

Euskirchen, 24.05.2022

## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.: 196/2022

öffentlich

### Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 141, Ortsteil Euskirchen, nördlicher Bereich zwischen der Straße An der Vogelrute, Pützbergring und Gottlieb-Daimler-Straße**

**a) Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**

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

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

**d) Satzungsbeschluss**

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Einst.	Ja	Nein	Enth.	Beschlussvorschlag	abweichender Beschluss
UmPlanA	15.06.2022						
Rat	23.06.2022						

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 eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.

- b) Die im Rahmen der Behördenbeteiligung und Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.
- c) Die im Rahmen der Behördenbeteiligung und Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.
- d) Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141 der Kreisstadt Euskirchen/Ortsteil Euskirchen wird gem. § 10 BauGB i.V.m. § 12 BauGB gefasst. Die Begründung ist Bestandteil des Beschlusses. Der Begründung ist ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB beigelegt.

## **Sachdarstellung:**

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Kernstadt und wird durch den Pützbergring im Westen, der Straße An der Vogelrute im Süden, der Gottlieb-Daimler-Straße im Norden sowie dem Flurstück 337, Flur 43 Gemarkung Euskirchen im Osten begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 ist mit ca. 7.735 m<sup>2</sup> nur ein Teil eines Rahmenkonzeptes, welches eine aufeinander abgestimmte großräumige Planung angrenzender Flächen mit einbezieht.

Für den Änderungsbereich gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 100. Er setzt im nördlichen Bereich Gewerbegebiet (GE) sowie im südlichen Bereich Mischgebiet fest. Im Nordwesten befindet sich ein Grünstreifen mit der Zweckbestimmung privat.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet derzeit Gewerbliche Baufläche (G) dar. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 wird der Flächennutzungsplan in einer 34. Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB angepasst, um Mischbaufläche (Urbanes Gebiet) auszuweisen, da die beabsichtigten Festsetzungen aus der bestehenden Darstellung als Gewerbliche Baufläche nicht entwickelt werden können.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.09.2020 im Planungsausschuss gefasst (DS-Nr. 196/2020).

### Bebauung

Die zum Aufstellungsbeschluss am 22.09.2020 im UmPlanA vorgestellten Entwürfe wurden im Laufe des Verfahrens überarbeitet und dem Ausschuss erneut vorgelegt. Dabei ist zum einen die Bebauungsdichte im südlichen Bereich aufgelockert und zum anderen der kompakte Gebäudekomplex durchbrochen worden. Des Weiteren wurde mittig ein Gebäudekomplex weggenommen, sodass im Zentrum des Plangebietes eine größere Grünfläche etabliert werden konnte.

Es sollen drei- bis viergeschossige Gebäude mit Nicht-Vollgeschossen errichtet werden, die ca. 122 WE ermöglichen. Davon sollen ca. 20 im geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Angesichts des örtlichen Umfeldes soll ein urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen werden.

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 20° ab einer Gesamtfläche von 100 m<sup>2</sup> sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer zu unterhalten. Dies gilt u.a. nicht für notwendige technische Anlagen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts.

### Erschließung

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung für den Autoverkehr über die Gottlieb-Daimler-Straße vor. Hier sollen oberirdisch zwischen den Wohnkomplexen einzelne Parktaschen entstehen. Der Großteil der Stellplätze wird in einer Tiefgarage untergebracht. Die Erschließung soll über eine Ein- und Ausfahrt im Nordosten des Grundstücks an der Gottlieb-Daimler-Straße erfolgen.

Eine innere Erschließung ist nicht angedacht. Der Innenhof soll als Grünanlage angelegt werden. Lediglich die Zufahrt für die Feuerwehr wird über ein Wegesystem sichergestellt.

Die Berechnung der Verkehrserzeugung für die Planung ergab ein Gesamtverkehrsaufkommen von täglich 560 Kfz-Fahrten. Dieser zusätzliche Verkehr wurde als Tagesverkehr und anteilig zu den Spitzenstunden auf das Straßennetz umgelegt. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass die zusätzlichen Verkehre, die durch die Planung erzeugt werden, an allen untersuchten Knotenpunkten mit einer ausreichenden oder besseren Verkehrsqualität abgewickelt werden können. Zur Aufrechterhaltung der Grünen Welle auf dem Pützbergring muss für die nachmittägliche Spitzenstunde das Koordinierungsband angepasst werden. Die Wirksamkeit bleibt dann auf dem Niveau der Bestandssituation.

