

Bebauungsplan Nr. 144
der Kreisstadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung
(Neubau Stadtverwaltung)

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	1
1.1.	Verfahrenswahl.....	2
1.2.	Planverfahren	2
2.	Rahmenbedingungen.....	3
2.1.	Geltungsbereich	3
2.2.	Lage und Topographie.....	3
2.3.	Bestehendes Planungsrecht	4
3.	Übergeordnete Planungen	5
3.1.	Ziele der Raumordnung	5
3.2.	Flächennutzungsplan.....	5
3.3.	Städtebauliche Zielsetzung.....	6
3.3.1.	Das Baukonzept	6
4.	Städtebauliches Konzept	6
4.1.	Baustruktur	6
5.	Erschließung.....	7
5.1.	ÖPNV	7
5.2.	Ver- und Entsorgung.....	7
6.	Inhalte des Bebauungsplanes	8
6.1.	Art der baulichen Nutzung	8
6.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.3.	Bauweise und überbaubare Fläche	8
6.4.	Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	8
6.5.	Hinweise	9
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	9
7.1.	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	9
7.1.1.	Verkehrsinfrastruktur	9
7.2.	Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter.....	9
7.2.1.	Schutzgut Mensch	9
7.2.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen /Artenschutz	10
7.2.3.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	10
7.2.4.	Schutzgut Boden	11
7.3.	Flächenbilanz	12
8.	Bodenordnung und Kosten.....	12

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Verwaltung der Stadt Euskirchen ist derzeit auf mehrere Standorte in der Stadt verteilt. Die Fachbereiche aus dem alten Rathaus, dem Rathaus in der Kölner Straße sowie ZIM am Charleviller Platz sollen im Verwaltungsneubau unter einem Dach vereint werden. Außerdem kann das 68 Jahre alte Gebäude Kölner Straße nicht auf einen für öffentliche Gebäude angemessenen Zustand saniert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 „Neubau Stadtverwaltung“ umfasst eine Fläche von ca. 7700 m². Der Bereich befindet sich zwischen Bahnhof, der Roitzheimer Straße und An der Vogelrute.

Der Standort des Verwaltungsneubaus liegt im Bereich City-Süd, südlich des Euskirchener Bahnhofs, welcher zu den maßgeblichen Erweiterungen der Euskirchener Innenstadt gehört. Mit einem städtebaulichen Gesamtkonzept wurde in der Vergangenheit für den rd. 6 ha großen Bereich ein Nutzungsdurchmischtes Stadtquartier vorgesehen. Auf den Flächen sollen eine Mischung aus Dienstleistungen, Gastronomie und Einzelhandel (kleinflächig / der Versorgung des Gebietes dienend), nicht störender gewerblicher Nutzungen sowie ein hoher Anteil an Wohnflächen entstehen. Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten soll etwa 300 – 350 Wohnungen betragen. Die Verlagerung des Rathauses in den Bereich City-Süd am neuen Quartiersplatz soll eine hochwertige Entwicklung begünstigen und als weiterer positiver Impuls die Entwicklung südlich des Bahnhofsgeländes unterstützen. Die Stellplätze werden über ein angrenzendes, 5-geschossiges Parkhaus (zzgl. zweier Untergeschossebenen) sichergestellt. Für das Parkhaus wurde bereits mit Aufstellung des Bebauungsplanes 131 A Planrecht geschaffen.

Für den Standort sprachen besonders die gute Erreichbarkeit für Besucher aus Richtung der Innenstadt als auch von der Roitzheimer Straße, die repräsentative Lage am Platzrand, die volle Erschließung und die mögliche Erweiterung auf die anschließenden Grundstücke des WES.

Die Vorbereitungsarbeiten für den Neubau eines Stadtverwaltungsgebäudes im Bereich City-Süd wurden im Rahmen einer interfraktionellen Arbeitsgruppe „Neubau Stadtverwaltung“ und der favorisierte Standort an der Ecke Roitzheimer Straße/An der Vogelrute beschlossen.

