

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 (5) Baugesetzbuch

10. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Euskirchen / Ortsteil Euskirchen

für einen Bereich zwischen Erftaue, Vom-Stein-Straße und den Poldern der Zuckerfabrik

Geltungsbereich und Zweck des 10. Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich befindet sich zwischen Erftaue, Vom-Stein-Straße und Polder der Zuckerfabrik. Er umfasst im wesentlichen landwirtschaftliche Flächen, darüber hinaus einen Teilbereich der ehemaligen Polder der Zuckerfabrik sowie unbebaute Bereiche des nordöstlich angrenzenden Gewerbegebietes. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13,8 ha.

Die 10. Flächennutzungsplanänderung sieht vor, die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Freizeit- und Gesundheitsbades zu schaffen. Die Größe der Sondergebietsfläche liegt bei ca. 4,1 ha.

Da durch die geplante Darstellung eines Sondergebietes „Freizeit- und Gesundheitsbad“ in einem Teilbereich die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene gewerbliche Baufläche in einer Größenordnung von ca. 6.600 m² entfällt, wird im nördlichen Anschluss an das Sondergebiet die bestehende gewerbliche Baufläche in westlicher Richtung erweitert. Insgesamt werden hier 10.000 m² zusätzliche gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Bad erfolgen im Bebauungsplan Nr. 119 der Stadt Euskirchen. Die 10. Flächennutzungsplanänderung wird gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 119 durchgeführt.

Verfahrensablauf

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Euskirchen hat am 03.05.2007 den Beschluss zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 1 (8) BauGB für diesen Bereich gefasst.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 20.12.2007 für die Dauer eines Monats durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand am 19.06.2007 statt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 25.02.2008 bis 25.03.2008 durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss wurde am 17.06.2008 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

Rechtswirksamkeit erlangte die 10. FNP-Änderung am 03.11.2008.

Eine formelle Abstimmung mit der Bezirksregierung gem. § 32 Landesplanungsgesetz erfolgte mit Schreiben vom 12.07.2007. Die Anpassung der 10. FNP-Änderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde mit Schreiben vom 20.08.2007 bestätigt.

Die Genehmigung der 10. FNP-Änderung durch die Bezirksregierung erfolgte am 09.09.2008.

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 ausgewiesene Nutzung entsprach zu Planungsbeginn nicht der vorgesehenen Nutzung zur Errichtung eines Freizeit- und Gesundheitsbades. Der Flächennutzungsplan wurde daher im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zum Bebauungsplanverfahren geändert. Die 10. FNP-Änderung wurde am 03.11.2008 rechtswirksam.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 119 wurden verschiedene Umweltbelange geprüft, die ebenso in die vorliegende Planung eingeflossen sind.

- Aufgrund der artenschutzrechtlichen Bedeutung der Polder westlich des Schwarzen Weges und der ehemaligen Polder östlich des Schwarzen Weges wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die noch genutzten Polder westlich des Schwarzen Weges stellen einen sehr wertvollen Lebensraum für geschützte Tiere und Pflanzen dar (Rastplatz für Zugvögel). Diese Bereiche werden zwar vom Plangebiet nicht in Anspruch genommen, doch wurden störende Wirkungen des Vorhabens untersucht. Eine wesentliche Konsequenz aus den Prüfungsergebnissen war die Herausnahme einer der ehemaligen Polder aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dieser soll durch eine vertraglich sicherzustellende Bewässerung langfristig den vorkommenden Arten als Lebensraum zur Verfügung stehen bleiben.

- Für das Plangebiet wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung enthält. Aufgrund der derzeit überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet, kann durch die Gestaltung der Außenbereiche eine ökologische Aufwertung erfolgen. In einem geringen Umfang wird darüber hinaus externer Ausgleich nötig. Der externe Ausgleich erfolgt in Ab-

stimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde auf einer Fläche im Bereich zwischen Poldern und Erft.

- Zur Überprüfung der Niederschlagswasserbehandlung im Plangebiet wurde ein Hydrogeologisches Gutachten erstellt. Aufgrund eines festgestellten hohen Grundwasserstandes ist eine Versickerung im Plangebiet fast nicht möglich.

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.

Da das gesamte Plangebiet in einem Auegebiet liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann, gilt für den Bereich der 10. FNP-Änderung die Kennzeichnung gem. § 5 (3) Nr. 1 BauGB.

