

# **Kreistadt Euskirchen**

## **32. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich zwischen Gottlieb-Daimler-Straße, Pützbergring und Alfred-Nobel-Straße**

### **im Ortsteil Euskirchen**

## **Z u s a m m e n f a s s e n d e   E r k l ä r u n g**

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

---

### **1.      Anlass und Inhalt der Planung**

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.

Der Änderungsbereich 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. Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich derzeit Gewerbliche Baufläche (G) dar.

Das neue Quartier soll sich durch eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen, insbesondere Eigentumswohnungen, Mietwohnungsbau und unterschiedlichen Finanzierungsformen, frei finanziert und gefördert, wohnverträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie einem Nahversorgungszentrum und einer Kita auszeichnen. Eine circa 1 Hektar große Parkanlage bildet den Mittelpunkt des Quartiers.

Die Flächennutzungsplanänderung stellt auf der Grundlage dieser Konzeption im Übergangsbereich zu den weiterhin bestehenden Gewerbegebieten im Osten und Süden des Änderungsbereiches Urbane Gebiete (MU) sowie ein Sondergebiet (SO 8) für großflächigen Einzelhandel der Nahversorgung und Wohnen dar. Die letztgenannten Gebiete haben neben ihrer nutzungsbezogenen Bedeutung auch eine Pufferfunktion zwischen bestehender Gewerbe- und geplanter Wohnnutzung.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 wurden die vorgenannten Rahmenbedingungen für die beabsichtigte Quartiersentwicklung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch die 32. Flächennutzungsplanänderung hergestellt.

## **2.      Verfahrensablauf**

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 01.10.2019 die Aufstellung der 32. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.03. bis einschließlich 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 21.09.2021 hat der Ausschuss für Umwelt und Planung die öffentliche Auslegung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.10.2021 bis 17.11.2021 einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 18.10.2021 an der Planung durchgeführt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die FNP-Änderung dahingehend ergänzt, dass die Zweckbestimmung des Sondergebiets SO 8 um die Angabe „mindestens 80% nachversorgungsrelevantes Sortiment“ ergänzt wurde. Dazu wurden die betroffenen Grundstückseigentümer und die IHK Aachen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB am 01.12.2021 eingeschränkt beteiligt.

Am 14.12.2021 hat der Rat der Stadt Euskirchen die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes erstmals beschlossen.

Die Bezirksregierung monierte in der Genehmigungsprüfung, dass die oben genannte Änderung nach der öffentlichen Auslegung der erneuten öffentlichen Auslegung in der Form des § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB bedurft habe und die 32. FNP-Änderung somit nicht rechtmäßig zustande gekommen sei.

Der Rat der Stadt Euskirchen beschloss daraufhin am 19.05.2022, die 32. FNP-Änderung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte vom 22.06. bis 22.07.2022.

Am 27.09.2022 hat der Rat der Stadt Euskirchen die 32. Flächennutzungsplan-Änderung erneut beschlossen. Die Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln wurde am 19.12.2022 erteilt. Die Änderung wurde am 30.12.2022 bekanntgemacht und damit wirksam.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 und 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Aufstellungsverfahren zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst. Das Prüfergebnis umfasst jeweils bau- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung.

Die 32. FNP-Änderung der Stadt Euskirchen bezieht sich auf eine Fläche südlich des Bahnhofsbereiches am Pützbergring. Seinerzeit besaßen die ehemaligen Westdeutschen Steinzeugwerke auf dieser Fläche ihre Produktionsgebäude. Darüber hinaus wird ein Gewerbegrundstück im Südosten des Änderungsbereichs in den Geltungsbereich mitaufgenommen. Derzeit liegt ein Großteil des Betriebsgeländes der ehem. Westdeutschen Steinzeugwerke brach, teilweise werden ehemalige Lagerhallen durch einen noch ansässigen Speditionsbetrieb genutzt.

Innerhalb des Änderungsbereiches soll nun ein neues Quartier entstehen, das sich durch eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen, wohnverträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie einem Nahversorgungszentrum und einer Kita auszeichnen soll.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Parkanlage als Mittelpunkt des Quartiers vor.

Durch die Planung sind keine erheblichen, negativen Auswirkungen auf Wasser, Luft und Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Auch das Landschaftsbild sowie Boden und Fläche sind durch den Bebauungsplan nur unwesentlich betroffen, weil dieser ein bebauter Gebiet betrifft, für das bereits Baurecht als Industriegebiet (GI) besteht. Nach dem bestehenden Baurecht werden hier künftig keine erheblicheren Umweltauswirkungen bezüglich der oben genannten Belange entstehen.