Im Anschluss wurde eine Bedarfsermittlung zur technischen Ausgestaltung des Neubaus beauftragt, welche gegenwärtig noch läuft. Bevor die anschließende Ausschreibung für den Bau stattfinden kann, muss Planrecht bestehen, d.h. ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

1.1. Verfahrenswahl

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 Ortsteil Euskirchen wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, gemäß § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung unter folgenden Voraussetzungen im so genannten „beschleunigten“ Verfahren durchzuführen:

1. der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden,
2. die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m²),
3. es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen,
4. es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH – oder Vogel-Schutz Richtlinie betroffen sein.

Die vorliegende Planung erfordert gem. § 13a Abs. 1 BauGB keine Vorprüfung des Einzelfalls, da die Größe der Grundfläche bzw. die zukünftig versiegelte Fläche den Schwellenwert von 20.000 qm nicht übersteigt. Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB angewendet werden.

Das Verfahren steht im Zusammenhang mit umliegenden Bebauungsplänen, welche jedoch nicht im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt wurden. Damit ist die Verfahrenswahl für den Bebauungsplan Nr.144 gem. § 13a BauGB zulässig.

Von der im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB grundsätzlich bestehenden Möglichkeit, auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wurde wegen des zu erwartenden öffentlichen Interesses an dem Planverfahren kein Gebrauch gemacht.

1.2. Planverfahren

In seiner Sitzung am 22.09.2020 hat der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144, Ortsteil Euskirchen „Neubau Stadtverwaltung“ gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 12.10.2020 bis zum 26.10.2020 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.09.2020 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 08.12.2020 hat der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 144, Ortsteil Euskirchen beschlossen.

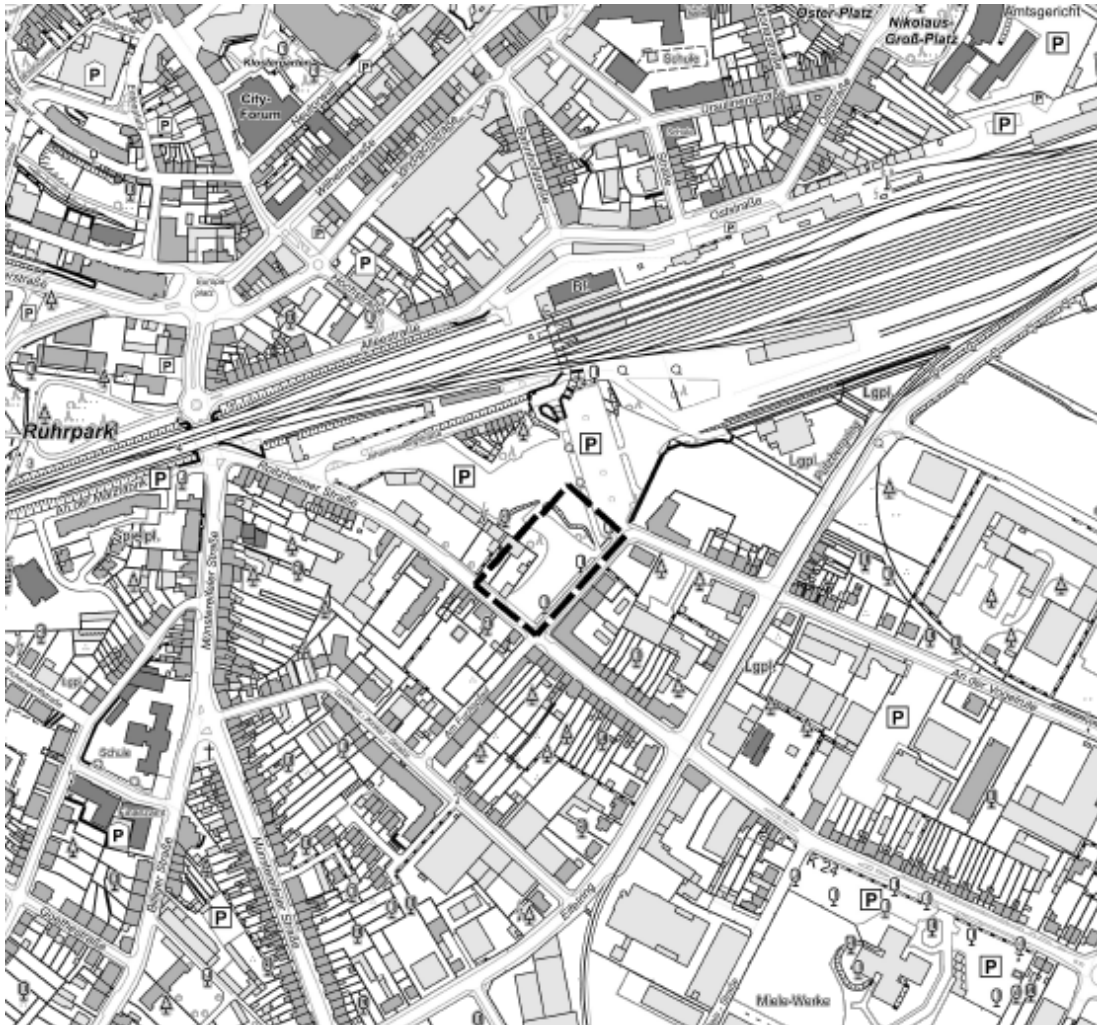
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.01.2021 bis 26.02.2021 einschließlich.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 25.01.2021 an der Planung durchgeführt.

