

Euskirchen, 22.03.2021

Beschlussvorlage

TOP:

Drucksachen-Nr.: 119/2021

öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 150, Ortsteil Euskirchen, Daufenbachquartier, Bereich südwestlich des Bahnhofes

a) 1. Planberatung

b) Aufstellungsbeschluss

c) Beteiligung der Öffentlichkeit

d) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beratungsfolge:

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

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:

- Der Ausschuss nimmt das städtebauliche Konzept zur Kenntnis.
- Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 150 der Kreisstadt Euskirchen/Ortsteil Euskirchen wird gem. § 2 (1) i. V. m. § 13 a BauGB gefasst.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die freiwillige frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchzuführen.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die freiwillige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung:

Die Stadt Euskirchen beabsichtigt, südwestlich des Bahnhofes Planrecht für Geschosswohnungsbau sowie wohnverträgliche Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zu schaffen.

Es handelt sich um das Gelände der Spedition Daufenbach südlich der Roitzheimer Straße mit einer Plangebietsgröße von ca. 6.100 qm.

Das Gelände der Spedition Daufenbach wurde zuletzt nicht weiter für den Speditionsbetrieb genutzt. Die Hallenkomplexe im Westen des Plangebietes dienten als Lagerflächen. Die Verwaltungsgebäude im Osten waren teilweise fremdvermietet. Durch das Brandereignis im Februar 2020 wurde nahezu der gesamte südliche Gebäudebestand zerstört. Lediglich die Grundmauern der Lagerhallen und die Verwaltungsgebäude überstanden den Großbrand.

Vor dem Hintergrund der zentrumsnahen Lage, der stetig wachsenden Wohnnachfrage im Rheinland sowie der Neuorganisation des südlichen Stadteingangs wäre die erneute Nutzung als Speditions- oder reiner Gewerbestandort dem städtebaulichen Gesamtziel nicht angemessen. Das Brandereignis bietet die Möglichkeit, die städtebauliche Organisation des Plangebietes neu zu konzipieren und an die veränderten Anforderungen der Umgebung anzupassen.

Das Plangebiet liegt derzeit in keinem Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es ist vorgesehen, ein Urbanes Gebiet auszuweisen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist das Plangebiet sowie der umliegende Bereich als Mischfläche (MI) dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das historische Gebäudeensemble des Stammhauses der Spedition Daufenbach im Norden soll erhalten und umgebaut werden. Das Stammhaus soll auch in Zukunft weiterhin für gewerbliche Zwecke (Büro- oder Verwaltungsfläche) genutzt werden.

Das durch den Brand stark beschädigte Speicherhaus soll samt Erdgeschossrudiment als Neubau der ehemaligen Grundkubatur nachempfunden werden. In der Erdgeschosszone soll eine kleine Gastronomie (z.B. Cafe, Bistro, Restaurant) mit Außenbereich zur bestehenden Remise entstehen. Das geplante gastronomische Angebot würde sicher auch vom Verwaltungspersonal genutzt werden können. In den darüber liegenden drei Vollgeschossen sind ca. zehn Wohneinheiten als Micro-Apartments geplant. Die charakteristische historische Auftaktsituation bleibt so erhalten.

Die ehemalige Wagenhalle im Westen des Plangebietes soll dort neu erbaut werden. In dem Neubau ist ebenfalls eine nicht störende Gewerbenutzung (Büro- oder Verwaltungsfläche) geplant.

Anstelle der ehemaligen Lagerhallen im Süden vervollständigen zwei dreigeschossige und ein viergeschossiger Baukörper überwiegender Wohnnutzung das Gesamtensemble. Die Baukörper bilden in ihrer Mitte einen gemeinschaftlichen Quartiersplatz. Innerhalb des Quartiers sind begrünte Freiflächen und Spielmöglichkeiten für die Bewohner vorgesehen.

In der Erdgeschosszone zum Quartiersplatz des dreigeschossigen östlichen Gebäudes sind Gemeinschaftsflächen und nichtstörendes Gewerbe geplant. In den darüber liegenden zwei Vollgeschossen sind ca. neun Wohneinheiten vorgesehen. Diese werden barrierefrei durch zwei Laubengänge erschlossen.

In dem südlichen dreigeschossigen Gebäude sind ca. zehn Wohneinheiten geplant. Vier der Wohneinheiten werden als Maisonettetypen vom Erdgeschoss erschlossen und erstrecken sich bis in das erste Obergeschoss. Die Wohneinheiten im dritten Obergeschoss werden barrierefrei über einen Laubengang erschlossen.

Der im Osten verortete viergeschossige Gebäudekomplex beinhaltet ca. 21 Wohneinheiten. Die Wohneinheiten der Obergeschosse werden ebenso barrierefrei über Laubengänge erschlossen.

Es sollen insgesamt ca. 40 WE entstehen.

Die Erschließung erfolgt durch zwei Zufahrten im Norden durch die Anbindung an das bestehende Straßennetz der Roitzheimer Straße.

Der ruhende Verkehr wird überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht. Diese weist ca. 40 Stellplätze für Pkw aus und wird nordöstlich des Plangebietes von der Roitzheimer Straße erschlossen. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich im Erdgeschoss des östlichen dreigeschossigen Gebäudes. Die Stellplätze der Tiefgarage sind für die Bewohner der Wohnungen vorgesehen.

An der östlichen Grundstücksgrenze liegen 25 weitere ebenerdige Stellplätze. Diese sind für die gewerblichen Einheiten, deren Besuchern und Kunden bestimmt. Die Erschließung des Stammhauses erfolgt ebenfalls über die nordöstliche Zufahrt. Die Erschließung der Wagenhalle und des Speicherhauses erfolgt über die nordwestliche Zufahrt. Vor der Wagenhalle liegen weitere vier ebenerdige Stellplätze für die Gewerbefläche. Ein Überfahren des Quartiersplatzes ist somit im Regelfall nicht notwendig. Für Anlieferverkehr oder sonstige Bedarfsanliegen (Entsorgung, Feuerwehr etc.) ist ein Überfahren des Quartiersplatzes oder das Wenden auf diesem möglich.

Derzeit wird geprüft, ob eine Artenschutzprüfung erforderlich ist.

Die Aufstellung erfolgt in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Da die Grundfläche 20.000 qm nicht überschreitet, kann das beschleunigte Verfahren angewandt werden. Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung werden nicht vorbereitet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) vor.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten und umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Es soll dennoch eine freiwillige frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie eine freiwillige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt werden, um in dieser komplexen städtebaulichen Gemengelage die jeweiligen Anforderungen schrittweise miteinander zu verzahnen und in Einklang zu bringen. So kann sichergestellt werden, dass nachbarrechtliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Für die über das Speditionsgelände hinausgehenden Flächen, die erstmal bebaut werden können, müssten Folgekosten erhoben werden.

Städtebauliche Rahmendaten	
Geltungsbereich	ca. 6.100 qm
Urbanes Gebiet (MU)	ca. 6.100 qm
GRZ	0,6
GRZ* (Tiefgarage)	0,8
GFZ	1,8
Geschossigkeit	Stammhaus: 1 Geschoss Halle: 2 Geschosse Wohnhäuser: 3-4 Geschosse
Wohneinheiten	40
Stellplätze	Tiefgarage: ca. 40, Oberirdisch: ca. 29

In Vertretung

Oliver Knaup
Technischer Beigeordneter

Anlagen

Übersicht,
Perspektive Quartiersplatz, Lageplan 1:500, Quartiersschnitt 1:200,
Rechtsplanvorentwurf,
Begründung (Vorentwurf)