

Begründung
zur
34. Flächennutzungsplanänderung,
der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen

**(Nördlicher Bereich zwischen der Straße An der Vogelrute,
Pützbergring und Gottlieb-Daimler-Straße)**

Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 141, Ortsteil Euskirchen

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Städtebauliche Begründung	1
1.0 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	1
2.0 Planverfahren.....	1
3.0 Rahmenbedingungen	2
3.1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung des FNPs	2
3.2 Ziele der Raumordnung / Regionalplan	3
3.3 Flächennutzungsplan	3
3.4 Landschaftsplan.....	4
3.5 Landschaftsbildanalyse	4
3.6 Bestehendes Planungsrecht	4
3.7 Bisherige Nutzung.....	4
4.0 Inhalte der 34. Flächennutzungsplanänderung	4
5.0 Kennzeichnung	5
6.0 Auswirkungen der Planung.....	5
6.1 Verkehr und ruhender Verkehr	5
6.2 Schallimmissionen	5
6.3 Geruchsmissionen.....	5
6.4 Artenschutz	5
6.5 Natur und Landschaft / Eingriff/Ausgleich.....	6
6.6 Umweltbelange / Umweltprüfung	6
7.0 Kosten	6

Teil I: Städtebauliche Begründung

1.0 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Bauland vor allem entlang der Rheinschiene und in den angrenzenden Städten und Gemeinden erfolgt zunehmend eine Verknappung baulich entwickelbarer Flächen. Dadurch rücken verstärkt Brachflächen in den Fokus, die bisher aufgrund hoher Gestehungskosten nicht wirtschaftlich entwickelt werden konnten.

In der Stadt Euskirchen befindet sich eine solche Brachfläche südlich des Bahnhofsbereiches am Pützbergring, auf der seinerzeit die ehemaligen Westdeutschen Steinzeugwerke ihre Produktionsgebäude besaßen. Die bauliche Entwicklung der Fläche der ehemaligen Westdeutschen Steinzeugwerke stellt einen zentralen Baustein bei der Schaffung neuer Entwicklungsmöglichkeiten in der Kreisstadt Euskirchen in substanziellem Umfang dar.

Die Kreisstadt Euskirchen hat daher im Jahr 2016 für das ca. 55 Hektar große Areal zwischen Pützbergring, Alfred-Nobel-Straße, L194 und Roitzheimer Straße die Änderung des Regionalplans von Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) in Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) angeregt, um den Bereich künftig vielfältiger entwickeln zu können. Diese 19. Regionalplanänderung wurde im April 2019 genehmigt, sodass die regional- und landesplanerischen Voraussetzungen für eine Bauleitplanung mit dem Ziel einer Konversion dieses Altindustriestandortes vorliegen.

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt und zum Bahnhof sowie aufgrund seiner vorhandenen Erschließung und trotz des noch gewerblich geprägten Umfeldes große Entwicklungspotenziale auch für eine Wohnnutzung. Dies würde helfen, den deutlich gestiegenen Wohnbaulandbedarf zu decken.

Die nordöstlich liegenden Flächen der ehemaligen Westdeutschen Steinzeugwerke sollen im Sinne der städtebaulichen Ziele der Kreisstadt Euskirchen ebenfalls entwickelt werden. Dazu ist sowohl die Änderung des Flächennutzungsplanes (32. Änderung) als auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 erforderlich.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet derzeit Gewerbliche Baufläche (G) dar. Da auch hier eine städtebauliche Entwicklung unter Einbeziehung einer Wohnnutzung erfolgen soll, wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 141 aufgestellt.

Das Plangebiet der 34. Flächennutzungsplanänderung soll sich aus einer Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen und wohnverträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen auszeichnen.

Die Flächennutzungsplanänderung stellt auf der Grundlage dieser Konzeption ein Urbanes Gebiet dar.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 sollen die vorgenannten Rahmenbedingungen für die beabsichtigte Quartiersentwicklung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch die 34. Flächennutzungsplanänderung hergestellt werden.

2.0 Planverfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 01.10.2019 den Beschluss zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Der Beschluss zur Aufstellung der 34. Flächennutzungsplanänderung wurde am 29.11.2019 bekannt gemacht.

