

Euskirchen, 24.08.2022

# Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.: 270/2022

öffentlich

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 140, Ortsteil Euskirchen, Bereich zwischen Gottlieb-Daimler-Straße, Pützbergring und Alfred-Nobel-Straße (ehem. Westdeutsche Steinzeugwerke)**

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

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

**c) Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2)**

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

**e) Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der erneuten Behördenbeteiligung und der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3)**

**f) Erneuter Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Einst	Ja	Nein	Enth.	Beschlussvorschlag	abweichender Beschluss
UmPlanA	15.09.2022						
Rat	27.09.2022						

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 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.
- d) Die im Rahmen der Behördenbeteiligung und Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.
- e) Die im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung und Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.
- f) Der erneute Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 141 der Kreisstadt Euskirchen/Ortsteil Euskirchen wird gem. § 10 BauGB gefasst. Die Begründung ist Bestandteil des Beschlusses. Der Begründung ist ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB beigefügt.

## **Sachdarstellung:**

Der Satzungsbeschluss zum vorliegenden Planverfahren wurde in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Planung am 14.12.2021 gefasst. Dies erfolgte gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur 32. Flächennutzungsplanänderung.

Die Unterlagen zur 32. Flächennutzungsplanänderung wurden anschließend der Bezirksregierung Köln zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt. Die Bezirksregierung Köln teilte Anfang April mit, dass sie keine Genehmigung erteilen werde, da Versagungsgründe vorliegen. Im Rahmen einer Anhörung wurden die Versagungsgründe sowie weiterführende Hinweise für ein rechtssicheres Verfahren und die Wiedervorlage zur Genehmigung vorgetragen.

Am 19.05.2022 wurde im Rat ein erneuter Auslegungsbeschluss über den gesamten Geltungsbereich mit einer Auslegungsdauer von einem Monat (Drucksachen-Nr. 133/2022) gefasst.

Die Verfahrensunterlagen wurden inhaltlich und redaktionell überarbeitet.

Die Auswirkungsanalyse wurde angepasst, alle einzelhandelsbezogenen Rückschlüsse sind sowohl auf FNP- als auch auf Bebauungsplanebene in den Begründungen ergänzt und korrigiert worden.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung zu beiden Bauleitplänen basierte zudem auf einer veralteten Rechtsgrundlage, so dass dieser Fehler durch die erneute Bekanntmachung über beide komplette Geltungsbereiche geheilt wurde.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB fand vom 11.07. bis zum 10.08.2022 statt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB fand mit Schreiben vom 22.06.2021 statt.

Der Einzelhandelsverband Bonn Rhein-Sieg Euskirchen gibt zu Bedenken, dass das Hauptzentrum Euskirchens hinsichtlich zentrenrelevanter Angebote im neuen Plangebiet nicht gefährdet werden darf. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt liegt nordwestlich des Planstandortes. Die Bahngleise stellen zudem eine deutliche städtebauliche Zäsur dar, sodass keine funktionalen Wechselwirkungen zwischen den Standorten zu erwarten sind. Bezüglich der Auswirkungen der avisierten Einzelhandelsnutzungen wurde eine Einschätzung vorgenommen. Im Fazit der Auswirkungsanalyse wird festgehalten, dass mit der geplanten Ansiedlung bzw. Verlagerung und Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen weder erhebliche, negative städtebauliche noch erhebliche versorgungsstrukturelle Folgewirkungen in Euskirchen und im Umland einhergehen werden. Auch werden zentrale Versorgungsbereiche nicht in ihrer Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit gefährdet.

Das Gesundheitsamt empfiehlt unter dem Druck des Klimawandels planerisch und baulich tätig zu werden. Die Ergebnisse des erstellten Klimagutachtens sind jedoch bereits in die Planung eingeflossen. Festgesetzt wurden u.a. die Begrünung von Dachflächen und die Tiefgaragen. Im Vertrag wurden ein Vegetationsflächenanteil sowie Anpflanzungen von Bäumen vorgeschrieben.

Die Untere Bodenschutzbehörde regt an, die gutachterliche Begleitung in die Festsetzung aufzunehmen. Dies ist jedoch rechtlich nicht möglich. Der städtebauliche Vertrag enthält die Verpflichtung zur Erstellung eines Sanierungskonzeptes. Die Untere Bodenschutzbehörde wird regelmäßig informiert und als Fachbehörde einbezogen.

Die Bez.Reg. Köln – Dez. 54 Wasserwirtschaft, Obere Wasserbehörde – weist mit ihrer Stellungnahme auf den Hochwasserschutz hin. Das Gebiet ist aufgrund seiner Höhenlage allerdings weder Überschwemmungsgebiet noch Hochwasserrisikogebiet. Der Bebauungsplan sieht zur Bewältigung von Starkregenereignissen u.a. die Schaffung von Retentionsbereichen und Maßnahmen zur Abflussverzögerung vor.