Am 22.04.2021 hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplanes Nr. 144, Ortsteil Euskirchen, beschlossen.

2. Rahmenbedingungen

2.1. Geltungsbereich



Übersicht ©Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation 2020; ohne Maßstab, genordet

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7700 m². Der Bereich befindet sich zwischen Bahnhof, der Roitzheimer Straße und „An der Vogelrute“.

Der Geltungsbereich enthält die, das Baufeld umgebenden, Verkehrsflächen jeweils bis zur Mitte der Verkehrsfläche. Dies ergibt sich aufgrund der darin liegenden Leitungen samt Schutzbereich sowie der besseren zeichnerischen Eindeutigkeit der eingetragenen Baugrenzen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

2.2. Lage und Topographie

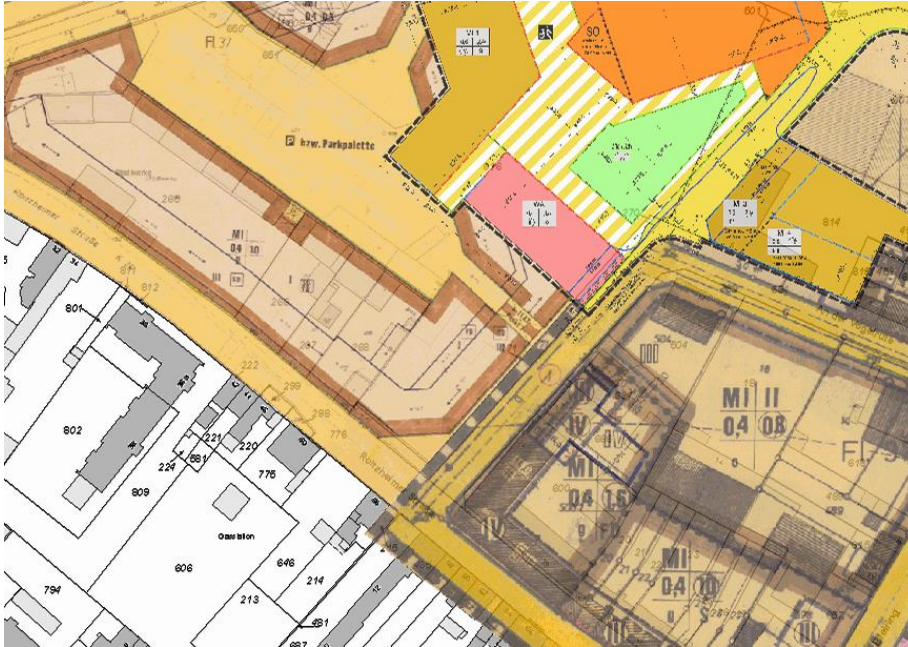
Das Plangebiet liegt südlich des Euskirchener Kernstadtbereichs.

