

**Begründung**  
**zur**  
**49. Flächennutzungsplanänderung,**  
**der Stadt Euskirchen,**  
**Ortsteil Euskirchen**

**(Bereich City-Süd, Parkhaus)**

**Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 156, Ortsteil Euskirchen**

**Entwurf**

## **Inhaltsverzeichnis**

|  |          |
|--|----------|
| <b>Teil I: Städtebauliche Begründung .....</b>                   | <b>1</b> |
| <b>1.0 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung .....</b> | <b>1</b> |
| <b>2.0 Planverfahren.....</b>                                    | <b>1</b> |
| <b>3.0 Rahmenbedingungen .....</b>                               | <b>2</b> |
| 3.1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung des FNPs .....       | 2        |
| 3.2 Ziele der Raumordnung / Regionalplan .....                   | 3        |
| 3.3 Flächennutzungsplan .....                                    | 3        |
| 3.4 Landschaftsplan.....   | 4        |
| 3.5 Landschaftsbildanalyse .....                                 | 4        |
| 3.6 Bestehendes Planungsrecht .....                              | 4        |
| 3.7 Bisherige Nutzung.....                                       | 4        |
| <b>4.0 Städtebauliche Planung .....</b>                          | <b>5</b> |
| <b>5.0 Auswirkungen der Planung.....</b>                         | <b>5</b> |
| <b>6.0 Kosten .....</b>  | <b>5</b> |

## Teil I: Städtebauliche Begründung

### 1.0 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

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 qualitativvollen, 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 dem neuen Rathaus 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. Um Baurechte für die angestrebte Nutzung zu schaffen, ist im Zuge der 49. Flächennutzungsplanänderung die Ausweisung eines Sondergebietes (SO Parkhaus) erforderlich.

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 15.02.2024 den Beschluss zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die landesplanerische Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde mit Schreiben vom 06.03.2024 bei der Regionalplanungsbehörde Köln gestellt. Da sich die Regionalplanungsbehörde nicht innerhalb eines Monats auf die Anfrage geäußert hat, kann gemäß § 34 Abs. 2 LPIG davon ausgegangen werden, dass raumordnungsrechtliche Bedenken nicht erhoben werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bürgerversammlung am 30.04.2024 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.02. bis zum 22.03.2024.

In seiner Sitzung am ..... hat der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen die öffentliche Auslegung der 49. Flächennutzungsplanänderung, 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.

Der Feststellungsbeschluss zur 49. Flächennutzungsplanänderung wurde am ..... vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

