Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 156,

der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen

(Bereich City-Süd, Parkhaus)

Im Parallelverfahren 49. Flächennutzungsplanänderung, Ortsteil Euskirchen

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Städtebauliche Begründung 1

1.0 Anlass und Ziel der Bebauungsplanung 1

2.0 Planverfahren 1

3.0 Rahmenbedingungen 2

3.1 Räumlicher Geltungsbereich 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

4.0 Städtebauliche Planung 5

4.1 Bebauungskonzept 5
4.2 Verkehrserschließung 5
4.3 Ver- und Entsorgung 5
4.4 Entwässerung 5

5.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes 6

5.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB) 6
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB) 6
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§9 (1) Nr.2 BauGB) 6
5.4 Verkehrsflächen (§9 (1) Nr.12 BauGB) 7
5.5 Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 24 BauGB) 7
5.6 Solaranlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) 7
5.7 Festsetzungen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 7
5.8 Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) 8
5.9 Einfriedungen 8
5.10 Kennzeichnungen 9
5.11 Hinweise 9

6.0 Auswirkungen der Planung 10

6.1 Städtebauliche Auswirkungen - Verkehr 10
6.2 Umweltauswirkungen 10
6.3 Immissionsschutz 10
6.4 Arten- und Biotopschutz 11
6.5 Bodenuntersuchung 11

7.0 Bodenordnung 11

8.0 Flächenbilanz 11

9.0 Umsetzung der Planung 11

10.0 Kosten 12

Teil I: Städtebauliche Begründung

1.0 Anlass und Ziel der Bebauungsplanung

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 qualitätsvollen, 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.
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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156, Ortsteil Euskirchen gefasst.
Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Damit ist der Bebauungsplan an den Investor gebunden. Die Durchführung des Vorhabens wird in einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) geregelt.

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 10.12.2024 hat der Rat der Stadt Euskirchen die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 156, Ortsteil Euskirchen beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.01.2025 bis 07.02.2025 einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 02.01.2025 an der Planung durchgeführt.

In seiner Sitzung am 02.04.2025 hat der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen die erneute Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 156, Ortsteil Euskirchen beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte verkürzt in der Zeit vom 24.04. bis 23.05.2025 einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 24.04.2025 an der Planung durchgeführt.

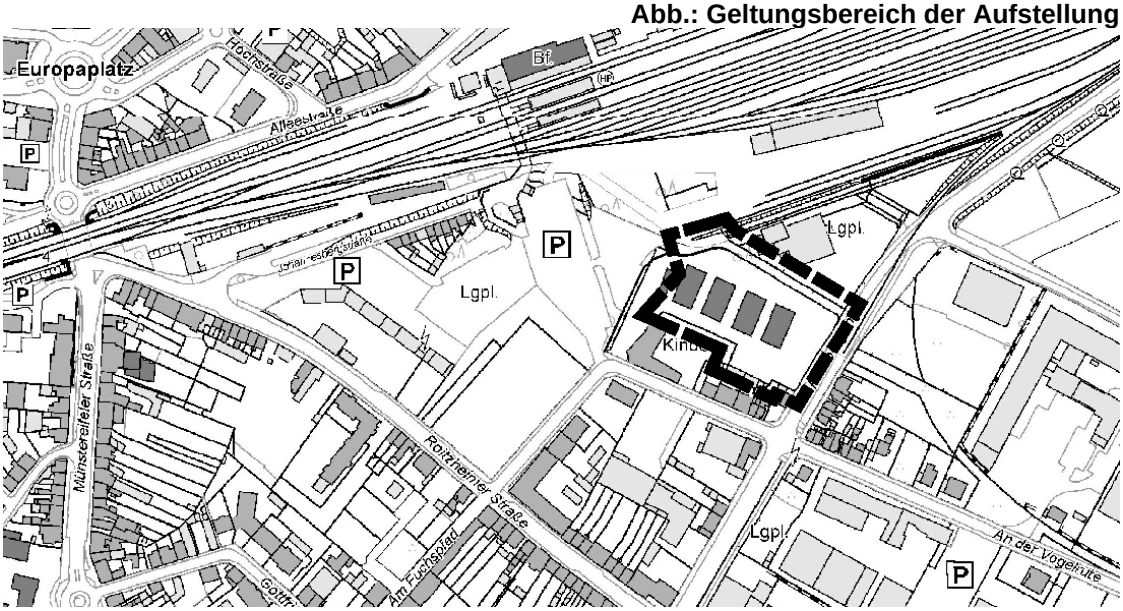
Am 08.07.2025. hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 156 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich südöstlich der Kernstadt im Bereich City-Süd und wird durch den Pützbergring 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. 7020 m².
Die Plangebietsabgrenzung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb.: Geltungsbereich der Aufstellung

