

**Begründung
einschl. Umweltbericht
zum
Bebauungsplan Nr. 119,
1. Änderung
(„Thermen und Badewelt Euskirchen“)**

**der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A: Begründung

0.0 Verfahren

1.0 Anlass und Ziele der Planung

2.0 Rahmenbedingungen

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung
- 2.2 Regionalplan
- 2.3 Flächennutzungsplan/Bestehendes Planrecht
- 2.4 Landschaftsplan/Landschaftsschutzgebiet
- 2.5 Landschaftsbildanalyse
- 2.6 Überschwemmungsgebiet

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 Artenschutz
- 4.4 Flächen für Versorgungsanlagen
- 4.5 Private Grünflächen
- 4.6 Private Wasserfläche (Rückspülsee)
- 4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- 4.8 Lärmschutz

5.0 Auswirkungen der Planung

6.0 Bodenordnung

7.0 Flächenbilanz

8.0 Kosten

Teil B: Umweltbericht

- erstellt von SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN -

Teil A: Begründung

0.0 Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 08.12.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119, 1. Änderung gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer 2-wöchigen Einsichtnahme in der Zeit vom 28.12.2015 bis zum 12.01.2016 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB wurde mit Schreiben vom 07.01.2016 durchgeführt.

Der Auslegungsbeschluss wurde vom Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen in seiner Sitzung am 07.12.2016 gefasst. Aufgrund inhaltlicher Änderungen in der Bebauungsplanung wurde der Auslegungsbeschluss in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Planung am 01.10.2019 erneut gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.11.2019 bis 23.12.2019 einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.11.2019. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a (3) BauGB erfolgte vom 16.-30.03.2020.

Am 16.06.2020 hat der Rat der Kreisstadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 119, 1. Änderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

1.0 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Euskirchen beabsichtigt, die im Bebauungsplan Nr. 119 festgelegten planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Freizeit- und Gesundheitsbad im Rahmen der 1. Änderung zu erweitern und geplante Veränderungen in verschiedenen Anlagen und Nutzungen zu ermöglichen.

Das Schulschwimmbad wurde bereits 2014 als selbstständiger Gebäudetrakt in Betrieb genommen.

Der Investor, die Wund GmbH, betreibt in Süddeutschland weitere Bäder. Die Erfahrungen aus diesen Bädern zeigen, dass sich das Nutzerverhalten gewandelt hat und die Nachfrage nach derartigen Freizeitangeboten steigt. Dies hat insbesondere Einfluss auf die Größenordnung der einzelnen Einrichtungen. Sie wurden und sollen zukünftig größer umgesetzt werden, um die Wirtschaftlichkeit und Marktfähigkeit dieser enormen Investition zu gewährleisten und nachhaltig zu sichern.

Im Zuge der Umplanungen wurde der offizielle Name des Bades in „Thermen und Badewelt Euskirchen“ geändert.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von 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 Südosten an das Bebauungsplangebiet Nr. 54, 4. Änd. (Ausweisung von Wohnbauflächen) sowie den Bebauungsplan Nr. 134 der Stadt Euskirchen an (Ausweisung von Wohn-/Mischbau- und Gewerbeflächen und eine öff. Straße mit Wendeanlage) 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.

Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt und wird durch die Thermen und Badewelt genutzt. Im westlichen Plangebiet befinden sich der Rückspülsee sowie modellierte Grünflächen. Nördlich der baulichen Anlagen befindet sich ein großer Stellplatzbereich. Südlich entlang des Plangebietes verläuft die Erft mit den angegliederten Grünflächenbereichen. Innerhalb des nördlichen Plangebietes befinden sich ehemalige Polder der Zuckerfabrik.