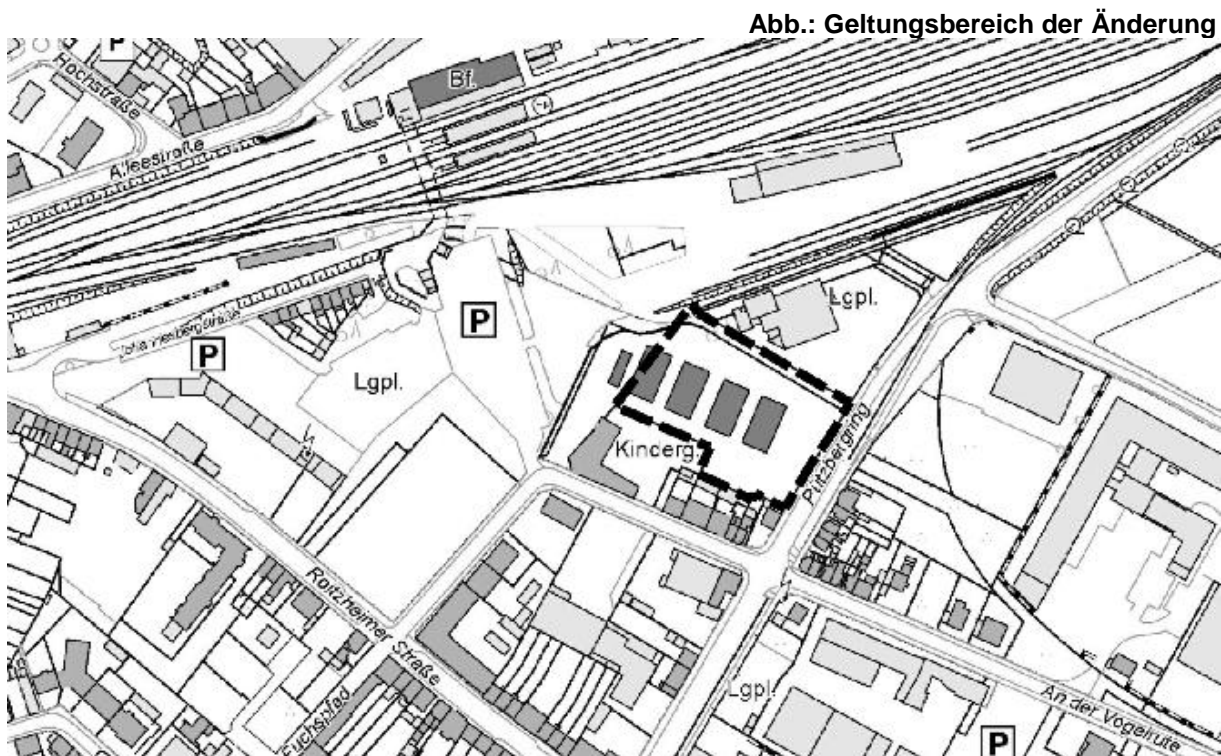
### 3.0 Rahmenbedingungen

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung des FNPs

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. 6.730 m<sup>2</sup>.

Die Plangebietsabgrenzung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

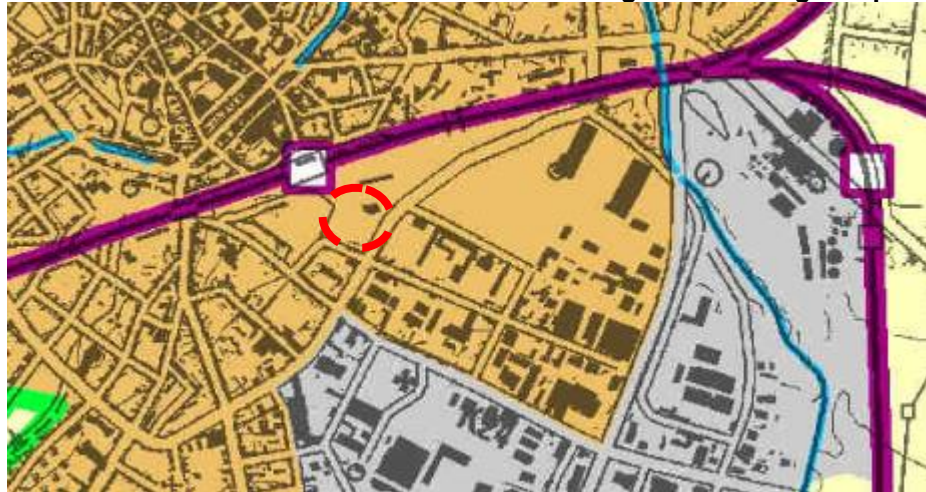


© Geobasisdaten Kreis Euskirchen; genordet; ohne Maßstab

### 3.2 Ziele der Raumordnung / Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln weist den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Der 49. Flächennutzungsplanänderung setzt mit der Entwicklung von zentralen untergenutzten Flächen zu innerstädtischen Nutzungen die Ziele der Raumordnung um.

