

Euskirchen, 19.11.2021

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.: 419/2021

öffentlich

Betreff:

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

- a) **Beschluss zu Vertragsinhalten des Städtebaulichen Vertrages**
- b) **Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**
- c) **Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Behördenbeteiligung und der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**
- d) **Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB**
- e) **Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Behördenbeteiligung und der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**
- f) **Satzungsbeschluss**
- g) **Straßennamen (Vorschläge)**

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Einst.	Ja	Nein	Enth.	Beschluss-vorschlag	abweichender Beschluss
UmPlanA	09.12.2021						
Rat	14.12.2021						

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) Den im Sachverhalt dargestellten Vertragsinhalten des städtebaulichen Vertrages wird zugestimmt.
- b) Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.

- c) Die im Rahmen der Behördenbeteiligung und Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.
- d) Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.
- e) Die im Rahmen der Behördenbeteiligung und Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.
- f) Der Satzungsbeschluss 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.
- g) Es werden verschiedene Straßennamen vorgeschlagen.

Sachdarstellung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 140 umfasst eine Fläche von ca. 17,4 Hektar und wird durch den Pützbergring im Nordwesten (einschließlich), die Alfred-Nobel-Straße im Nordosten (einschließlich) und die Gottlieb-Daimler-Straße im Süden (einschließlich) begrenzt. Er umfasst im Wesentlichen das frühere Betriebsgelände der Westdeutschen Steinzeugwerke sowie darüber hinaus ein weiteres, derzeit untergenutztes Gewerbegrundstück im Südosten des Plangebiets.

Der bestehende Bebauungsplan setzt das Plangebiet derzeit noch Gewerbe- und Industriegebiet fest. Der Bebauungsplan Nr. 140 dient der Schaffung eines neuen innenstadtnahen Quartiers. Es soll sich durch eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen (Eigentumswohnungen, Mietwohnungsbau -frei finanziert und gefördert-), wohnverträglichen 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. An den Zugängen zum Gebiet sollen attraktive Stadtplätze eine einladende Aufenthaltsatmosphäre bieten. Das neue Wohnquartier soll nach aktuellen Erkenntnissen mit energieverbrauchssarmen Gebäuden, möglichst klimaresilient und mit einer nachhaltigen Entwässerung ausgestattet werden.

Verfahren:

Der Auslegungsbeschluss wurde in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Planung am 21.09.2021 gefasst.

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 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 18.10.2021 bis 17.11.2021 vorgenommen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen seitens benachbarter Industriebetriebe (Zuckerfabrik, Tierfutterfabrik) eingegangen.

Beide 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 Abwägungsvorschläge 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, nachrichtlichen Übernahmen, Kennzeichnungen und sonstigen textlichen Ergänzungen in Begründung und Umweltbericht finden.

Grundsätzliche Bedenken wurden in den Stellungnahmen nicht vorgetragen.

Die Stellungnahme der Bezirksregierung Köln/Dez. 53 steht noch aus. Die Stellungnahme sowie ein Abwägungsvorschlag werden entsprechend nachgereicht.

Darüber hinaus fand am 01.12.2021 ein Gespräch zum Thema Einzelhandel zwischen der Bezirksregierung Köln/Dez. 35, der Industrie- und Handelskammer Aachen, der Stadt Euskirchen und den Projektbeteiligten der Investoren statt. Aus dem Gespräch hat sich ergeben, dass die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes um Verkaufsflächenobergrenzen für Betriebstypen für das Sondergebiet ergänzt werden.

Parallel zur Bauleitplanung wurde bereits frühzeitig der fachliche Austausch zwischen den Behörden und Fachplanern begonnen und die Ausführungsplanungen zu Entwässerungs-, Frei- und Verkehrsanlagen in einem gemeinsamen Planungsprozess abgestimmt.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes und der erforderlichen Fach- und Objektplanungen im Zusammenhang mit den bauleitplanerischen Festsetzungen sind folgende Vertragswerke zwischen der Stadt Euskirchen und dem Investor, DWK Euskirchen GmbH Co KG, vorbereitet.

Folgekostenvertrag:

Für die Industriefläche werden keine Folgekosten erhoben, weil ein erheblicher Aufwand für die Herrichtung des Geländes erforderlich wird (Abbruch der Halle und der Beseitigung von Altablagerungen).

Es entstehen Folgekosten für den Bereich der landwirtschaftlichen Fläche in Höhe von 153.380 €. Der Betrag wird für die Herrichtung der Spielflächen innerhalb des Plangebietes verwendet. Die darüberhinausgehenden Kosten zur Schaffung der Spielflächen werden vom Investor getragen.

Städtebaulicher Vertrag

Parallel zum Bebauungsplanverfahren für die Entwicklung der Flächen der ehemaligen Westdeutschen Steinzeugwerke wurden die Objektplanung für die Erschließungsanlagen, ein Artenschutz-Ausgleich, ein Mobilitätskonzept und ein Energieversorgungskonzept erarbeitet.

Nicht alle in diesen Planungen enthaltenen Anlagen und Regelungen lassen sich im Bebauungsplan festsetzen. Daher wird parallel zum Satzungsbeschluss ein Erschließungsvertrag und ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Das Entwässerungskonzept wurde in der Sitzung des UmPlanA am 28. Oktober 2021 vorgestellt. Weitere Erschließungsanlagen sowie die Regelung des städtebaulichen Vertrages wurden in einem interfraktionellen Arbeitskreis am 24. November 2021 vorgestellt. Die Präsentation vom 24. November 2021 wurde den Fraktionen übersandt.