Die landesplanerische Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde mit Schreiben vom 19.12.2019 bei der Regionalplanungsbehörde Köln gestellt und am 17.01.2020 positiv beschieden.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 10.02.2021 den Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung gefasst. Der Beschluss wurde am 12.03.2021 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Einsichtnahme vom 22.03.2021 bis 20.04.2021 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.03.2021.

In seiner Sitzung am 28.10.2021 hat der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen die öffentliche Auslegung der 34. Flächennutzungsplanänderung, Ortsteil Euskirchen beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.12.2021 bis 17.01.2022 einschließlich. Die Bekanntmachung erfolgte am 03.12.2021. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 13.12.2021 an der Planung durchgeführt.

Der Feststellungsbeschluss zur 34. Flächennutzungsplanänderung wurde am 23.06.2022 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

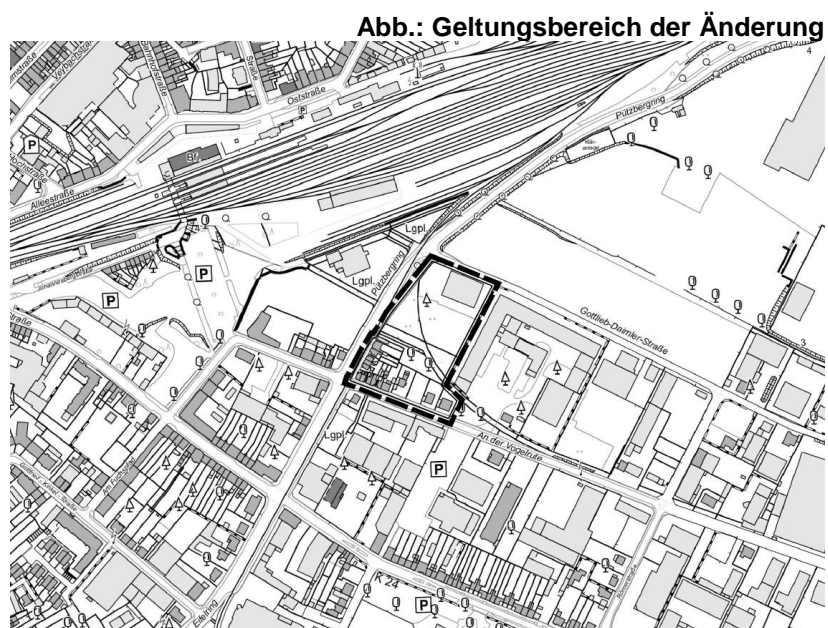
3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung des FNPs

Der Geltungsbereich befindet sich südöstlich der Kernstadt und wird durch den Pützberggring 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 hat eine Größe von ca. 1,6 ha.

Die Plangebietsabgrenzung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



© Geobasisdaten Kreis Euskirchen; genordet; ohne Maßstab

3.2 Ziele der Raumordnung / Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln weist den Änderungsbereich nach Rechtswirksamkeit der 19. Regionalplanänderung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Vor der 19. Regionalplanänderung war gemäß den historisch entstandenen Nutzungen als Ziegelei und später als Steinzeugwerke ein Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) ausgewiesen.

Die geplanten Wohnbauflächen und wohnverträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen entsprechen damit den Vorgaben der Landesplanung.

