Fachbereich
09 - Stadtentwicklung/Bauordn.

Euskirchen, 04.06.2025

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.: 120/2025

öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 156, Ortsteil Euskirchen, Bereich City-Süd, Parkhaus
a) Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
b) Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Behördenbeteiligung und der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
c) Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Behördenbeteiligung und der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
d) Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der erneuten Behördenbeteiligung und der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB
e) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum:	Einst.:	Ja:	Nein:	Enth.:	Beschluss-vorschlag	abweichender Beschluss
UmPlanA	07.07.2025						
Rat	08.07.2025						

Beschlussvorschlag:

a) Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.
b) Die im Rahmen der Behördenbeteiligung und Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.
c) Die im Rahmen der Behördenbeteiligung und Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.
d) Die im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung und Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.
e) Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 156 der Stadt Euskirchen/Ortsteil Euskirchen wird gem. § 10 BauGB i.V.m. § 12 BauGB gefasst. Die Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan sind Bestandteil des Beschlusses. Der Begründung ist ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB beigefügt

Finanzielle Auswirkungen:			
☐ Ja	☒ Nein		
Produkt/Konto:			
	☐ investiv	☐ konsumtiv	
Kosten der Maßnahme			€
Im Haushalt veranschlagt	☐ Ja	☐ Nein	€
Im Wirtschaftsplan veranschlagt	☐ Ja	☐ Nein	€
Ggfs. Deckungsvorschlag	•		
Erträge der Maßnahme			€
Jährlicher Folgeaufwand/-ertrag			€
Weiterer Folgeaufwand/- ertrag			€

Auswirkungen auf den Stellenplan:	
☐ Ja	☒ Nein

Gleichstellungsrelevant:	
☐ Ja	☒ Nein

Klimaschutzrelevante Auswirkungen des Beschlusses:			
	Einschätzung der Klimarelevanz		
Auswirkungen auf den Klimaschutz:	klimaschützend	klimaneutral	klimagefährdend
	☐	☒	☐

Fördermittel:			
Name des Förderprogramms:			
Eine Fördermöglichkeit wird noch geprüft	☐		
Fördermittel können beantragt werden	☐ Ja	☐ Nein	Fördersatz:
Für die Maßnahme sind Fördermittel beantragt	☐ Ja	☐ Nein	Fördersatz:
Für die Maßnahme sind Fördermittel bewilligt	☐ Ja	☐ 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.
Ursprünglich war der Bau eines P+R-Parkhauses im Zentrum der City-Süd vorgesehen. Hierfür war der Bebauungsplan 131A aufgestellt worden. Im Dezember 2022 hat der Umwelt- und Planungsausschuss im Zusammenhang mit der Rahmenplanung City-Süd beschlossen, am bisher für das Parkhaus vorgesehenen Standort das neue City-Forum zu platzieren. Der alte Standort des geplanten Parkhauses weicht somit für das City-Forum. Entsprechend muss der neue Standort für das Parkhaus planungsrechtlich gesichert werden.

Die Stadt Euskirchen beabsichtigt, östlich der neu zu errichtenden Veranstaltungshalle Planrecht für ein fünfgeschossiges Parkhaus – davon ein Untergeschoss – zu schaffen. Es handelt sich um das Gelände westlich des Pützbergring, nordöstlich der Straße „An der Vogelrute“ mit einer Größe von ca. 7.020 m².

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.02.2024 im Planungsausschuss gefasst (DS-Nr. 3/2024).

Auf Wunsch des Vorhabenträgers wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt.

Da das erforderliche Schallgutachten bis zum UmPlanA am 27.11.2024 noch nicht vorlag, wurde die Vorlage in den Rat zur abschließenden Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verwiesen. Der Auslegungsbeschluss wurde am 10.12.2024 im Rat der Stadt Euskirchen gefasst (DS-Nr. 299/2024).

Es war zunächst vorgesehen, am 02.04.2025 den Satzungsbeschluss fassen zu lassen. Die Unterlagen wurden jedoch kurzfristig angepasst, sodass eine erneute Auslegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen und die Vorlage entsprechend angepasst und ergänzt wurde (DS-Nr. 57/2025). Die erneute Auslegung war notwendig, da die Baulinie im Norden verlängert und im Westen eingetragen wurde, um den Straßenraum städtebaulich langfristig zu fassen und die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Abstandsflächen zu sichern. Des Weiteren wurde der Geltungsbereich im Westen (in der Grenze zur Kindertagesstätte) minimal angepasst. Hier wird nun der Straßenflucht gefolgt.

