

**48. FNP-Änderung**  
**der Kreisstadt Euskirchen,**  
**Ortsteil Euskirchen**

**Begründung**  
**mit Umweltbericht**

(City Süd – City Forum)



**Vorentwurf**

Inhaltsverzeichnis

**Teil I Begründung**

1. Anlass und Ziel der Planung .....	1
2. Verfahren .....	1
3. Rahmenbedingungen.....	2
3.1. Änderungsbereich.....	2
3.2. Lage und Topographie .....	2
4. Übergeordnete Planungen .....	3
4.1. Ziele der Raumordnung .....	3
4.2. Flächennutzungsplan .....	4
4.3. Landschaftsplan .....	4
4.4. Hochwasserschutz .....	4
5. Bestehendes Planrecht .....	5
6. Zukünftiges Planungsrecht.....	6
6.1. Inhalte der 48. Flächennutzungsplanänderung .....	6
6.2. Auswirkungen der 48. Flächennutzungsplanänderung .....	7
6.2.1. Verkehr und ruhender Verkehr .....	7
6.2.2. Stadtbild/Ortsbild .....	7
6.2.3. Ver- und Entsorgung .....	7
6.2.4. Immissionsschutz.....	8
6.2.5. Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter.....	8
6.2.6. Ökologischer Ausgleich .....	8
6.2.7. Artenschutz .....	8
6.2.8. Prüfung von Alternativstandorten.....	8
5. Kosten .....	9

**Teil II - Umweltbericht**

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der gesamte Bereich südlich des Bahnhofs befindet sich in einem Transformationsprozess. In der sogenannten City Süd sollen über einen längeren Zeitraum verschiedene Großvorhaben realisiert und ein neues Urbanes Quartier errichtet werden. Neben dem neuen Rathaus und einem Parkhaus, soll unter anderem das neue City Forum in die City Süd verlegt werden, nachdem das alte Gebäude durch die Flut im Juli 2021 irreparabel beschädigt wurde. Für den erforderlichen Neubau wurde ein logistisch und städtebaulich besser gelegener Standort in der City Süd gewählt.

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht vor, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den später folgenden Bebauungsplan des neuen City Forums zu schaffen.

In dem Bereich war ursprünglich die Errichtung eines Parkhauses geplant, für welches der FNP in einem SO Parkhaus geändert (17. FNP-Änd.) und ein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Für das neue City Forum soll die Darstellung des FNP in „Fläche für Gemeinbedarf“ geändert werden.

Die FNP-Änderung erfolgt vorgezogen zum Bebauungsplan, da die Entwicklungen in der City unter einem größeren Zeitdruck entstehen müssen. Für den Bebauungsplan muss zunächst der städtebauliche Wettbewerb abgeschlossen werden.

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Beschluss zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom \_\_\_\_\_.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum 21.02.2022 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom \_\_\_\_\_.

Der Feststellungsbeschluss zur 48. Flächennutzungsplanänderung wurde am \_\_\_\_\_ vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