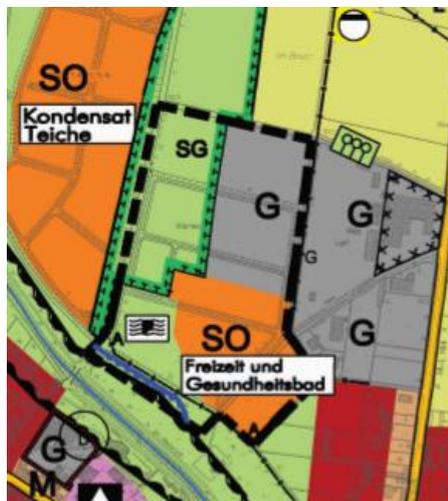
2.2 Regionalplan

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. Im Rahmen der aktuell bestehenden Regionalplanüberarbeitung ist vorgesehen, den Bereich der Thermen und Badewelt in den ASB mit einzubeziehen.

2.3 Flächennutzungsplan/Bestehendes Planrecht

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen - zugrunde liegt die rechtsverbindliche 10. FNP-Änderung, die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 119 durchgeführt wurde - ist der bauliche Bereich des Badeparadieses einschl. Stellplätze als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freizeit- und Gesundheitsbad ausgewiesen. Der westliche Bereich ist als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Bad dargestellt.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wird im Bereich des südwestlich gelegenen Rückspülsees eine weitere kleine Sondergebietsfläche für Außenanlagen festgesetzt. Aufgrund der Flächengröße wird diese Erweiterung jedoch als geringfügig und damit nicht darstellungsrelevant für den Flächennutzungsplan eingestuft.



10. Flächennutzungsplan – Änderung, genordet, o. M.

Das im Bebauungsplan Nr. 119, 1. Änderung festgesetzte Sondergebiet überschreitet in einigen Teilbereichen die Sondergebietsdarstellung im Flächennutzungsplan. Diese Überschreitungen sind jedoch kleinteilig und geringfügig, so dass das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB eingehalten wird.

Das insgesamt 7,4 ha große Plangebiet überlagert den Geltungsbereich innerhalb des seit 2008 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 119. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung i. W. *Sondergebiet (SO), das der Freizeit und Gesundheit dient, Zweckbestimmung Freizeit- und Gesundheitsbad* fest.

Im Vergleich zu dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 119 werden im Wesentlichen das Maß der baulichen Nutzung sowie die Baugrenzen neu gefasst und die Zufahrt über eine öffentliche Verkehrsfläche wird neu geregelt. Im Bereich des Rückspülsees wurde eine weitere, dem Badebereich zugeordnete, bauliche Anlage ergänzt. Im östlichen Plangebiet wurde eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (Wendeanlage) ergänzt, die im Rahmen des zwischenzeitlich durchgeführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 134 zur Sicherstellung einer geordneten Erschließung benötigt wurde und hier unverändert übernommen wurde.

2.4 Landschaftsplan/Landschaftsschutzgebiet

Der rechtskräftige Landschaftsplan des Kreis Euskirchen (05/2007) setzt für einen kleinen Teil des südlichen Plangebietes im Bereich der Erft ein Landschaftsschutzgebiet fest (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.

Das südliche Plangebiet wird um eine Dreiecksfläche vor der bestehenden Boule-Anlage erweitert, die der Andienung sowie einer Feuerwehzufahrt des Bades dient. Dieser Bereich befindet sich ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet.

2.5 Landschaftsbildanalyse

Ziel der Landschaftsbildanalyse im Kreis Euskirchen aus dem Jahr 2015 ist die verträgliche Abstimmung der Belange von Klimaschutz, Landschaftsschutz und Tourismus vor dem Hintergrund der zu erwartenden Veränderungen in der Landschaft durch Infrastrukturmaßnahmen, v.a. im Rahmen der Energiewende. Damit soll im Aufgaben- und Zuständigkeitsbereich der Kreisverwaltung Euskirchen für den Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz im Rahmen der Landschaftsplanung die Berücksichtigung von § 1 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz sichergestellt werden.

Aus dem Wortlaut des Gesetzes: „...Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass ... (3.) die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind...“.

Das Konzept dient als Hilfestellung für den Kreis Euskirchen und die kreisangehörigen Kommunen, mögliche Auswirkungen von Landschaftsveränderungen auf die Kulturlandschaft frühzeitig und qualifiziert auf Grundlage der Landschaftsbildanalyse zu bewerten. Aufgrund der Betrachtungsebene der vorliegenden Landschaftsbildanalyse (im Maßstab 1:25.000) auf Gemeindeebene bleibt die konkrete, vorhabenbezogene Bewertung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen der Einzelfallbetrachtung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorbehalten und kann nicht durch die hier vorliegende übergeordnete Betrachtungsebene ersetzt werden.