Die Fläche wird derzeit als Parkplatz genutzt.

Das Gelände fällt nach Norden hin topographisch ab. Auf dem Grundstück selbst sind dies ca. 3,0 m Höhenunterschied von der Erschließungsstraße hin zum geplanten Platz.

2.3. Bestehendes Planungsrecht

Zurzeit liegen für den Geltungsbereich zwei Bebauungspläne vor. Der Bebauungsplan Nr. 70 und Nr. 131 A.



Bestehendes Planrecht ©Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation 2020; ohne Maßstab, genordet

Der Bebauungsplan Nr. 70 (City Süd) mit Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB vom 19.02.1983 setzt für den südwestlichen Bereich ein Mischgebiet sowie Verkehrsfläche fest.

Der Bebauungsplan Nr. 131 A mit Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB vom 12.03.2016 setzt für den nordöstlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet und Verkehrsfläche fest.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 werden diese Pläne entsprechend überplant. Der neue Bebauungsplan Nr. 144 ersetzt somit die Festsetzungen der bestehenden Pläne in seinem Geltungsbereich.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Mischbaufläche dar.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Ziele der Raumordnung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist die Bebauungsfläche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.



Auszug aus dem Regionalplan Köln; ohne Maßstab, genordet

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt im Bereich des Plangebiets gemischte Baufläche dar. Die geplante Nutzung eines Urbanen Gebietes ist hier zulässig. Der Bebauungsplan ist somit aus der Darstellung des FNP entwickelt. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird damit gewährleistet.



FNP Stadt Euskirchen ©Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation 2020; ohne Maßstab, genordet

Die Plangebietsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Euskirchen (Stand: Februar 2010). Entwicklungsziele aus dem Landschaftsplan liegen daher für den Planbereich nicht vor.

3.3. Städtebauliche Zielsetzung

3.3.1. Das Bebauungskonzept

Das Grundstück wird als „Urbanes Gebiet“ (MU) festgesetzt.

Die genaue Gebäudekubatur ergibt sich erst im Rahmen der konkreten Objektplanung. Die Festsetzungen beschränken sich daher auf die GRZ von 1,0 und eine IV-Geschossigkeit.

Damit orientiert sich der Verwaltungsneubau am angrenzenden Bestand.