<u>Derzeitiges Planrecht</u>
Das Plangebiet liegt derzeit im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 77, welcher für die Fläche ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 mit zwei Geschossen festsetzt. 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 und in einem Teilbereich des Änderungsbereiches öffentliche Straßenverkehrsflächen festsetzt.

Um Baurecht für die angestrebte Nutzung zu schaffen, ist im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 156 die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 156 erfolgt entsprechend die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung des FNP von MI in SO. Der Feststellungsbeschluss wurde am 29.04.2025 im Rat gefasst.

Die Unterlagen sind zur Genehmigung am 30.05.2025 an die Bezirksregierung Köln versandt worden.

Derzeitige Nutzung
Im Plangebiet waren bislang befristet genehmigte Flüchtlingsunterkünfte in Form von Containern platziert, welche im Februar/März 2025 entfernt wurden. Somit stellt die Fläche sich gegenwärtig wieder als versiegelte Fläche dar. Bis zum Beginn der Umsetzung sollen auf der Fläche vorübergehend die P+R Stellplätze kompensiert werden, die im Westen des bisherigen P+R-Platzes entfallen mussten, um den Bau- und Planungsfortschritt im westlich liegenden Bereich des Gebietes City-Süd zu ermöglichen.

Bebauungskonzept
Im Plangebiet soll ein Parkhaus mit fünf Geschossen – davon ein Untergeschoss – entstehen.
Das Parkhaus soll insgesamt ca. 700 Stellplätze vorweisen. Dafür werden 250 für den Park & Ride Bedarf vorgehalten. Ca. 175 Stellplätze stehen für das Rathaus zur Verfügung, 200 Stellplätze für die Veranstaltungshalle und die übrigen Stellplätze zur freien Bewirtschaftung.
Es werden zunächst 50 E-Ladesäulen eingerichtet, allerdings sollen für weitere E-Ladesäulen Kabelkanäle vorgesehen werden, sodass Erweiterungen möglich sein werden.
Des Weiteren 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 4.430 m².

Fahrradstellplätze werden nicht vorgehalten, da hierfür ein separates Fahrradparkhaus direkt am Bahnhof entstehen soll.

Klimagerechte Bauleitplanung
Die Dachflächen des Parkhauses sowie des Bürotrakts werden begrünt. Zudem wird das Parkhaus mit Dach-Photovoltaikanlagen versehen, so dass mit Ergänzung der Dachbegrünung der Stromertrag höher ausfallen wird.

Erschließung
Die Erschließung des Parkhauses erfolgt durch eine neu zu errichtende Straße, welche nördlich des Parkhauses verlaufen wird. Sie wird von Osten vom Pützbergring aus kommend angelegt. Eine direkte Ein- oder Ausfahrt des Parkhauses wird auf den Pützbergring nicht erfolgen, die Erschließung wird vollständig über die neue Planstraße abgewickelt.
Direkt am Parkhaus entlang wird ein Fußgängerweg mit einer Breite von 3,0 m eingerichtet.

Eine Aufweitung der Verkehrsfläche ist nicht möglich, da die verfügbaren Flächen und die Grundstückssituation begrenzt sind und die Dimensionen des Parkhauses mit erforderlichen Abstandsflächen zum Bestand keinen weiteren Spielraum auf dem Grundstück lassen.

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens, welches im März 2024 fertig gestellt wurde, zeigen auf, 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 von Süden aus kommend eine Linksabbiegespur eingerichtet werden.

Die neue Planstraße soll zudem für die Anlieferung der geplanten Veranstaltungshalle dienen.

Entwässerung
Die Entwässerung des Parkhausumfeldes ist im Mischsystem realisiert, sodass der Geltungsbereich entsprechend in einer Mischsystementwässerung abgewickelt wird. Auf dem Grundstück selbst wird die Entwässerung im Trennsystem erstellt und außerhalb des Grundstückes entsprechend zusammengeführt.
Die gesamte Parkhausfläche wird entwässerungstechnisch in die Neuplanung der Entwässerungsstruktur des gesamten Plangebietes City-Süd integriert. Erforderliche

Drosseleinrichtungen etc. sind im Gesamtentwässerungsnetz erforderlich und werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen realisiert.
Letztlich führt die Entwässerung des Grundstückes zu einem geplanten Regenrückhaltebecken in der Mischsystementwässerung. Dieses Regenrückhaltebecken dient der Verringerung der Wasserzuläufe in die weiterführende Kanalisation in der Münstereifeler Straße.

Die Entwässerung ist somit zwingend an die Herstellung der Gesamtentwässerung City-Süd gebunden. Ein separater Umgang mit dem Niederschlagswasser ist auf dem Plangrundstück nicht umsetzbar.

Geologisches Gutachten
Das Plangebiet ist eine eingetragene Altlastenfläche, weshalb ein entsprechendes Bodengutachten erforderlich ist.
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.
Im Rahmen der Baufeldfreimachung, bzw. dem Aufbrechen der bestehenden Betondecke auf dem Grundstück werden Maßnahmen zum Umgang mit den Altlasten erforderlich.
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.

Hochwasser
Das Plangebiet liegt außerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes und war 2021 nicht von der Hochwasserkatastrophe betroffen. Die City-Süd liegt topographisch höher und ist somit nicht von Hochwasser bedroht. Das Thema Starkregen ist jedoch in der Entwässerungsplanung der City-Süd betrachtet worden.

Immissionsschutz
Zur Einhaltung der Immissionsschutzanforderungen der umliegenden Immissionsorte sind schalltechnische Voraussetzungen an der Ostfassade, an der Südostfassade und der Südwestfassade des Parkhauses einzuhalten. Die Immissionsrichtwerte werden so nach TA Lärm zur Tages- und zur Nachtzeit eingehalten.

Artenschutz
Aufgrund der begrünten Randbereiche und gleichzeitig der hohen versiegelten Flächen mit wenig Verkehr wurde zum Verfahren eine Artenschutzprüfung der Stufe I und II durchgeführt, um insbesondere das Vorkommen von Eidechsen ausschließen zu können.
Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für Gastvögel, planungsrelevante Brutvögel und für Reptilien kann in vorliegendem Gutachten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG kann für ubiquitäre und ungefährdete Vogelarten unter Einhaltung der konzipierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die Umsetzung zeitlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang ist vorhabenbedingt nicht notwendig.

Ein Umweltbericht wurde erstellt.

Verfahren
Der Bebauungsplan ist als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im UmPlanA am 15.02.2024 eingeleitet worden und soll als solcher nun als Satzung beschlossen werden. Damit ist der Bebauungsplan an den Vorhabenträger gebunden. Die Durchführung des Vorhabens wird in

einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) geregelt. Dieser muss spätestens zum Satzungsbeschluss unterzeichnet sein. Zusätzlich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt. Er ist der Vorlage beigefügt und Teil des Satzungsbeschlusses.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt das Vorhaben dar und ist eng auf die Festsetzungen des Bebauungsplans abgestimmt.

Kosten

Im Verfahren und für die Umsetzung fallen Kosten an. Folgende kostenträchtige Maßnahmen müssen durchgeführt werden:
Die Stadtverkehr Euskirchen (SVE) übernimmt als Investor und Betreiber des geplanten Parkhauses einen Teil der Erschließungskosten. Zu den Erschließungsanlagen zählen Straßen- und Kanalbau sowie die Straßenbeleuchtung. Dies gilt für die neue Planstraße, für die regulär Erschließungsbeiträge zu erheben sind. Die Kosten für die Planung und Umsetzung der erforderlichen Aufweitung des Pützbergrings sind hingegen vollständig von der SVE zu übernehmen; die Kostenübernahme wird im Erschließungsteil des Durchführungsvertrags geregelt.