Das überwiegende Plangebiet ist als Siedlungsbereich dargestellt. Ein Teil des südlichen Plangebietes wird als *Erftaue mit Nebenbach nördlich von Euskirchen* bezeichnet und ist in der Gesamtbewertung mit *Stufe 4: hoch* eingeordnet. Ein schmaler Streifen entlang der westlich anschließenden Klärpolder wird als *gering strukturiertes Offenland der Zülpicher Börde zwischen Großbüllesheim und Stotzheim* bewertet.

Für das Freizeit- und Gesundheitsbad lag bereits vor Erstellung der Landschaftsbildanalyse Baurecht vor. Ergänzungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

2.6 Überschwemmungsgebiet

Im südwestlichen Plangebiet befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Erft. Der Bereich ist im Bebauungsplan als überlagernde Darstellung entsprechend enthalten. Ein Ausgleich für den überbauten Bereich wurde 2014 im Bereich der Erft an der Zuckerfabrik geschaffen. Da dies noch nicht in der Überschwemmungskarte der Bezirksregierung Köln angepasst wurde, bleibt die nachrichtliche Darstellung noch bestehen.

3.0 Städtebauliche Planung

3.1 Verkehrserschließung

Die Anbindung des geplanten Bades erfolgt über die Stresemannstraße aus nordöstlicher Richtung. Eine untergeordnete Erschließung über die Erftstraße ist derzeit nicht vorgesehen.

Die Zufahrt Stresemannstraße stellt die Anbindung an das überregionale Straßennetz (L 194) dar und wurde durch einen Kreisverkehr ertüchtigt, der die Verkehrsströme besser leiten soll.

Darüber hinaus dient die Stresemannstraße zudem der Erschließung der angrenzenden Gewerbegebietsflächen.

Im Rahmen der Konkretisierung des Projektes hat sich die geplante Verkehrserschließung geändert. Eine Kfz-Vorfahrt mit abschließendem Kreislauf zum Eingangsbereich des Schwimmbades (für Taxis, Busse, PKW etc.) erfolgt nun über eine öffentliche Straße, deren Festsetzung Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 ist.

Die Erftstraße dient weiterhin der Andienung der weiter nördlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Straße erhält im Einfahrtsbereich zur geplanten Parkplatzfläche eine Wendemöglichkeit.

Im östlichen Plangebiet, jenseits des Lärmschutzwalles befinden sich ein Wirtschafts- und ein Rad-/Fußweg, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt sind. Hier ist jeweils eine Anbindung an die Vom-Stein-Straße gegeben.

3.2 Bauungskonzept

Die aktuellen Planungen und baulichen Anlagen sehen Veränderungen des Baukonzeptes vor, die eine 1. Änderung erforderlich machen.

Das Baukonzept sieht verschiedene Baukörper mit einer differierenden Höhenentwicklung vor. Der Hauptbaukörper enthält den Foyer-/Kassenbereich, Umkleide- und Sanitärräume, Verwaltung, Gastronomie, Kosmetik- und Massagebereich sowie den Wellness-/Badebereich. Nördlich dieses Baukörpers befindet sich das Schwimmbad, in dem das städtische Schulschwimmen untergebracht ist. Dieser Gebäudeteil ist zwar mit dem Hauptbaukörper verbunden, ist jedoch technisch völlig unabhängig.

Südlich des Badebereiches befindet sich die große Saunalandschaft.

Im westlichen Anschluss an den Hauptbaukörper befinden sich ein Außenschwimmbereich sowie der Rückspülsee. Im Bereich des Rückspülsees befindet sich darüber hinaus eine weitere, dem Badebereich zugeordnete, bauliche Anlage.

Der Haupteingang befindet sich in Verlängerung der Stresemannstraße, das Schwimmbad wird unabhängig hiervon über einen separaten Eingang erreicht, und über eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen.