Aufgrund der Ergebnisse der Umweltprüfung werden auf der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplanes insbesondere Maßnahmen zur Vermeidung von Auswirkungen auf streng geschützte Tierarten sowie zur Minderung von Eingriffen in den Naturhaushalt erforderlich.

Des Weiteren erfordern die Prüfergebnisse Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen sowie zum Umgang mit der teilweise erhöhten Geruchsbelastung.

Darstellungen im Flächennutzungsplan sind für die erforderlichen Maßnahmen nicht notwendig.

Durch die Realisierung des Planvorhabens erhöht sich die bioklimatische Belastung innerhalb des Änderungsbereiches tendenziell leicht um 1° - 5°C, was insbesondere auf die geringen Windgeschwindigkeiten innerhalb des Quartiers zurückzuführen ist. In unverschatteten Bereichen mit gleichzeitig sehr geringen Strömungsgeschwindigkeiten ergeben sich teilweise auch Erhöhungen der bioklimatischen Belastungssituation um mehr als 15°C. In von Bäumen und

Gebäuden verschatteten Bereichen stellen sich allerdings auch deutliche Abkühlungseffekte ein. Änderungen der bioklimatischen Belastungssituation beschränken sich weitestgehend auf den Änderungsbereich, eine Fernwirkung in die umgebenden Siedlungsbereiche konnte nicht festgestellt werden.

Um die Klimaresilienz zu erhöhen und thermische Überlastungseffekte insbesondere in den Innenhöfen zu mindern, werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Mindestens extensive Begrünung der Dachflächen
- Intensive Begrünung der Tiefgaragen
- Vegetationsflächenanteil in den Innenhöfen von mindestens 50% für alle Teilgebiete mit Wohnnutzung, zusätzlich Baumpflanzungen oder Begrünungen unverschatteter, Südwest- bis Südost exponierter Fassaden
- Fassaden mit hohen Albedowerten (helle Farbgebung) in den Innenhöfen mit verminderter Durchlüftung

Für die energieeffiziente Planung des gesamten neuen Stadtviertels werden die folgenden, wesentlichen Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduktion und Energieeffizienz vorgesehen:

- Alle Gebäude erfüllen den Energiehaus--55-Standard.
- Photovoltaik -in Kombination mit extensiver Begrünung auf den Dächern
- Kühlung durch geeignete Baukonstruktionen, nur in Ausnahmefällen ergänzend aktiv mit Klimageräten.

#### **4. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

##### **4.1 Abwägung zu anderweitigen Planungsalternativen**

Nach Aufgabe der ursprünglichen, industriellen Nutzung des Geländes der Westdeutschen Steinzeugwerke sind Teile des Geländes als Logistikstandort vermietet, große Bereiche stehen leer.

Eine Projektentwicklung für ein Baukompetenzzentrum auf dem Gelände wurde ab 2014 versucht, war jedoch nicht erfolgreich.

Die aktive Bemühung um gewerbliche und industrielle Neuansiedlungen auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts (s. o.) stellt eine mögliche Alternative zur Überplanung dar. Eine solche Vorgehensweise wird jedoch aus Sicht der Stadt Euskirchen den Entwicklungspotenzialen des Standortes nicht gerecht. Aufgrund der erheblich gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum müssen zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau aktiviert werden. Daher wird eine Neuansiedlung ausschließlich gewerblicher und industrieller Nutzungen als Entwicklungsziel nicht weiterverfolgt.

Zudem wird die weitere Nutzung des bestehenden Planungsrechts einzelnen Umweltbelangen, insbesondere der Vermeidung von Emissionen, der Minderung der Flächenversiegelung und einer an die Anforderungen des Klimawandels angepassten Planung, weniger gut gerecht als die beabsichtigte Planung.

## 4.2 Abwägung zu umweltrelevanten Stellungnahmen

### Umweltrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

In der frühzeitigen Beteiligung wurde auf die bestehende Geruchsbelastung im Plangebiet hingewiesen und es wurde angeregt, den Bereich mit zulässiger Wohnnutzung im Plangebiet zu reduzieren. Zudem wurden Zweifel an der Richtigkeit des zur Beteiligung vorliegenden Geruchsgutachtens geäußert.

Für die Abwägung ist daraufhin eine Überprüfung des Gutachtens durch das Landesamt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz LANUV erfolgt. Grundlegende Mängel des Gutachtens wurden nicht festgestellt. Es waren redaktionelle Korrekturen vorzunehmen. An den Daten des Gutachtens wurde für den Bebauungsplan festgehalten.

