

## Beschlussvorlage

TOP:

Drucksachen-Nr.: 121/2021

öffentlich

Betreff:

**Bebauungsplan Nr.144 Ortsteil Euskirchen, "Neubau Stadtverwaltung", für den Bereich der City Süd, zwischen An der Vogelrute, Roitzheimer Straße und Bahnhof**

**a) Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

**b) Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

**c) Satzungsbeschluss**

**Beratungsfolge:**

Gremium	Sitzungsdatum:	Einst.:	Ja:	Nein:	Enth.:	Beschlussvorschlag	abweichender Beschluss
UmPlanA	15.04.2021						
Rat	22.04.2021						

Kosten der Maßnahme: €

Erträge der Maßnahme: €

im Haushaltsplan veranschlagt:

im Wirtschaftsplan veranschlagt:

Mittel stehen zur Verfügung:

ggf. Deckungsvorschlag:

jährlicher Folgeaufwand/-ertrag: €

weiterer Folgeaufwand/-ertrag:

€

€

Ja  
 Ja  
 Ja

Nein  
 Nein  
 Nein

€

Zustimmung der Revision liegt vor.

**Beschlussvorschlag:**

- Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt
- Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 144 der Kreisstadt Euskirchen, Ortsteil Euskirchen wird gem. § 10 BauGB gefasst. Die Begründung ist Bestandteil des Beschlusses.

## **Sachdarstellung:**

In der Ratssitzung am 04.10.2018 wurden die Vorbereitungsarbeiten für den Neubau eines Stadtverwaltungsgebäudes im Bereich City-Süd als Inhabermodell beschlossen. Die möglichen Standorte wurden im Rahmen der Sitzungen der interfraktionellen Arbeitsgruppe „Neubau Stadtverwaltung“ besprochen und der favorisierte Standort an der Ecke Roitzheimer Straße/An der Vogelrute am 06.06.2019 beschlossen (vgl. Ds-Nr.132/2019). Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 22.09.2020 im UmPlanA gefasst.

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 Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal (WES). 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 „Neubau Stadtverwaltung“ umfasst eine Fläche von ca. 7700 m<sup>2</sup>. Der Bereich befindet sich zwischen Bahnhof, der Roitzheimer Straße und An der Vogelrute.

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 69 Jahre alte Gebäude Kölner Straße wirtschaftlich nicht auf einen für öffentliche Gebäude angemessenen Zustand saniert werden.

## Standort City-Süd

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. Die Baugenehmigung liegt vor. Der Förderbescheid steht noch aus.

## Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt, da die Fläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> umfasst und keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs.6 Nr.7 b BauGB besteht.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit verzichtet werden. Aufgrund der repräsentativen Wirkung und dem erwarteten öffentlichen Interesse wurde jedoch eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB in Form einer zweiwöchigen Einsichtnahme durchgeführt.

## Bestehendes Planungsrecht

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

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 werden Teile beider Bebauungspläne überplant.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Mischbaufläche dar.

### Bebauungskonzept

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 nordwestlich projektierten Parkhaus (Bebauungsplan Nr. 131 A) nachgewiesen.

### 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. 131 A) 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.

### Ver- und Entsorgung

In der Vogelrute sowie dem Vorplatz wird ein neuer Mischwasserkanal verlegt. Die Kanaldimensionierung ist dabei bereits für die weitere Entwicklung von 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 Brandschutzkonzept 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.

### Grundstückssituation

Die Stadt Euskirchen ist Grundstückseigentümerin der Fläche (heutiger Parkplatz), nachdem vom WES zwei angrenzende Grundstücke erworben wurden.

### Immissionen

Eine Schallimmissionsuntersuchung erfolgt nicht, da aufgrund der städtischen Rahmendaten keine Beeinträchtigung sowohl für das Rathaus als auch von dem Rathaus zu erwarten ist. Dieses Vorgehen wurde mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt.

### Kampfmittel

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) ergab, dass es im Gebiet erhöhte Kampfhandlungen und Bombenabwürfe gab und mit möglicherweise verbliebenen Kampfmitteln ist zu rechnen ist. Eine Kampfmitteluntersuchung und ggf. -räumung muss im Rahmen der Bauarbeiten durchgeführt werden. Aufgrund der asphaltierten Fläche fand eine Sondierung und Räumung nicht bereits im Bebauungsplanverfahren statt, sondern wird nachgelagert durchgeführt.

