

**Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Baugesetzbuch (BauGB)  
zur 34. Flächennutzungsplanänderung  
Nördlicher Bereich zwischen der Straße An der Vogelrute, Pützbergring  
und Gottlieb-Daimler-Straße**

---

**1. Anlass und Ziel 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.

Das Plangebiet 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. Dies würde helfen, den deutlich gestiegenen Wohnbaulandbedarf zu decken.

Die nordöstlich liegenden Flächen der ehemaligen Westdeutschen Steinzeugwerke sollen im Sinne der städtebaulichen Ziele der Kreisstadt Euskirchen ebenfalls entwickelt werden. Dazu ist sowohl die Änderung des Flächennutzungsplanes (32. Änderung) als auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 erforderlich.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet derzeit Gewerbliche Baufläche (G) dar. Da auch hier eine städtebauliche Entwicklung unter Einbeziehung einer Wohnnutzung erfolgen soll, wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 141 aufgestellt.

Das Plangebiet der 34. Flächennutzungsplanänderung soll sich aus einer Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen und wohnverträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen auszeichnen.

Die Flächennutzungsplanänderung stellt auf der Grundlage dieser Konzeption ein Urbanes Gebiet dar.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 sollen die vorgenannten Rahmenbedingungen für die beabsichtigte Quartiersentwicklung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch die 34. Flächennutzungsplanänderung hergestellt werden.

## **2. Verfahrensablauf und Stellungnahmen**

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 01.10.2019 den Beschluss zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung der 34. Flächennutzungsplanänderung wurde am 29.11.2019 bekannt gemacht.

Die landesplanerische Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde mit Schreiben vom 19.12.2019 bei der Regionalplanungsbehörde Köln gestellt und am 17.01.2020 positiv beschieden.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 10.02.2021 den Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung gefasst. Der Beschluss wurde am 12.03.2021 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung wurde im Rahmen einer Einsichtnahme vom 22.03. bis einschließlich 20.04.2021 durchgeführt. Im Rahmen der Einsichtnahme ist eine Stellungnahme eines großen Gewerbebetriebes eingegangen. Dieser hat jedoch keinen Einfluss auf das Plangebiet.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB fand mit Schreiben vom 22.03. bis zum 20.04.2021 statt. Die seitens der Behörden eingegangenen Stellungnahmen, die u.a. Aussagen zur Erdbebengefährdung, Kampfmittel, Leitungstrassen sowie zu Altlasten machen, wurden in die Entwurfsplanung zum Bebauungsplan 141 aufgenommen. Die Untere Bodenschutzbehörde äußert Bedenken, inwieweit durch die derzeitige oder ehemaligen Nutzungen Konflikte mit der geplanten Bebauung zu erwarten sind. Da gemäß des Bodengutachtens lediglich im Bereich des Benzinabscheiders erhöhte Werte auftreten, ist davon auszugehen, dass dieser Bereich aufgenommen und fachgerecht entsorgt wird, sodass keine Gefährdung zu erwarten ist. Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wurde in die textlichen Festsetzungen und in die Begründung des Bebauungsplanes 141 aufgenommen. Im Zuge der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurde ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen und in die Begründung des Bebauungsplanes 141 aufgenommen, da vermehrte Bombenabwürfe festgestellt wurden. Der Geologische Dienst NRW benennt die Erdbebengefährdung, die als Hinweis in die textlichen Festsetzungen und die Begründung des Bebauungsplanes 141 aufgenommen wurden. Die Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 Obere Wasserbehörde, regt an, die Flächen möglichst minimal zu versiegeln, um eine lokale Versickerung von Niederschlagswasser weiter zu ermöglichen. Eine Nachverdichtung von Flächen sowie die Versiegelung von Freiflächen sind in Bezug auf die Grundwasserneubildung negativ zu bewerten (Verschlechterungsverbot § 47 WHG), da jede Versiegelung dazu führt, dass der Grundwasserleiter in seiner Bilanz gemindert wird. Der Grad der Versiegelung wurde im Bebauungsplanverfahren geregelt.

In seiner Sitzung am 28.10.2021 hat der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen die öffentliche Auslegung der 34. Flächennutzungsplanänderung, Ortsteil Euskirchen beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB fand vom 13.12.2021. bis zum 17.01.2022 statt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB fand mit Schreiben vom 13.12.2021. statt. Die Pflanzliste ist im Bauleitplanverfahren des BP 141 angepasst worden. Das Jugendamt hat darauf hingewiesen, dass der Bedarf an Kindertagesbetreuung Berücksichtigung finden soll. Es ist keine Einrichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen, da die Kinder in der Umgebung des Plangebietes in den bereits existierenden und zukünftig errichteten Gruppen aufgenommen werden können. Die Bez.Reg. Köln (Dezernat 53, Immissionsschutz) hat verschiedene Anmerkungen hinsichtlich Lärm, Gerüche sowie Störfallbetriebe mitgeteilt. Das Schallschutzgutachten wurde entsprechend für den Bebauungsplan überarbeitet und ergänzt.