Der Immissionswert für Geruchsbelastungen in Baugebieten, die dem Wohnen dienen beträgt gemäß Anhang 7 zur TA Luft 10% Geruchsstunden im Jahresmittel. Trotz der bestehenden Geruchsvorbelastung von bis zu 12% Geruchsstunden im Jahresmittel wurde die Wohnnutzung nicht grundsätzlich in allen dementsprechend ausgewiesenen Teilen des Plangebietes ausgeschlossen. Der maximal prognostizierte Wert von 12% wird hierbei gemäß Nr. 5 der seinerzeit heranzuziehenden Geruchs-Immissionsrichtlinie GIRL (jetzt: Anhang 7 der TA Luft) als Übergangswert zwischen unterschiedlichen Gebietsnutzungen (beispielsweise Übergang Gewerbe- zum Wohngebiet) bewertet. Dies war möglich, weil die Wohnnutzung hier an die bestandsgeschützten, Geruch emittierenden Betriebe heranrückt und somit auch über dem Richtwert von 10% liegende Geruchshäufigkeiten in diesem Einzelfall als bestehende Vorbelastung der heranrückenden Nutzung noch zumutbar sind.

Es wurde auf die bestehenden Schallimmissionen durch die benachbarten Betriebe hingewiesen, die zu Immissionskonflikten führen könnten. In der Abwägung wurde zugrunde gelegt, dass die an vorhandene Betriebe heranrückende Wohnbebauung gemäß § 15 BauNVO in der Weise auf den Bestand Rücksicht nehmen muss, dass sie ein höheres Maß an Immissionen hinnimmt, als dies in einem unvorbelasteten Gebiet der Fall wäre. Im Schallgutachten zum Bebauungsplan wurde die Vorbelastung untersucht und im Bebauungsplan wurden die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Grundrissgliederung für die Wohnungen. Im Teilgebiet MU 2.2. an der östlichen Plangebietsgrenze wird die Wohnnutzung ausgeschlossen.

### Umweltrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Träger- und Behördenbeteiligung

Es wurde angeregt, den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu beachten bzw. sich mit diesem im Planverfahren auseinanderzusetzen.

Die Abwägung hinsichtlich der planerischen Konfliktbewältigung ist unter Einbeziehung des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes in den Abwägungsvorgang erfolgt. In der Abwägung wurde dem dringend erforderlichen Wohnungsbau durch eine Maßnahme der Innenentwicklung, unter Berücksichtigung des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 (5) BauGB) gegenüber einer räumlichen Trennung von Emittenten und immissionsempfindlichen Nutzungen das höhere Gewicht beigemessen. Wäre das Schwergewicht auf die räumliche Trennung gelegt worden, so wären die in Rede stehenden Flächen kaum für den Wohnungsbau zu entwickeln. Zu beachten war auch, dass bereits heute insbesondere in der Nähe der hier vor allem zu betrachtenden Zuckerfabrik Gemengelagen mit Wohnbebauung existieren, die das Betriebsgeschehen und seine potenzielle Entwicklung unmittelbar einschränken. Die planerische Konfliktbewältigung geschieht im Bebauungsplan durch die Gliederung des Plangebietes in unterschiedlich immissionsempfindliche Baugebietstypen sowie durch eine Kombination un-

terschiedlicher, vornehmlich passiver Schallschutzmaßnahmen. Dabei wird die Tatsache berücksichtigt, dass die an die emittierenden Betriebe heranrückende Wohnbebauung ein höheres Maß an Immissionen hinzunehmen hat, als sie es in einem nicht durch Immissionen vorbelasteten Gebiet hätte.

Es wurde angeregt, einzelne Aspekte des Schallgutachtens zu prüfen und Änderungen vorzunehmen. Dies ist ohne wesentliche Änderungen der Ergebnisse erfolgt.

Es wurde, wie auch in der Beteiligung der Öffentlichkeit, angeregt, das Geruchsgutachten zu überprüfen. Diese Überprüfung ist durch das LANUV erfolgt. Grundlegende Mängel des Gutachtens wurden nicht festgestellt. Es waren redaktionelle Korrekturen vorzunehmen. An den Daten des Gutachtens wurde für den Bebauungsplan festgehalten.

#### Umweltrelevante Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung

Wie schon in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Bedenken wegen der geplanten Wohnnutzung in dem mit Geruch vorbelasteten Plangebiet und deshalb zu befürchtender Einschränkungen des Betriebs bzw. geplanter Anlagen der Zuckerfabrik geltend gemacht. Die Bedenken wegen des Geruchsgutachtens wurden ebenfalls erneut vorgetragen. Es wurde angeregt, den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG verstärkt zu beachten. Ferner solle eine Geruchsbelastung bis 15% Geruchsstunden im Jahresmittel als verträglich für die Wohnnutzung in dem vorbelasteten Plangebiet eingestuft werden.

