

**Begründung
einschl. Umweltbericht
zum
Bebauungsplan Nr. 119

der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A: Begründung

0.0 Anlass und Ziele der Planung

1.0 Verfahren

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung

2.2 Regionalplan

2.3 Flächennutzungsplan

2.4 Landschaftsplan

3.0 Städtebauliche Planung

3.1 Verkehrserschließung

3.2 Bauungskonzept

3.3 Ver- und Entsorgung

4.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2 Öffentliche Verkehrsflächen

4.3 Flächen für Versorgungsanlagen

4.4 Öffentliche Grünflächen

4.5 Private Grünflächen

4.6 Lärmschutz

4.7 Überschwemmungsgebiet

5.0 Auswirkungen der Planung

6.0 Bodenordnung

7.0 Flächenbilanz

8.0 Kosten

Teil B: Umweltbericht

1.0 Einleitung

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.0 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

4.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

5.0 Zusätzliche Angaben

Teil A: Begründung

0.0 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Euskirchen beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Freizeit- und Gesundheitsbad zu schaffen. Es handelt sich bei der geplanten Größenordnung um eine Einrichtung mit überregionalem Charakter.

Im Rahmen der aktuellen Veränderung der Bäderlandschaft in Euskirchen unterstützt die Stadt Euskirchen die Errichtung eines Freizeit – und Gesundheitsbades in privater Trägerschaft mit einem angegliederten Sportbad, in dem das städtische Schulschwimmen integriert werden kann.

Das Plangebiet weist wesentliche Standortqualitäten auf. Zu nennen sind die gute verkehrliche Anbindung (auch aus überregionaler Sicht), die Nähe zur Stadt, ein ausreichendes Flächenangebot, das auch den notwendigen Platz für Parkplätze oder Erweiterungen beinhaltet sowie eine organische Einbindung in bestehende landschaftliche Strukturen, um diese auch für die Besucher des Bades erlebbar zu machen und so die Attraktivität zu erhöhen.

Derzeit ist im Stadtgebiet Euskirchen kein weiterer Standort zu nennen, der die Vielzahl der o.g. positiven Lagekriterien für die geplante Nutzung erfüllt.

1.0 Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 03.05.2007 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 19.06.2007 im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. BauGB wurde mit Schreiben vom 20.12.2007 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.02.2008 bis 25.03.2008 einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.02.2008.

Am 17.06.2008 hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 119 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur 10. Flächennutzungsplanänderung geführt.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Anschluss an die Ortslage Euskirchen, zwischen den Erftauen und der Vom-Stein-Straße und umfasst zudem einen Teilbereich der nordöstlich gelegenen ehemaligen Polder der Zuckerfabrik.

Das Plangebiet grenzt im Osten an das Bebauungsplangebiet Nr. 54 (Ausweisung von Wohnbauflächen) sowie den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 54, 4. Änd. der Stadt Euskirchen an (Ausweisung von Wohnbauflächen) sowie im Nordosten an das Bebauungsplangebiet Nr. 94 der Stadt Euskirchen (Ausweisung von Gewerbeflächen). Das südliche Plangebiet wird im Bereich der Erftaue vom Bebauungsplan Nr. 86 erfasst (Ausweisung von Grünflächen, Zweckbestimmung: Parkanlage, tlw. Überlagerung durch Überschwemmungsbereich).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 7,4 ha.

Der zentrale Planbereich ist z.T. intensiv landwirtschaftlich genutzt, z.T. als Wiese.

Südlich entlang des Plangebietes verläuft die Erft mit den angegliederten Grünflächenbereichen. Innerhalb des nördlichen Plangebietes befinden sich ehemalige Polder der Zuckerfabrik.

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, aus dem Jahre 2003, weist für den überwiegenden Planbereich „Allgemeinen Freiraum/Agrarbereich“ aus. Ein kleiner Teilbereich im östlichen Plangebiet ist als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt.

2.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist das Plangebiet überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Flächen zum Ausgleich gem. § 1 (3) BauGB dargestellt. Ein kleiner Teilbereich ist als Gewerbefläche ausgewiesen.

Die derzeit ausgewiesene Nutzung entspricht nicht der vorgesehenen Planung zur Errichtung eines Freizeit- und Gesundheitsbades. Der Flächennutzungsplan wird daher in Abstimmung mit der zuständigen Bezirksregierung Köln im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zum Bebauungsplanverfahren geändert. Die formelle Anfrage zur landesplanerischen Stellungnahme an die Bezirksregierung gem. § 32 Landesplanungsgesetz erfolgte mit Schreiben vom 12.07.2007. Die Anpassung der Planung an die Ziele der Landesplanung wurde mit Schreiben vom 20.08.2007 bestätigt.

Die geänderte Darstellung sieht die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Freizeit und Gesundheitsbad vor. Die durch die geplante Nutzung entfallenen gewerblichen Bauflächen werden im nördlichen Anschluss an das Sondergebiet entsprechend erweitert.

2.4 Landschaftsplan

Der rechtskräftige Landschaftsplan des Kreis Euskirchen (05/2007) setzt für einen kleinen Teil des südlichen Plangebietes im Bereich der Erft ein Landschaftsschutzgebiet dar (Ziff. 2.2-13 „Erholungsgebiete Großbüllesheim sowie Erftaue bei Euskirchen“).

Als erstes Entwicklungsziel für die Landschaft weist der Landschaftsplan für den überwiegenden Planänderungsbereich die Erhaltung des als Erholungsgebiet eingestuftes Landschaftsraumes aus.

Für einen nördlich anschließenden kleinen Teilbereich stellt der Landschaftsplan als zweites Entwicklungsziel die Anreicherung und Biotopentwicklung innerhalb einer Agrarlandschaft dar.

3.0 Städtebauliche Planung

3.1 Verkehrserschließung

Die Anbindung des geplanten Bades erfolgt über die Verlängerung der Erftstraße aus südwestlicher Richtung und über die Stresemannstraße aus nordöstlicher Richtung. Die Zufahrt Stresemannstraße stellt durch die Anbindung an das überregionale Straßennetz (L 194) die Hauptzufahrt dar. Wenn die B 56n realisiert werden sollte, wird die überregionale Anbindung noch eine Aufwertung erfahren. Darüber hinaus dient die Stresemannstraße zudem der Erschließung der angrenzenden Gewerbegebietsflächen. Eine Kfz-Vorfahrt am Eingangsbereich des Bades (für Taxis, Busse, PKW etc.) sowie die Einfahrt auf den Parkplatz erfolgt auf privater Grundstücksfläche.

Die Anbindung über die Erftstraße stellt eine weitere öffentliche Erschließung des Bades dar. Die Straße dient weiterhin der Andienung der weiter nördlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Straße erhält im Einfahrtsbereich zur geplanten Parkplatzfläche eine Wendemöglichkeit.

Beide Zufahrtstraßen ermöglichen die Benutzung durch Fußgänger und Radfahrer.

Die bislang bestehende Verbindung zwischen Erftstraße und Stresemannstraße wird entsprechend der vorgesehenen Planung nicht mehr möglich sein. Der Durchgangsverkehr entfällt, der Zielverkehr wird auf die Bereiche Keltensring/Erftstraße und L 194/Stresemannstraße verteilt.

Aufgrund des erwarteten Besucherverkehres für das Freizeit- und Gesundheitsbad soll der Anschluss Stresemannstraße/L194 durch einen Kreisverkehr ertüchtigt werden.