- Im südlichen Plangebiet ist das Überschwemmungsgebiet der Erft dargestellt.

- Für den Bereich der ehemaligen Polder wurde ein Bodengutachten 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 hoch konzentrierten Chlorid- bzw. Sulfatgehalt nach. 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 und zu gegebenem Zeitpunkt verschoben werden.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von der Öffentlichkeit wurde in der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bzgl. umweltrelevanter Themen auf mögliche Lärmbeeinträchtigungen für die südöstliche Wohnbebauung durch den Betrieb des Bades sowie den Parkplatzbetrieb hingewiesen. Es wurde zudem eine Erweiterung des Lärmschutzwalles in den Bereich Stresemannstraße gefordert. Die zukünftige Lärmentwicklung wurde gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse zu Art und Größe der Lärmschutzeinrichtung sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt worden. Für den Bereich Stresemannstraße ergaben sich keine Hinweise auf Überschreitung der Immissionsgrenzwerte, so dass hier keine Maßnahmen notwendig sind.

Darüber hinaus wurde die Sorge geäußert, dass möglicherweise keine ansprechende Bepflanzung und Pflege des Lärmschutzwalles erfolgt. Die Stadt wird jedoch im weiteren Verlauf der Planung auf eine angemessene Gestaltung hinwirken.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. §§ 4 Abs. 1 und 3 (2) BauGB wurde seitens der Stadt mit Erftverband und Unterer Wasserbehörde ein gemeinsames Gespräch hinsichtlich der Entwässerung des Gebietes geführt. Grundsätzlich soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück verbleiben. Eine Einleitung von Abwasser in die Erft ist nicht zulässig.

Das konkrete Entwässerungskonzept soll im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden.

Die Bezirksregierung Arnsberg, der Erftverband und die RWE Power AG weisen darauf hin, dass das gesamte Plangebiet in einem Auegebiet liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Entsprechende bauliche Vorkehrungen insbesondere im Gründungsbereich sind zu berücksichtigen. Der Bereich der 10. FNP-Änderung ist daher gem. § 5 (3) Nr. 1 BauGB entsprechend gekennzeichnet.

Aufgrund einer Stellungnahme der Bezirksregierung Köln/Dez. 53 zum Thema Geruchsimmission bzgl. der nordwestlich ans Plangebiet angrenzenden Klärpolder wurden Gespräche mit Vertretern der Zuckerfabrik, den Immissionsschutzbehörden von Bezirksregierung Köln und Kreis Euskirchen geführt. Eine technische Lösung zur Geruchsreduzierung wurde gefunden: auf dem Gelände der Zuckerfabrik an der Kuchenheimer Straße soll ein geschlossenes Auffangbecken errichtet werden, das in der Lage ist, größere anfallende Mengen Wasser aufzunehmen. Für die Ermittlung der Größe des Behälters wird das 5jährige Regenereignis angehalten (keine Havariefälle). Die Zuckerfabrik verpflichtet sich, die technische Anlage bis zur Kampagne 2010/2011 fertig zu stellen.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange sowie der Ermittlung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind zwischen Stadt und Unterer Landschaftsbehörde verschiedene Gespräche geführt worden. Für den externen ökologischen Ausgleich wurde eine Fläche zwischen Erft und Polder der Zuckerfabrik gefunden. Die Fläche kann durch den räumlichen Anschluss an die artenreichen Polder weiteren Lebensraum für geschützte Tiere und Pflanzen schaffen und langfristig sichern. Ein ursprünglich in der Bebauungsplanung enthaltener ehemaliger Polder wurde aus der Planung heraus-

genommen. Dieser soll durch eine vertraglich sicherzustellende Bewässerung langfristig den vorkommenden Arten als Lebensraum zur Verfügung stehen bleiben.

Die Untere Bodenschutzbehörde weist auf die vorhandenen Bodenbelastungen im Bereich der ehemaligen Polder im nordöstlichen Plangebiet hin, die gutachterlich untersucht wurden. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde soll der belastete Boden im Gebiet verbleiben und zu gegebenem Zeitpunkt verschoben werden. In diesem Zusammenhang muss darüber hinaus dieser Bereich vom Kampfmittelräumdienst noch untersucht werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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.

Im Auftrag
gez. Borschdorf