszeichnen. Für das Nahversorgungszentrum ist unter anderem die Ansiedlung eines großflächigen Vollversorgers und eines Discounters in Kombination mit einer Wohnnutzung in den Obergeschossen geplant. Eine circa 1 Hektar große Parkanlage bildet den Mittelpunkt des Quartiers.

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Planung am 10.02.2021 wurde eine ‚erneute Planberatung‘ mit überarbeiteten Planunterlagen vorgenommen. Die bis dato eingegangenen Empfehlungen aus der Politik sowie die umfangreichen Inhalte der Fachgutachten waren in die Unterlagen eingearbeitet worden, so dass die Beschlüsse für die frühzeitigen Beteiligungen von Öffentlichkeit und Behörden gefasst wurden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemeinsam mit der im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Baugesetzbuch durchzuführenden 32. FNP-Änderung in der Zeit vom 22.03.2021 bis 20.04.2021 vorgenommen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen seitens benachbarter Industriebetriebe (Zuckerfabrik, Tierfutterfabrik) sowie seitens eines im unmittelbar im Anschluss an das Plangebiet bestehenden, großen Gewerbebetriebes eingegangen.

Alle Betriebe erwarten eine Berücksichtigung ihrer Belange, so dass durch die im Plangebiet vorgesehenen, schutzbedürftigeren Nutzungen keine Einschränkungen in den bestehenden und genehmigten Nutzungen durch ggfs. zukünftig eintretende Lärm- und Geruchsimmissionen ausgelöst werden.

Die Stellungnahmen sowie deren Abwägung sind als Anlage dieser Vorlage beigelegt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, die ihre Berücksichtigung in Form von Hinweisen, Kennzeichnungen und sonstigen textlichen Ergänzungen in Begründung und Umweltbericht finden.

Seitens der Bezirksregierung Köln werden darüber hinaus u.A. Empfehlungen zum Immissionsschutz -Lärm und Gerüche angrenzender Industriebetriebe- angeführt, die Industrie- und Handelskammer Aachen und die Gemeinde Swisttal nehmen zur Auswirkungsanalyse Stellung.

Seitens des Landesamtes für Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erging -unabhängig von der laufenden förmlichen Beteiligung- eine Stellungnahme hinsichtlich des Immissionsbelangs ‚Geruch‘. Diese Stellungnahme wurde urlaubsbedingt bislang seitens der Bezirksregierung Köln noch nicht kommentiert. Sollte bis zur kommenden Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Planung noch eine Stellungnahme eingehen, wird sie dieser Vorlage noch als Anlage beigelegt.

Alle eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Abwägung sowie die Stellungnahme des LANUV sind als Anlage dieser Vorlage beigelegt.

Auswirkungsanalyse/Einzelhandelskonzept

Für die angestrebte Nahversorgungsentwicklung im Plangebiet sind Verkaufsflächen in einer Größenordnung von ca. 5.500 m² vorgesehen. Dazu ist die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches notwendig (Ziel 6.5.2 LEP). Dies ist in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Euskirchen vorgesehen.

Geplant ist ein Nahversorgungszentrum mit Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie die Verlagerungen / Erweiterung einer bestehenden Discounter-Filiale an der Vogelroute sowie einer Drogerie-Filiale an der Roitzheimer Straße in das Planareal.

Der Angebotsschwerpunkt soll bei Betrieben mit kurzfristigen Bedarfssortimenten liegen, sodass hier grundsätzlich nahversorgungsrelevante Sortimente (auch großflächig) angesiedelt werden können. Als ergänzende Angebote können auch nicht großflächige Betriebe (≤ 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten etabliert werden. Bei Fachmarktanbietern ab einer Größe von etwa 400 m² (bspw. Drogerie-, Bekleidungs- und Schuhfachmärkten) sollte eine differenzierte Einzelfallbetrachtung erfolgen, um eine Gefährdung des Hauptzentrums und der Nahversorgungsstrukturen zu vermeiden.

Eine Ansiedlung mittel- bis großflächiger Fachmarktangebote im Nahversorgungszentrum bedarf einer genauen Prüfung der Auswirkungen auf die anderen zentralen Versorgungsbereiche in Euskirchen. Dazu muss der Nachweis erfolgen, dass ein solches Ansiedlungsvorhaben zukünftig allein auf das Versorgungsgebiet des betreffenden Nahversorgungszentrums ausgerichtet wäre. Die möglichen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsansiedlung wurde durch eine Auswirkungsanalyse geprüft, die zu dem Schluss kommt, dass die Vorhaben städtebaulich sowie versorgungsstrukturell keine erheblichen, kritischen Auswirkungen haben. Insbesondere werden keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet und in den Nachbarkommunen erwartet. Im Bebauungsplan werden die erforderlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Verkaufsflächen und Sortimente getroffen.

