

Euskirchen, 22.01.2024

## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.: 3/2024

öffentlich

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 156, Ortsteil Euskirchen, Bereich City-Süd, Parkhaus**

**a) 1. Planberatung**

**b) Aufstellungsbeschluss**

**c) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

**d) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum:	Einst.:	Ja:	Nein:	Enth.:	Beschluss- vorschlag	abweichender Beschluss
UmPlanA	15.02.2024						

**Beschlussvorschlag:**

a) Der Ausschuss nimmt das städtebauliche Konzept zur Kenntnis.

b) Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 156 der Kreisstadt Euskirchen/Ortsteil Euskirchen wird gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 12 BauGB gefasst.

c) Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchzuführen.

d) Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:		
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Produkt/Konto: 309000/0951125000/5291942		
	<input type="checkbox"/> investiv	<input checked="" type="checkbox"/> konsumtiv
Kosten der Maßnahme		€
Im Haushalt veranschlagt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	€
Im Wirtschaftsplan veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	€
Ggfs. Deckungsvorschlag	•	
Erträge der Maßnahme		€
Jährlicher Folgeaufwand/-ertrag		€
Weiterer Folgeaufwand/-ertrag		€

<b>Zustimmung der Revision</b> liegt vor <input type="checkbox"/>
---

Auswirkungen auf den Stellenplan:	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

Gleichstellungsrelevant:	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

Klimaschutzrelevante Auswirkungen des Beschlusses:			
Einschätzung der Klimarelevanz			
<b>Auswirkungen auf den Klimaschutz:</b>	klimaschützend	klimaneutral	klimagefährdend
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fördermittel:		
Name des Förderprogramms:		
Eine Fördermöglichkeit wird noch geprüft	<input type="checkbox"/>	
Fördermittel können beantragt werden	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Fördersatz:
Für die Maßnahme sind Fördermittel beantragt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Fördersatz:
Für die Maßnahme sind Fördermittel bewilligt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Fördersatz:

## **Sachdarstellung:**

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, dem neuen Standort für das City-Forum und dem repräsentativen verbindenden Platz entsteht unmittelbar südlich des Bahnhofs ein herausragender neuer Ort in Euskirchen.

Der alte Standort des geplanten Parkhauses soll somit für das City-Forum weichen. Entsprechend muss ein neuer Standort für das Parkhaus planungsrechtlich gesichert werden.

Die Stadt Euskirchen beabsichtigt, 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“ mit einer Größe von ca. 8.840 m<sup>2</sup>.

### Derzeitiges Planrecht

Das Plangebiet liegt derzeit im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 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.

Um Baurechte für die angestrebte Nutzung zu schaffen, ist im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 156 die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) für das Parkhaus erforderlich.

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist das Plangebiet sowie der umliegende Bereich als Mischgebiet (MI) dargestellt. Das Plangebiet wird zudem als Fläche markiert, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 erfolgt entsprechend die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes.

### Derzeitige Nutzung

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

### Bebauung

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 m<sup>2</sup>.

### Erschließung

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. 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 Durchgangsverkehre des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ermöglicht.

### Verkehrsgutachten

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens, welches im Februar 2024 abschließend vorliegen wird, 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.

### Geologisches Gutachten

Das geologische Gutachten (Kühn Geoconsulting GmbH, Januar 2008) wurde aufbauend auf dem Gutachten des gleichen Unternehmens aus dem Jahre 2006 erstellt. 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.

### Immissionsschutz

Ein Gutachten für Immissionsschutz wird noch erstellt.

### Hochwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes und war 2021 nicht von der Hochwasserkatastrophe betroffen.

### Artenschutz

Zum Verfahren wird ein Artenschutzprüfung ASP 1 durchgeführt.

### 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.

<b>Städtebauliche Kennzahlen</b>	
Geltungsbereich	ca. 8.840 m <sup>2</sup>
Sondergebiet	Ca. 5.630 m <sup>2</sup>
Grundfläche Parkhaus	Ca. 4.400 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	Ca. 3.206 m <sup>2</sup>
Fläche mit Altlasten	Ca. 7.850 m <sup>2</sup>
Geschossigkeit	4 Obergeschosse, 1 Untergeschoss
Klimaresilienz	Prüfung wird noch erfolgen

Im Auftrag

Thorsten Sigglow  
Fachbereichsleitung

Anlagen

Übersicht,  
Rechtsplan (Vorentwurf),  
Begründung (Vorentwurf)