34. Flächennutzungsplanänderung | Zusammenfassende Erklärung  
Nördlicher Bereich zwischen der Straße An der Vogelrute, Pützbergring und Gottlieb-Daimler-Straße

Der Feststellungsbeschluss zur 34. Flächennutzungsplanänderung wurde am 23.06.2022 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

### **3. Beurteilung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB erarbeitet. Für die folgenden Umweltbelange wurden keine bzw. keine erheblichen Ein- bzw. Auswirkungen auf oder durch die Planung festgestellt:

- Fläche, Boden,
- Oberflächenwasser, Grundwasser
- Luft, Klima
- Landschaft, Erholung, Landschaftsbild
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete,
- Erschütterungen,
- Mensch, Gesundheit, Bevölkerung – sonstige Gesundheitsbelange / Risiken
- Vermeidung von Emissionen (insbesondere Gerüche, Strahlung, Wärme), sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Wechselwirkungen
- Kultur- und sonstige Sachgüter,

Eine Betroffenheit ergibt sich für die folgenden Umweltbelange:

#### **Tiere**

Die artenschutzrechtliche Prüfung von Ute Lomb (2021) kommt zu dem Ergebnis, dass die Biotopstruktur des Änderungsbereichs für keine der zu erwartenden, planungsrelevanten Arten der LANUV Liste als Lebensraum geeignet ist. Ein Vorkommen der 16 aufgeführten Arten mit Fortpflanzungs- sowie Ruhestätten im Plangebiet wird nicht erwartet.

Gleichwohl kann ein Verbotstatbestand die Allerweltsarten betreffend eintreten, wenn die Baufeldräumung und -bereitstellung in der Brutzeit stattfindet. Deswegen wurde folgende Vermeidungsmaßnahme formuliert:

Die Baufeldräumung und -bereitstellung darf nur im Zeitraum 01. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres durchgeführt werden. Damit wird sichergestellt, dass das Brutgeschäft in der Zeit vom 01. März bis 30. September ungestört ablaufen kann und Verstöße gegen § 44 BNatSchG vermeiden werden.

#### **Pflanzen**

Den Beeinträchtigungen der Planung bezogen auf die Flora stehen Minderungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes gegenüber. Die Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplans 141, Stadt Euskirchen, Ortsteil Euskirchen (nördlicher Bereich zwischen der Straße An der Vogelrute, Pützbergring und Gottlieb-Daimler-Straße). Ein zusätzlicher externer Ausgleich für den baulichen Eingriff ist nicht geboten (vergl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 100 Stadt Euskirchen, Ortsteil Euskirchen „Erweiterung der Ringstraße“). Erhebliche negative Auswirkungen können durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans gemindert werden.

### **Biologische Vielfalt**

Eine erhebliche, nachteilige Auswirkung der Planung auf die Biodiversität ist unwahrscheinlich. Ein angestammtes Arteninventar reagiert immer auf Änderungen des Lebensraums. Das sensible Wirkungsgeflecht der belebten Sphäre erschwert konkrete Aussagen in Bezug auf eintretende Veränderungen. Letztendlich werden Teilräume betrachtet und Aussagen zu einzelnen, abgegrenzten Vorhaben formuliert. Der summarische Effekt der Überplanungen und die daraus resultierenden Auswirkungen sowie deren wechselseitige Beeinflussung sind oft nur unzureichend bekannt bzw. werden sehr langsam in ihrer Komplexität verstanden.

### **Lärm**

Der planbedingte Gewerbelärm führt zu einer leichten Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum um 1 dB. Die geringfügige Überschreitung zu den Tag- und Nachtzeiten wird durch die höheren Richtwerte für das urbane Gebiete (MU) im Bebauungsplanverfahren Nr. 141, Stadt Euskirchen, Ortsteil Euskirchen (nördlicher Bereich zwischen der Straße An der Vogelrute, Pützbergring und Gottlieb-Daimler-Straße) nur noch für die Nachtzeit bestehen.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen sind durch den planbedingten zusätzlichen Gewerbelärm sowie die zusätzlichen Verkehrsbewegungen nicht zu erwarten, wenn die im Lärmschutzgutachten definierten Maßnahmen umgesetzt werden.

### **Altlasten**

Bei der Altlast handelt es sich um eine sehr lokal begrenzte Belastung des Bodens. Mit Baubeginn wird die Altlast durch eine vollständige Abtragung und eine fachgerechte Entsorgung beseitigt. Dabei hat der Bauherr sicherzustellen, dass etwaige für die Sanierung beauftragte Unternehmen vor der Aufnahme von Arbeiten anhand des Gutachtens (Bericht „BV Pützbergring 20 in Euskirchen - Orientierende altlasten- und abfalltechnische Untersuchung“ – erstellt durch die Ingenieurgesellschaft Mull & Partner, Köln, mit Datum vom 26.02.2021) auf der Baustelle eine Einweisung über den bei den Sanierungsarbeiten anfallenden schadstoffbelasteten Erdaushub und dessen getrennter Erfassung und ordnungsgemäße Entsorgung gemäß der Ergebnisse der abfalltechnischen Untersuchung erhält. Daneben ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde bei allen weiteren Verfahrensschritten zur Baureifmachung des Planbereiches, der neben den letztendlich erforderlichen Baugenehmigungsverfahren auch den Rückbau des bestehenden Autohauses umfasst, zu beteiligen. Dies garantiert, dass mögliche Gefahren und somit eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorgebeugt werden kann.