Für eine temporäre Stellplatzlösung während des Parkhausbaus entstehen Kosten für die Bereitstellung und Herrichtung von angrenzenden Flächen.
Im Plangebiet befinden sich Altlasten. Die Beseitigung der anfallenden Altlasten wird von der SVE übernommen.
Vor Beginn von Baumaßnahmen muss der Kampfmittelbeseitigungsdienst das Plangebiet untersuchen. Zu diesem Zweck muss der angeschüttete Boden auf das Geländeniveau von 1945 abgetragen werden. Eine Kampfmitteluntersuchung kann somit erst nach Abtrag der Bodenversiegelung erfolgen.

Die anteiligen Kosten für den Bau der Planstraße sind im städtischen Haushalt eingeplant.

Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 30.04.2024 durchgeführt. Bis zum 14.05.2024 bestand die Möglichkeit im Nachgang zur Veranstaltung eine Stellungnahme einzureichen. Davon wurde nicht Gebrauch gemacht. Die Niederschrift ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB fand mit Schreiben vom 22.02. bis zum 20.03.2024 statt.
Die seitens der Behörden eingegangenen Stellungnahmen, die u.a. Aussagen zur Elektrifizierung der Eifelstrecke, zu Lärmimmissionen der Zuckerfabrik, zur Erdbebengefährdung, zur Entwässerung, zu Klimafolgeanpassungsthemen, zu Altlasten und der Entsorgung dieser, zu Kampfmitteln und archäologischen Bodenfunden treffen, wurden in die Planung aufgenommen. Sie sind als Hinweise (u.A. Kampfmittel und Archäologie), Kennzeichnungen und sonstige textliche Ergänzungen in die textlichen Festsetzungen und in die Begründung eingeflossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB fand vom 02.01.2025 bis zum 07.02.2025 statt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB fand mit Schreiben vom 02.01.2025 statt.
Der Großteil der Stellungnahmen ist bereits in der frühzeitigen Beteiligung eingegangen und aufgenommen worden.
Die tabellarische Abwägung der Stellungnahmen ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

Änderungen nach der Auslegung:
Es erfolgten geringfügige redaktionelle Änderungen und Klarstellungen in den textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht.
Die bestehende Baulinie wurde um 1,20m geringfügig verlängert und eine weitere Baulinie entlang des künftigen Treppenhauses und Bürogebäudes im Bebauungsplan – auf der vorherigen Baugrenze - aufgenommen. Diese Änderung wurde zur baurechtlichen Sicherstellung von

erforderlichen Abstandsflächen erforderlich und erst Ende März 2025 mit Vorlage eines vertieften Planungsstands im Rahmen der Bauantragsunterlagenerstellung für die Genehmigungsplanung durch den Vorhabenträger ersichtlich.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB fand verkürzt vom 24.04.2025 bis zum 23.05.2025 statt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB fand mit Schreiben vom 24.04.2025 statt.
Der Großteil der Stellungnahmen ist bereits in der frühzeitigen Beteiligung eingegangen und aufgenommen worden. Es sind keine Änderungen nach der Erneuten Auslegung vorgenommen worden.
Die tabellarische Abwägung der Stellungnahmen ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

Verträge:
Zum Satzungsbeschluss ist gem. § 12 ein Durchführungsvertrag zu schließen, in welchem der Vorhabenträger zur Übernahme von Planungs- und Erschließungskosten und der Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer im Vertrag vereinbarten Frist verpflichtet wird.

Ein Bauantrag für die Errichtung des Parkhauses liegt vor.

Städtebauliche Kennzahlen	
Geltungsbereich	ca. 7.018 m²
Sondergebiet	ca. 5.717 m²
Grundfläche Parkhaus	ca. 4.430 m²
Verkehrsfläche	ca. 1.300 m²
Geschossigkeit	4 Obergeschosse, 1 Untergeschoss
Klimaresilienz	Dachbegrünung, Photovoltaik

Im Auftrag

Thorsten Sigglow
Fachbereichsleitung

Anlagen
Übersicht,
Rechtsplan,
Rechtsplan – Legende,
Textliche Festsetzungen,
Vorhaben- und Erschließungsplan,
Vorhaben- und Erschließungsplan – Legende,
Ansichten,
Begründung,
Umweltbericht,
Niederschrift der Bürgerversammlung gem. § 3 (1) BauGB,
Abwägung gem. § 4 (1) BauGB,
Abwägung gem. § 4 (2) BauGB,
Abwägung gem. § 4a (3) BauGB