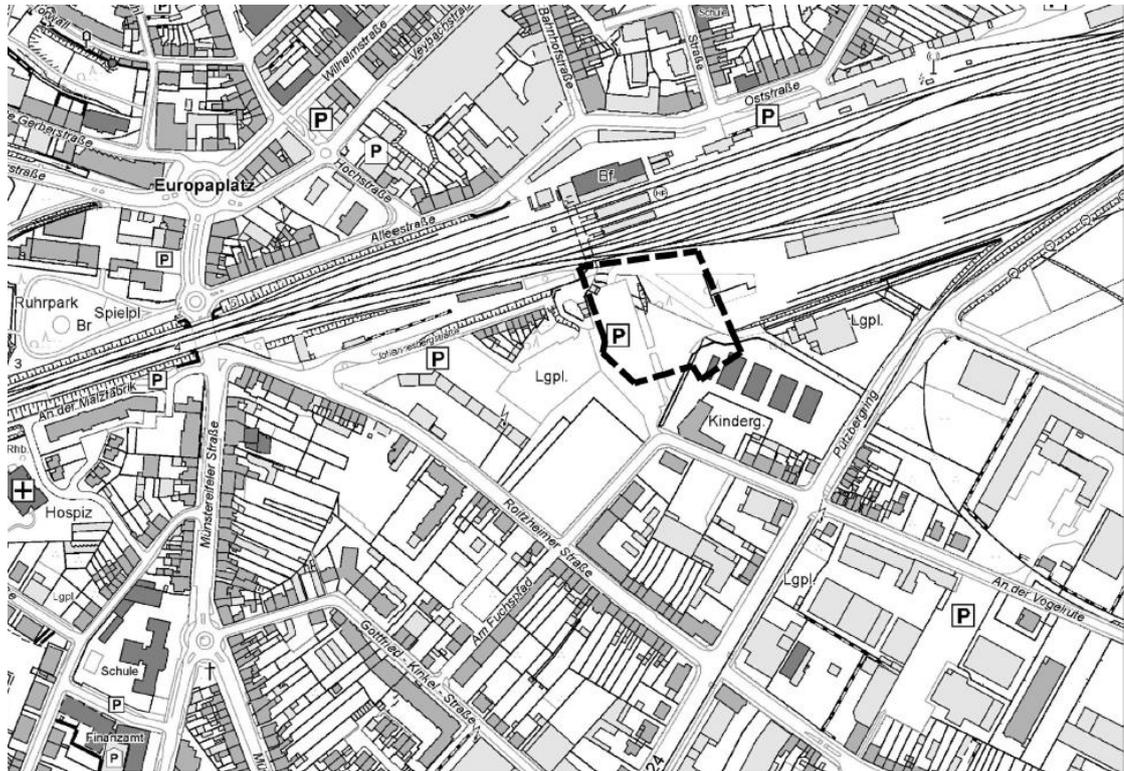
Die Genehmigung der Bezirksregierung erfolgte mit AZ \_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_.

### 3. Rahmenbedingungen

#### 3.1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt in der Kernstadt und umfasst eine Fläche von ca. 8750 m<sup>2</sup>. Der Bereich befindet sich südlich des Bahnhof Euskirchen, zwischen Roitzheimer Straße, Johannesbergstraße und An der Vogelrute.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.



Übersicht ©Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation 2020; ohne Maßstab, genordet

#### 3.2. Lage und Topographie

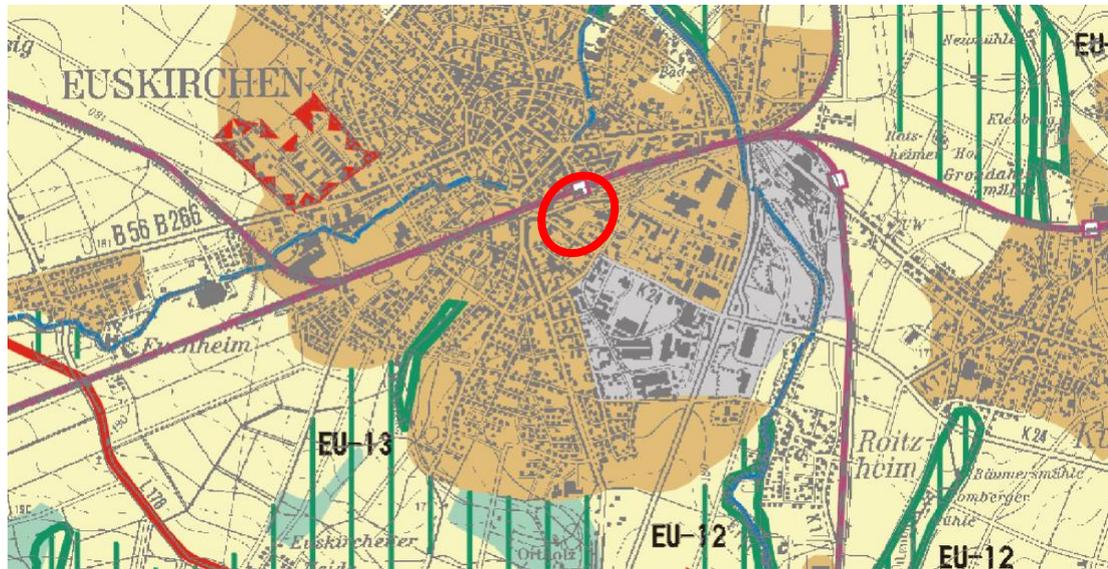
Das Plangebiet befindet sich südlich des Bahnhofs und nördlich der Straße „An der Vogelrute“. Derzeit wird die Fläche als Parkplatz (P&R) genutzt.