3.2 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht zwei miteinander verbundene, aber unabhängig funktionierende Baukörper vor:

- der eigentliche Freizeitbadbereich mit einer maximalen Firsthöhe von 19,50 m. Untergebracht werden sollen hier Nutzungen wie Schwimmbereich, Saunalandschaft, Umkleidebereich, Gastronomie, Kosmetik/Massagebereich und Sonstiges.
- der Sportschwimmbereich mit einer maximalen Firsthöhe von 11,00 m, in dem das Schulschwimmen untergebracht werden soll. Der Haupteingang ist in Verlängerung der Stresemannstraße vorgesehen, der Sportschwimmbereich sollte unabhängig hiervon über einen separaten Eingang erreicht werden.

Im südwestlichen Anschluss an den Gebäudekörper soll ein Außenschwimmbereich vorgesehen werden.

3.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Wasserversorgung Freizeit- und Gesundheitsbad und Sportbad

Das für die Schwimmbecken notwendige Wasser wird über den Industriebrunnen südlich des Erlehofes seitens des Wasserversorgungsverbandes in der erforderlichen Menge zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen einer Grundwasserentnahme wird ggfs. zu einem späteren Zeitpunkt geklärt, ob die Wasserversorgung des Badebereiches auch mit Thermalwasser erfolgen könnte.

Abwasser

Grundsätzlich sollen das anfallende Niederschlagswasser sowie die durch das geplante Freizeit- und Gesundheitsbad benötigten Wassermengen auf dem Grundstück verbleiben - eine Einleitung von Abwasser in die Erft ist nicht zulässig.

Das anfallende Schmutzwasser soll über das bestehende städtische Kanalnetz (Mischwasserkanal) mit Anschluss in der Stresemannstraße in die Kläranlage in Kessenich abgeführt werden.

Die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung wurde im Rahmen einer Hydrogeologischen Untersuchung¹ geklärt. Aufgrund eines festgestellten hohen Grundwasserstandes ist eine Versickerung im Plangebiet fast nicht möglich. Nach Maßgabe der Untersuchungsergebnisse kommt unter Berücksichtigung der Wasserdurchlässigkeit eine Versickerung nur in den tiefliegenden Kieschichten infrage.

Vorüberlegungen sehen des weiteren vor - nach entsprechender Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens - das anfallende Niederschlagswasser der Stellplatzflächen in einem Mulden-Rigolensystem vor zu behandeln und dann zu versickern. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig, die im Baugenehmigungsverfahren beantragt werden muss. Die notwendigen Unterlagen und Nachweise hierzu sind der Wasserbehörde vorzulegen.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstiges anfallendes Abwasser (kein Schmutzwasser) sollen nach ggfs. entsprechender Filterung des Schmutzanteils in eine Rückhaltung (Rückspülsee o.ä.) eingeleitet werden. Sichergestellt werden muss, dass aus Artenschutzrechtlichen Gründen unbelastetes Niederschlagswasser zur Wasserbespannung in den Polder Nr. 13 eingeleitet werden kann. Die Einleitung von Überschusswasser in den Polder Nr. 13 kann gezielt gesteuert werden – vorausgesetzt die Rückhaltung selbst verfügt über ausreichend Inhalt. Darüber hinaus ist für eine Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser in den Polder Nr. 13 und dortiger Versickerung eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig, die im Baugenehmigungsverfahren beantragt werden muss.

Elektrizität/Gas

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Gas kann durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Sonstige Leitungen

Im südwestlichen Plangebiet befinden sich eine geplante Abschlagsleitung des Erftverbandes sowie 3 Druckrohrleitungen der Zuckerfabrik. Die Leitungen müssen ggfs. verlegt bzw. umgeplant werden. Im Bebauungsplan wird kein Leitungsrecht festgesetzt. Die Sicherung des Leitungsrechtes erfolgt vertraglich und durch eine entsprechende Eintragung im Grundbuch.

4.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Freizeit- und Gesundheitsbades mit angegliedertem Sportschwimmbad zu schaffen.

Folgende Festsetzungen werden daher getroffen:

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Ausgewiesen wird für den überwiegenden Planbereich ein Sondergebiet (SO), das der Freizeit und Gesundheit dient mit der Zweckbestimmung: Freizeit und Gesundheitsbad.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Angabe der Grundfläche (GR) gemäß § 19 (4) BauNVO mit einer Fläche von 30.000 m² festgesetzt. Hierin enthalten sind die baulichen Anlagen von Freizeit-/Gesundheits- und Sportbad sowie die Stellplatzflächen mit Zufahrten und ggfs. Nebenanlagen. Als Maß der baulichen Nutzung für die Hochbauten werden 12.500 m² zugelassen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird aufgrund der gewünschten abgestuften Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudehöhen für Freizeit-/Gesundheits- bzw. Sportschwimmbad differenziert festgesetzt: Im Bereich Freizeit- und Gesundheitsbad ist eine maximale Firsthöhe von 175,50 m ü. NN

¹ Hydrogeologische Untersuchung, Dr. Zöll, Blankenheimerdorf, 22.11.2007

(entspricht 19,50 m) und eine Traufhöhe von 168 m ü. NN (entspricht 12,00 m) zulässig, während im Bereich Sportbad eine maximale Firsthöhe von 167,00 m ü. NN (entspricht 11,00 m) und eine Traufhöhe von 5,00 m festgesetzt wird.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Stellplatzflächen gekennzeichnet.

Im nördlichen Plangebiet wird - bedingt durch die Verschiebung einer Verkehrsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 94 (sh. hierzu Kap. 4.2) - eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 94 bleiben für diesen Bereich unverändert bestehen.

4.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die für die Erschließung des Bades bereits vorhandenen Erschließungsstraßen (Verlängerung Erttstraße und Stresemannstraße) werden entsprechend den Anforderungen leistungskräftig ausgebaut und als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Der Bereich Erttstraße/Einfahrt zum Bad erhält eine Wendemöglichkeit für PKW. Die Erschließung der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen bleibt gewährleistet.

Die Stresemannstraße soll einen Querschnitt von 10,0m mit beidseitigem Gehweg erhalten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 94 sieht nördlich der Stresemannstraße einen Erschließungsstich vor. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im Einmündungsbereich zur Stresemannstraße ist die seinerzeit festgesetzte Erschließung in der Form nicht mehr möglich. Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 119 wird daher der Einmündungsbereich entsprechend verschoben und stößt im weiteren Verlauf wieder auf die festgesetzte Verkehrsfläche des Bebauungsplanes Nr. 94.

Der Bereich Stresemannstraße/L194 wird durch einen Kreisverkehr (Durchmesser 35,00 m) ertüchtigt.

Der bestehende Fuß- und Radweg im östlichen Plangebiet bleibt erhalten und wird entsprechend festgesetzt.

Entlang der östlichen Bebauungsgrenze verläuft ein bestehender Wirtschaftsweg, der ebenfalls entsprechend festgesetzt wird. Innerhalb dieser Fläche verläuft zudem ein geplanter Abchlagskanal des Erttverbandes.

4.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Im östlichen Plangebiet plant der Erttverband den Bau eines Abschlagbauwerks. Die Fläche wird als Fläche für Versorgungsanlage mit Zweckbestimmung: Abwasser ausgewiesen. Die Versorgungsfläche hat eine Größe von 161 m².

4.4 Öffentliche Grünfläche

Aufgrund der unter Kap. 4.2 geschilderten notwendigen Verschiebung der Verkehrsfläche verbleibt zwischen dieser und dem Grundstück des Bades eine ungünstig geschnittene kleine Freifläche. Dieser Bereich wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und gestaltet. Innerhalb dieser Fläche befindet sich zudem ein städtischer Abwasserkanal, dessen Zuwegung gewährleistet werden muss.

4.5 Private Grünflächen

Die südwestlich an das Baufeld anschließenden Freiflächen werden als private Grünflächen ausgewiesen. Dieser Bereich beherbergt zum einen den Liegewiesenbereich, Außenschwimmbecken und zum anderen soll den Besuchern des Bades eine landschaftlich ansprechend gestaltete, höhenmodellierete Außenanlage (parkähnliche Gestaltung) geboten werden.

Die innerhalb der privaten Grünfläche stattfindende ökologische Aufwertung fließt in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein.

4.6 Lärmschutz

Östlich des Plangebietes befinden sich Wohngebäude. Darüber hinaus wird derzeit im Bereich der Vom-Stein-Straße der Bebauungsplan Nr. 54, 4. Änd. aufgestellt, der ebenfalls eine Wohnnutzung vorsieht. Da sich jedoch im unmittelbaren Anschluss an diese Wohnbauflächen die geplanten Parkplatzflächen des Bades befinden, wird auf der Grundlage einer Schalltechnischen Untersuchung² ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 3,0 m und einer Breite von 10,0 m errichtet. Im östlichen Eckbereich erhöht sich der Lärmschutzwall auf 3,60 m, da hier die Entfernung zur geplanten Wohnbebauung am nächsten ist (sh. Planzeichnung). Hier verspringt der Wall aufgrund einer festgesetzten Versorgungsfläche in westlicher Richtung. Geplant ist eine insgesamt organisch verlaufende, landschaftlich ansprechende Form des Walles mit entsprechender Begrünung.

² Schalltechnische Untersuchung, Kramer Schalltechnik, Nov. 2007

4.7 Überschwemmungsgebiet

Im südwestlichen Plangebiet befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Erft. Der Bereich ist im Bebauungsplan als überlagernde Darstellung entsprechend vermerkt. Dem Vermerk zugrunde liegen die Arbeitskarten der Bezirksregierung Köln (2006).

5.0 Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die Realisierung des Freizeit- und Gesundheitsbades in Euskirchen wird verschiedene städtebauliche Auswirkungen mit sich bringen. Aufgrund der geplanten Größenordnung mit überregionalem Einzugsgebiet werden verkehrliche Auswirkungen zu erwarten sein. Die Anbindungen über Erftstraße und Stresemannstraße werden leistungsgerecht ausgeführt, der Knotenpunkt Stresemannstraße/L194 wird durch einen Kreisverkehr ertüchtigt. Die derzeitige Durchfahrt über die Erftstraße in Richtung Stresemannstraße/L194 wird gekappt. Dieser Verkehr wird zukünftig über den Ring geführt.

Das Gebäude des Bades selbst wird durch seine Architektur und Größenordnung Fernwirkung erzielen. Der derzeit freie Blick in die offene Landschaft im Bereich der Erftauen wird durch ein neues Landschafts-/Stadtbild ersetzt. Darüber hinaus wird der geplante Baukörper in den Abend-/Nachtstunden beleuchtet werden.

5.2 Umweltauswirkungen

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im nachfolgenden Umweltbericht.

5.3 Sonstige Auswirkungen / Umsetzung der Planung

Die Ansiedlung des geplanten Freizeit- und Gesundheitsbades wird die Attraktivität der Stadt sowohl für städtische als auch für überregionale Besucher erheblich erhöhen. Ein Freizeit- und Gesundheitsbad in der geplanten Qualität und Größenordnung ist derzeit im Umkreis von Euskirchen nicht zu finden.

Insbesondere im Hinblick auf die aktuellen Veränderungen in der Euskirchener Bäderlandschaft ist auch die Errichtung eines Sportbades als positiv zu bewerten.

6.0 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen werden notwendig, um die Planung zu realisieren.

Zu diesem Zwecke erwirbt die Stadt Euskirchen vom Eigentümer sowohl die für den Bebauungsplan Nr. 119 notwendigen Flächen als auch weitere Flächen, die sich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94 befinden. Die für das Plangebiet notwendigen Flächen werden an den potentiellen Investor weiter veräußert.

7.0 Flächenbilanz

Die Flächenverteilung im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

Sondergebiet Freizeit- und Gesundheitsbad	38.313,37 m ²
- überbaubarer Bereich	24.231,37 m ²
- Bereich Stellplätze	14.082,00 m ²
Gewerbegebietsfläche	879,16 m ²
Verkehrsflächen gesamt	10.538,62 m ²
- Bereich Stresemannstraße/L194/Kreisverkehr	7.843,04 m ²
- Bereich Erftstraße	1.683,55 m ²
- Fuß- und Radweg	422,45 m ²
- Wirtschaftsweg	589,58 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	160,82 m ²
Öffentliche Grünfläche	702,59 m ²

Private Grünfläche	23.346,99 m ²
Gesamtfläche Plangebiet	73.941,55 m ²

8.0 Kosten

Die Kosten für den Bau des geplanten Bades trägt der Investor.

Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird über einen Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB, die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB gesichert werden. Der Inhalt der Verträge baut auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf, kann darüber hinaus jedoch noch weitergehende Regelungen treffen. Die wesentlichen Inhalte der Verträge betreffen:

- Umfang und Zeitraum der Erstellung der Erschließungsanlagen und deren Übergabe an die Stadt.
- Ausgestaltung der vorgesehenen Wegeflächen innerhalb der öffentlichen und privaten Flächen.
- Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Der im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelte Kompensationsbedarf sowohl innerhalb des Plangebietes als auch auf externen Flächen, wird ebenfalls vom Investor getragen.

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich zwischen Erftaue, Vom-Stein-Straße und den Poldern der Zuckerfabrik. Es umfasst im wesentlichen landwirtschaftliche Flächen sowie Flächen mit Wiesennutzung, darüber hinaus einen Teilbereich der ehemaligen Polder der Zuckerfabrik sowie unbebaute Bereiche des nordöstlich angrenzenden Gewerbegebietes.

Südlich entlang des Plangebietes verläuft die Erft mit den angegliederten Grünflächenbereichen. Ein Teilbereich der Grünfläche wird durch das Plangebiet ebenfalls beansprucht.

Angebunden ist das Plangebiet aus südwestlicher Richtung über die Verlängerung der Erftstraße und aus nordöstlicher Richtung über die Stresemannstraße mit Anschluss an das übergeordnete Straßennetz (L194). Die Verbindung zwischen beiden Straßen entfällt.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Ziel der Bebauungsplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Freizeit- und Gesundheitsbades. Festgesetzt werden soll dies durch ein Sondergebiet (SO) Freizeit- und Gesundheitsbad. Zusätzliche Stellplätze werden außerhalb der überbaubaren Flächen vorgehalten. Die übrigen Flächen sind als private Grünfläche festgesetzt. Hier befinden sich das Außenschwimmbaden, Liegewiesen und gestaltete Grünfläche.

Das südliche Plangebiet wird im Bereich der Erftaue vom Bebauungsplan Nr. 86 erfasst (Ausweisung von Grünflächen, Zweckbestimmung: Parkanlage, tlw. Überlagerung durch Überschwemmungsbereich).

Der zentrale Planbereich ist z.T. intensiv landwirtschaftlich und z.T. als Wiese genutzt.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Sondergebiet Freizeit- und Gesundheitsbad	38.482,66 m ²
- davon überbaubarer Bereich	24.231,37 m ²
- davon Bereich Stellplätze	14.082,00 m ²
Verkehrsflächen gesamt	10.538,62 m ²
- Stresemannstr./L 194/Kreisverkehr	7.843,04 m ²
- Bereich Erftstraße	1.683,55 m ²
- Fuß- und Radweg	422,45 m ²
- Wirtschaftsweg	589,58 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	160,82 m ²
Öffentliche Grünfläche	702,59 m ²
Private Grünfläche	24.321,06 m ²
Plangebiet gesamt	74.205,75 m ²

Die gewerbliche Baufläche ist mit einer Fläche von 879,16 m² inhaltlich dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94 zugeordnet und stellt im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 119 lediglich eine Modifizierung einer bestehenden Ausweisung und keine neu versiegelte Fläche dar.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von insgesamt ca. 7,4 ha.

Die Straßenverkehrsfläche ist größtenteils bereits vorhanden. Sowohl die Stresemannstraße als auch die Erftstraße wird entsprechend den Anforderungen ausgebaut. Im Bereich L194 soll ein Kreisverkehr mit einem Durchmesser von 35,0 m für einen reibungslosen Verkehrsfluss sorgen. Der im östlichen Bebauungsplangebiet verlaufende Fuß- und Radweg bleibt in seiner jetzigen Ausführung in Schotter bestehen – eine Neuversiegelung ist nicht vorgesehen.

Die Neuversiegelung durch die Sondergebietsfläche umfasst eine Fläche von maximal 12.500 m².

1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze, Fachplanungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der geltenden Fassung
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 03.05.2005
- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Euskirchen von 2004
- Landschaftsplan Euskirchen von 2007

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 04.04.2002, Novellierung des BNatSchG 2007
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft – Landschaftsgesetz (LG NRW) vom 21.07.2000
- Arbeitskarte Überschwemmungsgebiet Erft, Bezirksregierung Köln, 2006
- Bundesimmissionsschutzgesetz vom 15.03.1974, i.d.F. v. 26.09.2002, TA-Lärm v. 26.08.1998
- 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung), RdErl. Freizeitlärm v. 23.10.2006
- 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) v. 12.06-1990
- Bauordnung NW, Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz
- Schalltechnische Untersuchung, Kramer Schalltechnik, Sankt Augustin, 27.11.2007
- Hydrogeologische Untersuchung, Dr. Zöll, Blankenheimerdorf, 22.11.2007
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Smeets+Damaschek, Erftstadt-Lechenich, 01/2008
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Smeets+Damaschek, Erftstadt-Lechenich, 01/2008
- Gutachterliche Stellungnahme, Baustoffprüfstelle Erft-Labor GmbH, 30.08.2007

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird der derzeitige Zustand der Umwelt bezogen auf das jeweilige Schutzgut beschrieben und deren Empfindlichkeit gegenüber der Planung bewertet. Hieraus werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen (sh. Kap. 4.) abgeleitet.

2.1.1 Beschreibung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt

Immissionen/Landschaftsbild/Erholung

Zu den auf das Schutzgut Mensch zutreffenden Auswirkungen zählen die Faktoren Lärm und Immissionen durch die zukünftige Frequentierung der großen Parkplatzflächen, Auswirkungen auf das derzeitige Landschaftsbild durch den geplanten Baukörper (visuelle Beeinträchtigung und Barrierewirkung) und Auswirkungen auf die Erholungsfunktion. Von den durch die Planung ausgehenden Wirkungen ist die östlich angrenzende Wohnbebauung sowie die geplante Wohnbebauung entlang der Vom-Stein-Straße (BP 54, 4. Änd.) unmittelbar betroffen. Aufgrund der maximal zulässigen Gebäudehöhen der geplanten Baukörper wird das veränderte Landschaftsbild auch von entfernteren Stellen aus einsichtig sein und somit nicht nur visuelle Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Bewohner haben.

Hinsichtlich der südwestlichen Erschließung des Plangebietes über Erftstraße/Schwarzer Weg wird es zu einer Erhöhung des PKW-Aufkommens sowie des Rad-/Fußgängerverkehrs mit einhergehenden Immissionen (Lärm/Abgase) zu Lasten der Anlieger kommen. Die Verbindung zwischen Erftstraße und Stresemannstraße wird zukünftig gekappt.

Die Stresemannstraße wird als nordöstliche Haupteerschließung dienen - diese Straße befindet sich im Gewerbegebiet, ist durch gewerblichen Verkehr schon vorbelastet und wird sich zukünftig noch verstärken. Die Straße wird zudem leistungsgerecht ausgebaut.

Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen dar. Die südwestlich verlaufende Erfttauenanlage bleibt weiterhin als Erholungs- und Freizeitraum bestehen.

Geruch

In unmittelbarer Nachbarschaft betreibt die Zuckerfabrik Polder. In diese Polder werden Kondensatwässer zwischengelagert. Darüber hinaus werden dort auch Waschwässer, die in geringem Umfang mit organischen Bestandteilen belastet sind, zwischengelagert. Diese Wässer werden in der werkseigenen Kläranlage verarbeitet und anschließend dem Vorfluter zugeführt.

Bei Störungen der Kläranlage und gewissen Umweltbedingungen kann es Geruchsentwicklungen kommen. Diese Geruchsentwicklung entsteht in erster Linie während der Rübenkampagne (Mitte September bis Januar).

Gefahrenschutz

Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich um einen Sonderbau, an den bestimmte Anforderungen an den Brandschutz gestellt werden. Die ausreichende Löschwasserversorgung muss daher gewährleistet sein.

2.1.2 Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt

Die umweltbezogenen Auswirkungen durch den durch das Plangebiet entstehenden Verkehr sind zunächst als Belastung für das Schutzgut Mensch zu bewerten. Die Schalltechnische Untersuchung³ der verkehrlichen Auswirkungen im Bereich Erftstraße und Stresemannstraße zeigt jedoch, dass die Belastungen sich in einem vertretbaren Rahmen bewegen und nicht weiter beurteilungsrelevant sind. Die Erschließung über die Stresemannstraße liegt in einem bestehenden Gewerbegebiet und ist bereits durch LKW-Verkehr vorbelastet. Darüber hinaus entfällt die derzeit bestehende stark frequentierte Verbindung zwischen Erftstraße und Stresemannstraße.

Das bestehende Straßennetz muss zudem eine bislang nicht einkalkulierte Menge an PKW aufnehmen. Diese verteilt sich auf den Keltenring (angenommen ca. 10%) und die Kölner Straße/L194 (angenommen ca. 90 %).

Die Immissionen durch den Parkverkehr innerhalb des Bades werden die angrenzende bestehende und geplante Wohnbebauung belasten. Hier sind gemäß Gutachten aufgrund der räumlichen Nähe entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Geplant ist ein 3,0 m hoher und 10,0 m breiter Lärmschutzwall entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Im Eckbereich zur Vom-Stein-Straße hin erhöht sich der Wall auf 3,60 m Höhe. In der Planzeichnung ist die Lärmschutzmaßnahme entsprechend festgesetzt.

Die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild sind für die angrenzende östliche Bebauung als hoch einzustufen. Das Freizeit- und Gesundheitsbad wird aufgrund der notwendigen Lärmschutzmaßnahmen eine Barrierewirkung entfalten und der derzeit freie Blick in die Erftanlagen wird verbaut.

Von anderen Standpunkten aus gesehen wird das Landschaftsbild zwar eine Veränderung erfahren, aber aufgrund der geplanten hochwertigen Glas-Architektur eine Bereicherung darstellen.

Der Erholungsbereich Erftaue mit fuß-/radläufigen Anbindungen in Richtung Schwarzer Weg und Vom-Stein-Straße bleiben für die Öffentlichkeit nach wie vor erhalten.

Die Auswirkungen der Geruchsentwicklung durch die Polder der Zuckerfabrik werden als nicht gravierend eingestuft. Gerüche treten in erster Linie bei Störungen der Kläranlage und ungünstigen Umweltbedingungen auf (Witterung, Wechsel der üblichen Windrichtung). Die Geruchsentwicklung entsteht zudem vorrangig während der Rübenkampagne, die auf die Monate Mitte September bis Januar beschränkt ist.

Zwischen der Zuckerfabrik und der Stadt Euskirchen haben zwischenzeitlich Abstimmungsgespräche stattgefunden, in denen Lösungen für eine Verbesserung der Geruchssituation für die o.g. Ereignisse gesucht wurden. Die Immissionsschutzbehörden von der Bezirksregierung Köln und dem Kreis Euskirchen wurden in die Lösungsfindung eingebunden. Die Zuckerfabrik hat sich bereit erklärt, auf Ihrem Grundstück ein geschlossenes Auffangbecken zu erstellen, das in der Lage ist, größere anfallende Mengen Wasser aufzunehmen. Für die Ermittlung der Größe des Behälters wird das 5jährige Regenereignis angehalten (keine Havariefälle).

2.2.1 Beschreibung der umweltbezogenen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt

Gesetzliche Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Naturschutzgebiet. Gesetzliche Flora-Fauna-Habitat-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete werden von der beabsichtigten Planung nicht berührt.

Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit

Der überwiegende Planbereich befindet sich auf einer landwirtschaftlichen Fläche sowie einer artenarmen Mähwiese. Diese Flächen werden mehrfach im Jahr bestellt. Gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag weisen die Vegetationsvorkommen keine Qualität auf, die eine Einstufung als Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung rechtfertigen würde. Sie sind weder selten noch besonders vielfältig und artenreich oder in besonderem Maße zu schützen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Polder der Zuckerfabrik an. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Bedeutung der Polder westlich des Schwarzen Weges und der ehemaligen Polder östlich des Schwarzen Weges wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung⁴ erstellt, deren Ergebnisse nachfolgend Bestandteil des Umweltberichtes sind.

Der Prüfung zugrunde liegt eine vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV, Dr. Kiel) herausgegebene Artenliste für das Messtischblatt 5306 mit sogenannten planungs-

³ Schalltechnische Untersuchung, Kramer Schalltechnik, Sankt Augustin, 27.11.2007

⁴ Artenschutzrechtliche Prüfung, Smeets + Damaschek, Erftstadt-Lechenich, 11/2007

relevanten Arten (Arten des Anhang IV, FFH-RL und seltene bzw. gefährdete Vogelarten) sowie eine Artenliste der Biologischen Station Euskirchen. Für den Planbereich konnte daher bereits eine umfangreiche Artenvorauswahl getroffen werden. Die Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, daher wurden darüber hinaus die vorliegenden und umfangreichen Untersuchungsergebnisse von ehrenamtlich tätigen Naturschützern mit aufgenommen.

Die noch genutzten Polder westlich des Schwarzen Weges stellen einen sehr wertvollen Lebensraum für geschützte Tiere und Pflanzen dar. Die wasserbespannten Flächen innerhalb der ca. 6,0m hohen Dämme werden u.a. im Frühjahr und Herbst von seltenen Zugvögeln (Wat- und Wasservögel) zur Rast genutzt. Darüber hinaus weisen die Polderflächen wertvolle Lebensräume seltener und bestandsbedrohter Brutvögel und Amphibien auf. Die Erftaue und die Polderflächen werden zudem von Fledermäusen als Jagdlebensraum genutzt. Diese überwiegenden o.g. Bereiche werden zwar vom Plangebiet nicht in Anspruch genommen, doch werden störende Wirkungen des Vorhabens untersucht. Ein Vorkommen weiterer geschützter Tier- und Pflanzenarten und eine dadurch möglicherweise bedingte Betroffenheit nach § 42 BNatSchG wird aus fachlicher Sicht mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen.

Hinsichtlich der östlich gelegenen ehemaligen Polder zeigt die Untersuchung, dass die im Luftbild von ca. 2003 noch mit Wasser bespannten Flächen seit geraumer Zeit trocken liegen und flächendeckend mit Brennnessel und Melde bewachsen sind. Eine Wasserzufuhr erfolgt nicht mehr.

2.2.2 Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt

Mit der beabsichtigten Bauleitplanung wird durch die Bereitstellung von Sonderbauflächen ein Eingriff in Natur und Landschaft sowie die biologische Vielfalt vorbereitet.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes umfassen im wesentlichen:

- eine zusätzliche Versiegelung des Bodens,
- Veränderung des Landschaftsbildes durch die Neubebauung,
- Beanspruchung von räumlich nah gelegenen Vegetationselementen als Lebensraum von teilweise unter Artenschutz gestellten Tieren und Pflanzen durch den Bau des Freizeit- und Gesundheitsbades

Der überwiegende Planbereich stellt jedoch aufgrund seiner derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung und Wiesennutzung keine übermäßig schützenswerten Lebensräume für Tiere und Pflanzen dar. Die biologische Vielfalt ist hier zudem als recht gering einzustufen.

Für den Eingriff durch das Plangebiet wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag⁵ mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Für den geplanten Eingriff liegt demnach ein Defizit von ca. 26.000 Ökopunkten vor. Das Defizit kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der externe Ausgleich soll in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde auf einer stillgelegten Polderfläche der Zuckerfabrik, die zwischen Erft und Klärteiche liegt, erfolgen. Mit Hilfe gezielter Anpflanzungen soll auf dieser Fläche der Lebensraum für Pflanzen und Tiere insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz langfristig gesichert werden. Die Fläche fügt sich in die Vorgaben des Flächennutzungsplanes ein, der entlang der Erft einen großzügigen Grünzug zur Anreicherung von Natur und Landschaft vorsieht.

Dem Erwerb der Fläche seitens der Stadt wurde vom Eigentümer bereits zugestimmt. Die vertragliche Ausgestaltung erfolgt noch.

Darüber hinaus zeigt die Artenschutzrechtliche Prüfung⁶ auf, welchen Einfluss die vorliegende Bebauungsplanung auf die untersuchten planungsrelevanten Arten (Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Reptilien) hat und welche konfliktmindernden und funktionserhaltenden Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Vogelschlag

Die für Bäderarchitektur typischerweise großen Fensterfronten können zur Gefahrenquelle für Vögel werden – insbesondere auch im Hinblick auf die räumliche Nähe zu den Poldern mit ihrem Zugvögelvorkommen.

Erfahrungsberichte aus anderen Bädern haben jedoch gezeigt, dass das Anbringen von kräftig farbigen Vogelsilhouetten auf den Glasscheiben so effektiv ist, dass kein nennenswerter Vogelschlag mehr erfolgt.