Die Industrie- und Handelskammer Aachen hinterfragt die Festsetzung einer Geschossfläche mit einzelnen Verkaufsflächenobergrenzen. Es kommt die Frage auf, ob ein Einkaufszentrum oder separate Sondergebiete festgesetzt werden sollten. Der Bebauungsplan dient mit der Festsetzung des Sondergebiets der Verwirklichung eines einzelnen Vorhabens, das auf einem zusammenhängenden Grundstück eines Eigentümers Mietobjekte für unterschiedliche Einzelhandelssortimente vorsieht. Die festgesetzten Obergrenzen der Verkaufsflächen sind insoweit vergleichbar mit der Aufteilung von Flächen innerhalb eines Einkaufszentrums. Das zugrundeliegende städtebauliche Planungskonzept ermöglicht es nicht, das Sondergebiet in einzelne Teilgebiete zu zerlegen. Das Konzept sieht unter anderem einen einheitlichen Parkplatz,

eine gemeinsame eingehauste Anlieferungszone und die Nutzung der Dachfläche über dem Erdgeschoss als gemeinsamer Innenhof für die Wohnungen in den Obergeschossen vor. Die Kriterien, die die Rechtsprechung für das Vorliegen eines Einkaufszentrums aufstellt, sind nicht erfüllt, so dass eine Festsetzung als Einkaufszentrum rechtlich ausgeschlossen ist. Zudem ist kein miteinander verbundener Auftritt der einzelnen Märkte im Sinne eines Einkaufszentrums beabsichtigt.

Die Abwägung der Stellungnahmen ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

Hinsichtlich der Geruchsimmissionen wurde bislang das Verfahren der GIRL angewandt. Im Mai 2022 hat jedoch eine Neuberechnung der Prognose nach dem Verfahren zur TA Luft stattgefunden. Dabei haben sich folgende Änderungen ergeben, die im Rahmen der Begründung aufgenommen wurden:

Die Ergebnisse für die Berechnung der Gesamtbelastung Geruch liegt die relative Häufigkeit im Bereich der Planfläche bei 0,05 bis ca. 0,13 der Jahresstunden. Damit sind im östlichen Teil des Plangebiets, sowie im Süden an der Gottlieb-Daimler-Straße mit 0,13 statt 0,12 geringfügig höhere Geruchshäufigkeiten prognostiziert als nach dem früheren Berechnungsverfahren der GIRL. Dies führt jedoch nach wie vor nicht dazu, dass die Zumutbarkeitsschwelle der Wohnnutzung, die an die Emissionsquellen heranrückt, überschritten wird. Die geplante Grundstücksnutzung ist mit einer Pflicht zur Rücksichtnahme belastet, die unter anderem dazu führen kann, dass die durch Immissionen Betroffenen in höherem Maß Geruchseinwirkungen hinnehmen müssen, als dies in einem bisher nicht vorbelasteten Bereich der Fall wäre.

Die Nr. 3.3 des Anhangs 7 zur TA Luft lässt eine Zwischenwertbildung bis 0.12 zu. In den Bereichen, die Werte bis 0,13 aufweisen, ist eine Betroffenheit der Wohnnutzung aus folgenden Gründen nicht zu erwarten:

Im MU 2.2 (Nordosten des Plangebiets) ist die Wohnnutzung nicht zulässig.

Im MU 8 (Südosten des Plangebiets) betrifft die Häufigkeit von 0,13 einen straßenseitigen Abschnitt des Baugebiets, in dem aus Gründen des Schallschutzes weder Fenster schützenswerter Aufenthaltsräume in Wohnungen noch Außenwohnbereiche zulässig sind. Somit ist eine Betroffenheit der Wohnnutzung durch Geruchsimmissionen oberhalb der Zumutbarkeitsschwelle von 0,12 nicht zu erwarten, Eine Belüftung der Wohnungen über den Innenhof ist möglich. Hier beträgt die relative Häufigkeit der Geruchsstunden max. 0,11.

In Vertretung

Wolfgang Honecker  
Technischer Beigeordneter

#### Anlagen

Abwägung Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Abwägung Stellungnahmen TÖB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Abwägung Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Abwägung Stellungnahmen TÖB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Abwägung Stellungnahmen TÖB-Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB

1. Ergänzung: Abwägung Stellungnahmen TÖB-Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB

Übersicht

Planzeichnung

Textliche Festsetzungen

Begründung und Umweltbericht

Auswirkungsanalyse