

Euskirchen, 31.01.2020

Mitteilungsvorlage

TOP:

Drucksachen-Nr.: 43/2020

öffentlich

Betreff:

Sachstand Bereich ehem. Westdeutsche Steinzeugwerke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum:	Einst.:	Ja:	Nein:	Enth.:	Beschluss- vorschlag	abweichender Beschluss
UmPlanA	03.03.2020						

Kosten der Maßnahme: €

Erträge der Maßnahme: €

im Haushaltsplan veranschlagt:

im Wirtschaftsplan veranschlagt:

Mittel stehen zur Verfügung:

ggf. Deckungsvorschlag:

jährlicher Folgeaufwand/-ertrag: €

weiterer Folgeaufwand/-ertrag:

Ja
 Ja
 Ja

Nein
 Nein
 Nein

Zustimmung der Revision liegt vor.

Beschlussvorschlag:

Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung:

Die bauliche Entwicklung der Fläche der ehemaligen Westdeutschen Steinzeugwerke stellt einen zentralen Baustein bei der Schaffung neuer Entwicklungsmöglichkeiten in der Kreisstadt Euskirchen dar.

Im Rahmen zweier Werkstattgespräche mit Fraktionen und Verwaltung im vergangenen Jahr wurde eine planerische Grundlage für die zukünftige städtebauliche Entwicklung geschaffen.

Seitens eines vom Investor beauftragten Planungsbüros wurde ein städtebauliches Rahmenkonzept erstellt, das als Ausgangsbasis für die nachfolgende Bauleitplanung dienen soll.

Entsprechende verfahrenseinleitende Beschlüsse wurden in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Planung am 01.10.2019 mit der 32. FNP-Änderung/BPlan Nr. 140 (ehem. Westdeutsche Steinzeugwerke) sowie mit der 34. FNP-Änderung/BPlan Nr. 141 (Bereich Autohaus) gefasst.

Das Entwicklungsgebiet umfasst somit derzeit eine ca. 13 ha große Fläche der ehem. Westdeutschen Steinzeugwerke (inkl. der südl. gelegenen landwirtschaftlichen Fläche) sowie die mittel-fristig für anderweitige Nutzungen zur Verfügung stehenden Flächen im Bereich des bestehenden Autohauses am Pützbergring in einer Größenordnung von ca. 1 ha.

Ggfs. wird das Plangebiet noch um eine ca. 1,5 ha große weitere ehem. Industriefläche im westlichen Plangebiet erweitert, um das Planrecht hier entsprechend an die städtebaulichen Zielvorstellungen im Sinne einer gesamträumlichen Entwicklung anzupassen.

Darüber hinaus erfolgen weitere Anstrengungen, auch über den Pützbergring hinaus in nordwestlicher Richtung die bestehende gewerbliche Struktur durch einen ansässigen Baustoffhändler sowie angrenzende, untergenutzte Flächen der Bahn neu zu sortieren und in eine städtebaulich sinnvolle Gesamtplanung einzufügen.

Das städtebauliche Konzept für den Bereich der ehem. Westdeutschen Steinzeugwerke sieht vorwiegend Mehrgeschosswohnungsbau mit Miet- und Eigentumswohnungen vor (frei finanziert und gefördert), aber auch Einfamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser sind geplant.

Aufgrund der Größe des neuen Quartiers, der Wohnraum für 2.800 bis 3.000 Bewohnerinnen und Bewohner bieten wird, ist auf der bislang noch landwirtschaftlich genutzten Fläche an der Gottlieb-Daimler-Straße ein Nahversorgungszentrum in einer Größenordnung von circa 5.100 m² Verkaufsfläche vorgesehen. In den oberen Geschossen ist eine Wohnnutzung geplant, die weiteren Wohnraum mit ca. 180 Wohneinheiten schaffen soll.

Wohnverträgliche Handwerks-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebote im Sinne einer urbanen Nutzungsmischung können ebenfalls integriert werden.

Des Weiteren bedingt die Quartiersgröße den Neubau einer Kindertagesstätte mit 5-6 Gruppen, der im Zentrum des Quartiers vorgesehen ist.

Zur Vorbereitung weiterer Schritte des Bauleitplanverfahrens wurde im Dezember vergangenen Jahres die Bezirksregierung Köln hinsichtlich der landesplanerischen Stellungnahme angefragt, um abzustimmen, ob die städtebaulichen Planungen im Einklang mit den landesplanerischen Zielen stehen.