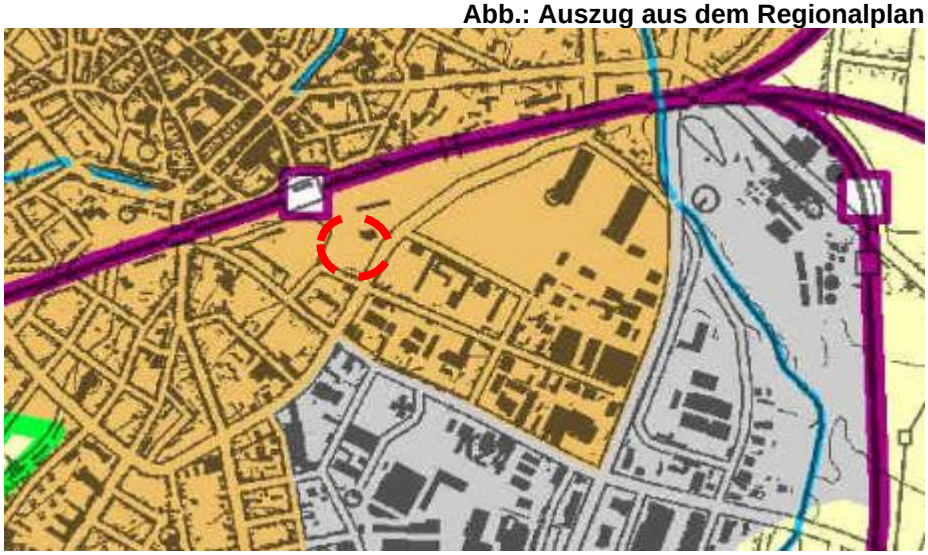


© Geobasisdaten Kreis Euskirchen; genordet; ohne Maßstab

3.2 Ziele der Raumordnung / Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln weist den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Der Bebauungsplan Nr. 156 setzt mit der Entwicklung von zentralen untergenutzten Flächen zu innerstädtischen Nutzungen die Ziele der Raumordnung um.

Abb.: Auszug aus dem Regionalplan

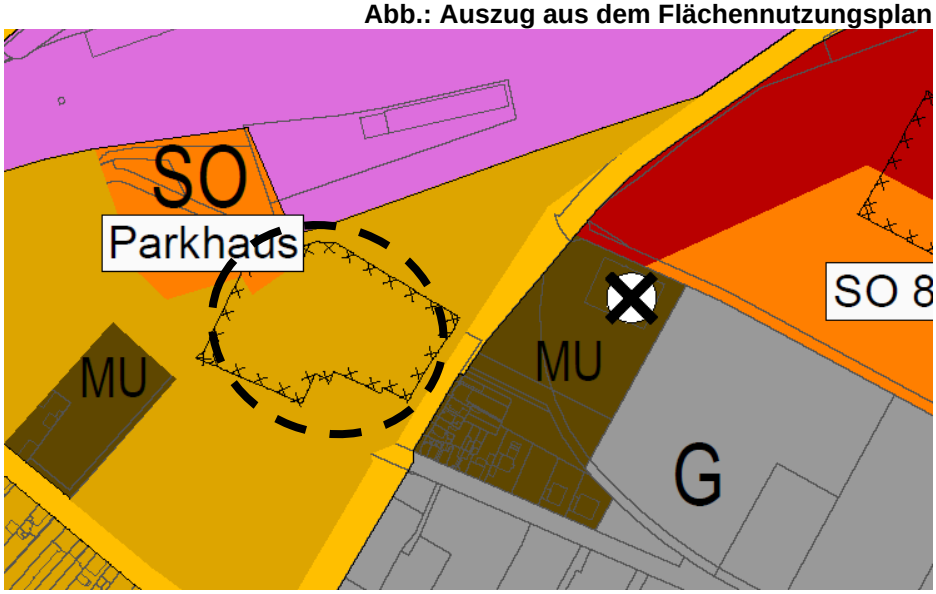


genordet; ohne Maßstab (https://extra.bezreg-koeln.nrw.de/brk_media/_regionalplan/aachen/pub_planaenderung_19/zeichnerische_darstellung.pdf)

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 umweltgefährdenden 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 die neue Veranstaltungshalle 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 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. Diese sind im Februar/März 2025 entfernt worden. Somit stellt sich die Fläche gegenwärtig wieder als versiegelte Stellplatzfläche dar.