Abb.: Auszug aus dem Regionalplan



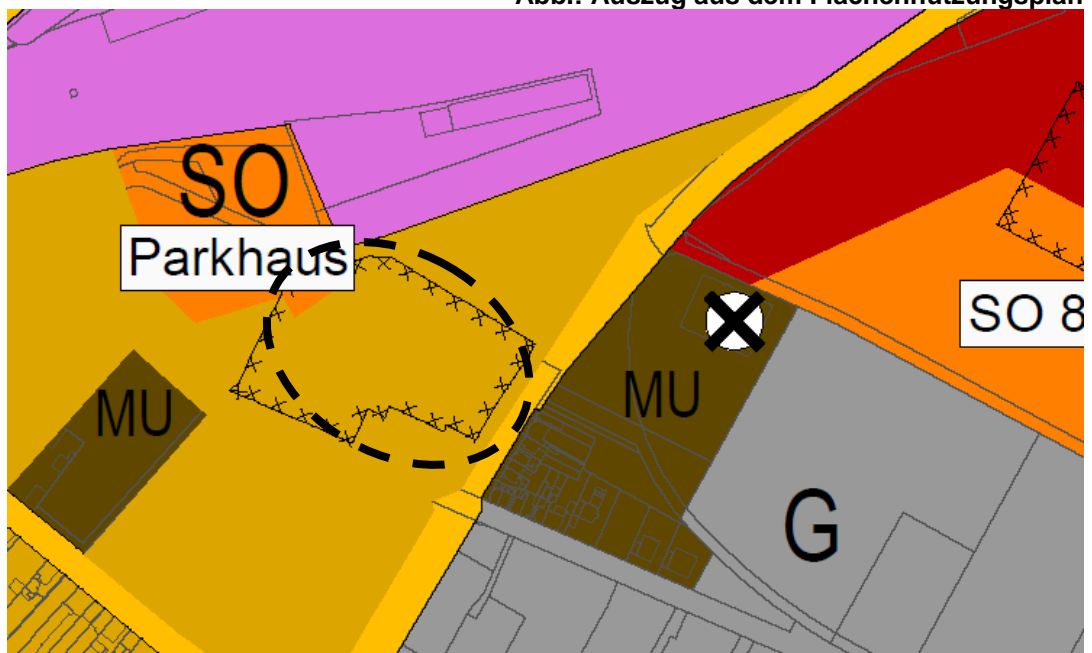
genordet; ohne Maßstab ([https://extra.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_media/regionalplan/aachen/pub\\_planaenderung\\_19/zeichnerische\\_darstellung.pdf](https://extra.bezreg-koeln.nrw.de/brk_media/regionalplan/aachen/pub_planaenderung_19/zeichnerische_darstellung.pdf))

### 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 umweltgefährdeten 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.

### **3.4 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.

### **3.5 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 teilweise von Bebauung umschlossen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erkennen.

### **3.6 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 parallel neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 156 dessen Festsetzungen ersetzt.

### **3.7 Bisherige Nutzung**

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

#### **4.0 Städtebauliche Planung**

Im Plangebiet soll ein komplexes Parkhaus mit fünf Geschossen – davon ein Untergeschoss – entstehen. Das Parkhaus soll insgesamt ca. 680 Stellplätze vorweisen. Dafür werden 250 für den Park & Ride Bedarf vorgehalten. Ca. 175 Stellplätze stehen für das Rathaus zur Verfügung, 200 Stellplätze für das City-Forum und weitere 50 zur freien Bewirtschaftung.

Es werden 50 E-Ladesäulen eingerichtet, allerdings sollen bereits weitere Kabelkanäle vorgesehen werden, sodass Erweiterungen möglich sein werden.

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

Fahrradstellplätze werden nicht vorgehalten, da hierfür ein separates Fahrradparkhaus direkt am Bahnhof gebaut wird.

#### **5.0 Auswirkungen der Planung**

Aus der Änderung ergeben sich voraussichtlich Auswirkungen auf

- die Verkehrssituation im Umfeld des Änderungsbereiches
- Immissionsschutzbelange des zu errichtenden Parkhauses hinsichtlich Schallimmissionen

Zu den oben genannten Themen werden im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 156 die Fachgutachten erarbeitet, die zur Beurteilung der Auswirkungen erforderlich sind. Soweit dies nach den Ergebnissen der Gutachten erforderlich sein wird, werden die notwendigen Änderungen im städtebaulichen Konzept vorgenommen. Nachfolgend werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen und ergänzende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag, dem Durchführungsvertrag, vereinbart.

#### **6.0 Kosten**

Für die Flächennutzungsplanänderung fallen Kosten für Gutachten an.

Euskirchen, den

Der Bürgermeister