

Euskirchen, 11.11.2021

## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.: 335/2021

öffentlich

### Betreff:

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

- 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	09.12.2021						

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) Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB i. V. m. § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.
- b) Die im Rahmen der Behördenbeteiligung und Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB i. V. m. § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.

- c) Der Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 150 der Kreisstadt Euskirchen/Ortsteil Euskirchen wird gem. § 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 u. § 3 (2) BauGB gefasst. Die Begründung ist Bestandteil des Beschlusses. Ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB wird nicht erstellt.
- d) Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB durchzuführen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch eine öffentliche Auslegung.
- e) Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB durchzuführen. Ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB wird nicht erstellt.

## **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 ehemaligen Spedition Daufenbach südlich der Roitzheimer Straße mit einer Plangebietsgröße von ca. 6.100 qm.

Das Gelände der ehemaligen 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 Wohnraumnachfrage im Rheinland sowie der städtebaulichen Neugliederung des südlichen Stadteingangs wäre die erneute Nutzung als Speditions- oder reiner Gewerbestandort dem städtebaulichen Gesamtziel nicht verträglich. Das Brandereignis bietet die Möglichkeit, die städtebauliche Nutzung und Ordnung 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.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.04.2021 im Planungsausschuss gefasst (DS-Nr. 119/2021).

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

### Bebauung

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. 6 Wohneinheiten geplant. Die charakteristische historische Auftaktsituation bleibt erhalten.

Die bestehende Remise soll als überdachte Fahrradabstellfläche genutzt werden. Zudem wird ein zweites Obergeschoss eingezogen, in welchem sich Abstellboxen für die Mieter befinden.

Der zweigeschossige Neubau der Wagenhalle im Westen des Plangebietes gleicht dem Ausdruck der dort verorteten ehemaligen Wagenhalle. In dem Neubau ist ebenfalls eine nicht störende Gewerbenutzung (Büro- oder Verwaltungsfläche) geplant.

Anstelle der ehemaligen Lagerhallen im Süden vervollständigen ein dreigeschossiger und zwei viergeschossige Baukörper mit überwiegender Wohnnutzung das Gesamtensemble. Hier ist im Gegenzug zum Aufstellungsbeschluss aus einem dreigeschossigen ein viergeschossiger Baukörper geworden.

In dem zur östlichen Grundstücksgrenze stehenden viergeschossigen Baukörper befindet sich im Erdgeschoss die Tiefgaragenzufahrt für die notwendigen Stellplätze der Wohnbebauung. In der Erdgeschosszone zum Quartiersplatz sind Gemeinschaftsflächen und nichtstörendes Gewerbe geplant. In den darüber liegenden drei Vollgeschossen sind ca. 10 Wohneinheiten vorgesehen, diese werden barrierefrei durch zwei Laubengänge erschlossen.

In dem südlichen dreigeschossigen Baukörper sind ca. 9 Wohneinheiten geplant. Sechs der Wohneinheiten werden als Maisonettetypen vom Erdgeschoss erschlossen. Die drei Wohneinheiten im zweiten Obergeschoss werden barrierefrei über einen Laubengang erschlossen.

Der im Westen verortete viergeschossige Baukörper beinhaltet ca. 12 Wohneinheiten. Die Wohneinheiten der Obergeschosse werden barrierefrei über Laubengänge erschlossen. Hier entfallen im Gegenzug zum Aufstellungsbeschluss einige Wohneinheiten.

Die Baukörper bilden in ihrer Mitte einen gemeinschaftlichen Quartiersplatz. Innerhalb des Quartiers sind begrünte Freiflächen für die Bewohner und Spielmöglichkeiten vorgesehen.

Es sollen insgesamt ca. 37 WE entstehen.

### Erschließung

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

Der ruhende Verkehr wird überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht. Diese weist ca. 36 Stellplätze für Pkw aus und wird nordöstlich des Plangebietes von der Roitzheimer Straße erschlossen. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich im Erdgeschoss des östlichen viergeschossigen Gebäudes. Die Stellplätze der Tiefgarage sind für die Bewohner der Wohnungen vorgesehen.