3.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Wasserversorgung Freizeit- und Gesundheitsbad und Schwimmbad

Das für das Freizeit- und Gesundheitsbad und das Schwimmbad notwendige Wasser wird über den Industriebrunnen südlich des Erlenhofes seitens des Wasserversorgungsverbandes in der erforderlichen Menge zur Verfügung gestellt.

Abwasser

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

Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird nach ggfs. entsprechender Filterung des Schmutzanteils in den Rückspülsee eingeleitet. Hier landet darüber hinaus auch das in der hauseigenen Kläranlage bereits gefilterte Badewasser des Freizeit- und Gesundheitsbades. Der Rückspülsee dient somit als Zwischenspeicher, da eine direkte Einleitung der enormen Wassermenge in die Erft nicht möglich wäre. Die Einleitung in die Erft erfolgt über eine ca. 500 m lange Rohrleitung in nordwestlicher Richtung parallel zur Erft (Einmündung im Bereich der Veybach-Einmündung). Über die Rohrleitung wird zudem das unbelastete Niederschlagswasser der Stellplatzflächen in die Erft abgeleitet.

Die Führung des unbelasteten Abwassers über die Rohrleitung ermöglicht in heißen Sommermonaten, dass das im Rückspülsee aufgewärmte Wasser erst in die Erft geleitet wird, wenn durch den Veybach ausreichend Wasser in der Erft zur Verfügung steht. Somit sollen negative Auswirkungen auf das Ökosystem Erft ausgeschlossen werden.

Die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung wurde im Rahmen einer Hydrogeologischen Untersuchung¹ geprüft. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich.

Die aus artenschutzrechtlichen Gründen festgesetzte Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in den Polder Nr. 13 wurde über eine Druckleitung aus dem Rückspülsee eingerichtet, um eine Wasserbespannung herzustellen - vorausgesetzt, die Rückhaltung selbst verfügt über ausreichend Inhalt. Die Erfahrung hat gezeigt, dass Polder Nr. 13 aufgrund seiner Oberflächenbeschaffenheit nicht in der Lage ist, das Wasser zu halten. Somit ist das ursprüngliche Ziel, den Lebensraum der Amphibien zu verbessern, nicht mit vertretbarem Aufwand umzusetzen. Darüber hinaus befindet sich parallel zur o.g. Rohrleitung eine Druckwasserleitung vom Rückspülsee bis auf Höhe der Polder Nr. 9+10. Hierüber soll die Bewässerung der externen Ausgleichsflächen mit unbelastetem Wasser sichergestellt werden.

Elektrizität/Gas

Für die Versorgung des Gebietes wird Strom über Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz gestellt. Darüber hinaus wird über ein eigenes Blockheizkraftwerk gewonnener Strom aus Eigenwärme des Bades genutzt.

Gas wird zum einen über Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz bezogen und zum anderen durch Biogas aus der Biogasanlage Kleinbüllesheim ergänzt.

Aus Redundanzgründen besteht zudem die technische Voraussetzung, Erdöl zur Wärmeversorgung zu verwenden.

Sonstige Leitungen

Im südwestlichen Plangebiet befanden sich eine geplante Abschlagsleitung des Erftverbandes sowie 3 Druckrohrleitungen der Zuckerfabrik. Die Leitungen wurden verlegt, um das Plangebiet nicht zu tangieren. Die Sicherung des Leitungsrechtes erfolgt durch eine entsprechende Eintragung im Grundbuch.

Löschwasserversorgung

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Sondergebiet eine Löschwassermenge von 96 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt (über Anschluss Stresemannstraße).

Darüber hinaus wird über die Steinbachleitung eine Löschwassermenge von 48 m³/h zur Verfügung gestellt.

¹ Hydrogeologische Untersuchung, Dr. Zöll, Blankenheimerdorf, 22.11.2007

Grundwassermessstellen

Im Plangebiet befinden sich die Grundwassermessstellen 390051 und 30649. Diese sind seitens des Badbetreibers bei seinen Planungen und Bautätigkeiten zu berücksichtigen.