4.0 Städtebauliche Planung

4.1 Bebauungskonzept

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.
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.
Das Parkhaus sollte zunächst – vorrangig aus Lärmschutzüberlegungen – mit einer annähernd vollständig geschlossenen Südfassade in Massivbauweise errichtet werden. Das vorliegende Immissionsschutzgutachten hat allerdings ergeben, dass die Südfassade aufgrund von Lärmschutz nicht in geschlossener Bauweise errichtet werden muss, sondern in einer offenen Lamellenbauweise errichtet werden kann, was zu einer erheblichen Kostensenkung führt. Das Parkhaus wird somit offen errichtet.
Fahrradstellplätze werden nicht vorgehalten, da hierfür ein separates Fahrradparkhaus direkt am Bahnhof gebaut wird.

4.2 Verkehrserschließung

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

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird über die im Norden zu errichtende Straße sichergestellt.

4.4 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.
Letztendlich 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.

5.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die bisherige Festsetzung „Gewerbegebiet“ in die Festsetzung „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Parkhaus zu ändern.

5.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein „Sondergebiet" (SO) mit der Zweckbestimmung Parkhaus festgesetzt.
Die dort anzulegenden ca. 680 Stellplätze sollen dabei wie folgt aufgeteilt werden: 250 für den Park & Ride Bedarf, ca. 175 Stellplätze für das Rathaus, 200 Stellplätze für das City-Forum und weitere 50 zur freien Bewirtschaftung. Zusätzlich werden Betriebsräume als zentrale Anlaufstelle für die Parkhäuser der SVE in Euskirchen geschaffen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)

Das im Sondergebiet SO Parkhaus vorgesehene Parkhaus bemisst sich nach den verkehrlichen Erfordernissen als Ersatz für die wegfallenden ebenerdigen Stellplatzflächen. Daraus resultiert eine Höhe von vier oberirdischen Geschossen, um inklusive des Untergeschosses ca. 680 Stellplätze unterzubringen.
Aufgrund der Zentralität des Baugebietes und der städtebaulichen beengten Verhältnisse und aufgrund der hohen Dichte der diversen Nutzungen rund um den Bahnhof, wird die Grundflächenzahl auf 0,9 festgesetzt. Der Nutzungs- und Flächendruck ist an dieser zentralen Stelle im Stadtgebiet besonders hoch, weshalb die erhöhte GRZ städtebaulich angemessen und vertretbar ist. Im Bestand liegt derzeit eine faktische 100%ige Versiegelung der Fläche mit Altlasten und Betondecke vor, welche mit Realisierung des Parkhauses entsiegelt wird und auf der eine Grünfläche vorgesehen ist. Dadurch tritt eine mikroklimatische Verbesserung ein.
Die Höhe wird hier über die max. Gebäudehöhe bestimmt und beträgt 184 m.ü.NHN.
Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude ausnahmsweise überschritten werden von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln, Krananlagen innerhalb und außerhalb von Gebäuden und sonstige untergeordnete Dachaufbauten um maximal 3,00 m auf bis zu 10% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses sowie von Solarzellen und Sonnenkollektoren.
Die Höhe des Parkhauses orientiert sich an der vorhandenen Gebäudestruktur im städtebaulichen Zusammenhang der City-Süd.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§9 (1) Nr.2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Baugebiet großzügig bemessen und umfasst den Großteil des Grundstücks. Dennoch werden Freiräume eingeplant, die in Verbindung mit den bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandflächen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.
Die überbaubaren Flächen sind in allen Baugebieten mithilfe von Baugrenzen und Baulinien definiert. Zur städtebaulichen Fassung des Straßenraumes sind Baulinien definiert, sowohl zur nördlich angrenzenden Planstraße als auch zum Pützbergring im Osten sowie im Westen zur zukünftig neu entstehenden Veranstaltungshalle, bzw. zur zukünftigen Plaza.
Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien mit einzelnen technischen Anlagen (z. B. zum Zweck der Be- und Entlüftung) ist bis zu 1,5 m zulässig. Eine entsprechende Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ist nur unterhalb des Straßenniveaus oder ab dem 1. Obergeschoss (lichte Höhe 3,0 m) zulässig, sofern die vorgesehene Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche hierdurch nicht eingeschränkt wird. Eine entsprechende Bestätigung der zuständigen Stelle (Stadtverwaltung Euskirchen - Fachbereich 8) ist erforderlich.