Die Topographie steigt von Norden nach Süden deutlich an. Von der Straße „An der Vogelrute“ bis zur Unterführung gibt es einen Höhenunterschied von ca. 7 m.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003.



**Auszug aus dem Regionalplan Köln; ohne Maßstab, genordet**

Im Regionalplan wird die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

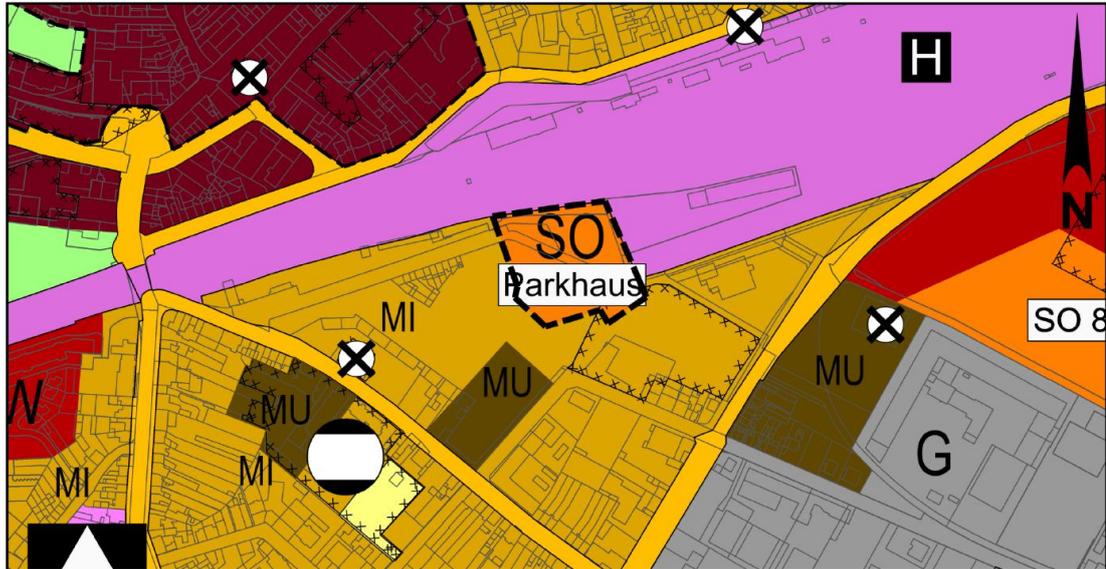
Eine formelle Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksregierung Köln erfolgte mit Schreiben vom \_\_\_\_\_

Die Anpassung der 48. FNP-Änderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ bestätigt.

Das Entwicklungsgebot ist damit eingehalten.

## 4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt im Bereich des Plangebiets ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkhaus dar.



**FNP (Bestand) Stadt Euskirchen ©Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation  
2023; ohne Maßstab, genordet**

Für die geplante Nutzung ist die Darstellung zu ändern.

## 4.3. Landschaftsplan

Die Plangebietsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Euskirchen (Stand: Februar 2010). Entwicklungsziele aus dem Landschaftsplan liegen daher für den Planbereich nicht vor.