4.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Freizeit- und Gesundheitsbades mit angegliedertem Schwimmbad zu schaffen. Folgende Festsetzungen werden daher getroffen:

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Ausgewiesen wird ein Sondergebiet (SO), das der Freizeit und Gesundheit dient. Zulässig sind Freizeit- und Gesundheitsbäder sowie Schwimmbäder und bauliche Anlagen im Rückspülsee sowie Stellplatzflächen mit Zufahrten und ggfs. Nebenanlagen.

Die Größe des Sondergebietes beträgt ca. 41.730 m².

Hierin enthalten sind die baulichen Anlagen (Freizeit-/Gesundheitsbad, Schwimmbad, bauliche Anlagen im Rückspülsee sowie die Stellplatzflächen mit Zufahrten und ggfs. Nebenanlagen).

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Angabe der Grundfläche (GR) gemäß § 19 (4) BauNVO mit einer Fläche von insgesamt 30.000 m² für das Freizeit- und Gesundheitsbad sowie 800 m² Grundfläche (GR) für die bauliche Außenanlage am Rückspülsee festgesetzt.

Die Grundfläche (GR) setzt sich zusammen aus den Stellplatzflächen sowie Erdgeschossflächen von Freizeit- und Gesundheitsbad/Schwimmbad (ca. 21.648 m²), Saunawelt (ca. 8.140 m²) und der baulichen Außenanlage am Rückspülsee (ca. 762 m²).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird aufgrund der unterschiedlichen Gebäudehöhen der einzelnen Badbereiche differenziert festgesetzt: im Bereich Freizeit- und Gesundheitsbad und Schwimmbad ist eine maximale Firsthöhe von 180,00 m ü. NHN sowie eine maximale Traufhöhe von 172,00 m ü. NHN zulässig.

Der Bereich der Saunalandschaft wird mit einer maximalen Firsthöhe von 168,00 m ü. NHN sowie eine maximale Traufhöhe von 167,00 m ü. NHN festgesetzt.

Die baulichen Außenanlagen am Rand des Rückspülsees werden auf eine maximale Firsthöhe 171,00 m ü. NHN festgesetzt.

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. Für diesen Bereich gilt zukünftig das Planungsrecht des neueren Bebauungsplans 119, 1. Änderung.

Für das Gewerbegebiet (GE) wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Abweichend davon sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Produktion stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen für Kraftfahrzeuge, Kraftfahrzeugteile und -zubehör nur in Verbindung mit einem Kraftfahrzeug-Reparaturbetrieb. Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen sind nur als Teil des Betriebsgebäudes zulässig, wenn sie sich in Größe und Gestaltung diesem deutlich unterordnen. Außerdem sind sie nur für den Betriebsinhaber oder -leiter zulässig.

4.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die für die Erschließung des Bades bereits vorhandene Erschließungsstraße (Stresemannstraße) wurde entsprechend den Anforderungen leistungsfähig ausgebaut und als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Darüber hinaus wird die Stresemannstraße bis kurz vor das Sportschwimmbad als öffentliche Verkehrsfläche weitergeführt und endet in einem Wendepunkt. Hierüber wird u.a. die Andienung durch Busverkehr geregelt. Der Bereich Erftstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und beinhaltet eine Wendemöglichkeit für PKW. Die Erschließung der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen bleibt gewährleistet.

Die Stresemannstraße weist einen Querschnitt von 10,0m mit beidseitigem Gehweg auf. Der Knotenpunkt Stresemannstraße/L194 wurde 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 Plangebietsgrenze verläuft ein bestehender Wirtschaftsweg. Innerhalb dieser Fläche verläuft ein Abschlagskanal des Erftverbandes.

Der Einmündungsbereich von Fuß- und Radweg bzw. Wirtschaftsweg in die Vom-Stein-Straße wurde im Bebauungsplan Nr. 134 (Rechtskraft 2018) zur Sicherstellung einer geordneten Erschließung mit abschließender Wendeanlage neu geordnet. Diese Festsetzungen werden im Bebauungsplan 119, 1. Änderung unverändert übernommen. Für diesen Bereich gilt zukünftig das Planungsrecht des neueren Bebauungsplans 119, 1. Änderung. Der von der Stresemannstraße in nördlicher Richtung verlaufende Weg wurde 2009 als Wirtschaftsweg eingezogen. Dieser Bereich wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht überlagert, um die Zugänglichkeit des hier befindlichen städtischen Abwasserkanals zu sichern. Die Zugänglichkeit des Weges für die Öffentlichkeit ist zukünftig nicht mehr gegeben, da sich hier ein großer Teil der Stellplatzflächen der Badewelt befinden.