⁵ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Smeets+Damschek, Erftstadt-Lechenich, 01/2008

2.3.1 Beschreibung der umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Altlasten

Hinweise auf Altlasten liegen im Plangebiet nicht vor.

Kampfmittelbeseitigung

Aufgrund von Luftbildern war bekannt, dass sich im Plangebiet Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg befinden.

Eine Kampfmittelräumung hat im überwiegenden Plangebiet bereits stattgefunden.

Die übrigen Flächen sollen z.T. baubegleitend untersucht und ggfs. geräumt werden.

Schädliche Altablagerungen im Bereich der ehemaligen Klärpolder (östlich Schwarzer Weg)

Für den Bereich der ehemaligen Polder wurde ein Bodengutachten⁷ erstellt, um die Bodenbelastungen aus der vorangegangenen Nutzung und die weitere Vorgehensweise bei den anstehenden Bodenbewegungen festzustellen.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung weist das Gutachten in Teilbereichen einen hochkonzentrierten Chlorid- bzw. Sulfatgehalt nach. Diese beiden Stoffe werden in der Landwirtschaft als Dünger eingesetzt.

Für den Fall einer Entsorgung der Böden mit der vorgefundenen organischen und chemischen Zusammensetzung gemäß Landesabfallgesetz findet sich im Kreis Euskirchen keine geeignete Deponierungsstelle. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde soll daher der belastete Boden im Gebiet verbleiben. Die weitere Vorgehensweise wird entsprechend den bodenschutzrechtlichen Vorgaben mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt. Die Ausgestaltung der Bereiche erfolgt zudem in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde.

Für das übrige Plangebiet liegen keine Informationen zu Altablagerungen vor.

Bodeneigenschaften

Gemäß geologischer Karte Blatt 5306 Euskirchen, liegt das Untersuchungsgebiet über quartären Talablagerungen, die im Hangenden weitgehend aus gering wasserdurchlässigen, teils humosen Lehmen bestehen. Das Liegende der Talablagerungen wird vorwiegend von wasserdurchlässigen Schottern und Sanden aufgebaut, die im Kontakt zur hangenden Lehmschicht meist bindige Komponenten aufweisen. Die wasserdurchlässigen Liegendschichten sind wasserführend.

Der Bereich Klärpolder/ehemalige Polder wird als Neuboden, zum Teil Auftragsboden charakterisiert. Es handelt sich um schluffige Lehme, die hinsichtlich der Merkmalsausprägung den Auenböden gleichen.

Das überwiegende Plangebiet wird als Auengley/Brauner Auenboden charakterisiert. Diese gegenüber Bodendruck empfindlichen Auenlehme verteilen sich großflächig im ehemaligen Überflutungsbereich der Erft. Sie weisen eine meist hohe Bodenfruchtbarkeit auf und sind gem. Geologischem Dienst als besonders schutzwürdig einzustufen.

Das Plangebiet zeigt nur geringe Höhenunterschiede.

2.3.2 Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Der Verlust des Schutzgutes Boden stellt einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Der Versiegelungsgrad durch die geplante Nutzung ist aufgrund des Flächenbedarfs hoch einzustufen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht stellt der südlich der ehemaligen Polder anstehende Boden jedoch nur ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung dar. Er enthält weder besonders wichtige Standortbedingungen für die natürliche Vegetation noch besondere Seltenheit.⁸

Sollten im Zuge der Baumaßnahme vor Ort neben den oben beschriebenen, im Bereich der ehemaligen Polder bekannten Altablagerungen weitere schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) – unverzüglich zu informieren.

⁷ GfB Baustoffprüfstelle Erftlabor GmbH, Euskirchen, 30.08.2007

⁸ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Smeets+Damschek, Erftstadt-Lechenich, 01/2008

2.4.1 Beschreibung der umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetz oder in einem nach Landeswasserrecht festgesetzten Heilquellenschutzgebiet.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind bislang keine Oberflächengewässer vorhanden. Südwestlich des Thermenneubaus soll jedoch ein Außenschwimmbecken und eine Rückhaltung (Rückspülsee o.ä.)errichtet werden.

Südwestlich des Plangebietes verläuft die Erft.

Niederschlagswasser

Grundsätzlich soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück verbleiben - eine Einleitung von Abwasser in die Erft ist jedoch nicht zulässig.

Vorüberlegungen sehen jedoch vor - nach entsprechender Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens - das anfallende Niederschlagswasser der Stellplatzflächen in einem Mulden-Rigolensystem vor zu behandeln und dann zu versickern. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig, die im Baugenehmigungsverfahren beantragt werden muss. Die notwendigen Unterlagen und Nachweise hierzu sind der Wasserbehörde vorzulegen.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstiges anfallendes Abwasser (kein Schmutzwasser) soll nach ggfs. entsprechender Filterung des Schmutzanteils in eine Rückhaltung (Rückspülsee o.ä.)eingeleitet werden. Sichergestellt werden muss, dass aus Artenschutzrechtlichen Gründen unbelastetes Niederschlagswasser zur Wasserbespannung in den Polder Nr. 13 eingeleitet werden kann. Voraussetzung für die Einleitung in den Polder Nr. 13 ist eine entsprechende gutachterliche Prüfung des Untergrundes.

Darüber hinaus ist für eine Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser in den Polder Nr. 13 und dortiger Versickerung eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig, die im Baugenehmigungsverfahren beantragt werden muss.

Grundwasser

Gemäß Hydrogeologischer Untersuchung⁹ des Plangebietes liegen folgende Erkenntnisse vor:

Nach Maßgabe der Untersuchungsergebnisse ist der Aufbau der Schichtfolgen im untersuchten Bereich als weitgehend gleichmäßig zu charakterisieren:

Unter dem humosen Oberboden beginnen die Schichtfolgen mit Schluffen, die tonige, sandige u. kiesige Bestandteile aufweisen. Diese Schichtfolgen weisen nur eine geringe, für die Versickerung nicht ausreichende Wasserdurchlässigkeit auf (ermittelte K-Werte $\leq 3,00 \cdot 10^{-7}$ m/s).

Im Liegenden dieser gering wasserdurchlässigen bindigen Schichten folgen zuerst lehmige Kiese und dann sandige Kiese mit Wasserdurchlässigkeiten die in Bezug auf die Versickerungsfähigkeit als ausreichend bis sehr gut zu bezeichnen sind (ermittelte K-Werte von $1,00 \cdot 10^{-6}$ m/s bis $1,00 \cdot 10^{-4}$ m/s).

Die Oberfläche der lehmigen Kiese beginnt vorwiegend in einem Höhenniveau unter NN + 155,00 m und liegt damit oftmals nur wenig über dem nach Bohrende festgestellten Grundwasserspiegel. Vielfach ist die Höhendifferenz zwischen GWSp und Oberfläche der Kiesschicht kleiner als 0,50 m.

Der GWSp wurde nach Bohrende zwischen NN + 154,50 m und NN + 153,25 m festgestellt.

Die Ruhewasserstände des GW können in Grenzen von den festgestellten GWSp-Höhen abweichen.

Gemäß einschlägiger Unterlagen ist das Wasser eines geschlossenen Grundwasserleiters in einer Höhe um NN + 154 m zu erwarten.

Überschwemmungsgebiet

Im südwestlichen Plangebiet befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Erft.