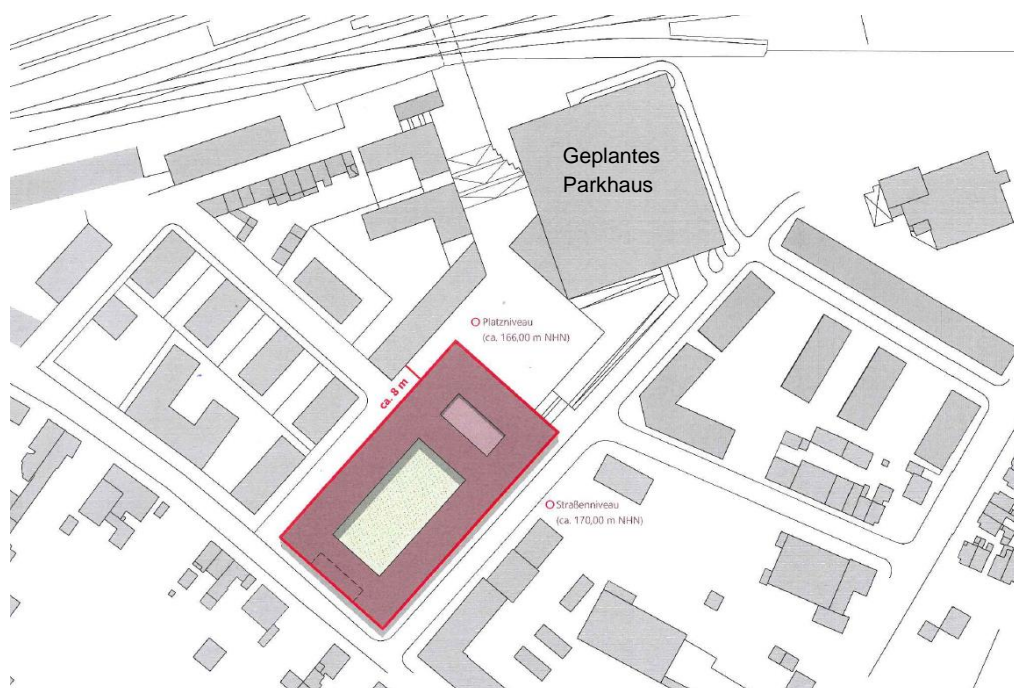
4. Städtebauliches Konzept

4.1. Baustruktur

Das Grundstück wird als MU (Urbanes Gebiet) festgesetzt. Dies ermöglicht eine möglichst flexible Ausnutzung des Grundstückes. Erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, soll das Gebäude als Investorenwettbewerb ausgeschrieben werden. Die exakte Kubatur und Architektur wird daher erst nach Planrecht festgelegt. Der Bebauungsplan selbst soll daher möglichst wenig Einschränkungen aufweisen, um eine bessere Ausnutzbarkeit in der späteren Objektplanung zu ermöglichen.

Das Gebäude ist als IV-geschossiges Bürogebäude angedacht. Die GRZ wird auf 1,0 festgesetzt. Die Stellplätze werden im gegenüberliegenden Parkhaus (Bebauungsplan Nr. 131 A) nachgewiesen.

Der Verwaltungsneubau liegt zentral zwischen der geplanten Wohnbebauung, dem Quartiersplatz sowie dem geplanten Parkhaus.



Entwurf der Süd City mit dem Verwaltungsneubau sowie dem Parkhaus @assmann gruppe 2020 (genordet, ohne Maßstab)

5. Erschließung

Die konkrete Erschließung ergibt sich aus dem Bebauungsplan Nr. 131 A sowie aus den angrenzenden Straßen. Der Haupteingang wird voraussichtlich von Nordosten, über den Platz erfolgen. Die PKW der Mitarbeiter und der Besucher werden im Parkhaus (Bebauungsplan Nr. 131a) abgestellt. Die genaue Lage von Zugängen ergibt sich erst im Zuge der Objektplanung. Da der Stellplatznachweis im genehmigten Parkhaus außerhalb des Geltungsbereiches erfolgt, wird kein Verkehrsgutachten im Rahmen dieses Verfahrens erforderlich.

5.1. ÖPNV

Anbindung Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (SVE Euskirchen) befinden sich im unmittelbaren Umfeld. Die wichtigste Anbindung stellt die direkte fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs dar. Die ÖPNV-Anbindung ist damit sehr gut und der Standort im Sinne einer fußgängerfreundlichen Erreichbarkeit mit dem ÖPNV besser angebunden, als die bisherigen Verwaltungsstandorte im Stadtgebiet.

5.2. Ver- und Entsorgung

In der Straße „An der Vogelrute“ sowie dem Vorplatz wird ein neuer Mischwasserkanal verlegt. Die Kanaldimensionierung ist dabei bereits für die weitere Entwicklung der City-Süd Richtung Norden ausgelegt.

Aufgrund der Höhenlage im Bereich des Platzes wird der Kanal teilweise nur eine geringe Überdeckung aufweisen. Dies begrenzt die Belastbarkeit im Bereich der Kanaltrasse. Dieser Umstand muss im zukünftigen Nutzungskonzept bedacht werden oder es müssten technische Lösungen für den Schutz des Kanals im Bereich des Platzes gefunden werden. Der Bebauungsplan wird hierfür keine Festsetzungen treffen.

Niederschlagsrückhaltungen sind nicht vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird in den Mischwasserkanal eingeleitet.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als MU (Urbanes Gebiet) festgesetzt.

Das Urbane Gebiet ermöglicht eine flexiblere Nutzung. Zulässig sind hier nach § 6a (2) BauNVO u.A. Büro- und Geschäftsgebäude, sowie Anlagen für Verwaltungen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plan durch Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die GRZ wird auf 1,0 und die Geschossigkeit auf IV festgesetzt.