## Umwelt

Ein Umweltbericht, sowie eine Eingriff-/Ausgleich Bilanzierung werden nicht erstellt. Im vereinfachten Verfahren kann darauf verzichtet werden. Angesichts der aktuellen fast vollständigen Versiegelung wird der Neubau zu keiner Verschlechterung der Situation führen. Es wurde eine Kartierung der möglichen Biotopstrukturen durch die Verwaltung erstellt, an die UNB gesandt und auf Basis dessen entschieden, dass eine ASP nicht erforderlich ist. Im Gebiet vorhanden, sind lediglich Grünstreifen einfachster Anpflanzungen („Straßenbegleitgrün“) ohne Habitatfunktion.

## Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, in Form einer zweiwöchigen Einsichtnahme gingen keine Stellungnahmen Seitens der Öffentlichkeit ein.

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein:

Die Bezirksregierung wies auf die möglichen Immissionen durch Lärm und Gerüche (hier Verweis auf die Zuckerfabrik) hin und verwies auf die zuständige Immissionsschutzbehörde beim Kreis. Die Geruchsimmissionen wurden im Rahmen des Verfahrens auf der ehemaligen Westdeutschen Steinzeugwerke geprüft und auf der Fläche der City-Süd sind keine erheblichen Beeinträchtigungen ermittelt worden. Von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde gingen keine Bedenken diesbezüglich ein, weshalb keine weiteren Untersuchungen durchgeführt werden.

Die e-regio weist auf Wasserleitungen im Geltungsbereich hin.

Der Kreis Euskirchen weist auf die vorhandenen Altlasten und das anstehende Sanierungsverfahren (Beginn voraussichtlich im Jahr 2021) auf der Fläche des ehemaligen Gaswerkes hin. Die Untere Bodenschutzbehörde möchte am weiteren Verfahren bis hin zur Baugenehmigung beteiligt werden. Die Untere Naturschutzbehörde weist auf die Rodungszeiten hin und forderte eine Habitatkartierung, die wie oben beschrieben erstellt wurde.

Die PleDoc weist auf die bereits lagerichtig dargestellte Gasfernleitung samt Schutzstreifen hin.

Der Erftverband weist auf die Vorbildfunktion öffentlicher Gebäude hin und regt die Prüfung der Regenwassernutzung für die Grünflächenbewässerung sowie ein Gründach auf dem Rathaus an.

## Auslegung

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 durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB gingen keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit ein.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein:

Die Bezirksregierung (Obere Immissionsschutzbehörde) weist erneut auf die Untersuchungslage der Immissionen durch die Zuckerfabrik hin. Auf Nachfragen bei der zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde wurde weiterhin auf die Erstellung von Immissionsgutachten für den Bereich des Verwaltungsneubaus verzichtet. Aufgrund der Entfernung und vorhandenen Bebauung sowie der bereits heute planungsrechtlich zulässigen Nutzung, wird keine maßgebliche Einschränkung durch Immissionen gesehen.

Der Kreis Euskirchen hat keine Bedenken jedoch geben Gesundheitsamt und UNB Hinweise zur Prüfung von Fassaden- und Dachbegrünung, welche im Rahmen der Ausschreibung geprüft werden sollte.

PLEdoc, Regioanlgas Euskirchen GmbH und Thyssengas GmbH weisen auf die vorhandenen Leitungen im Plangebiet hin.

#### Änderungen nach der Auslegung

Nach der Auslegung wurde ein Hinweis auf dem Bebauungsplan zur Erdbebengefährdung aufgenommen.

Zudem wurden einzelne Ergänzungen und redaktionelle Änderungen in der Begründung durchgeführt.

Die Änderungen sind fett und kursiv dargestellt.

#### Kosten

Die Stadt trägt alle anfallenden Kosten für Planung und Bau des Verwaltungsneubaus sowie die entstandenen Kosten durch den Grundstückserwerb.

In Vertretung

Oliver Knaup  
Technischer Beigeordneter

#### Anlagen

Übersicht

Bebauungsplan Nr. 144

Textliche Festsetzungen

Begründung

Anlage 1 Abwägung Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Anlage 2 Abwägung Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB