

**Begründung
zur
42. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Kreisstadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

**(Bereich zwischen Generalmajor-Freiherr-von-Gersdorff-Kaserne, Kommerner
Straße und „An der Katzenhecke“)**

ENTWURF

Stand März 2025

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Städtebauliche Begründung	1
1. Anlass und Ziel der Planung	1
1.1. Ablauf des Verfahrens	1
2. Rahmenbedingungen	2
2.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
2.2. Bisherige Nutzung und Eigentumssituation	2
3. Planungsrechtliche Situation	2
3.1. Ziele der Raumordnung	2
3.2. Flächennutzungsplan.....	3
3.3. Landschaftsplan	4
3.4. Hochwasserschutz	5
3.5. Bestehendes Planungsrecht und vorhandene Flächennutzung	5
4. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	6
5. Planungsalternativen	6
6. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung	7
6.1. Städtebauliche Auswirkungen	7
6.2. Umweltauswirkungen.....	8
6.3. Auswirkungen auf den Artenschutz	8
6.4. Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft	8
6.5. Abwägung der Auswirkungen.....	8

Teil I: Städtebauliche Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Euskirchen beabsichtigte mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes Euskirchen ursprünglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des „Hybrid-Campus Euskirchen“ zu schaffen; einem Campus für berufliche Qualifizierung, Innovation und Unternehmensgründung.

Während der Fortgang des Gesamtprojektes „Hybrid-Campus“ noch nicht weiter konkretisiert werden konnte, wird für das Berufsbildungszentrum Euskirchen (BZE) und das Thomas-Eißer-Berufskolleg (TEB) eine zeitnahe Neuansiedlung auf der Fläche angestrebt. Das Planungsziel der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde daher im Laufe des Verfahrens auf die Ansiedlung der beiden Bildungseinrichtungen reduziert. Am Standort „An der Katzenhecke“ soll mit der Ansiedlung der berufsbildenden Einrichtungen ein gemeinsamer, moderner Bildungscampus mit gemeinschaftlich genutzten Gebäuden und Freiflächen entstehen, der den Bildungsstandort Euskirchen weiter stärkt.

Die zu überplanende Fläche ist derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft sowie am westlichen Rand des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ dargestellt und wird auch als solche genutzt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Nutzung zu schaffen, soll die Fläche zukünftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt werden.

Im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die ebenfalls erforderliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155/Ortsteil Euskirchen.

1.1. Ablauf des Verfahrens

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 09.06.2021 den Beschluss zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen für die Planung hat der Ausschuss für Umwelt und Planung in seiner Sitzung vom 16.04.2024 einen erneuten Änderungsbeschluss gefasst. Der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde am 27.11.2024 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 06.-20.01.2025 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.01.2025.

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

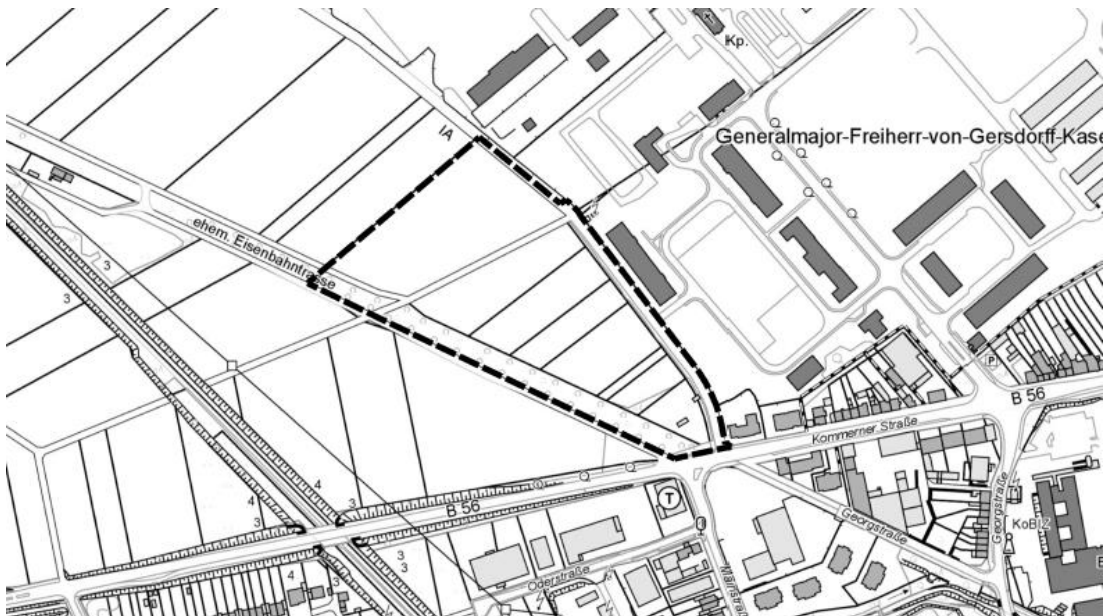
Am wurde 42. Änderung des Flächennutzungsplanes Euskirchen vom Rat der Stadt Euskirchen als Satzung beschlossen.

2. Rahmenbedingungen

2.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Größe von 4,1 ha befindet sich im am westlichen Stadtrand und umfasst einen Bereich westlich der Generalmajor-Freiherr-von-Gersdorff-Kaserne, der Kommerner Straße und der Straße „An der Katzenhecke“. Es umfasst die Flächen der Gemarkung Euskirchen, Flur 6, Flurstücke 33, 32, 31, 412, 411, 410, 23, 184 sowie Teile des Flurstücks 183. Darüber hinaus die Flächen der Gemarkung Euskirchen, Flur 8, Flurstücke 84 sowie Teile der Flurstücke 119, 121 und 228.

Übersicht, 42. Änderung des Flächennutzungsplanes Euskirchen



Kartengrundlage: Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation, 2024 (ohne Maßstab, genordet)

2.2. Bisherige Nutzung und Eigentumssituation

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und unbebaut. Die Flurstücke 33 und 184, Flur 6 sowie das Flurstück 228, Flur 8 werden derzeit als Kleingartenanlage genutzt. Die Flurstücke befinden sich in städtischem Eigentum und sind bislang verpachtet. Die Pachtverträge wurden bereits teilweise gekündigt.

3. Planungsrechtliche Situation

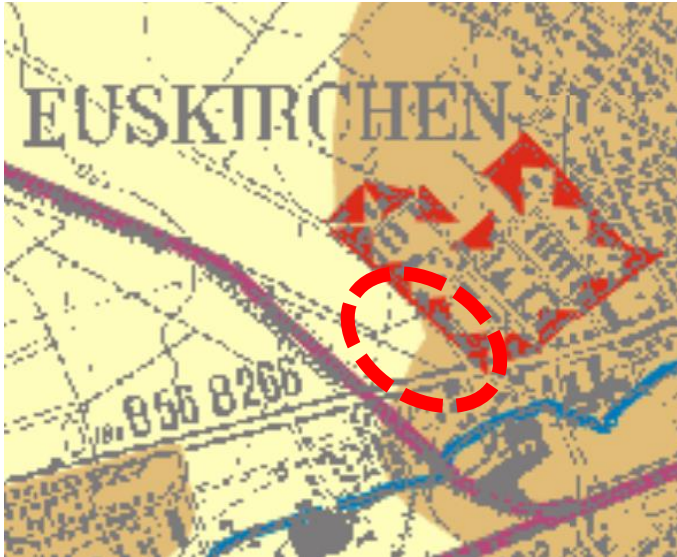
3.1. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003. Im Regionalplan ist der nordwestliche Teil des Plangebietes als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“

dargestellt, der südöstliche Bereich bis zur Kommerner Straße als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung wurde im Rahmen der Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW von der Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 02.10.2024 bestätigt.

Auszug aus dem Regionalplan mit Plangebietsverortung



Quelle: Regionalplan Köln 2003, Teilabschnitt Region Aachen (ohne Maßstab, genordet)

3.2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt für den Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft sowie am westlichen Rand des Änderungsbereichs Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dar.

Südlich grenzt das Plangebiet an die B56/ Kommerner Straße. Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan Grünflächen für Dauerkleingärten dar, im Norden sowie im Westen Flächen für die Landwirtschaft. Die Flächen im östlichen Anschluss an das Plangebiet sind als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kaserne“ sowie als Gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Im Südosten grenzt eine Mischgebietsfläche an das Plangebiet an.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine Altlastenverdachtsfläche erfasst. Laut den vorliegenden Unterlagen wurden hier nach dem zweiten Weltkrieg auf ca. 4.000 m² ca. 25.000 m³ Siedlungsabfälle, Bauschutt und Bodenaushub verfüllt. Die Gefahr der Deponiegaswanderung und die Verunreinigung des Grundwassers wurden in einer älteren Bewertung als vernachlässigbar klein eingeschätzt. Die Altlastenverdachtsfläche ist im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung näher zu untersuchen.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Plangebietsabgrenzung

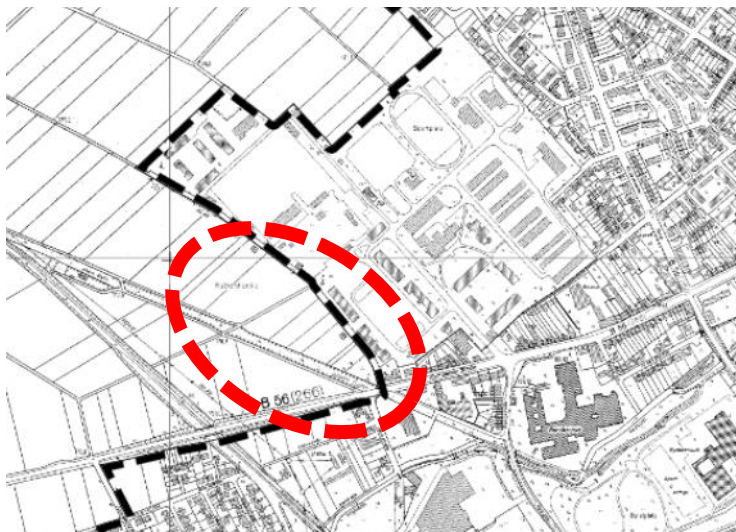


Quelle: Flächennutzungsplan Euskirchen 2004 (ohne Maßstab, genordet)

3.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für das Stadtgebiet Euskirchen (Landschaftsplan 16) wurde vom Kreis Euskirchen aufgestellt und ist seit dem 23. Mai 2007 rechtskräftig. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes, dieser trifft jedoch für die Flächen keine Festsetzungen.

Auszug aus dem Landschaftsplan mit Plangebietsverortung



Quelle: Landschaftsplan 16 „Euskirchen“, Kreis Euskirchen 2007 (ohne Maßstab, genordet)

In der Karte „Entwicklungsziele“ ist der Bereich mit der Ziffer 1.2-1 Agrarlandschaft dargestellt. Das Entwicklungsziel umfasst überwiegend intensiv ackerbaulich genutzte Bereiche, die nur einen geringen Anteil an Gehölz- und Saumstrukturen sowie sonstigen Biotopen aufweisen. Durch geeignete Maßnahmen sollen vorhandene Strukturen erhalten und neue geschaffen werden. Dabei soll der Charakter einer offenen, weiten Feldflur erhalten bleiben.

Zur Erreichung dieses Entwicklungszieles gilt insbesondere:

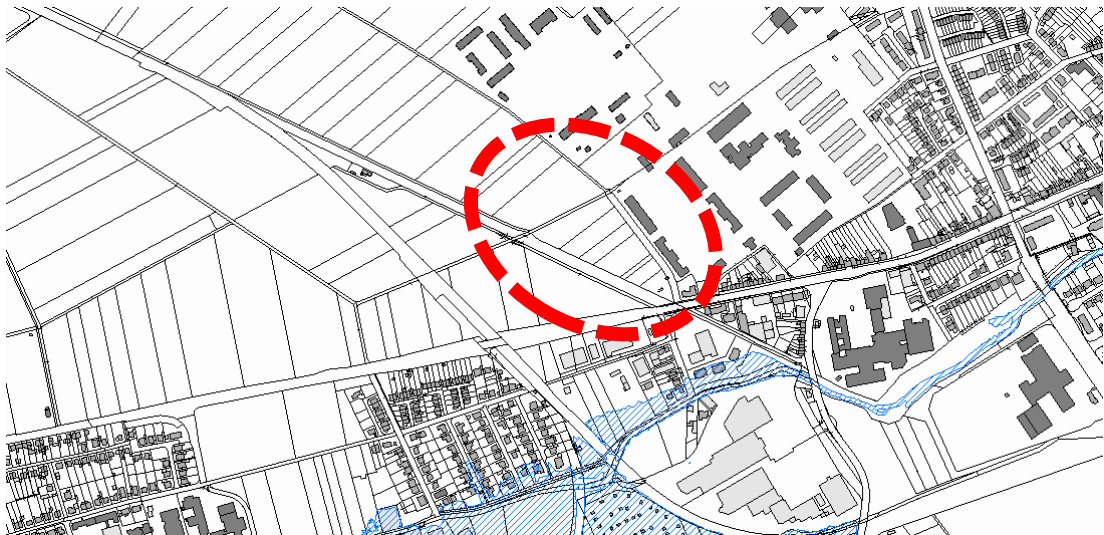
- Entwicklung der Agrarlandschaft in der Börde als Lebensraum für Offenlandarten,
- Erhaltung und Entwicklung von bestehenden Biotopen wie Stillgewässern, Röhrichten und Ruderalfluren auf ehemaligen Abgrabungsflächen, um die Artenvielfalt zu erhöhen sowie Lebensräume für gefährdete Tier- und Pflanzenarten zu schaffen,
- Förderung der natürlichen Gewässerdynamik,
- Überführung gestörter Uferbereiche in einen naturnahen Zustand,
- Anlage von Gewässerschutzstreifen mit punktueller Pflanzung von Gehölzen auf einer Breite von 10 - 15m entlang der Gewässerläufe,
- weitgehender Erhalt bisher unbefestigter Feldwege,
- Erhaltung und Pflege bestehender Gehölzbestände und Raine,
- Erhalt und Entwicklung von Gehölz- und Brachestreifen entlang der Bahnlinie sowie entlang von Straßen und Wegen als Leitlinien des Biotopverbundes,
- Anlage und Pflege von Kräuter- und Staudensäumen,
- Erhaltung der vorhandenen Grünlandflächen,
- extensive Grünlandbewirtschaftung mit eingeschränkter Düngung.

Die Entwicklungsziele sind nach Möglichkeit zu beachten und in der Abwägung zu berücksichtigen.

3.4. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie der HQextrem-Gebiete. Das Überschwemmungsgebiet des Veybachs endet weiter südlich, in einer Entfernung von ca. 130 m zum Plangebiet.

Auszug aus der Karte des Überschwemmungsgebietes des Veybachs



Quelle: Überschwemmungsgebiet des Veybachs, Bezirksregierung Köln, Juli 2014 (ohne Maßstab, genordet)

3.5. Bestehendes Planungsrecht und vorhandene Flächennutzung

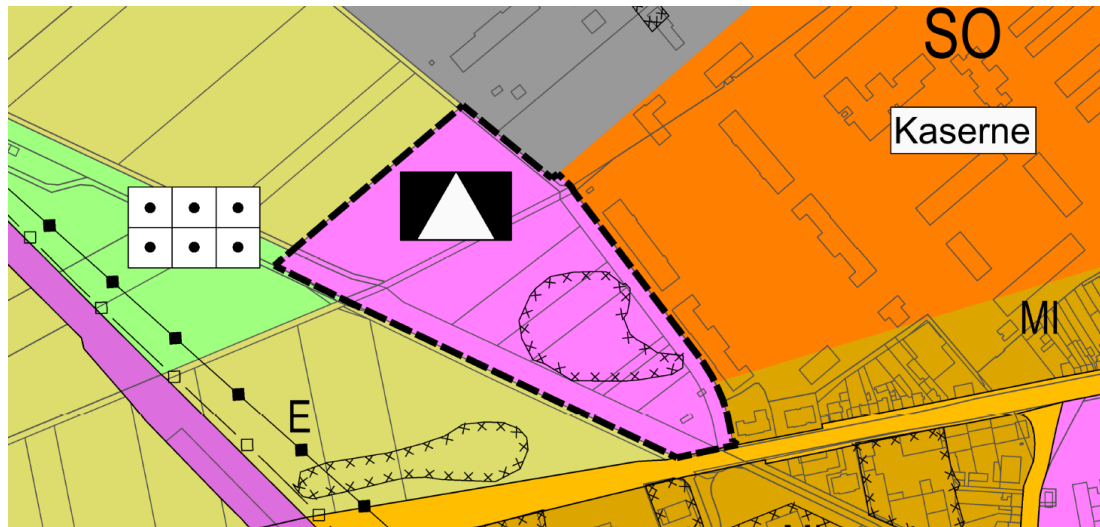
Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan, das Plangebiet liegt nach § 35 BauGB im Außenbereich. Die Flächen werden, mit Ausnahme der

Kleingartenanlage im südlichen sowie im westlichen Teil des Plangebiets, zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt.

Neben der 42. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt daher im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155/Ortsteil Euskirchen.

4. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit geplanter Änderung



Quelle: Flächennutzungsplan Euskirchen 2004 (ohne Maßstab, genordet)

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Neubau des Berufsbildungszentrums Euskirchen sowie des Thomas-Eßer-Berufskollegs soll der Änderungsbereich zukünftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt werden.

5. Planungsalternativen

Im Rahmen einer vergleichenden Machbarkeitsanalyse wurden zwei Standortvarianten für den Neubau des Thomas-Eßer-Berufskollegs (TEB) und des Berufsbildungszentrums Euskirchen (BZE) untersucht. Die erste Variante beinhaltete die Neuansiedlung im Bereich „An der Katzenhecke“, die zweite Variante eine gemeinsame Ansiedlung am bisherigen Standort des TEB an der Kommerner Straße. Die umfassende Analyse der Vor- und Nachteile kam zu dem Ergebnis, dass der Standort „An der Katzenhecke“ am besten geeignet ist. Vorteile liegen dabei in der Grundstücksgröße, einer geringeren Hochwassergefährdung und der Möglichkeit, den Schulbetrieb ohne Unterbrechung und ohne Schaffung einer zusätzlichen Interimslösung fortzuführen.

Weitere Standortalternativen konnten unter Berücksichtigung der erforderlichen infrastruktureller Anbindung, dem Flächenbedarf des Vorhabens sowie der Grundstücksverfügbarkeit nicht identifiziert werden.

6. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Nachfolgend werden die wesentlichen Auswirkungen der vorliegenden Planung und deren Abwägung erläutert.

6.1. Städtebauliche Auswirkungen

Ortsbild

Der auf der bislang vollständig unbebauten und vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche vorgesehene Berufsschul-Campus wird das Orts- bzw. Landschaftsbild deutlich verändern. Durch die geplante Bebauung wird die Grenze zwischen Innenbereich und unbebautem Außenbereich Richtung Westen verschoben.

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der Bildungseinrichtungen soll über die Kommerner Straße/ B56 erfolgen, die eine gute Anbindung an die Euskirchener Innenstadt, sowie die A1 ermöglicht. Von der B56 aus ist eine Erschließung entlang der vorhandenen Panzerstraße im östlichen Plangebiet möglich. Dazu erforderliche Anpassungen der Erschließungsstraße sowie des Knotenpunktes Kommerner Straße/Panzerstraße sind im weiteren Verfahren zu klären. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten wird derzeit erstellt. Gegebenenfalls erforderliche bauliche sowie signaltechnische Änderungen im Bereich der B56 sind mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW als zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht bislang über die Haltestelle „Euskirchen Mainstraße“, die sich an der B56, direkt angrenzend an den geplanten Campus befindet. Mögliche Anpassungen von Linienführung und Taktung der Buslinien an den zukünftigen Schulstandort sind im Zuge der weiteren Planungen mit dem kommunalen Verkehrsunternehmen abzustimmen.