5.4 Verkehrsflächen (§9 (1) Nr.12 BauGB)

Die Erschließung des Parkhauses erfolgt durch eine neu zu errichtende Straße, die nördlich des Parkhauses verlaufen wird. Sie wird als neue Straße vom Osten vom Pützbergring aus kommend angelegt. Die Ein- und Ausfahrt des Parkhauses wird von der Planstraße aus erreichbar sein. Der Pützbergring ist anbaufrei und kann zudem aufgrund des zusätzlichen Verkehrs die Ein- und Ausfahrt nicht abwickeln.
Fußläufig kann das Parkhaus von verschiedenen Seiten aus verlassen und betreten werden.

5.5 Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 24 BauGB)

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Es wird empfohlen die Beleuchtung durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte“ Technologien auf die Nutzungszeit zu begrenzen.
Großflächige Reklametafeln und Werbeflächen mit Lichtemissionen sind nicht zulässig (Störung, Tötung zahlreicher nachtaktiver Arten, Störung des Landschaftsbildes).

5.6 Solaranlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Dachflächen bieten ein hohes Potenzial zum Einsatz von Solaranlagen für die Strom- oder Wärmeerzeugung und lösen dabei im Gegensatz zu Freiflächenanlagen keinen zusätzlichen Flächenbedarf aus. Darüber hinaus stellt § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB klar, dass Bauleitpläne dazu beitragen sollen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch bei der Stadtentwicklung zu fördern. Weiter konkretisiert wird dies in Bezug auf die Dachflächen-Photovoltaik durch die Zielsetzung im Klimaschutzplan der Stadt Euskirchen.

Unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit wird daher im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, dass nutzbare Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % mit Solaranlagen (Photovoltaik und/oder Solarwärmekollektoren) zu versehen sind. Befreiungen von der Solarpflicht sind dort möglich, wo die Installation aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nachweislich nicht möglich ist.

5.7 Festsetzungen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Einhaltung der entsprechenden Immissionsschutzanforderungen sind schalltechnische Voraussetzungen einzuhalten:

- Die Ostfassade des Erd- und 1. bis 3. Obergeschosses ist mit Einsatz von schalldämmenden Lüftungsgittern mit einem Schalldämm-Maß von R’w = 11 dB und einem physischen freien Querschnitt von maximal 34% herzustellen.
- Die Südostfassade des Erd- und 1. bis 3. Obergeschosses ist mit Einsatz von schalldämmenden Lüftungsgittern mit einem Schalldämm-Maß von R’w = 11 dB und einem physischen freien Querschnitt von maximal 34% herzustellen.
- Die Südwestfassade des Erd- und 1. bis 3. Obergeschosses darf maximal 34% offen liegen.
- Die gesamten Decken sind zwischen den Stahlträgern des Erd- sowie des 1. bis 3. Obergeschosses mit Schalldämmplatten der Absorberklasse A und einem αW-Wert von 0,9 auszustatten.

Die benannten Fassaden müssen entsprechend schalltechnisch gedämmt werden, um die Immissionsschutzanforderungen an den umliegenden Immissionsorten zu erfüllen. Die Immissionsrichtwerte werden so nach TA Lärm zur Tages- und zur Nachtzeit eingehalten oder unterschritten.
Auf die dazugehörige Schalltechnische Untersuchung wird an dieser Stelle hingewiesen.

5.8 Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Versiegelte Flächen steigern durch schnell abfließendes Wasser das Überflutungsrisiko und beeinträchtigen durch die reduzierte Versickerung das Schutzgut Boden sowie die Grundwasserneubildung. Auch das Mikroklima wird durch die Aufheizung stark versiegelter Flächen negativ beeinflusst. Stark versiegelte Flächen bieten zudem keinen Lebensraum für Insekten und Vögel. Im Gegensatz dazu ist die klimatische und ökologische Bedeutung von Bepflanzungen vielfältig. Insbesondere sind hier eine Erhöhung der Verdunstungsleistung und die damit verbundenen Abkühlungseffekte zu nennen.

Es wird daher festgesetzt, dass nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und zu bepflanzen sind. Ausgenommen hiervon sind Zuwegungen.