Für das Urbane Gebiet wird abweichend von den Obergrenzen des § 17 BauNVO eine Geschossflächenzahl 4,0 festgesetzt, was ein mögliches reduziertes fünftes Geschoss ermöglichen würde.

Die festgelegte Überschreitung der GFZ ist an dieser Stelle städtebaulich vertretbar und ist an der Stelle auch durch die Topographie begründet. Rechnerisch wird das wahlweise Erd- oder Kellergeschoss in der GFZ eingerechnet werden. Von der Straße „An der Vogelrute“ aus gesehen, hat dies jedoch keine Auswirkungen auf die Umgebung.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die erhöhte GFZ nicht beeinträchtigt. Erforderliche Abstandsflächen sind im Bauantragsverfahren zu klären. Die erhöhte GFZ wird maßgeblich durch die vorhandene Topografie und dass damit einhergehende, tlw. oberirdische Untergeschoss begründet. Dieses ist von der Erschließungsstraße aus ein Kellergeschoss. zum Bahnhof hin jedoch oberhalb gelegen, da es dort im Gefälle liegen wird.

Im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden, ist die vorstehend beschriebene Bebauung und Dichte städtebaulich vertretbar und in der Nähe des leistungsfähigen ÖPNV sinnvoll. Mit der geplanten Bebauung wird eine der Innenstadt angemessene Verdichtung, Revitalisierung und sinnvolle Entwicklung des Bahnhofssüdseite vorbereitet. Dieses neue Quartier bildet den Auftakt, bzw. das Entree für die städtebauliche Entwicklung vom Bahnhof bis hin zur Fläche der ehemaligen Westdeutschen Steinzeugwerke.

6.3. Bauweise und überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen richten sich nach dem maximal möglichen Baufenster. Dieses wurde den Schutzbereich der Ferngasleitung in der Verkehrsfläche (An der Vogelrute und Roitzheimer Straße) leicht eingeschränkt. Beidseitig der Gasleitung gilt ein Schutzstreifen von 4,0m. Innerhalb der 4,0m dürfen Verkehrsflächen ausgebaut werden, jedoch darf die Fläche nicht mit einem Gebäude überbaut werden.

6.4. Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um das Baugrundstück wird öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Nordosten wird die Festsetzung eines Platzes aus dem Bebauungsplan Nr. 131 A übernommen und hier als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Im Nordwesten wird eine neue Straße festgesetzt, die in Zukunft

die mit späterem Planrecht, die angrenzenden Grundstücke erschließen soll sowie die Umfahrung des Verwaltungsbaus, besonders im Brandfall, ermöglicht. Im Südwesten sowie Südosten wird die bestehende Verkehrsfläche übernommen. Innerhalb der Verkehrsflächen wurde die Ferngasleitung nachrichtlich dargestellt und der Schutzbereich entsprechend mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht im Plan festgesetzt.

6.5. Hinweise

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse Stadt Euskirchen, Gemarkung Euskirchen: 2/T2 zuzuordnen. Es wird auf die DIN 4149:2005 „Bauten in deutschen Erdbebenzonen“ hingewiesen.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

7.1.1. Verkehrsinfrastruktur

Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen in Folge zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehrs, veränderter Durchlüftung oder stärkerer Aufheizung des Siedlungsbereichs sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

7.2. Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

Der Bebauungsplan Nr. 144 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht wurden nicht erstellt. Dennoch ist zu überprüfen, ob mit dem Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.2.1. Schutzgut Mensch

Die Bebauung ist viergeschossig mit Flachdach vorgesehen. Die Geschossigkeit ist entsprechend festgesetzt. Aufgrund der Straßenbreite werden notwendige Abstände zur Nachbarbebauung eingehalten. Die Umgebung ist durch eine geschlossene Bauweise geprägt, welche direkt an die Straße heranrückt.

Das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme im Hinblick auf Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug sowie die Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands wird berücksichtigt. Im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem Gebot nachzuverdichten, ist die geplante Bebauung städtebaulich vertretbar. Mit der geplanten Bebauung wird eine vertretbare Verdichtung vorbereitet.

