

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch**

### **Bebauungsplan Nr. 119 der Stadt Euskirchen / Ortsteil Euskirchen**

für den Bereich eines geplanten Freizeit- und Gesundheitsbad zwischen Erftaue, Vom-Stein-Straße und den Poldern der Zuckerfabrik

#### **Geltungsbereich und Zweck des Bebauungsplanes**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nordöstlich des Stadtgebietes von Euskirchen zwischen Erftaue, Vom-Stein-Straße und den Poldern der Zuckerfabrik. Es umfasst die für ein geplantes Freizeit- und Gesundheitsbad notwendigen Bau- und Grünflächen sowie Verkehrsflächen für einen geplanten Kreisverkehr im Einmündungsbereich Stresemannstraße/L194, die Stresemannstraße selbst sowie ein Teilbereich der Erftstraße einschließlich Überquerung der Erft. Darüber hinaus wird im Bereich Stresemannstraße ein Teilbereich des in nördlicher Richtung verlaufenden Erschließungsstiches mit aufgenommen.

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

Die Bebauungsplanung sieht die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Gesundheitsbad“ vor. Integriert wird hier zudem ein Sport- und Schulschwimmbad.

Es handelt sich bei der geplanten Größenordnung um eine Einrichtung mit überregionalem Charakter. Innerhalb des Sondergebietes sind die notwendigen Stellplatzanlagen vorgesehen. Ein Teilbereich der ausgewiesenen Stellplätze innerhalb des nördlich gelegenen ehemaligen Polders dient als Option für evtl. spätere bauliche Erweiterungen des Freizeit- und Gesundheitsbad.

Die südwestlich an das Baufeld anschließenden Freiflächen werden als private Grünflächen ausgewiesen. Dieser Bereich beherbergt zum einen Liegewiesenbereich, Außenschwimmbecken und Rückspülsee sowie eine parkähnlich gestaltete, höhenmodellerte Außenanlage.

#### **Verfahrensablauf**

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Euskirchen hat am 03.05.2007 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 gemäß § 2 (1) 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 im Ratssaal des Rathauses statt.

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

Der Bebauungsplan Nr. 119 wurde am 03.11.2008 rechtskräftig.

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 in Abstimmung mit der zuständigen Bezirksregierung Köln 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 Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Umweltbelange geprüft, die in die 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. Die wasserbespannten Flächen innerhalb der ca. 6,0m hohen Dämme werden u.a. im Frühjahr und Herbst von seltenen Zugvögeln zur Rast genutzt. Diese Bereiche werden zwar vom Plangebiet nicht in Anspruch genommen, doch werden störende Wirkungen des Vorhabens untersucht. Eine wesentliche Konsequenz aus den Prüfungsergebnissen ist 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. Die Kosten für Grunderwerb, Anpflanzung und Pflege trägt der Investor. Der externe Ausgleich soll in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde auf einer Fläche im Bereich zwischen Poldern und Erft erfolgen.

- Im östlichen Plangebiet wird aufgrund der Nähe zum bestehenden bzw. geplanten Wohngebiet (BP Nr. 54, 4. Änd., Rechtskraft 08.07.2008) die Errichtung eines Lärmschutzwalles notwendig. Die Auswirkungen der geplanten Nutzung und die Größe des Walles wurden im Rahmen eines Schallschutzgutachtens ermittelt. Der Lärmschutzwall wird mit einer Höhe von 3,0 m errichtet werden. Im Eckbereich zur Vom-Stein-Straße hin wird der Wall eine Höhe von 3,60 m erreichen. Der Wall ist in einer Breite von 10,0m festgesetzt und soll ansprechend begrünt werden.

- 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.

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

- 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.

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.

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 direkten 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 herausgenommen. 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.

Die Bezirksregierung Arnsberg, der Ertftverband 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. Die textlichen Festsetzungen enthalten zu diesem Thema einen entsprechenden Textbaustein.

#### **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