Der Bereich ist im Bebauungsplan als überlagernde Darstellung entsprechend vermerkt. Dem Vermerk zugrunde liegen die Arbeitskarten der Bezirksregierung Köln (2006).

2.4.2 Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Eine Versiegelung von Freiflächen verhindert die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort. Damit sind zwangsläufig negative Folgewirkungen wie eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und eine Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden.

⁹ Hydrogeologische Untersuchung, Dr. Zöll, Blankenheimerdorf, 22.11.2007

Das auf dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll jedoch auf dem Grundstück verbleiben (z.B. Rückhaltung durch Rückspülsee) sowie teilweise versickert werden (Stellplätze).

2.5.1 Beschreibung der umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Die Region (Niederrheinische Bucht) ist geprägt durch ein gemäßigtes, atlantisches Klima mit milden Wintern und mäßig warmen Sommern.

Die Lufttemperatur beträgt im Jahresmittel ca. 9 bis 9,5 °C. Die Niederschlagsmenge liegt bei durchschnittlich 600 bis 650 mm pro Jahr. Die Niederschläge fallen vor allem im Sommerhalbjahr, was einen kontinentalen Einschlag des Klimas anzeigt.

Der Wind weht überwiegend aus westlichen und südwestlichen Richtungen.

Die große Freifläche zwischen Erft, Poldern und Beginn der Bebauung Stresemannstraße/Vom-Stein-Straße liegt in einer Frischluftschneise und ist kleinklimatisch von Bedeutung.

2.5.2 Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

In der Gesamtbetrachtung sind jedoch durch die geplante Bebauung keine großklimaklimatischen Veränderungen zu erwarten. Aus lufthygienischer und klimatischer Betrachtung fällt dem Plangebiet nur eine untergeordnete Ausgleichsfunktion zu.

2.6.1 Beschreibung der umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch eine weitgehend landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Prägnante Vegetationselemente sind innerhalb des Plangebietes nicht vorzufinden. Lediglich durch die bepflanzten Dammaufschüttungen der Klärpolder und ehemaligen Polder erfolgt eine Zäsur in der Landschaft.

Durch die Bautätigkeit werden die vorhandenen Strukturen weitgehend verändert bzw. zerstört. Die landwirtschaftlichen Flächen werden durch den großen Baukörper des Freizeit- und Gesundheitsbades, von Zufahrten, Stellplätzen und ggfs. Nebengebäuden versiegelt werden.

2.6.2 Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Da sich das Bauvorhaben vorwiegend auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen sowie Flächen mit Wiesennutzung beschränkt, werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch das Zerstören vorhandener Strukturen als nicht erheblich bewertet. Jedoch hat das geplante Gebäude aufgrund seiner Größe/Architektur eine entscheidende Auswirkung auf das zukünftige Landschaftsbild. Aufgrund einer Firsthöhe von maximal zulässigen 19,50 m für das Freizeitbad und einer Höhe von maximal zulässigen 11,00 m für das Sportbad wird das Bad eine nicht unwesentliche Fernwirkung haben. Durcheine ansprechende Architektur kann dies aber zu einer positiven Entwicklung des Landschaftsbildes beitragen.

2.7.1 Beschreibung der umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie im näheren Umfeld sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden.

Bodendenkmalpflege

Für die betreffende Region liegen bislang keine systematischen Erfassungen vor, so dass seitens des zuständigen Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege keine konkreten Aussagen getroffen werden können.

Bei der Planrealisierung sind daher die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz zu beachten.

2.7.2 Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine kulturellen Schutzgüter, so dass hier auch keine Auswirkungen zu befürchten sind.

Auf die Meldepflicht und das damit verbundene Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern im Rahmen der Bauausführung (§§ 15 und 16 DSchG) wird dennoch vorsorglich hingewiesen.

2.8 Abfälle und Abwässer

Abfallentsorgung

Die häuslichen Abfälle werden satzungsgemäß durch den von der Stadt Euskirchen beauftragten Abfallentsorgungsbetrieb entsorgt.

Abwässer

Zur Gewährleistung einer schadlosen Abwasserbeseitigung im Plangebiet wird das anfallende Schmutzwasser in das bestehende Kanalsystem abgeleitet.

Grundsätzlich soll das anfallende Niederschlagswasser sowie die durch das geplante Freizeit- und Gesundheitsbad benötigten Wassermengen auf dem Grundstück verbleiben - eine Einleitung von Abwasser in die Erft ist nicht zulässig.

Vorüberlegungen sehen jedoch vor - nach entsprechender Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens das anfallende Niederschlagswasser der Stellplatzflächen in einem Mulden-Rigolensystem vor zu behandeln und dann zu versickern. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig, die im Baugenehmigungsverfahren beantragt werden muss. Die notwendigen Unterlagen und Nachweise hierzu sind der Wasserbehörde vorzulegen.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstiges anfallendes Abwasser (kein Schmutzwasser) sollen nach ggfs. entsprechender Filterung des Schmutzanteils in eine Rückhaltung (z.B. Rückspülsee) eingeleitet werden.

Sichergestellt werden muss, dass aus Artenschutzrechtlichen Gründen unbelastetes Niederschlagswasser zur Wasserbespannung in den Polder Nr. 13 eingeleitet werden kann. Die Einleitung von Überschusswasser in den Polder Nr. 13 kann gezielt gesteuert werden – vorausgesetzt die Rückhaltung selbst verfügt über ausreichend Inhalt. Voraussetzung für die Einleitung in den Polder Nr. 13 ist eine entsprechende gutachterliche Prüfung des Untergrundes.

Darüber hinaus ist für eine Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser in den Polder Nr. 13 und dortiger Versickerung eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig, die im Baugenehmigungsverfahren beantragt werden muss.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den umweltbezogenen Auswirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig und in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Bodenfunktion. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird.

Da die Oberflächenwässer aber zum überwiegenden Teil auf dem Grundstück verbleiben sollen und nicht dem Kanal zugeführt werden, können sie letztendlich in den natürlichen Kreislauf zurückgeführt werden.

3.0 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen. Die unter Kap. 2 dargestellten Beeinträchtigungen der Umweltbelange können durch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die Realisierung des geplanten Bades würde ein Teil des Geländes zunächst weiterhin landwirtschaftlich genutzt bzw. für einen Teilbereich wäre langfristig entsprechend der Ausweisung des Flächennutzungsplanes die Anlage von Ausgleichsflächen geplant. Für einen kleinen Teilbereich sieht der Flächennutzungsplan zudem gewerbliche Baufläche vor.

Das Gebiet hätte langfristig eine hohe Bedeutung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser eingenommen.

3.3 Begründung zum Standort und Standortalternativen

Das Plangebiet weist wesentliche Standortqualitäten auf, die eine Ansiedlung des Freizeit- und Gesundheitsbades in diesem Bereich begründen. Zu nennen sind die gute verkehrliche Anbindung (auch aus überregionaler Sicht), die Nähe zur Stadt, der überwiegend ausreichende Abstand zu empfindlichen Nutzungen wie z.B. Wohnen, ein ausreichendes Flächenangebot, das auch den notwendigen Platz für Parkplätze oder Erweiterungen beinhaltet sowie die Möglichkeit einer organischen Einbindung in bestehende landschaftliche Strukturen, um diese auch für die Besucher des Bades erlebbar zu machen und so die Attraktivität zu erhöhen.

Derzeit ist im Stadtgebiet Euskirchen kein weiterer Standort zu nennen, der die Vielzahl der o.g. positiven Lagekriterien für die geplante Nutzung erfüllt.