Abb.: Auszug aus dem Regionalplan

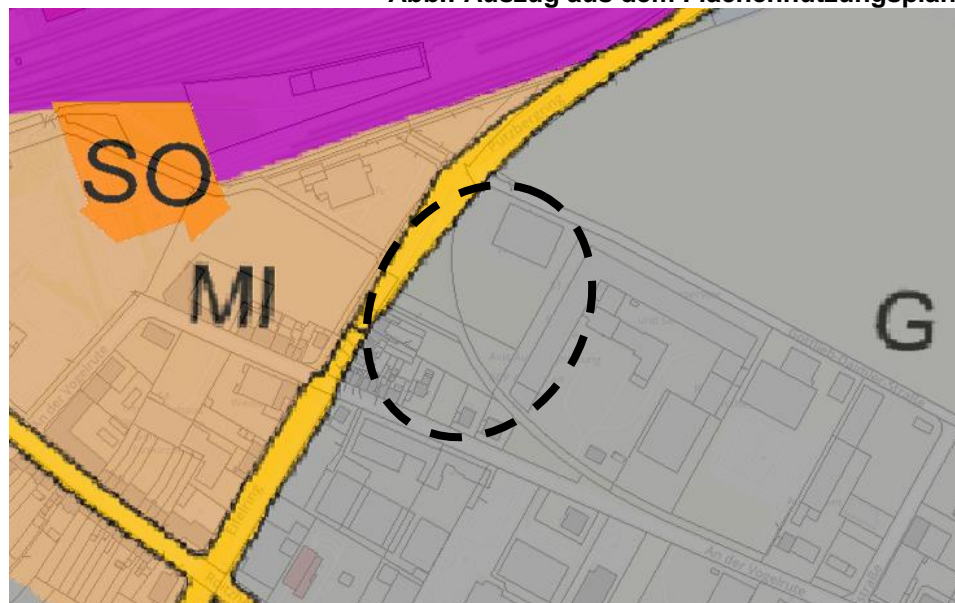


genordet; ohne Maßstab

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist der Bereich als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Nordwestlich befindet sich der Pützberggring als örtlicher Hauptverkehrszug sowie in westlicher Richtung ein Mischgebiet. Südwestlich des Änderungsbereichs soll die Gewerbliche Baufläche ebenso in ein Mischgebiet umwandelt werden. Nordöstlich ist die 32. Flächennutzungsplanänderung im Aufstellungsverfahren, in der zukünftig Sondergebiet, Urbanes Gebiet, Wohngebiet und Grünfläche dargestellt werden soll.

Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



genordet; ohne Maßstab

3.4 Landschaftsplan

Der Planbereich liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplanes des Kreises Euskirchen (05/2007), da er als eine „Fläche nach §§ 30, 34 BauGB Innenbereich“ eingestuft wurde.

Landschaftsplanerische Entwicklungsziele liegen daher für den Bereich nicht vor.

3.5 Landschaftsbildanalyse

Ziel der Landschaftsbildanalyse im Kreis Euskirchen aus dem Jahr 2015 ist die verträgliche Abstimmung der Belange von Klimaschutz, Landschaftsschutz und Tourismus vor dem Hintergrund der zu erwartenden Veränderungen in der Landschaft durch Infrastrukturmaßnahmen, v.a. im Rahmen der Energiewende. Damit soll im Aufgaben- und Zuständigkeitsbereich der Kreisverwaltung Euskirchen für den Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz im Rahmen der Landschaftsplanung die Berücksichtigung von § 1 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz sichergestellt werden.

Aus dem Wortlaut des Gesetzes: „... Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass ... (3.) die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind ...“.

Das Konzept dient als Hilfestellung für den Kreis Euskirchen und die kreisangehörigen Kommunen, mögliche Auswirkungen von Landschaftsveränderungen auf die Kulturlandschaft frühzeitig und qualifiziert auf Grundlage der Landschaftsbildanalyse zu bewerten. Aufgrund der Betrachtungsebene der vorliegenden Landschaftsbildanalyse (im Maßstab 1:25.000) auf Gemeindeebene bleibt die konkrete, vorhabenbezogene Bewertung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen der Einzelfallbetrachtung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorbehalten und kann nicht durch die hier vorliegende übergeordnete Betrachtungsebene ersetzt werden.

Das Plangebiet wird bereits jetzt als Gewerbegebiet genutzt und ist von Bebauung umschlossen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erkennen.

3.6 Bestehendes Planungsrecht

Für den Änderungsbereich gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 100. Er setzt im nördlichen Bereich Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 fest. Im Nordwesten befindet sich ein Grünstreifen mit der Zweckbestimmung privat. Der südliche Bereich setzt Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung fest. Der Bebauungsplan Nr. 100 ist seit dem 23.01.1996 rechtskräftig.

3.7 Bisherige Nutzung

Auf dem größten Bereich im Plangebiet (Gewerbegebiet) wird derzeit noch ein Autohaus betrieben. Die Besitzer möchten ihr Gewerbe allerdings aufgeben und ihr Grundstück verkaufen. Der südliche Bereich (Mischgebiet) wird derzeit fast ausschließlich zur Wohnnutzung genutzt.

4.0 Inhalte der 34. Flächennutzungsplanänderung

Es ist geplant, die heute innerhalb des Änderungsbereiches dargestellte gewerbliche Baufläche durch die Darstellung eines Urbanen Gebietes zu ersetzen.

Die neue Darstellung entspricht dem überarbeiteten städtebaulichen Konzept der Rahmenplanung, die auch dem Bebauungsplan Nr. 141 zugrunde liegt.