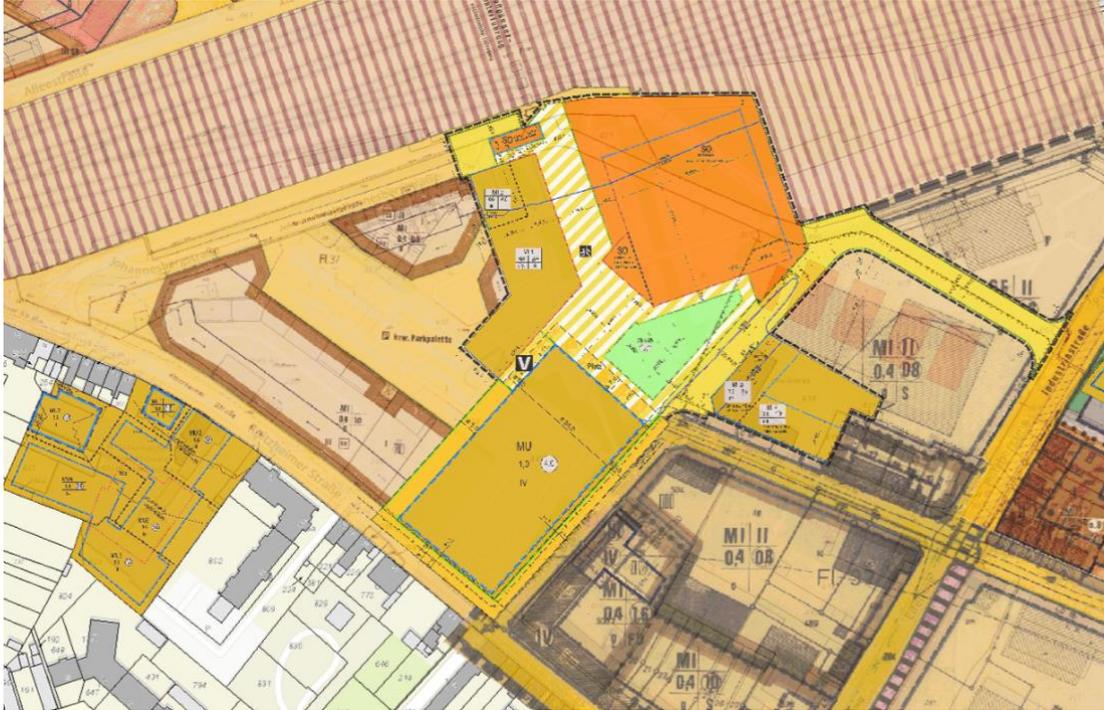
## 4.4. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Von der Flut am 14.07.2021 war die Fläche nicht betroffen. Offene Gewässer befinden sich nicht in der Nähe des Änderungsbereiches.

Eine besondere Starkregengefahr für die Fläche selbst besteht nicht, jedoch Auswirkungen auf die tiefer gelegene Bahnstreckeunterführung. In den nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ist die Entwässerung zu klären.

## 5. Bestehendes Planrecht

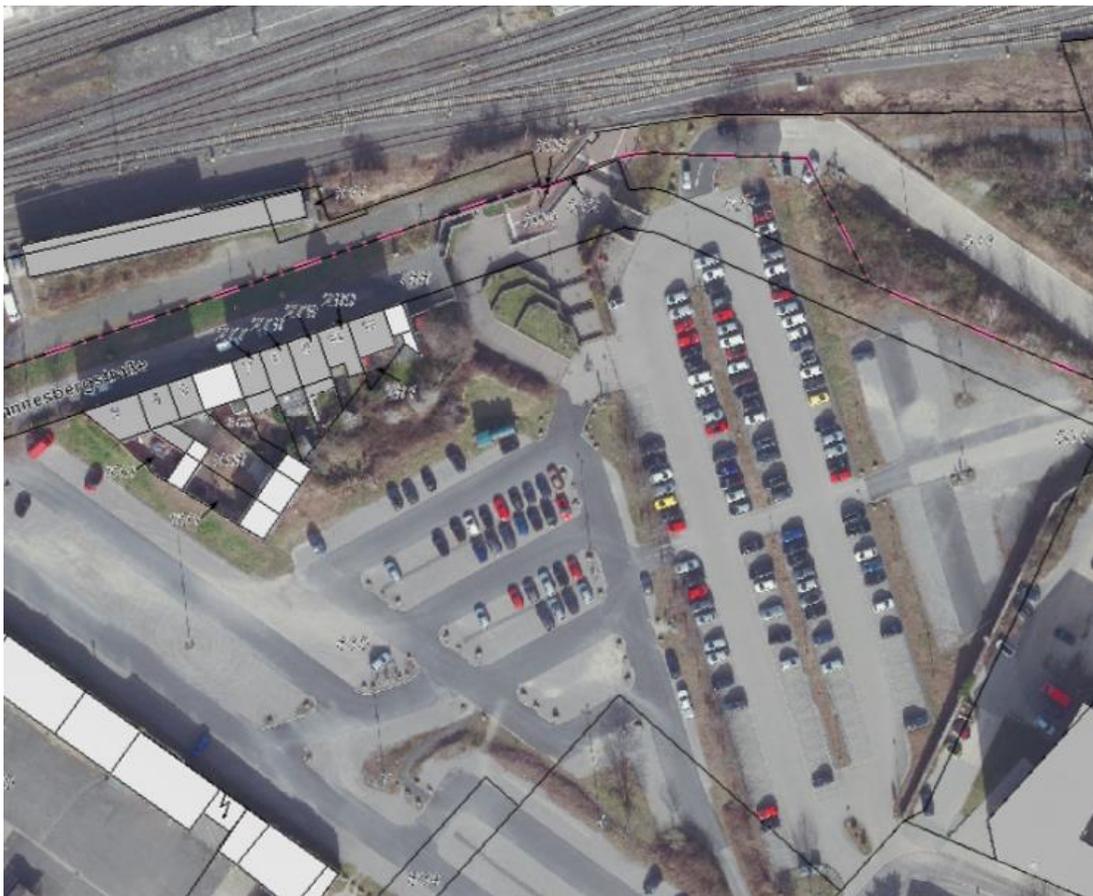
Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkhaus dar.