Auf diese Weise wird der im Baugesetzbuch (BauGB) verankerten Verpflichtung zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zur Entwicklung des Gemeindegebiets insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Die westlich angrenzenden Flächen des WES sind mit Altlasten im Boden belastet, welche im Zuge einer umfassenden Bodensanierung behoben werden müssen, bevor diese erneut genutzt und bebaut werden können. Für die Fläche des Rathauses, bzw. den Geltungsbereich des Be-

bauungsplanes Nr.144 gilt dies nicht. Auf der Fläche stand in der Vergangenheit ein Holzverarbeitender Betrieb. Eine für den Menschen gefährliche Ablagerung von gefährlichen Stoffen war bei Bohrungen nicht festzustellen.

Kampfmittel

Die Fläche befindet sich in Nähe des Bahnhofs und wird entsprechend auf Kampfmittel untersucht. Dies erfolgt jedoch erst im Zuge der nachgelagerten Objektplanung, da hierfür aufwendigere Entseidelungen vorzunehmen sind. Zum Bauantrag ist die Kampfmittelfreiheit zu gewährleisten.

Immissionen:

Die Immissionen im Plangebiet wurden nicht gesondert untersucht. Die Geruchsmissionen durch die Zuckerfabrik wurde im Rahmen der Planungen auf der Fläche der ehemaligen Westdeutschen Steinzeugwerke untersucht.-Das Gutachten liefert keine Hinweise auf eine besondere Beeinträchtigung durch Lärm oder Gerüche von Seiten der Zuckerfabrik.

Eine Schallimmissionsuntersuchung erfolgt nicht, da aufgrund der städtebaulichen Rahmendaten keine Beeinträchtigung sowohl für das Rathaus als auch vom Rathaus zu erwarten sind.

Die Untere Immissionsschutzbehörde hat diesbezüglich keine Bedenken geäußert und folgte der Ansicht der Stadt Euskirchen, dass hier noch mögliche Immissionen als Nutzungsverträglich zu sehen seien. Eine gesonderte Untersuchung für das Rathaus muss nicht erfolgen. Bereits das genehmigte Planungsrecht ermöglicht eine Wohnnutzung mit höherer Schutzbedürftigkeit.

7.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen /Artenschutz

Wie bei jeder zusätzlichen Baugebietserschließung und Bebauung sind mit der Fortführung und dem Lückenschluss der Bebauung vor allem nachteilige Umwelteinwirkungen durch Versiegelung des belebten Bodens verbunden. Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen erfolgen dagegen nicht. Die Fläche ist aktuell zum Großteil asphaltiert und wird als Parkplatz genutzt.

Nachteilige Auswirkungen auf geschützte Arten sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Kartierung der vorhandenen möglichen Biotope erstellt und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf eine Artenschutzprüfung verzichtet. Die Parkplatzbegrünung, bzw. das Straßenbegleitgrün werden regelmäßig kurz gemäht und geschnitten und bieten keinerlei Habitatqualitäten für geschützte Arten.

7.2.3. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor. Baudenkmäler befinden sich nicht im Umfeld.

Die Anforderungen der Ferngasleitung werden entsprechend der eingetragenen Grunddienstbarkeiten mit dem erforderlichen Schutzstreifen in den Bebauungsplan übertragen und nicht beeinträchtigt.

7.2.4. Schutzgut Boden

Altlasten:

Das Thema Bodenbelastungen wird in dem südlich des Bahnhofes liegenden Bereich, der unter dem Planungstitel „City-Süd“ geführt wird, schon lange untersucht. Dieses Planungsgebiet ist durch eine seit Mitte des 18. Jahrhunderts intensive industrielle Entwicklung geprägt. Dazu gehört auch der Bereich des ehemaligen Gas- und Wasserwerkes der Stadt Euskirchen, der bereits 1992 als Altstandort unter der Kataster-Nr. 5306/138 in das beim Kreis Euskirchen gemäß § 8 LBodSchG geführte Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten aufgenommen wurde. Eine vertiefte Betrachtung der Nutzungssituation erfolgte dann im Rahmen einer durch das Planungsamt der Stadt Euskirchen beauftragten „Industriehistorische Recherche Plangebiet: Roitzheimer Str. – An der Vogelrute – Industriestr. – Johannisbergstr.“. Die Ergebnisse sind in dem Bericht des Ingenieurbüros Kühn Geoconsulting GmbH, Bonn, vom 08.08.1997 unter der Projekt-Nr. 970290G01 dokumentiert, woraus sich eine Unterteilung in insgesamt 9 Flächen mit unterschiedlicher Nutzung ergab.