4.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen¹⁰

Aus der Beschreibung der Umweltbelange ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen folgende Anforderungen:

4.1. Schutzgut Mensch

Vermeidung

- Unterbindung unzulässiger Immissionen (z.B. Lärm) während der konkreten Umsetzung der Bebauungsplaninhalte (Baustellenverkehr o.ä.) oder des späteren Betriebs gem. der entsprechenden Richtlinien oder Verordnungen
- Zufahrtsbeschränkung von der Erftstraße
- Räumung durch den Kampfmittelräumdienst

Verminderung

- Errichtung eines Lärmschutzwalles zwischen Plangebiet und östlicher Wohnbebauung
- Errichtung eines Auffangbeckens auf dem Gelände der Zuckerfabrik an der Kuchenheimer Straße zur Geruchsreduzierung während der Rübenkampagne

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vermeidung

- Im nordwestlichen Plangebiet wird durch die Herausnahme des ehemaligen Polders Nr. 13 aus dem Geltungsbereich die Eingriffsfläche verkleinert. Aufgrund der geplanten Wasserbeanspruchung dieses ehemaligen Polders, die seit einigen Jahren nicht mehr erfolgt, kann den vorkommenden Arten zukünftig wieder zusätzlicher Lebensraum geboten werden. Es handelt sich hierbei um eine vorgezogene funktionserhaltende Maßnahme und dient der Stärkung des Vorkommens der Wechsel- und Geburtshelferkröten-Population in den Poldern.
- Mittels vertraglicher Vereinbarung wird sichergestellt, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten der festgestellten Arten erfolgt.
- Verhinderung von Störungen empfindlicher Tierlebensräume durch Vermeidung lärmintensiver Bauarbeiten während der Nachtzeit
- Verhinderung der Kollisionsgefahr an den Glasfassaden durch nachweislich wirksame Methoden (Vogelschlag).
- Verminderung der Anlockung von Insekten durch Verwendung von Niederdruck-Natriumdampflampen in geschlossener Bauweise

Verminderung / Ausgleich

- Pflanzmaßnahmen im Bereich des Plangebietes - auf einem Großteil der privaten Grünfläche, die derzeit lediglich z.T. landwirtschaftlich bzw. z.T. durch Wiesen genutzt wird, kann eine ökologische Aufwertung erfolgen.
- Anlage von Wasserflächen (Außenschwimmbecken, Rückhaltung) - im Bereich der neu entstehenden Wasserflächen kann neuer Lebensraum für weitere Tier- und Pflanzenarten entstehen.

¹⁰ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Smeets+Damschek, Erftstadt-Lechenich, 01/2008

- Die Kompensation des darüber hinaus ermittelten Eingriffs-/Ausgleichsdefizit in Höhe von ca. 26.000 Ökopunkten kann nur durch die Anlage einer externen Ausgleichsfläche erreicht werden. Der externe Ausgleich soll in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde auf einer Fläche der Zuckerfabrik zwischen Erft und Polder erfolgen.

4.3 Schutzgut Boden

Vermeidung

- Beschränkung der Überbauung und Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Fachgerechte Behandlung des Oberbodens nach DIN 18915 und 18300

4.4 Schutzgut Wasser

Vermeidung

- Anlage der Parkplätze mit ggfs. Mulden-Rigolenversickerung
- Sammeln von unbelastetem Niederschlagswasser und sonstigem anfallenden Abwasser des Badebetriebs (kein Schmutzwasser) in einer Rückhaltung (z.B. Rückspülsee) sowie Einleitung von Überschusswasser nach Filterung und Klärung Artenschutz Zwecken in Polder Nr. 13

4.5 Schutzgut Landschaft

Vermeidung

- Anlage von Vegetationsflächen zur Strukturierung des überplanten Bereiches und Einbindung der Bebauung gemäß den örtlichen Erfordernissen oder der gestalterischen Zielsetzung
- Beschränkung der Gebäudehöhe wie festgesetzt
- Vermeidung einer Überformung der Erftaue durch Verlagerung der geplanten Gebäude in den Nordosten im Umfeld des bestehenden Gewerbegebietes und zusätzliche parkartige Gestaltung des Umfeldes des Bades

4.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Vermeidung

- Unterrichtung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege bei Auftreten archäologischer Bodenfunde

5.0 Zusätzliche Angaben

5.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen stützt sich auf die Ausführungen der v.g. Fachplanungen, die für die Bauleitplanung erstellt wurden.

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden entsprechend der unter Kap. 1.2 aufgeführten, wichtigsten Fachgesetze mit ihren jeweiligen Berechnungsvorgaben die Belange des Immissions-schutzes (Verkehrslärm, Freizeitlärm) untersucht.

Die zur Beurteilung der hydrogeologischen Beschaffenheiten erfolgten Rammkernbohrungen mit Versickerungstests erfolgten im Rahmen der Hydrogeologischen Untersuchung nach USBR, EARTH MANUAL. Darüber hinaus waren die unter Kap. 2.2 aufgeführten, wichtigsten Fachgesetze mit ihren Berechnungsvorgaben technische Grundlage der Untersuchung.

Des Weiteren liegen die Artenschutzrechtliche Prüfung sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vor.

Die Beurteilung der Bodenbelastungen im Bereich der Absetzteiche wurde mit den entsprechenden technischen Verfahren im Rahmen der Bodenuntersuchung durch die Baustoffprüfstelle Erft-Labor durchgeführt.

5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Eine wichtige Maßnahme stellt die Überwachung der Folgen für den Artenschutz dar.

Des Weiteren werden die verkehrlichen Auswirkungen durch die zielgerichtete Verkehrszunahme im Bereich Erftstraße und Kölner Straße zu beobachten sein. Aufgrund der Kreisverkehrausführung des Knotenpunktes Stresemannstraße werden hier jedoch kaum Probleme erwartet.

5.3 Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 119 sowie die parallel durchzuführende 10. Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Freizeit- und Gesundheitsbades schaffen.

Die geplante Nutzung bietet der Stadt Euskirchen zum einen ein attraktives Freizeitangebot von überregionaler Bedeutung und zum anderen kann das städtische Sportschwimmangebot dadurch langfristig sichergestellt werden.

Es werden durch die geplante Änderung der derzeit zulässigen Nutzungen Umweltauswirkungen auf die verschiedensten Schutzgüter festgestellt. Insbesondere die Thematik des Artenschutzes wird daher aufgrund der räumlichen Nähe zu den artenreichen Flora-/Faunabeständen der Polder der Zuckerfabrik ausführlich behandelt.

Die Immissionsproblematik stellt ein Thema im Hinblick auf Freizeit- und Verkehrslärm dar. Die Auswirkungen und Vorkehrungsmaßnahmen – insbesondere auf die angrenzende westliche Wohnbebauung – werden in einer Schalltechnischen Untersuchung ermittelt und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen ergriffen.

Darüber hinaus wird die Geruchsproblematik thematisiert und eine Lösungsmöglichkeit der Geruchsreduzierung aufgezeigt.

Eine hydrogeologische Untersuchung befasst sich des weiteren mit den Bodenbeschaffenheiten und Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet.

Darüber hinaus sind aufgrund von belasteten Böden im nördlichen Plangebiet besondere Maßnahmen zu ergreifen.

Euskirchen, den 30.06.2008
gez. Dr. Friedl
Bürgermeister