### **Bestehende Bebauungspläne im Plangebiet ©Kreis Euskirchen Abt. Geoinformation 2023; ohne Maßstab, genordet**

Im Plangebiet bestehen die sich überlappenden Bebauungspläne Nr. 70 und 131 A OT Euskirchen. Der 131A wird im anschließenden Bebauungsplanverfahren für das City Forum sowie für die westlich angrenzenden Flächen der City Süd überplant werden und die Festsetzungen entsprechend aufgehoben. Das im Bebauungsplan Nr. 131 A festgesetzte SO Parkhaus wird an dieser Stelle nicht realisiert. Der Bebauungsplan ist damit weitestgehend als funktionslos einzustufen. Aufgrund der überlappenden Bebauungspläne kann die Situation nur durch eine Überplanung geklärt werden.

Die Fläche ist derzeit als Park&Ride-Parkplatz genutzt und fast vollständig versiegelt.



**Luftbild 2021 ©Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation 2023; ohne Maßstab, genordet**

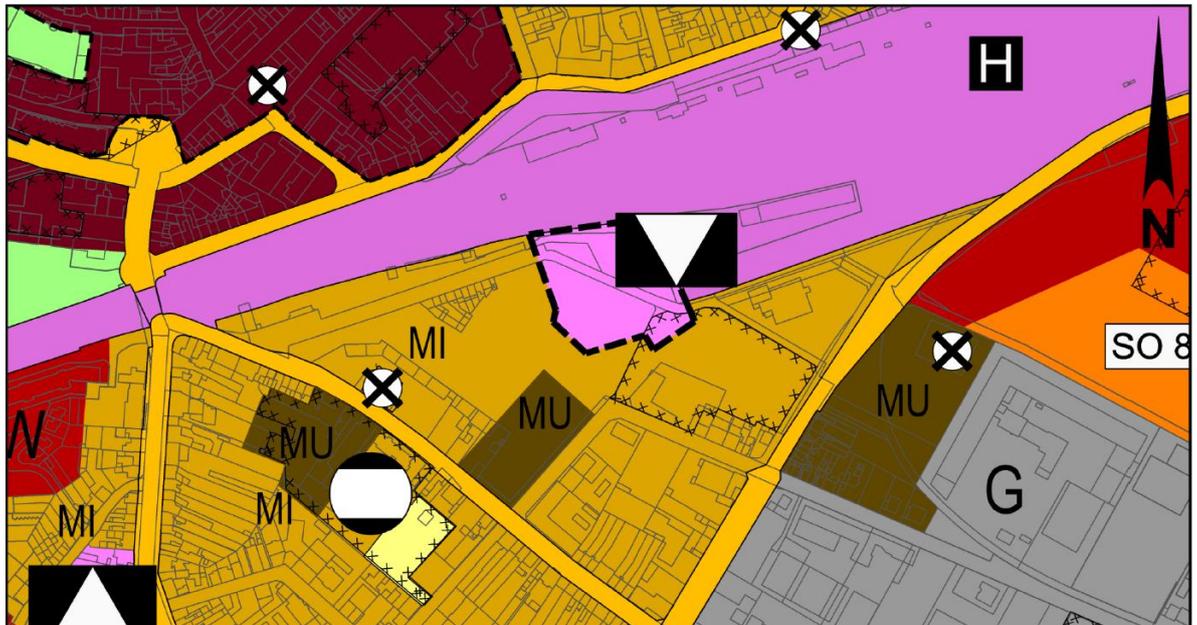
## **6. Zukünftiges Planungsrecht**

Im Zuge der 48. Flächennutzungsplanänderung soll für das Gebiet des Änderungsbereiches die Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf erfolgen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des neuen City Forums zu schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem gesonderten Verfahren. Geplant ist der Bau einer kommunalen Veranstaltungs- und Versammlungsstätte mit Büros und vorgelagertem Platz. Die konkrete Planung wird sich im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens auf den nachgelagerten Bebauungsplan niederschlagen.

