

**Begründung
und Umweltbericht
zum
Bebauungsplan Nr. 156,

der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

(Bereich City-Süd, Parkhaus)

Im Parallelverfahren 49. Flächennutzungsplanänderung, Ortsteil Euskirchen

Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Städtebauliche Begründung	1
1.0 Anlass und Ziel der Bebauungsplanung	1
2.0 Planverfahren	1
3.0 Rahmenbedingungen	2
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	2
3.2 Ziele der Raumordnung / Regionalplan	2
3.3 Flächennutzungsplan	3
3.5 Landschaftsplan	3
3.6 Landschaftsbildanalyse	3
3.7 Bestehendes Planungsrecht	4
3.8 Bisherige Nutzung	4
4.0 Städtebauliche Planung	4
4.1 Bauungskonzept	4
4.2 Verkehrserschließung	4
4.3 Ver- und Entsorgung	5
4.4 Entwässerung	5
5.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
5.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)	5
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§9 (1) Nr.2 BauGB)	5
5.4 Verkehrsflächen (§9 (1) Nr.12 BauGB)	5
5.5 Kennzeichnungen	5
5.6 Hinweise	5
6.0 Auswirkungen der Planung	6
6.1 Städtebauliche Auswirkungen - Verkehr	6
6.2 Umweltauswirkungen	6
6.3 Immissionsschutz	6
6.4 Arten- und Biotopschutz	6
6.5 Eingriff/Ausgleich	6
6.6 Bodenuntersuchung	6
7.0 Bodenordnung	7
8.0 Flächenbilanz	7
9.0 Umsetzung der Planung	7
10.0 Kosten	7
Teil II: Umweltbericht	8

Teil I: Städtebauliche Begründung

1.0 Anlass und Ziel der Bebauungsplanung

Die Entwicklung der City-Süd stellt die Abrundung des Euskirchener Zentrums südlich der Bahngleise dar und ist stadtentwicklungsbezogen eine einmalige Chance für Euskirchen.

Mit dem Verwaltungsneubau und dem neuen Standort für das City-Forum sowie der Nähe zur Innenstadt hat diese Fläche ein erhebliches Potenzial zur Entwicklung eines qualitätsvollen, nutzungsdurchmischten neuen Stadtquartiers.

Bislang wurden noch große Bereiche des Areals beparkt. Durch die geplante Errichtung eines komplexen, mehrgeschossigen Parkhauses soll das flächenintensive ebenerdige Parken gebündelt werden, so dass wertvolle Flächen für neue Nutzungen frei werden. Für das Parkhaus wurde entsprechend durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 131a im Ortsteil Euskirchen Planungsrecht geschaffen.

Da das neue City-Forum nun allerdings als Ensemble gegenüber des neuen Rathauses in der City-Süd entstehen soll, wird der alte Standort des geplanten Parkhauses für das City-Forum weichen. Die Stadt Euskirchen beabsichtigt demnach, östlich des neu zu errichtenden City-Forums Planrecht für ein fünfgeschossiges Parkhaus – davon ein Untergeschoss – zu schaffen. Es handelt sich um das Gelände westlich des Pützbergrings, nordöstlich der Straße „An der Vogelrute“.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet derzeit Mischgebiet (MI) dar.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 sollen die vorgenannten Rahmenbedingungen für die beabsichtigte Entwicklung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch die 49. Flächennutzungsplanänderung hergestellt werden.

2.0 Planverfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156, Ortsteil Euskirchen gefasst.

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Damit ist der Bebauungsplan an den Investor gebunden. Die Durchführung des Vorhabens wird in einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) geregelt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer am durchgeführt.

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

In seiner Sitzung am hat der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 156, Ortsteil Euskirchen beschlossen.