Um einen Sichtschutz zwischen der öffentlichen Zuwegung des Parkhauses und dem südlich angrenzenden Außenbereich der Kita sicherzustellen, ist die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Hecke anzulegen, zu pflegen und im Falle des Abganges gleichwertig zu ersetzen.
Für sonstige Bepflanzungen sind Anpflanzungen aus gebietsheimischen und standortgerechten Arten anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Abstimmung erfolgt mit dem Fachbereich 8 – Sachgebiet Grünflächen und Forsten – der Stadt Euskirchen.
Ober- und unterirische Leitungen, sowie deren Schutzzonen, sind von der Bepflanzung freizuhalten., um Schäden an den Leitungen durch das Wurzelwerk zu vermeiden.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass flach geneigte Dächer begrünt werden. Die Begrünung löst eine Vielzahl positiver Effekte aus: die Dachabdichtung wird u.a. vor extremen Temperaturdifferenzen geschützt, das Regenwasser wird zurückgehalten sowie Staub und Schadstoffe werden in der Luft gebunden.
Für die Herstellung einer extensiven Dachbegrünung (Moose und Gräser) wird die Mindestvorgabe von 8 cm festgesetzt. Dies ermöglicht eine Wurzelbildung zum Anwachsen und bildet ein Stauvolumen für die Entwässerung.
Auf den Ratsbeschluss vom 27.04.2023 von Standards für eine klimagerechte Bauleitplanung wird hingewiesen.

5.9 Einfriedungen

Einfriedungen von (privaten) (Bau-) Grundstücken sind nur als lebende Heckenpflanzungen aus heimischen und klimaresilienten Gehölzen (maximale Heckenhöhe 2 m), aus Arten der unter 7.1 aufgeführten Sträucher zulässig oder in einer Kombination mit einer offenen Zaunkonstruktion. Dabei sind nur Metall- oder Drahtgeflechte (z.B. verzinkter Maschendrahtzaun oder Stabmattenzaun) mit einer maximalen Zaunhöhe von 2 m zulässig. Ein daran angebrachter, vorrübergehender Sichtschutz aus Schilfmatten oder vergleichbaren natürlichen Materialen (kein Kunststoff) bis zu einer Höhe von 2 m (in gleicher Höhe) ist zulässig, bis die gepflanzte Hecke diese Funktion übernimmt.
Im Bereich von Zugängen und Zufahrten sind Einfriedungen als Tore (als offener Stabmattenzaun) zulässig.
Zur Durchlässigkeit von Kleintieren ist bei offener Zaunkonstruktion ein Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,10 m freizuhalten und sockelfrei auszubilden.

Auf den Ratsbeschluss vom 27.04.2023 von Standards für eine klimagerechte Bauleitplanung wird hingewiesen.

5.10 Kennzeichnungen

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „T“. Die in der DIN 4149: 2005-04 sowie DIN EN 1998 (Teil 1, 1N/A und 5 des Eurocode 8) genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Altlast

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bereiche, in denen deutlich erhöhte Schadstoffgehalte an PAK und Mineralölkohlenwasserstoffen angetroffen wurden, die die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA-Richtlinie überschreiten. Eine entsprechende Kennzeichnung ist im Bebauungsplan eingetragen. 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.

5.11 Hinweise

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor, entsprechend wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegensprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise soll ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst stattfinden. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax 02425/9917-160, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

Baufeldfreimachung

Baubedingt – Bauausschlusszeiten:

Eingriffe in Vegetationsbestände und Rodungsmaßnahmen (auch Baumfällungen) sind zeitlich zu beschränken und haben außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vogelarten (1. März bis 30. September) stattzufinden. Für einen Großteil der europäischen Vogelarten ist dadurch der Zeitraum zwischen der Eiablage und dem Ausfliegen der Jungvögel abgedeckt. Durch die Beschränkung der Bautätigkeiten auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar wird vermieden, dass Individuen einschließlich ihrer Eier und Jungvögel verletzt oder getötet werden und der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sowie des Artikels 5 a) und b) der Vogelschutzrichtlinie für europäische Vogelarten eintritt. Dies gilt ebenfalls für