Immissionen (Schall/Geruch)

Die Abwägung hinsichtlich der planerischen Konfliktbewältigung ist unter Einbeziehung des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes in den Abwägungsvorgang erfolgt. In der Abwägung wird dem dringend erforderlichen Wohnungsbau durch eine Maßnahme der Innenentwicklung, unter Berücksichtigung des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 (5) BauGB) gegenüber einer räumlichen Trennung von Emittenten und immissionsempfindlichen Nutzungen das höhere Gewicht beigemessen. Würde das Schwergewicht auf die räumliche Trennung gelegt, wären die in Rede stehenden Flächen kaum für den Wohnungsbau zu entwickeln. Zu beachten ist auch, dass bereits heute insbesondere in der Nähe der Zuckerfabrik Gemengelagen mit Wohnbebauung existieren, die das Betriebsgeschehen und seine potenzielle Entwicklung unmittelbar einschränken. Die planerische Konfliktbewältigung geschieht im Flächennutzungsplan durch die Gliederung des Änderungsbereiches in unterschiedlich immissionsempfindliche Baugebietstypen bzw. Bauflächen.

Die weitere Konfliktbewältigung geschieht im Bebauungsplan insbesondere durch eine Kombination unterschiedlicher, vornehmlich passiver Schallschutzmaßnahmen. Dabei wird die Tatsache berücksichtigt, dass die an die emittierenden Betriebe heranrückende Wohnbebauung ein höheres Maß an Immissionen hinzunehmen hat, als sie es in einem nicht durch Immissionen vorbelasteten Gebiet hätte.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich/CEF-Maßnahmen

Im Untersuchungsraum wurden im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung 41 Vogelarten nachgewiesen werden (Brut- und Gastvögel/darunter 11 planungsrelevante Arten, Zauneidechse/Wanderbewegung, Zwergfledermaus/Nahrungsgast).

Durch die anstehende Flächeninanspruchnahme sind Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen notwendig, durch die artenschutzrechtliche Betroffenheiten vermieden oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können. Im Bebauungsplan werden diesbzgl. verschiedene Festsetzungen getroffen.

Durch den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für vier planungsrelevanten Arten (Bluthänfling, Nachtigall und Turmfalke sowie Zwergfledermaus) werden zudem vorgezogen durchzuführende funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen notwendig (CEF-Maßnahmen).

Es erfolgt eine Regelung im städtebaulichen Vertrag für die Maßnahmen außerhalb des Plangebietes.

Folgekosten

Folgekosten fallen nur für die erstmals bebaubare landwirtschaftlich genutzte Fläche im Südwesten des Plangebietes an und liegen bei einer Größenordnung von 153.000 €. Die Folgekosten können jedoch noch um den Anteil an geförderten Wohnungsbau reduziert sowie durch die Herstellung öffentlicher Spielanlagen im Gebiet kompensiert werden.

Ein entsprechender Folgekostenvertrag wird noch zwischen Stadt und Investor abgeschlossen.

Städtebaulicher Vertrag / Erschließungsvertrag

Im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages werden Inhalte des Bebauungsplanes geregelt, um deren zukünftige Umsetzung sicherzustellen.

Ferner wird ein Erschließungsvertrag zur Herstellung der öffentlichen Entwässerungs- und Verkehrsanlagen geschlossen.

Weitere Fachgutachten

Neben den bereits vorliegenden und somit bekannten Fachgutachten zu den Themen Boden, Abfall, Artenschutz, Kampfmittelbeseitigung, Einzelhandel/Auswirkungen, Verkehr, Mobilität und Schall sind weitere Fachgutachten erstellt worden:

Energieversorgungskonzept, Klimagutachten, Aktualisierung Auswirkungsanalyse, Ergänzung Verkehrsgutachten.

Dieser Vorlage sind lediglich die noch nicht vorgestellten Fachgutachten angehängt.

Antrag SPD-Fraktion vom 29.01.2021 "Rahmenplanung Westdeutsche Steinzeugwerke"

Ein Sachstand bzw. eine Stellungnahme zu den acht Teilaufträgen liegt dieser Vorlage als Anlage bei.

In Vertretung

Oliver Knaup
Technischer Beigeordneter

Anlagen

Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB

BP 140 Übersicht

BP 140 Planzeichnung-Entwurf

BP 140 Textliche Festsetzungen-Entwurf

BP 140 Begründung und Umweltbericht-Entwurf

Energieversorgungskonzept

Stellungnahme Antrag SPD-Fraktion "Rahmenplanung Westdeutsche Steinzeugwerke"