4.3 Artenschutz

Zur Überwachung und Bewertung des Erfolges artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die Kollisionsgefahr von Vögeln an Glasfassaden, ist in den Jahren 2017 und 2018 durch ein externes Fachbüro ein Vogelschlag-Monitoring durchgeführt worden. Im Untersuchungszeitraum wurden vereinzelt Totfunde festgestellt. Planungsrelevante Arten konnten dabei jedoch nicht nachgewiesen werden, sodass diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen werden.

4.4 Flächen für Versorgungsanlagen

Im östlichen Plangebiet befindet sich ein Regenüberlaufbecken (RÜB 350 Kuchenheim) des Erftverbandes. Dieses wurde im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 119 als Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung: Abwasser mit einer Größe von 161 m² ausgewiesen. Wie in Kap. 4.2 erläutert, wurde die Fläche durch den östlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 134 überplant. Eine Befahrung des Bauwerkes durch PKW ist grundsätzlich möglich. Die Fläche befindet sich wieder in städtischem Eigentum.

4.5 Private Grünflächen

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

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

4.6 Private Wasserfläche (Rückspülsee)

Im westlichen Anschluss an das Freizeit- und Gesundheitsbad befindet sich der Rückspülsee, der als private Wasserfläche festgesetzt wird. Innerhalb dieser versiegelten Fläche werden vorgefilterte Badewässer sowie das unbelastete Dachflächenwasser zwischengespeichert, um sie anschließend einer Leitung in die Erft zuzuführen. Neben dieser

technischen Funktion liegt eine geringe ökologische Funktion vor, die entsprechend in der Eingriffsbilanzierung Berücksichtigung findet („naturfernes Gewässer“).

4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im nordöstlichen Plangebiet entfällt der bisherige Erschließungsstich in nördlicher Richtung zwischen Sondergebiet und gewerblicher Baufläche. Der Bereich wird als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Die vorhandene Wegeparzelle wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht überlagert, um die Zugänglichkeit der hier verlaufenden städtischen Abwasserleitung zu gewährleisten.

4.8 Lärmschutz

Östlich des Plangebietes befinden sich im direkten Anschluss Wohngebäude. Im Bereich der Vom-Stein-Straße ist vor einigen Jahren ein neues Wohngebiet entstanden (Bebauungsplan Nr. 54, 4. Änd.).

Da sich im unmittelbaren Anschluss an die Wohnbauflächen die Parkplatzflächen des Bades befinden, wurde bereits bei der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 119 und Nr. 54, 4. Änd. auf der Grundlage einer Schalltechnischen Untersuchung² ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 3,0 m und einer Breite von 10,0 m festgesetzt. Im östlichen Eckbereich erhöhte sich der Lärmschutzwall auf 3,60 m, da hier die Entfernung zur geplanten Wohnbebauung am geringsten ist.

Im Zuge der überarbeiteten Planungen mit einer großen, offenen Stellplatzfläche zwischen Lärmschutzwall und baulicher Anlage des Bades wurde das Schallschutzgutachten aktualisiert. Die Festsetzung des Lärmschutzwalles wurde dahingehend geändert, dass die dem 3,0 m hohen Wall aufgesetzte Lärmschutzwand auf 1,80 m über Wallkrone erhöht wurde (Gesamthöhe 4,80 m). Lärmschutzwall und Lärmschutzwand sind in der Örtlichkeit bereits vorhanden.