Aufgrund der Tragweite des Projektes, die die Berücksichtigung vielfältiger Faktoren beinhaltet, findet am 13.02.2020 ein Abstimmungsgespräch bei der Bezirksregierung Köln statt.

Insbesondere die Planungen hinsichtlich des vorgesehenen Nahversorgungszentrums mit verschiedenen Einzelhandelsnutzungen (klein- und großflächige Betriebe) sowie die Immissionsschutzthematik bzgl. Lärm und Geruch aufgrund der angrenzenden Gewerbebetriebe bedürfen der Beratung und Abstimmung. Das Ergebnis des Gesprächs wird in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Planung vorgetragen.

Zur Thematik Einzelhandel liegt eine „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Handelsnutzungen“ im Plangebiet vor (GMA). Die Analyse kommt im Wesentlichen zu dem Ergebnis, dass die geplanten Ansiedlungen (Neu-Ansiedlungen und Verlagerungen bestehender Betriebe) keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Euskirchen ausüben würden. Im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung sei jedoch die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs erforderlich. Eine

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Euskirchen ist unter diesen Umständen angezeigt.

Des Weiteren liegt eine schalltechnische Machbarkeitsstudie für das Plangebiet vor (Peutz Consult GmbH). Nach derzeitigem Kenntnisstand werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete auf Grundlage der rein rechnerischen Ermittlungen großflächig und deutlich überschritten. Die Lärm-Immissionen werden verursacht durch Gewerbelärm der umliegenden Betriebe im Bereich der Roitzheimer Straße (BP Nr. 132) als auch im besonderen Maße durch die Zuckerfabrik östlich des Plangebietes.

Verkehrslärm spielt lt. Gutachter für die städtebauliche Planung nur eine untergeordnete Rolle, die planerisch und bautechnisch lösbar erscheint.

Nach derzeitigem Kenntnisstand soll das schalltechnisch günstigste Konzept mit großen und langen, riegelartigen Gebäuden zum Immissionsort hin ausgerichtet werden bei gleichzeitiger Anordnung aller Aufenthaltsräumen auf der jeweils Schall abgewandten Seite. Die Schaffung eines Schutzabstandes zur Konfliktlösung mit einhergehender Reduzierung des Wohnbauflächen-angebotes wird seitens der Investoren zunächst nicht verfolgt. Ob dieses Vorgehen mit dem der-zeitigen städtebaulichen Konzept umsetzbar ist, wird im weiteren Planverfahren untersucht.

Die Immissionsthematik insgesamt wird im weiteren Planverfahren in Zusammenarbeit mit den Schallgutachtern der ehem. Westdeutschen Steinzeugwerke, des südlich angrenzenden Plangebietes Roitzheimer Straße (BP Nr. 132) und von der Zuckerfabrik erörtert werden müssen, um eine vertretbare Lösung für alle Planbeteiligten zu gewährleisten.

Die Immissionsschutzthematik „Geruch“ wird im weiteren Planverfahren analysiert. Ein Geruchsgutachten soll ggfs. nach dem Abstimmungsgespräch bei der Bezirksregierung Köln in Auftrag gegeben werden. Mit dieser soll der grundsätzliche Umgang mit dem Thema Geruch durch die Zuckerfabrik erörtert werden, da hiervon zwar regelmäßig die halbe Kernstadt betroffen ist, aber nachweislich keine Gefahren ausgehen.

Hinsichtlich der Altlastenthematik im Plangebiet wurden ein „Sachstandsbericht“ und eine „Stellungnahme zur abfalltechnischen Voreinstufung von Bodenmaterialien“ von einer erfahrenen Gutachter-Ingenieurgesellschaft erstellt.

Die Fläche der ehem. Westdeutschen Steinzeugwerke gilt nach einem Gutachten für den Rückbau aus dem Jahre 2006 bei der Unteren Bodenschutzbehörde als saniert, wurde jedoch 2009 als Altstandort in das Altlastenkataster aufgenommen, da RCL-Schotter auf den Oberflächen sowie Bauschutt unter den Lagerhallen, die rundum versiegelt sind, eingebaut wurden.