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

Am hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 156 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3.0 Rahmenbedingungen

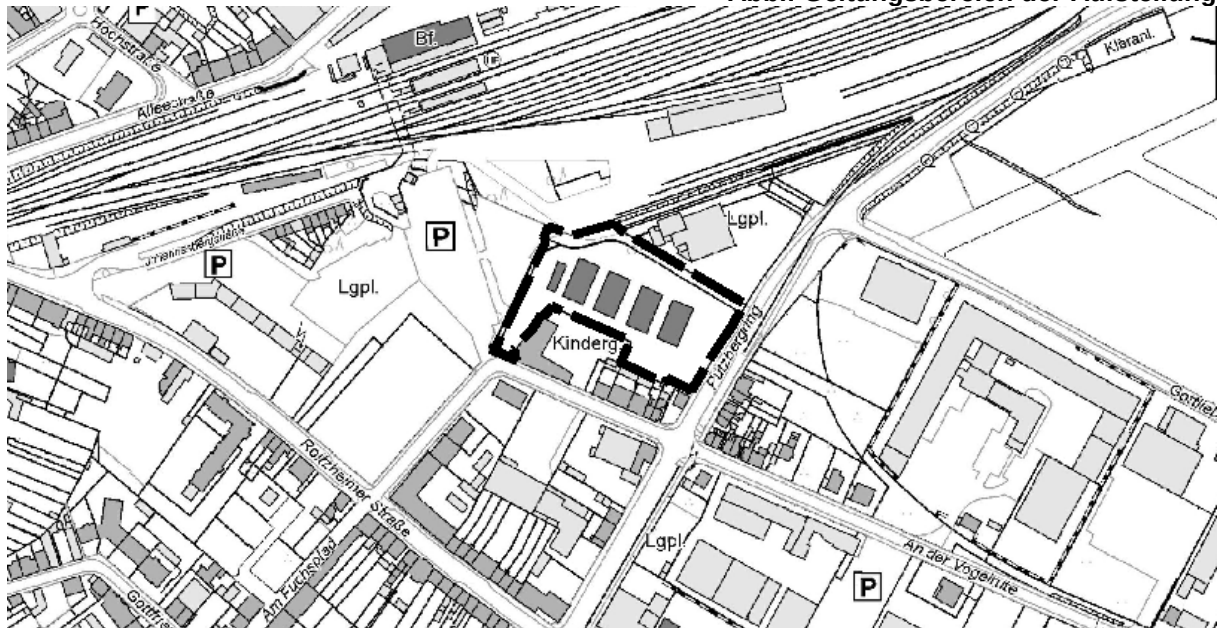
3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich südöstlich der Kernstadt im Bereich City-Süd und wird durch den Pützberggring im Osten, die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung der Straße An der Vogelrute im Süden, dem Flurstück 370, Flur 43 Gemarkung Euskirchen im Norden sowie dem neu zu entstehenden City-Forum im Westen begrenzt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 8.840 m².

Die Plangebietsabgrenzung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb.: Geltungsbereich der Aufstellung



© Geobasisdaten Kreis Euskirchen; genordet; ohne Maßstab

3.2 Ziele der Raumordnung / Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln weist den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Der Bebauungsplan Nr. 156 setzt mit der Entwicklung von zentralen untergenutzten Flächen zu innerstädtischen Nutzungen die Ziele der Raumordnung um.

Abb.: Auszug aus dem Regionalplan



genordet; ohne Maßstab ([https://extra.bezreg-koeln.nrw.de](https://extra.bezreg-koeln.nrw.de/brk_media/regionalplan/aachen/pub_planaenderung_19/zeichnerische_darstellung.pdf)