Entwässerung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Kanalnetz in der Kommerner Straße. Die Versickerung von Niederschlagswasser hat, soweit möglich, im Plangebiet selbst zu erfolgen. Entsprechende Boden- sowie Entwässerungsgutachten sind im weiteren Verfahren bzw. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen.

Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen und Kleingartenanlagen

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden landwirtschaftliche Flächen sowie eine Kleingartenanlage in Gemeinbedarfsflächen umgewandelt. Damit entfällt die bisherige landwirtschaftliche Nutzfunktion im Plangebiet sowie auch die Naherholungsfunktion der bestehenden Kleingartenanlagen. Insbesondere der landwirtschaftlichen Nutzung kommt gemäß § 1a BauGB ein hohes Gewicht zu. Die landwirtschaftliche Fläche im Plangebiet weist laut dem Bodenatlas der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe ein hohes standortbezogenes Ertragspotenzial auf. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Euskirchen und ihr Umland insgesamt stark landwirtschaftlich geprägt ist und großflächig über hohe Ertragspotenziale verfügt.

Die vorgesehene Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die Inanspruchnahme der Kleingartenanlagen für die Entwicklung eines

Bildungscampus ist erforderlich, um den langfristigen Weiterbetrieb der Bildungseinrichtungen BZE und TEB sicherzustellen und somit die nachhaltige Entwicklung des Bildungsstandorts Euskirchen sicherzustellen. Innerörtliche Flächen zur Realisierung des Vorhabens stehen nach Prüfung der Alternativen im Stadtgebiet nicht in ausreichender Fläche und Qualität zur Verfügung. Aufgrund mangelnder Alternativen wird daher an dieser Stelle der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Vorrang eingeräumt.

6.2. Umweltauswirkungen

Die Fläche liegt weder im Überschwemmungsgebiet, noch sind von der Flächennutzungsplanänderung gesetzlich geschützte Biotope, Naturschutzgebiete oder Natura-2000-Gebiete betroffen.

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht detailliert dargestellt.

6.3. Auswirkungen auf den Artenschutz

Um den Artenschutz gemäß den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu prüfen wurde im Februar eine Artenschutzvorprüfung durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit für folgende Arten bzw. Artengruppen auszugehen ist: Fledermäuse, Haselmäuse sowie folgende planungsrelevante Vogelarten: Bluthänfling, Feldsperling, Girlitz, Mäusebussard, Nachtigall, Sperber, Star, Steinkauz, Turmfalke, Waldohreule, Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel.

Mögliche Betroffenheiten dieser Arten bzw. Artengruppen werden in einer vertiefenden Prüfung in der Stufe II der Artenschutzprüfung geklärt und bewertet. Die vertiefende Prüfung erfolgt im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung.

Falls in der vertiefenden Prüfung artenschutzrechtlich relevante Betroffenheiten festgestellt werden, sind für die betroffenen Arten Vermeidungsmaßnahmen und / oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) vorzusehen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Wenn entsprechend wirksame Maßnahmen geplant und durchgeführt werden, ist das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht als zulässig zu bewerten.

6.4. Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Erforderlichkeit von Kompensationsmaßnahmen wird im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung geprüft.

6.5. Abwägung der Auswirkungen

Die Auseinandersetzung mit den verschiedenen Auswirkungen der Planung lässt zum derzeitigen Zeitpunkt keine unverhältnismäßigen Konflikte der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung mit den unterschiedlichen zu berücksichtigenden Belangen erkennen.

Um die negativen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft auszugleichen bzw. zu vermeiden sind jedoch im Rahmen der nachgelagerten Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zu erarbeiten, darzustellen und festzusetzen.

Euskirchen, den
Der Bürgermeister

Sacha Reichelt