5.0 Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die Realisierung des Freizeit- und Gesundheitsbades in Euskirchen bringt städtebauliche Auswirkungen mit sich. Aufgrund der derzeitigen Größe der Badewelt und der geplanten Erweiterungen mit überregionalem Einzugsgebiet werden verkehrliche Auswirkungen zu erwarten sein. Die Anbindung über die Stresemannstraße wird leistungsgerecht ausgeführt, der Knotenpunkt Stresemannstraße/L194 wurde durch einen Kreisverkehr ertüchtigt. Das Gebäude des Bades selbst wird durch seine Architektur und Größenordnung eine Fernwirkung erzielen. Der seinerzeit freie Blick in die offene Landschaft im Bereich der Erftaue wurde durch ein neues Landschafts-/Stadtbild ersetzt. Darüber hinaus wird der geplante Baukörper in den Abend-/Nachtstunden beleuchtet.

5.2 Umweltauswirkungen

Mit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des BP 119, 1. Änderung ergibt sich gegenüber BP 119 ein zusätzliches Defizit von 58.730 ökologischen Werteinheiten (ÖWE). Für den BP 119 und den BP 119, 1. Änderung ist insgesamt ein ökologischer Wert von 84.530 ÖWE durch externe landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen. Das ermittelte Defizit kann durch externe Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen der ehemaligen Polder 9 und 10 ausgeglichen werden.

Erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB sind nicht zu erwarten und somit in der Abwägung und Zulassung des Planes nicht zu berücksichtigen.

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht (erstellt von: SMEETS Landschaftsarchitekten).

² Schalltechnische Untersuchung, Kramer Schalltechnik, Nov. 2007, Aktualisierung Juni 2015

5.3 Sonstige Auswirkungen / Umsetzung der Planung

Die Ansiedlung der Badewelt wird die Attraktivität der Stadt sowohl für städtische als auch für überregionale Besucher erheblich erhöhen. Das Freizeit- und Gesundheitsbad hat in der gebauten Größenordnung im überregionalen Raum ein Alleinstellungsmerkmal. Erweiterungen in nördlicher Richtung sind darüber hinaus geplant.

Insbesondere im Hinblick auf die Veränderungen in der Euskirchener Bäderlandschaft ist auch die Errichtung des Schwimmbades zur Sicherung des Schulschwimmens als positiv zu bewerten.

6.0 Bodenordnung

Die für die Errichtung des Freizeit- und Gesundheitsbades sowie des Schwimmbades notwendigen bodenordnerischen Maßnahmen wurden weitgehend durchgeführt. Für die geänderte Planung werden weitere bodenordnerische Maßnahmen notwendig: Übertragung der öffentlichen Verkehrsfläche mit Zuordnung der notwendigen Stellplätze (Erschließungsstich mit Wendeplatz zur Andienung des Schwimmbades) und die südliche Dreiecksfläche sowie die externe Ausgleichsfläche auf den Poldern Nr. 9 und 10 müssen seitens des Bauherrn von der Stadt erworben werden.

7.0 Flächenbilanz

Die Flächenverteilung im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

<u>Sondergebiet Freizeit- und Gesundheitsbad</u>	41.783 m ²
Freizeit- und Gesundheitsbad, Schwimmbad	21.829 m ²
Außensaunen	832 m ²
Saunawelt	4.556 m ²
Stellplätze nördlich	6.833 m ²
Stellplätze östlich	7.733 m ²
Gewerbliche Baufläche	2.129 m ²
<u>öffentliche Verkehrsflächen gesamt</u>	11.032 m ²
Bereich Stresemannstraße mit Kreisverkehr L194,	8.161 m ²
Wendehammer Vom Stein Straße	356 m ²
Bereich Erftstraße	1.679 m ²
Fuß- und Radweg	325 m ²
Wirtschaftsweg östlich	511 m ²
<u>private Grünfläche</u>	12.244 m ²
Außenbereich Bad	10.155 m ²
Lärmschutzwall	2.089 m ²
Private Wasserfläche	7.205 m ²
Gesamtfläche Plangebiet	74.392 m ²

8.0 Kosten

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

Die Durchführung der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden über einen Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB geregelt. Der Inhalt des Vertrages 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

- erstellt von SMEETS Landschaftsarchitekten -

Euskirchen, den 14.07.2020

Dr. Friedl
Der Bürgermeister