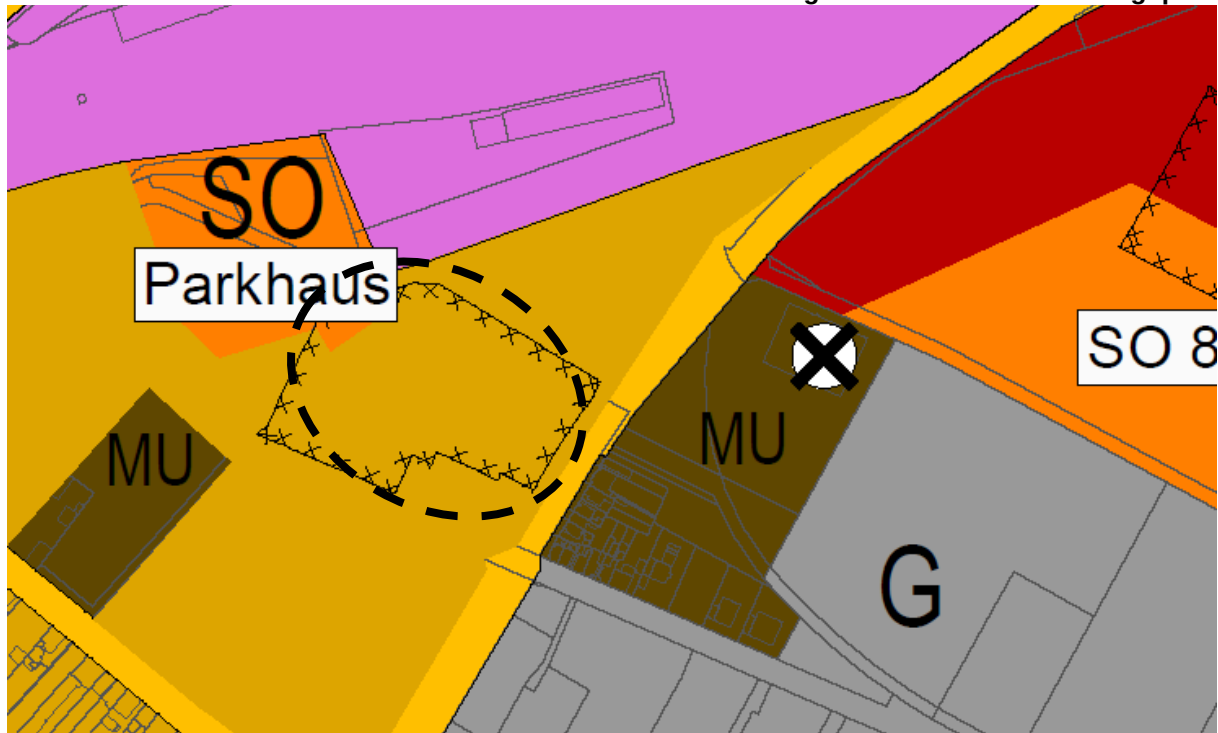
[/brk_media/regionalplan/aachen/pub_planaenderung_19/zeichnerische_darstellung.pdf](https://extra.bezreg-koeln.nrw.de/brk_media/regionalplan/aachen/pub_planaenderung_19/zeichnerische_darstellung.pdf))

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist der Bereich als Mischgebiet (MI) dargestellt. Das Plangebiet wird zudem als Fläche markiert, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Östlich befindet sich der Pützbergring als örtlicher Hauptverkehrszug sowie in östlicher Richtung ein Urbanes Gebiet. Das Sondergebiet Parkhaus, welches im Nordwesten liegt, wird derzeit im Rahmen der 48. Flächennutzungsplanänderung in eine Fläche für den Gemeinbedarf für das neue City-Forum geändert.

Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



genordet; ohne Maßstab

Die geplante Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ kann nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden, weil der Bereich als Mischgebiet dargestellt ist. Um dem Gebot der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuchs gerecht zu werden, wird die 49. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Der Bereich soll als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ dargestellt werden.

3.5 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.

3.6 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 Mischgebiet genutzt und ist von Bebauung umschlossen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erkennen.

3.7 Bestehendes Planungsrecht

Für den Änderungsbereich gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 77. Er setzt Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 mit zwei Geschossen fest. Der Bebauungsplan Nr. 77 ist seit 1986 rechtskräftig.

Im Norden und Westen des Änderungsbereiches gilt derzeit zudem der Bebauungsplan Nr. 131a, der seit 2016 rechtskräftig ist. Er setzt für den Änderungsbereich Öffentliche Straßenverkehrsflächen fest.

Für die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 77 sowie 131a gilt, dass der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 156 dessen Festsetzungen ersetzt.

3.8 Bisherige Nutzung

Auf dem Plangebiet sind bis 2025 befristet genehmigte Flüchtlingsunterkünfte in Form von Containern stationiert.

4.0 Städtebauliche Planung

4.1 Bauungskonzept

Im Plangebiet soll ein komplexes Parkhaus mit fünf Geschossen – davon ein Untergeschoss – entstehen.

Das Parkhaus soll insgesamt ca. 700 Stellplätze vorweisen. Dafür werden 300 für den Park & Ride Bedarf vorgehalten. 150 Stellplätze stehen für das Rathaus zur Verfügung, 200 Stellplätze für das City-Forum und weitere 50 zur freien Bewirtschaftung.

Zudem sollen Betriebsräume für das Parkhaus geschaffen werden. Die SVE plant eine zentrale Anlaufstelle für die Parkhäuser der SVE in Euskirchen.

Das Gebäude wird eine Höhe von circa 13,5 m über dem OKF EG aufweisen. Die Grundfläche liegt bei circa 4.400 m².