die Entsorgung des gerodeten Materials. Dieses ist vor dem 1. März zu entsorgen, damit sich hierin keine Brutvögel ansiedeln (z.B. Bachstelze, Hausrotschwanz). Sollte eine Vorhabenumsetzung (inkl. Bauschuttentsorgung) im Zeitraum 1. März bis 30. September notwendig sein, ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten. Diese gewährleistet, dass keine Vögel in dieser Zeit verletzt oder getötet werden.
Baubedingt – Baufeldfreimachung:
Um eine umfangreiche Bauzeitenbeschränkung zu vermeiden, kann der Eingriffsbereich bereits außerhalb der Aktivitätszeit der europäischen Vogelarten zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar geräumt und entsprechend unattraktiv gestaltet werden (inkl. Entfernung des gerodeten Materials). Dadurch können Konflikte mit europäischen Vogelarten, die innerhalb des Eingriffsbereichs Brutstätten besitzen, vermieden werden. Die Eingriffsflächen sind für europäische Vogelarten dauerhaft unattraktiv zu halten. Die Wirksamkeit ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überprüfen.
Baubedingt – Ökologische Baubegleitung:
Falls eine Umsetzung der Vegetationseingriffe (auch Baumrodungen) und Bauarbeiten innerhalb der genannten Ausschlusszeiten erfolgen soll, oder das Baufeld unattraktiv gestaltet wird, ist vorab eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäischen Vogelarten rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können. Die Kontrolle erfolgt frühestens zwei Tage vor Beginn der Eingriffs- bzw. Rodungsarbeiten. Falls es zu Nachweisen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch geschützte Tierarten kommt, müssen die Arbeiten bis zum Verlassen durch die jeweiligen Arten verschoben oder in Absprache mit der Genehmigungsbehörde weitere Maßnahmen ergriffen werden. Die Maßnahme ist durch versierte Fachleute auszuführen.

6.0 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebauliche Auswirkungen - Verkehr

In einem Verkehrsgutachten (BSV Aachen, Februar 2024) wurden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf das umgebene Straßennetz untersucht und bewertet. Hierzu wurden zunächst die Ergebnisse der bisherigen Verkehrsuntersuchungen zu den Bebauungsplänen Nr. 140, 141 sowie Annahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 150 und des bisherigen P&R-Parkplatzes zur Beschreibung der verkehrlichen Ausgangslage übernommen. Aufbauend hierauf wurden die Verkehrsmengen aus dem Bebauungsplangebiet und dem weiteren Gebiet „City-Süd“ im Wege einer Verkehrserzeugung errechnet (Tagesganglinie; Tages-Spitzenstunden) und auf das umliegende Straßennetz umgelegt.

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zeigen, 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 vom Süden aus kommend eine Linksabbiegespur eingerichtet werden.

Zu weiteren Details wird auf das vollständige Gutachten verwiesen.

6.2 Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen werden im nachfolgenden Umweltbericht gem. § 2 a BauGB erfasst.

6.3 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 oder unterschritten.

6.4 Arten- und Biotopschutz

Zum Verfahren wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I und II durchgeführt.
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.

6.5 Bodenuntersuchung

Das geologische Gutachten (Kühn Geoconsulting GmbH, Januar 2008) wurde aufbauend auf dem Gutachten des gleichen Unternehmens aus dem Jahre 2006 erstellt. 2006 wurden zwei Bohrpunkte hervorgehoben, die geruchliche oder visuelle Auffälligkeiten festgestellt hatten. Der Boden wurde im Gutachten von 2008 entsprechend genauer spezifiziert. Am 28. und 29.11.2007 wurden entsprechend auf dem Gelände 18 Rammkernsondierungen (Durchmesser 36 - 50 mm) durchgeführt.
Die in der ersten Untersuchungsphase festgestellten geruchlichen Auffälligkeiten konnten in den eingrenzenden Sondierungen nicht festgestellt werden.
Bei den Sondierungen wurden in allen Untersuchungspunkten aufgefüllte Böden festgestellt.

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.
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.

7.0 Bodenordnung

Im Plangebiet wird eine freiwillige Neuordnung der Grundstücke vorgenommen.
Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Kreisstadt Euskirchen. Die Stadtverkehr Euskirchen (SVE), die das geplante Parkhaus baut und betreiben wird, muss zur Realisierung des Vorhabens von der Kreisstadt Euskirchen noch Flächen erwerben.

8.0 Flächenbilanz

Die Flächenverteilung im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

	Größe (m²)	**Anteil (%)**
Geltungsbereich	7.018	100
Sondergebiet	5.717	82
Verkehrsflächen	1.300	18

9.0 Umsetzung der Planung

Die Umsetzung der Nutzung im Bebauungsplanbereich ist kurzfristig geplant.

Innerhalb des Durchführungsvertrages werden auch insbesondere noch folgende weitere Punkte festgelegt: „Frist zur Durchführung des Vorhabens“.

10.0 Kosten

Es wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Euskirchen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschlossen. In diesem wird die Kostenübernahme geregelt.

Euskirchen, den

Der Bürgermeister