Insgesamt wurden die Planungen und die Regelungen begrüßt und gelobt. Dennoch gibt es einige Belange, zu denen sich ein Beratungsbedarf abzeichnete. Diese sollen mit Beschlusspunkt a) beschlossen werden, um sie bis zum geplanten Satzungsbeschluss in der Ratssitzung vorbereiten zu können.

- Es ist eine 6-gruppige Kita zu planen und der Betrieb mit der Stadt zu vereinbaren. Der Baubeginn der Kita soll spätestens erfolgen, wenn 50 % der geplanten Wohneinheiten, also ca. 550 WE, erstellt worden sind.
- Das Plangebiet der ehemaligen Westdeutschen Steinzeugwerke wird zunächst tangential über zwei Bushaltestellen Pützbergring und Alfred-Nobel-Str an das ÖPNV-Netz angebunden. Über eine Anbindung nach Straßenendausbau wird im Nahverkehrsplan in Abstimmung mit der SVE entschieden.
- Der Anteil des geförderten Wohnungsbaus wird mit 17% der Bruttogeschossflächen für Wohnen vereinbart. Der geförderte Wohnungsbau ist räumlich gleichmäßig über das Plangebiet zu verteilen und zeitlich möglichst gleichmäßig mit der Errichtung der Wohnbebauung herzustellen.
- Die Erstausrüstung des Stadtmobiliars ist mit hölzernen Sitzelementen vorzunehmen.
- Die Gebäude sind im Energieeffizienzklasse 55 zu erstellen und möglichst mit regenerativer Energie oder Abwärme zu versorgen.

Die nicht genannten, aber in der Sitzung des UmPlanA am 28.10.2021 und in der Präsentation am 24.11.2021 dargestellten Planungen und Regelungen (Artenschutz, Grünflächen, Spielbereiche, Entwässerungskonzept, Klimaresilienz, Mobilitätskonzept, Gestaltung, Erinnerungskultur) werden entsprechend der Präsentationen vereinbart.

Erschließungsvertrag

Der Erschließungsvertrag regelt die Planung und Herstellung der Plangebietsstraßen, der entwässerungstechnischen Anlagen einschl. des zu errichtendem Regenrückhaltebeckens, die Errichtung von Quartierspark und Quartiersplätzen, Bepflanzung, Mobiliar, Spielplätze usw. Hierzu hat der Fachbereich 2 eine gesonderte Beratungsunterlage für den Rat verfasst.

In der Sitzung des UmPlanA am 28.10.2021 wurde bzgl. der Entwässerungsanlagen vorgetragen. Die weiteren Inhalte wurden am 24.11.2021 den Fraktionen präsentiert.

Im Übrigen wird auf die Textlichen Festsetzungen, die Begründung und den Umweltbericht hingewiesen, die die Planungs- und Beratungsergebnisse widerspiegeln.

Straßennamen

Abschließend möchte die Verwaltung Vorschläge zur Straßennamensgebung sammeln und die Frage erörtern, ob auch ein Platz oder der Quartierspark einen Namen erhalten soll. Entsprechende Vorschläge würden nach Würdigungsprüfung zur ersten Sitzung in 2022 als Beschluss vorbereitet.

Städtebauliche Kennzahlen

Alle m²-Angaben sind ca.-Werte. Die Kennzahlen beinhalten das Grundstück im Südosten nicht. Es werden circa 1.000 bis 1.100 entstehen.

Baufeld			gem. Städtebaulichem Rahmenplan (nur ehem. Westdeutsche Steinzeugwerke)				gem. Festsetzungen B-Plan		
Teilgebiet	Baufeld	Nettobauland	BGF Wohnen	BGF Handel	BGF Kita	BGF Halle	GRZ	GFZ	Geschosse
		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²			
Handel	SO	18.290	16.630	ca. 9.800 m ² (davon ca. 5.500 m ² VK)			0,8	2	I-IV
Wohnen	WA1	11.375	22.300				0,4	1,2	IV-VII
	WA2	9.500	16.500				0,4	1,2	I-IV
	WA3	7.425	11.650				0,4	1,2	III-IV
	WA4	3.680	4.270				0,4	1,2	III
Summe		50.270	71.350						
MU	MU1	9.040	14.700				0,6	2	III-V
	MU2.1						1	2,5	III-IV
	MU2.2	11.130				10.580	1	2,5	IV
	MU3	4.450	8.360				0,6	2	III-IV
	MU4	2.820	1.120		1.580		0,6	2	II-IV
	MU5	6.230	10.740				0,6	2	III-IV
	MU6	7.742					0,6	2	IV
	MU7.1						0,6	2,5	IV
	MU7.2	10.330					0,8	2,5	IV
	MU8	7.550	11.760				0,6	2	IV
Summe		59.292	46.680		1.580	10.580			

In Vertretung

Oliver Knaup
Technischer Beigeordneter

Anlagen

Abwägung Stellungnahmen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Abwägung Stellungnahmen TÖB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Abwägung Stellungnahmen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Abwägung Stellungnahmen TÖB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

BP 140 Übersicht

BP 140 Planzeichnung

BP 140 Textliche Festsetzungen

BP 140 Begründung und Umweltbericht