4.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Parkhauses erfolgt durch eine neu zu errichtende Straße, die nördlich des Parkhauses verlaufen wird. Sie wird als neue Straße vom Osten vom Pützbergring aus kommend angelegt. Eine direkte Ein- oder Ausfahrt zum Parkhaus wird auf dem Pützbergring nicht erfolgen.

Im Westen des Parkhauses wird ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Somit wird das Erreichen des Bahnhofs, des Rathauses und des City-Forums vom Parkhaus aus ohne Durchgangsverkehr des motorisierten Individualverkehrs ermöglicht.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird über die im Norden zu errichtende Straße sicher gestellt.

4.4 Entwässerung

...

5.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die bisherige Festsetzung Gewerbegebiet in die Festsetzung Sondergebiet – Parkhaus zu ändern.

5.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein „Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung Parkhaus festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)

Das im Sondergebiet SO Parkhaus vorgesehene Parkhaus bemisst sich nach den verkehrlichen Erfordernissen als Ersatz für die wegfallenden ebenerdigen Stellplatzflächen. Daraus resultiert eine Höhe von vier oberirdischen Geschossen, um ca. 700 Stellplätze unterzubringen. Es werden entsprechend vier Vollgeschosse festgesetzt.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§9 (1) Nr.2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Baugebiet großzügig bemessen und umfasst den Großteil des Grundstücks. Dennoch werden Freiräume eingeplant, die in Verbindung mit den bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandflächen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

5.4 Verkehrsflächen (§9 (1) Nr.12 BauGB)

Die Erschließung des Parkhauses erfolgt durch eine neu zu errichtende Straße, die nördlich des Parkhauses verlaufen wird. Sie wird als neue Straße vom Osten vom Pützbergring aus kommend angelegt. Der Bereich westlich des Parkhauses wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Somit wird das Erreichen des Bahnhofs, des Rathauses und des City-Forums vom Parkhaus aus ohne Durchgangsverkehr des motorisierten Individualverkehrs ermöglicht.

5.5 Kennzeichnungen

Erdbebenzone

Sofern im weiteren Verfahren Hinweise auf eine Erdbebenzone gegeben werden, werden diese ergänzt.

5.6 Hinweise

Kampfmittelräumdienst

Hinweise zum Vorhandensein von Kampfmitteln werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Bodendenkmale

Hinweise zu Bodendenkmälern werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Entwicklungs- und Ruhestätten sowie von Entwicklungsformen, der Tötung von Jungvögeln sowie erheblicher Störungen

während der Brut- und Aufzuchtzeiten werden die Beseitigung der Vegetation sowie evtl. geringe Fällarbeiten außerhalb der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeiten innerhalb des gesetzlichen Zeitfensters (§ 39 (5), Nr. 3 BNatSchG) zwischen dem 30. September und dem 1. März durchgeführt.

Sofern dies nicht gewährleistet werden kann, ist das Baufeld vor Beginn der Arbeiten systematisch auf Brutvorkommen planungsrelevanter Arten zu überprüfen. Bodenbrüter sind ggf. durch Vergrämuungsmaßnahmen vom Baufeld fernzuhalten.

6.0 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebauliche Auswirkungen - Verkehr

In einem Verkehrsgutachten (BSV Aachen, Februar 2024) wurden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf das umgebene Straßennetz untersucht und bewertet. Hierzu wurden zunächst die Ergebnisse der bisherigen Verkehrsuntersuchungen zu den Bebauungsplänen Nr. 140, 141 sowie Annahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 150 und des bisherigen P&R-Parkplatzes zur Beschreibung der verkehrlichen Ausgangslage übernommen. Aufbauend hierauf wurden die Verkehrsmengen aus dem Bebauungsplangebiet und dem weiteren Gebiet „City-Süd“ 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 befriedigenden oder guten Verkehrsqualität abgewickelt werden können.

Für die neue Erschließungsstraße muss allerdings auf dem Pützbergring vom Süden aus kommend eine Linksabbiegespur eingerichtet werden.

Zu weiteren Details wird auf das vollständige Gutachten verwiesen.

6.2 Umweltauswirkungen

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

6.3 Immissionsschutz

Ein Gutachten wird noch erstellt.

6.4 Arten- und Biotopschutz

Zum Verfahren wird ein Artenschutzprüfung ASP 1 durchgeführt.