Aus früheren Untersuchungen sowie aus gutachterlich begleiteten Bau- und Rückbaumaßnahmen liegen bereits Erkenntnisse über den heterogenen Bodenaufbau, mit PAK belasteten Auffüllungen, klassifiziert nach LAGA Bauschutt als Z2-Material und unterschiedlichen Auffüllmächtigkeiten vor. Die Auffüllmächtigkeiten reichen nach derzeitigem Kenntnisstand von 0,7 m bis 7,8 m. Im Durchschnitt liegt die Auffüllungsmächtigkeit bei ca. 3,0 m.

Darüber hinaus wurden seitens der Ingenieurgesellschaft in 2019 verschiedene Bohrungen vorgenommen und ein grobes Erkenntnis-Raster entwickelt. Das Vorgehen sowie die Ergebnisse werden eng mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises abgestimmt und kommuniziert.

Um weitere Erkenntnisse über die Situation im Plangebiet zu erhalten, werden weitere Bohrungen erforderlich sein. Mit den sich daraus ergebenden Erkenntnissen können die abfalltechnisch auffälligen Teilflächen und deren Ausdehnung genauer bestimmt, und eine baugrundtechnische Ersteinschätzung für zukünftige Baumaßnahmen vorgenommen werden.

Im Zusammenhang mit den anstehenden weiteren Bodenuntersuchungen fand am 20.01.2020 ein umfassender Termin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst statt. Dieser hatte im Vorfeld im Zuge einer Luftbildauswertung insgesamt 13 Blindgängerverdachtspunkte im Plangebiet ermittelt,

von denen zwei jedoch zu früheren Vorhaben untersucht wurden und als nicht mehr verdächtig gelten. Seitens der Planveranlasser müssen alle Verdachtspunkte eingemessen werden. Die Bohrungen im Bereich der Kampfmittelverdachtsfällen erfolgen durch Fachunternehmen im Auftrag des Kampfmittelbeseitigungsdienstes. Überbaute Verdachtspunkte müssen gesondert betrachtet werden; ein Abriss muss erschütterungsfrei erfolgen. In diesen Fällen sind gesonderte Ortstermine mit dem KBD durchzuführen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst fordert außerdem zur Detektierung von Kampfmitteln, dass alle Aufschüttungen auf Flächen, in denen Bodeneingriffe geplant sind, bis auf den gewachsenen Boden von 1945 abgetragen werden. Die o.g. weiteren Bodenuntersuchungen sind somit zudem hilfreich, den entstehenden Aufwand zur Kampfmittelbeseitigung besser einschätzen zu können.

Die gestörten Bodenverhältnisse führen zu einem erheblichen Aufwand, so dass das Bodenmanagement ein wichtiger wirtschaftlicher Baustein für eine zukünftige Entwicklung des Gebietes darstellt. Es kann derzeit noch nicht ausgeschlossen werden, dass der Aufwand zum Umgang mit dem Boden das Gesamtprojekt als wirtschaftlich undurchführbar erscheinen lässt.

Die Artenschutzprüfung I ist beauftragt. Ergebnisse liegen noch nicht vor. Eine erste Verkehrsuntersuchung liegt ebenfalls vor, die jedoch noch erheblich hinsichtlich der Annahmen angepasst werden muss.

Zur Erstellung der Plangrundlage wird ein örtlich ansässiges Vermessungsbüro beauftragt.

Es ist zu erwarten, dass das städtebauliche Konzept zur Bewältigung der vorgetragenen Thematiken angepasst werden muss. Der genaue Umfang wird sich im weiteren Planverfahren herausstellen und im Ausschuss vorgestellt werden.

Neben der Planung und Begutachtung der Flächen der ehemaligen Westdeutschen Steinzeugwerke wurden in den letzten Monaten Gespräche mit den benachbarten Flächeneigentümern aber auch Investoren geführt, um diese zu informieren und Regelungen bzgl. der Mitwirkung im weiteren Planungsprozess auszuloten. Eine Bereitschaft zur Mitwirkung besteht bei allen Eigentümern benachbarter Flächen, die in der Rahmenplanung enthalten sind. Abschließende Regelungen zur Mitwirkung konnten noch nicht vereinbart werden. Hierzu müssen auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen insgesamt noch besser eingeschätzt werden können.

In Vertretung

Oliver Knaup
Technischer Beigeordneter