### **6.1. Inhalte der 48. Flächennutzungsplanänderung**

Geplant ist die Änderung der Darstellung im Gebiet des Änderungsbereiches von SO Parkhaus in „Fläche für Gemeinbedarf“.



FNP (Planung) ©Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation 2023; ohne Maßstab, genodet

## 6.2. Auswirkungen der 48. Flächennutzungsplanänderung

### 6.2.1. Verkehr und ruhender Verkehr

Die Verkehrssituation wurde im Rahmen der Rahmenplanung für den Bereich City Süd untersucht.

Es besteht eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV. Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (SVE Euskirchen) und Regionalen Fernverkehrs (DB) befinden sich im unmittelbaren Umfeld.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt derzeit über die Straße „An der Vogelrute“. Mit der laufenden Planung für das neue Parkhaus am Pützbergring, soll auch die Erschließungsstraße vom Pützbergring zum City Forum geschaffen werden. Die genaue verkehrliche Abwicklung wird auf Ebene der Bebauungspläne geklärt.

Der Großteil an PKW wird nicht am City-Forum abgewickelt werden, sondern im vorgelagerten Parkhaus. Die direkte Anfahrt ist daher auf einen kleineren Kreis beschränkt, enthält jedoch die LKW für einzelne Veranstaltungen. Die Abwicklung im Plangebiet ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu klären.

### 6.2.2. Stadtbild/Ortsbild

Durch nachgelagerte städtebauliche Entwicklung werden Missstände behoben und eine Gebietsaufwertung für die Innenstadt, insbesondere für die südliche Innenstadt erreicht.

### 6.2.3. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung und die verkehrliche Erschließung werden auf Ebene der anschließenden Bebauungspläne geklärt.

Die Entwässerung wird voraussichtlich nur nach Norden hin, über eine Gesamtplanung City Süd abgewickelt werden können.

#### **6.2.4. Immissionsschutz**

Durch die geplante Nutzung werden keine besonderen Emissionen auf die Umgebung hervorgerufen. Gleichzeitig besteht keine große Immissionsbelastung für die geplante Nutzung. Ein Lärmschutzgutachten wird auf Ebene des FNP nicht erstellt.

#### **6.2.5. Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter**

Die mit der FNP-Änderung verbundenen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht untersucht und bewertet.

Untersucht und bewertet werden die Auswirkungen auf:

- Menschen, menschliche Gesundheit
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Luft
- Klima
- Das Wirkungsgefüge zwischen diesen Faktoren
- Landschaft und biologische Vielfalt

Da der Flächennutzungsplan nur die vorbereitende Bauleitplanung darstellt, erfolgt die genaue Eingriff- / Ausgleich- Bilanzierung für den Planbereich A im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. In diesem Zusammenhang werden auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen definiert.

Im Rahmen des Verfahrens werden eine ASP und ein Umweltbericht erstellt.

#### **Geologische Untersuchung**

Unweit des geplanten Standortes befindet sich eine große Altlastenfläche, bei der es sich um den Standort eines ehemaligen Gaswerkes handelt. Es wurden mehrere Bodengutachten erstellt und ein Sanierungsplan mit umfassenden Bodenmaßnahmen erstellt. Für die 48. FNP Änderung wird kein gesondertes Bodengutachten erstellt.

#### **6.2.6. Ökologischer Ausgleich**

Im Rahmen des Verfahrens werden eine ASP, ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag sowie ein Umweltbericht erstellt.

#### **6.2.7. Artenschutz**

Es wird eine ASP1 im Verfahren erstellt.

#### **6.2.8. Prüfung von Alternativstandorten**

Eine Prüfung weiterer Alternativstandorte entfällt. Der Standort ist bereits der Alternativstandort zur bisherigen Planung (BP131A). Der neue Standort am

Pützbergring ist verkehrlich besser angebunden und soll das Verkehrsaufkommen in die City Süd verringern. Beide genannten Standorte sind fast vollständig versiegelt und liegen im Innenbereich. Eine Flächenversiegelung in den Außenbereich geht mit der Planung nicht einher.

### **5. Kosten**

Die Stadt trägt die Kosten für Gutachten und Verfahren.

Euskirchen den

Sacha Reichelt

Bürgermeister

Stand Januar 2024