6.5 Eingriff/Ausgleich

Auf dem Plangebiet sind derzeit Flüchtlingsunterkünfte in Form von Containern stationiert.

Die Fläche ist weitgehend versiegelt. Die Oberflächenbefestigung beinhaltet Betonverbundsteinpflaster oder Schwarzdecke.

6.6 Bodenuntersuchung

Das geologische Gutachten (Kühn Geoconsulting GmbH, Januar 2008) wurde aufbauend auf dem Gutachten des gleichen Unternehmens aus dem Jahre 2006 erstellt. 2006 wurden zwei Bohrpunkte hervorgehoben, die geruchliche oder visuelle Auffälligkeiten festgestellt hatten. Der Boden wurde im Gutachten von 2008 entsprechend genauer spezifiziert. Am 28. und 29.11.2007 wurden entsprechend auf dem Gelände 18 Rammkernsondierungen (Durchmesser 36 - 50 mm) durchgeführt.

Die in der ersten Untersuchungsphase festgestellten geruchlichen Auffälligkeiten konnten in den eingrenzenden Sondierungen nicht festgestellt werden.

Bei den Sondierungen wurden in allen Untersuchungspunkten aufgefüllte Böden festgestellt.

Bei der verdichtenden Untersuchung des Geländes wurde die in den Voruntersuchungen (von 2006) festgestellte Bodenqualität der Auffüllung bestätigt. Jedoch wurden Bereiche festgestellt, in denen deutlich erhöhte Schadstoffgehalte an PAK und in einem Teilbereich auch an Mineralölkohlenwasserstoffen angetroffen wurden, die die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA-Richtlinie überschreiten.

In der derzeitigen Geländesituation geht aus fachgutachterlicher Sicht keine Gefährdung von den festgestellten Schadstoffen aus, da die Belastungsbereiche durch eine Oberflächenbefestigung weitgehend versiegelt und somit vor Zugriff und Auswaschung geschützt sind.

Die Bereiche können vor Realisierung des Baus durch weitere Sondierungen oder aushubbegleitend eingegrenzt werden und sind beim Aushub zu separieren und entsprechend ihrer Belastung sachgerecht zu entsorgen.

7.0 Bodenordnung

Im Plangebiet wird eine freiwillige Neuordnung der Grundstücke vorgenommen.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Kreisstadt Euskirchen. Die Stadtverkehr Euskirchen (SVE), die das geplante Parkhaus baut und betreiben wird, muss zur Realisierung des Vorhabens von der Kreisstadt Euskirchen noch Flächen erwerben.

8.0 Flächenbilanz

Die Flächenverteilung im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

	Größe (m²)	Anteil (%)
Geltungsbereich	8.836	100
Sondergebiet	5.630	64
Verkehrsflächen	3.206	36
Straße	1.217	38
Verkehrsberuhigter Bereich	1.996	62
Flächen mit Altlasten	7.850	89

9.0 Umsetzung der Planung

Die Umsetzung der Nutzung im Bebauungsplanbereich ist kurzfristig geplant.

Innerhalb des Durchführungsvertrages werden auch insbesondere noch folgende weitere Punkte festgelegt: „Frist zur Durchführung des Vorhabens“

10.0 Kosten

Im Bebauungsplangebiet fallen Kosten an, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden können.

Folgende kostenträchtige Maßnahmen müssen durchgeführt werden:

Die Stadtverkehr Euskirchen (SVE) übernimmt als Investor und Betreiber des geplanten Parkhauses einen Teil der Erschließungskosten. Der darüberhinausgehende Anteil wird von der Stadt Euskirchen übernommen. Zu den Erschließungsanlagen zählen Straßen- und Kanalbau sowie die Straßenbeleuchtung.

Für eine temporäre Stellplatzlösung während des Parkhausbaus entstehen ggfs. Kosten für die Bereitstellung und Herrichtung von angrenzenden Flächen.

Im Plangebiet befinden sich Altlasten. Die anfallenden Altlasten werden von der SVE und auf ihre Kosten beseitigt.

Vor Beginn von Baumaßnahmen muss der Kampfmittelräumdienst das Plangebiet absuchen. Zu diesem Zweck muss der angeschüttete Boden auf das Geländeniveau von 1945 gebracht werden.

Teil II: Umweltbericht

Euskirchen, den

Der Bürgermeister