In der Abwägung wurde wie schon zur frühzeitigen Beteiligung darauf abgestellt, dass die Wohnnutzung, die in dem durch Geruch vorbelasteten Plangebiet an die Zuckerfabrik heranrückt ein höheres Maß an Geruchsimmissionen hinnehmen muss, als dies in einem unbelasteten Gebiet der Fall wäre. Dies wurde jedoch nicht bis zu einem Maß von 15% Geruchsstunden im Jahresmittel entsprechend beurteilt. Die Anwendung eines Wertes von 15% Geruchsstunden als zumutbarer Vorbelastung entspricht nicht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und ist auch für den Wohngebäudebestand an der Alfred-Nobel-Straße nicht angemessen. Weder die einschlägige Rechtsprechung noch die novellierte TA Luft lassen eine derartige Interpretation der Zwischenwertbildung in vorbelasteten Bereichen zu.

Hinsichtlich der Anwendung des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 BImSchG wurde die Abwägungsentscheidung darauf begründet, dass der § 50 BImSchG nicht zwingend die weitestgehende räumliche Trennung unverträglicher Nutzungen fordert, sondern die Zuordnung der Flächen und Nutzungen in der Weise, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Der § 50 BImSchG ist kein zwingend räumlich zu verstehender Trennungsgrundsatz, sondern ein Grundsatz zur Vermeidung von Immissionen. Zur planerischen Bewältigung der möglichen Immissionskonflikte werden eine räumliche Gliederung in Baugebiete mit unterschiedlicher Störempfindlichkeit; der Ausschluss der Wohnnutzung in Bereichen, die erheblich mit Gerüchen belastet sind; sowie spezifische Anforderungen an die Gliederung der Wohnungsgrundrisse in den Bereichen, die durch Gewerbelärm oberhalb der Richtwerte der TA Lärm belastet sind, im Bebauungsplan festgesetzt.

#### Umweltrelevante Stellungnahmen aus der Träger- und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Hinsichtlich der Geruchs- und Schallvorbelastung wurde erneut die Anwendung des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 BImSchG angeregt. Diesbezüglich wurde in der Abwägung aus den oben bereits erläuterten Gründen zugunsten einer Kombination von Festsetzungen, die unzumutbare Immissionen für die Wohnnutzung vermeiden, entschieden.

#### Umweltrelevante Stellungnahmen aus der erneuten Träger- und Behördenbeteiligung gem. § 4a BauGB

Eine inhaltliche Ergänzung der Begründung zur vorhandenen Schallvorbelastung wurde angeregt und vorgenommen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass keine passiven Schallschutzmaßnahmen bezüglich des Gewerbelärms festsetzbar sind. Dies ist berücksichtigt. Bei der festgesetzten Grundrissgliederung geht es darum, das Entstehen kritischer Immissionsorte in den oberhalb der Richtwerte der TA Lärm belasteten Bereichen zu vermeiden. Dies ist keine passive Schallschutzmaßnahme.

Hinsichtlich der vorliegenden Geruchsimmissionsprognose wurden redaktionelle Anpassungen in Begründung und Umweltbericht sowie eine Umstellung des Gutachtens von der früheren Geruchs-Immissionsrichtlinie GIRL auf die jetzt geltende Beurteilungsgrundlage des Anhangs 7 der TA Luft angeregt und in den Unterlagen für den erneuten Satzungsbeschluss berücksichtigt.

### **5. Zusammenfassung**

Die Planung wurde mit einer Umweltprüfung gemäß §2a BauGB aufgestellt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Planung nach Durchführung der im Bebauungsplan Nr. 140 festgesetzten bzw. gesetzlich vorgeschriebenen umweltbezogenen Minderungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen, nicht kompensierten, planbedingten Umweltauswirkungen hat. Hierbei sind für die Wohnnutzung, die in einem durch Geruchsimmissionen vorbelasteten Bereich geplant wird, teilweise Immissionen hinzunehmen, die über die Immissionswerte der TA Luft hinausgehen. Ferner werden Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung erforderlich.

Die planerische Konfliktbewältigung hinsichtlich der Geruchs- und Schallimmissionsbelastung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 140, der im Parallelverfahren mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wurde. Dort werden Festsetzungen getroffen, die unzumutbare Immissionseinwirkungen durch eine räumliche Gliederung in Baugebiete mit unterschiedlicher Stöempfindlichkeit, den Ausschluss der Wohnnutzung in Bereichen, die erheblich mit Gerüchen belastet sind, sowie spezifische Anforderungen an den baulichen Schallschutz und an die Gliederung der Wohnungsgrundrisse in den durch Schallimmissionen vorbelasteten Bereichen vermeiden.

gez.

Thorsten Sigglow  
Fachbereichsleitung