Im weiteren Prozess stieg dann im Jahr 2007 die BahnflächenEntwicklungsGesellschaft NRW (BEG) im Zusammenhang mit der Veräußerung von Bahnflächen ein. Die BEG wiederum beauftragte die AIG Engineering Group Essen mit der Erstellung eines Untersuchungskonzeptes, zu dem die Zustimmung durch die UBB per 02.08.2007 erfolgte. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden dann im Juli 2009 der UBB mit dem Bericht „FRIDU STO 8371 „Bf. Euskirchen, städtische und private Flächen“ – Zwischenbericht – übermittelt, der von der M & P Ingenieurgesellschaft Essen unter der Projektnummer 0743, g0743104_städ_priv erstellt wurde.

Aus diesem Bericht ergab sich zum einen ein Handlungsbedarf in Bezug den o.g. Altstandort des ehemaligen Gas- und Wasserwerkes, der letztendlich darin mündete, dass zwischen dem Altlastensanierungs- und Altlastenaufbereitungsverband Nordrhein-Westfalen (AAV), der Stadt Euskirchen, dem Wasserversorgungsverband Euskirchen-Swisttal und dem Kreis Euskirchen im Dezember 2013 ein Öffentlich-Rechtlicher Vertrag (ÖRV) über die Durchführung einer ergänzenden Sanierungsuntersuchung und Erstellung eines Sanierungsplanes geschlossen wurde. Im Laufe dieses Jahres wird die Erstellung des Sanierungsplanes abgeschlossen werden.

Der Beginn der Sanierungsausführung soll im Jahr 2021 liegen.

Im Rahmen des ÖRV ist vorgesehen, die Fläche auszunehmen, die im Rahmen des Neubaus der Stadtverwaltung für die Einrichtung von Verkehrsflächen und Parkplätzen benötigt wird. Diese Fläche umfasst die Grundstücke Gemarkung Euskirchen, Flur 37, Flurstücke 267 und 268. Der Abbruch der darauf noch vorhandenen Gebäude wurde 2017 abgeschlossen. Dabei wurde allerdings die im Zuge der vorher durchgeführten Untersuchungen festgestellte Bodenbelastung nicht saniert, da unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung als Freifläche aus bodenschutzrechtlicher Sicht kein Handlungs- bzw. Sanierungsbedarf gesehen wurde.

Für die anderen untersuchten Flächen, die durch die Errichtung der Stadtverwaltung in Anspruch genommen werden, wurde festgehalten, dass sich auf der Grundlage des o.g. im Jahr 2009 vorgelegten Berichtes unter Berücksichtigung der bestehenden industriell/gewerblichen Nutzung als Parkfläche ebenfalls kein Handlungsbedarf ergab.

Im Hinblick jedoch auf die nun vorgesehene sensiblere Nutzung besteht ein Sanierungsbedarf für punktuelle Bodenbelastungen.

Kampfmittel werden dem Verfahren nachgelagert untersucht.

7.3. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt etwa ca. 7.660 m².

Urbanes Gebiet ca. 5440 m²

Verkehrsflächen ca. 2200 m²

8. Bodenordnung und Kosten

Eine Bodenordnung ist erforderlich. Die Parzellen im Geltungsbereich sind im Eigentum der Stadt oder werden teilweise noch durch Kauf ins Eigentum der Stadt übergehen. Die Grundstücke werden entsprechend neu zusammengelegt und die Verkehrsflächen ausparzelliert. Die Stadt trägt alle anfallenden Kosten für Planung und Bau des Verwaltungsneubaus. Des Weiteren entstehen Kosten durch den Grundstückserwerb.

Euskirchen, den 18.07.21

Der Bürgermeister

Sacha Reichelt