An der östlichen Grundstücksgrenze liegen ca. 23 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 zweite 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.

### Entwässerung

Der Kanal in der Roitzheimer Straße ist ausreichend dimensioniert. Die Gesamtversiegelung des Plangebietes wird sich – gemessen am Ist-Zustand – nicht erhöhen. Um dennoch natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen zu unterbinden, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen sind Wege, Plätze, Stellflächen und andere Flächen, außerhalb von Bereichen wo Schadstoffkontaminationen zu erwarten sind, sowie es die Verkehrssicherheit erlaubt, so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort versickern kann (Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotter).

Flächenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

### Emissionen

Nach den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose [Stoffers Akustik Ingenieurbüro, Hürth; November 2021] ist das Plangebiet durch Verkehrslärm vorbelastet. Im Bebauungsplan werden die notwendigen Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sowie im Nordosten des Plangebietes eine Grundrissgliederung festgesetzt. Die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet lösen keine relevante Emissionsbelastung für den umgebenden Bestand aus.

### Artenschutz

Im Zuge der überschlägigen Prognose kann für einen Großteil der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten davon ausgegangen werden, dass bei Fällung / Rodung / Abriss außerhalb der Brutzeit Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Vorhabenrealisierung nicht eintreten. Im Rahmen der Vorprüfung konnte jedoch für Gebäudefledermäuse (v.a. Zwergfledermaus, Großes Mausohr, Breitflügelfledermaus) nicht ausgeschlossen werden, dass es im Zuge des Abrisses und der Sanierung zu einem Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Die genannten Arten wurden einer vertiefenden Prüfung (Stufe II) unterzogen.

In den vom Vorhaben betroffenen Gebäuden und Strukturen konnten einige mögliche Verstecke identifiziert werden, die als Sommerquartiere genutzt werden könnten.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, um dem Verlust von potenziell als Sommerquartiere von gebäudebewohnenden Fledermausarten geeigneten Strukturen entgegenzuwirken, erfolgt die Anbringung von 7 Spaltenkästen an den vom Vorhaben nicht betroffenen Stammhaus. Zudem sind 8 weitere Spaltenkästen oder Fledermaus-Fassadenröhren an den neuen Wohnhäusern zu installieren.

Um dem Verlust der vorgefundenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte der nicht planungsrelevanten Vogelart „Hausrotschwanz“ auszugleichen und das Plangebiet attraktiver für Gebäudebrüter zu gestalten, wird empfohlen, Nisthilfen an den Gebäuden zu installieren.

### Bodenbelastung

Die im Untergrund angetroffenen Schadstoffe in Form von erhöhten PAK-, KW- und Bleikonzentrationen im Feststoff beschränken sich i. W. auf die künstliche Auffüllung, welche sich als ein Boden-Bauschutt-Gemisch darstellt.

Durch die geplante Bebauung erfolgt in vielen Bereichen ein Aushub der belasteten Auffüllungen sowie eine Versiegelung der Oberflächen, sodass keine Niederschläge in den Untergrund eindringen, gegebenenfalls Schadstoffe lösen und im Grundwasser zutragen können. Für die Außenanlagen muss in Bereichen höherer Schadstoffkonzentrationen unterhalb des Kulturbodens eine entsprechend wirksame Abdichtung hergestellt werden.

Aus gutachterlicher Sicht ist die technische Variante der Sicherung gegenüber der der Dekontamination zu bevorzugen. Hiergegen sprechen keinerlei Belange der Bundes-Bodenschutzverordnung bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes.

### Verfahren

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.

### Beteiligung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Es ist trotzdem eine freiwillige frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie eine freiwillige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt worden, 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.

In diesem Fall wurde eine freiwillige frühzeitige Beteiligung, durch eine zweiwöchige Einsichtnahme vom 07.06. bis einschließlich 21.06.2021 durchgeführt.