### Immissionen

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen im Bereich des Bauvorhabens in der Summe aus Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen liegen bei 63 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts an der Nordwestfassade. Für die Ostfassade ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) tags und von bis zu 46 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden um bis zu 3 dB tags und 5 dB nachts überschritten.

Die höchsten Gewerbelärmimmissionen im Bereich des Bauvorhabens liegen bei 61 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts an der Ostfassade. Die Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete (MU) gemäß TA Lärm von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden somit tags eingehalten bzw. ausgeschöpft und geringfügig um bis zu 2 dB nachts überschritten.

Das Kriterium der TA Lärm für kurzzeitige zulässige Geräuschspitzen in Mischgebiete (MI) von 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts wird innerhalb des Tageszeitraumes eingehalten und innerhalb des Nachtzeitraumes bzw. der lautesten Nachtstunde um bis zu 9 dB überschritten.

Um die oben geschilderten Überschreitungen im Bebauungsplan zu regeln, sind entsprechende Festsetzungen – zeichnerisch und textlich – getroffen worden (fensterunabhängige Belüftung, Regelungen zu Außenwohnbereichen).

### Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Bereich des Benzinabscheiders eine Belastung des Bodens mit MKW- und BTEX-Gehalt auf, welche im Maßnahmenschwellenwertbereich der LAWA (1994) liegen. Bei der Altlast handelt es sich um eine sehr lokal begrenzte Belastung des Bodens. Mit Baubeginn wird die Altlast durch eine vollständige Abtragung und eine fachgerechte Entsorgung beseitigt, wodurch einer möglichen Gefahr und somit eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorgebeugt werden kann.

### Artenschutz

Die Biotopstruktur des Änderungsbereichs ist für keine der zu erwartenden, planungsrelevanten Arten der LANUV Liste als Lebensraum geeignet. Ein Vorkommen der 16 aufgeführten Arten mit Fortpflanzungs- sowie Ruhestätten im Plangebiet wird nicht erwartet.

### Verfahren

Der Bebauungsplan ist als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im UmPlanA am 22.09.2020 beschlossen worden. Damit ist der Bebauungsplan an den Investor gebunden. Die Durchführung des Vorhabens wird in einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) geregelt. Dieser wird bis zum Satzungsbeschluss unterschrieben sein. Zusätzlich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt. Er ist der Vorlage beigelegt.

### Kosten

Der Stadt entstehen durch die Planung keine Kosten. Der Investor trägt alle anfallenden Kosten.

### Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung wurde im Rahmen einer Einsichtnahme vom 22.03. bis einschließlich 20.04.2021 durchgeführt.

Im Rahmen der Einsichtnahme ist eine Stellungnahme eines großen Gewerbebetriebes eingegangen. Dieser hat jedoch keinen Einfluss auf das Plangebiet.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB fand mit Schreiben vom 22.03. bis zum 20.04.2021 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 öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB fand vom 13.12.2021. bis zum 17.01.2022 statt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB fand mit Schreiben vom 13.12.2021. statt.

Der Großteil der Stellungnahmen ist bereits in der frühzeitigen Beteiligung eingegangen und aufgenommen worden. Das Jugendamt hat zudem darauf hingewiesen, dass der Bedarf an Kindertagesbetreuung Berücksichtigung finden soll. Es ist keine Einrichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen, da die Kinder in der Umgebung des Plangebietes in den bereits existierenden und

zukünftig errichteten Gruppen aufgenommen werden können. Die Bez.Reg. Köln (Dezernat 53, Immissionsschutz) hat verschiedene Anmerkungen hinsichtlich Lärm, Gerüche sowie Störfallbetriebe mitgeteilt. Das Schallschutzgutachten wurde entsprechend überarbeitet und ergänzt.

Die Abwägung der Stellungnahmen ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

<b>Städtebauliche Rahmendaten</b>	
Geltungsbereich	ca. 7.735 qm
Urbanes Gebiet (MU)	ca. 7.735 qm
GRZ	0,6
GRZ* (Tiefgarage)	1,0
GFZ	1,8
Geschossigkeit	Drei- bis viergeschossig plus Staffelgeschoss
Wohneinheiten	ca. 122
Stellplätze	Tiefgarage: ca. 148, Oberirdisch: ca. 12

Sacha Reichelt  
Bürgermeister

Anlagen

Übersicht

Rechtsplan

Textliche Festsetzungen

Vorhaben- und Erschließungsplan

Begründung

Umweltbericht

Abwägung gem. § 3 (1) BauGB

Abwägung gem. § 4 (1) BauGB

Abwägung gem. § 4 (2) BauGB