Das Urbane Gebiet, das 100% des Plangebietes ausmacht, hat eine Größe von 15.967 m².

5.0 Kennzeichnung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Bereich des Benzinabscheiders eine Belastung des Bodens mit MKW- und BTEX-Gehalt, welche im Maßnahmenschwellenwertbereich der LAWA (1994) liegen. Eine entsprechende Kennzeichnung ist im Flächennutzungsplan eingetragen.

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.

6.0 Auswirkungen der Planung

6.1 Verkehr und ruhender Verkehr

In einem Verkehrsgutachten (BSV Aachen, November 2020) für den Bebauungsplan 141 wurden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf das umgebene Straßennetz untersucht und bewertet. Hierzu wurden zunächst die Ergebnisse der bisherigen Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 140 (ehemaliges Areal der Westdeutschen Steinzeugwerke) zur Beschreibung der verkehrlichen Ausgangslage übernommen. Aufbauend hierauf wurden die Verkehrsmengen aus dem Bebauungsplangebiet im Wege einer Verkehrserzeugung errechnet (Tagesganglinie; Tages-Spitzenstunden) und auf das umliegende Straßennetz umgelegt.

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens 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 verbleibt dann auf dem Niveau der Bestandssituation. Zu weiteren Details wird auf das vollständige Gutachten verwiesen.

6.2 Schallimmissionen

Nach den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose [Peutz Consult; Okt. 2020] für den Bebauungsplan Nr. 141 ist der Änderungsbereich durch Verkehrs- und Gewerbelärm erheblich vorbelastet. Im Bebauungsplan Nr. 141 werden die notwendigen Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Die vorgesehenen Nutzungen im Änderungsbereich lösen keine relevante Emissionsbelastung für den umgebenden Bestand aus, vielmehr führt die Umnutzung des bisherigen Gewerbegebietes hier überwiegend zu einer Entlastung.

6.3 Geruchsmissionen

Die Geruchsmissionsprognose [Olfasense GmbH; Februar 2021] weist für den Teil des Änderungsbereiches die Einhaltung der auf den Ersatz der GIRL durch den Anhang 7 der zum 01.12.2021 in Kraft getretenen Neufassung der TA Luft als unproblematisch anzusetzenden max. Geruchsbelastung von 0,1 relativer Häufigkeit der Geruchsstunden (Zeiträume mit wahrnehmbarem Geruchseintrag, z. B. von der Zuckerfabrik) nach.

6.4 Artenschutz

Zum Verfahren wurde eine Artenschutzprüfung ASP 1 durchgeführt.

Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass die Biotopstruktur des Änderungsbereichs für keine der zu erwartenden, planungsrelevanten Arten der LANUV Liste als Lebensraum

geeignet ist. Ein Vorkommen der 16 aufgeführten Arten mit Fortpflanzungs- sowie Ruhestätten im Plangebiet wird nicht erwartet.

6.5 Natur und Landschaft / Eingriff/Ausgleich

Das Gelände ist zu einem Teil durch eine ehemalige Autohausnutzung versiegelt. Eine Verpflichtung zur Anwendung der gesetzlichen Eingriffsregelung besteht aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes nicht. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 fest.

Die überhöhte Ausnutzung des Grundstücks von bis zu einer GRZ von 1,0 wird durch eine Tiefgaragenbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 60 cm zzgl. Filter- und Drainschichten gemindert. Somit ist sichergestellt, dass der Innenhof der Bebauung qualitativ voll begrünt wird. Darüber hinaus ermöglicht der Substrataufbau auch eine verzögerte Einleitung der Niederschlagswassermengen.

Dem Eingriff des hier vorliegenden Bebauungsplans Nr. 141 stehen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplan Nr. 100 gegenüber, die rein rechnerisch die ökologischen Wertigkeiten vor und nach der Realisierung wiederherstellen. Ein zusätzlicher externer Ausgleich ist gemäß Umweltbericht nicht geboten. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen können durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemindert werden.

6.6 Umweltbelange / Umweltprüfung

Die Umweltauswirkungen werden im nachfolgenden Umweltbericht gem. § 2a BauGB erfasst.

7.0 Kosten

Der Stadt entstehen Kosten für die Artenschutzprüfung und den Umweltbericht.

Euskirchen, den 23.11.2022
Der Bürgermeister

Sacha Reichelt