Es ist eine Stellungnahme eines Anliegers aus der Roitzheimer Straße eingegangen. In dieser wird nach der Grenzmauer gefragt, die an die Gärten der Roitzheimer Straße 18-24 grenzt. Würde diese entfernt, würde der Sichtschutz fehlen. Falls es keine statischen Bedenken gibt, ist der Erhalt der Mauer eine Option. Es wird zudem angefragt, wie mit Niederschlag umgegangen wird und wie hoch die Wagenhalle letztendlich ausfallen wird.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB fand mit Schreiben vom 07.06. bis zum 05.07.2021 statt.

Die seitens der Behörden eingegangenen Stellungnahmen, die u.a. Aussagen zur Erdbebengefährdung, Kampfmittel, Leitungstrassen sowie zu Altlasten machen, wurden in die Entwurfsplanung aufgenommen. Sie sind als Hinweise und sonstige textliche Ergänzungen in die textlichen Festsetzungen und in die Begründung eingeflossen.

Die Abwägung der Stellungnahmen ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

Die Untere Bodenschutzbehörde äußert vorerst Bedenken. Aufgrund dessen wurde der gutachterliche Bericht überarbeitet. Im Untergrund befinden sich Schadstoffe in Form von erhöhten PAK-, KW- und Bleikonzentrationen. Damit kein Niederschlag in den Untergrund eindringen und Schadstoffe lösen kann, um diese in das Grundwasser zu leiten, muss ein Aushub der belasteten Auffüllungen erfolgen sowie eine Versiegelung der Oberflächen. Die Untere Wasserbehörde äußert

auch vorerst Bedenken, da keine Angaben zur Entwässerung gemacht worden waren. Angaben zur Entwässerung wurden nun in die Begründung und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Wasserversorgungsverband Euskirchen-Swisttal (EWS) weist auf das Anpflanzen von Bäumen außerhalb von Leitungstrassen hin. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend ergänzt. Des Weiteren wird die Pflanzliste aufgenommen und um die kritischen Baumarten gekürzt. Im Zuge der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen und in die Begründung aufgenommen, da vermehrte Bombenabwürfe festgestellt wurden. Das Gesundheitsamt weist des Weiteren u.a. auf die Einplanung von Frischluftschneisen und die Schaffung von versickerungsfähigen Flächen hin. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend ergänzt. Der Geologische Dienst NRW benennt die Erdbebengefährdung, die als Hinweis in die textlichen Festsetzungen und die Begründung aufgenommen wird. Der Erftverband bezieht sich auf die Flächen für den ruhenden Verkehr sowie interne Erschließungswege. Diese sollen nach Möglichkeit aus versickerungsfähigem Material erstellt werden. Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege gibt zu beachten, dass keine Untersuchungen stattgefunden haben, sondern es sich lediglich um eine Prognose handelt, dass keine Konflikte bestehen. Die Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen und in die Begründung aufgenommen.

Da das zukünftige Planrecht Wohnungen zulässt, können grundsätzlich Folgekostenbeiträge vereinbart werden. Die Größe des neuen, zusätzlichen Nettobaulandes beträgt 392 m<sup>2</sup> Fläche. Daraus ergibt sich ein Folgekostenbeitrag von 392 m<sup>2</sup> x 10 €/m<sup>2</sup> = 3.920 €. Der Betrag soll für die Erweiterung des Kinderspielplatzes Gutenbergstraße verwendet werden.

<b>Städtebauliche Rahmendaten</b>	
Geltungsbereich	ca. 6.100 qm
Urbanes Gebiet (MU)	ca. 6.100 qm
GRZ	0,6
GRZ* (Tiefgarage)	0,8
GFZ	1,8
Geschossigkeit	Stammhaus: 2 Geschosse Halle: 2 Geschosse Wohnhäuser: 3-4 Geschosse
Wohneinheiten	37
Stellplätze	Tiefgarage: ca. 36, Oberirdisch: ca. 27

In Vertretung

Oliver Knaup  
Technischer Beigeordneter

#### Anlagen

Übersicht  
Lageplan,  
Ansicht 1,  
Ansicht 2,  
Rechtsplan (Entwurf)  
Textliche Festsetzungen  
Begründung (Entwurf)  
Abwägung gem. § 3 (1) BauGB  
Abwägung gem. § 4 (1) BauGB