Fachbereich
09 - Stadtentwicklung/Bauordn.

Euskirchen, 31.10.2020

Beschlussvorlage

TOP:

Drucksachen-Nr.: 288/2020

öffentlich

Betreff:

30. Flächennutzungsplanänderung im Ortsteil Dom-Esch, für einen Bereich nordöstlich des Sportplatzes (Sporthalle)
a) Auslegungsbeschluss
b) Beteiligung der Öffentlichkeit
c) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum:	Einst.:	Ja:	Nein:	Enth.:	Beschluss-vorschlag	abweichender Beschluss
UmPlanA	08.12.2020						

Kosten der Maßnahme: €
Erträge der Maßnahme: €
im Haushaltsplan veranschlagt: ☐ Ja ☐ Nein
im Wirtschaftsplan veranschlagt: ☐ Ja ☐ Nein
Mittel stehen zur Verfügung: ☐ Ja ☐ Nein
ggf. Deckungsvorschlag:
jährlicher Folgeaufwand/-ertrag: €
weiterer Folgeaufwand/-ertrag:

Zustimmung der Revision liegt vor. ☐

Beschlussvorschlag:

a) Der Auslegungsbeschluss zur 30. Flächennutzungsplanänderung der Kreisstadt Euskirchen/Ortsteil Euskirchen wird gem. § 3 (2) BauGB gefasst.
b) Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen.
c) Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung:

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Anschluss an die Ortslage von Dom-Esch und im direkten nordöstlichen Anschluss an das bestehende Sportplatzgelände.
Begrenzt wird es im Nordosten durch einen landwirtschaftlichen Weg und einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Biogasanlage, im Westen durch das in 2018 errichtete Feuerwehrgerätehaus, im Südwesten durch den bestehenden Sportplatz und im Süden durch einen landwirtschaftlichen Weg sowie daran anschließende landwirtschaftliche Flächen.

Im Ortsteil Dom-Esch ist die Errichtung einer Sporthalle geplant, siehe Vorlage Drs.-Nr. 49/2019 (AKuFS am 12.03.2019 und im AWL 14.03.19).
Anlass ist, dass die bestehende Sportstätte in Dom Esch aus den 1960er Jahren stammt und sowohl baufällig ist als auch den heutigen Ansprüchen und Anforderungen nicht gerecht wird. Die Dorfgemeinschaft hat sich bereit erklärt, an der Errichtung einer solchen Halle mitzuwirken.

Das geplante Gebäude soll voraussichtlich ein Außenmaß von ca. 35 x 25 m aufweisen. Die Hallenfläche beträgt ca. 25 x 20 m. Die darüber hinaus gehenden Flächen beinhalten Versorgungs-, Sanitär-, Vereins- und Lagerräume.

Hintergrund dieser Standortwahl ist u.a. die Annahme, dass der Abstand zur nächsten Wohnbebauung einen ausreichenden Immissionsschutz zur Wohnbebauung bieten soll, aber gleichzeitig auf der Sportanlage errichtet werden soll.
Der Standort befindet sich nicht innerhalb einer im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche. Zudem übersteigt das Vorhaben aufgrund seiner geplanten Ausmaße die planungsrechtlich zulässige Nutzung eines im Außenbereich dargestellten Sportplatzes. Zulässig wären hier aktuell lediglich Umkleidekabinen, Sanitäranlagen und ein kleiner Gymnastik-/Vereinsraum.
Die geplante Sporthalle bildet eine eigenständige Nutzungseinheit. Daher muss die im Flächennutzungsplan dargestellte „Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport“ in „Gemeinbedarfsfläche Sport“ geändert werden.

Der Änderungsbeschluss sowie die Frühzeitige Beteiligung wurden im UmPlanA am 02.05.2019 beschlossen (siehe Vorlage Drs.Nr. 98/2019).

Die landesplanerische Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) wurde mit Schreiben vom 01.04.2019 bei der Bezirksregierung Köln gestellt und am 08.05.2019 positiv beschieden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer 2-wöchigen Einsichtnahme vom 03.06.2019 bis zum 17.06.2019.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Anregungen seitens der Öffentlichkeit ein.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 04.06.2019. bis 02.07.2019 statt.

Der LVR forderte eine archäologische Sachverhaltsermittlung, da unweit des Geltungsbereiches eine nachgewiesene Villa Rustica vorhanden und weitere Bodendenkmäler und archäologische Funde in der Umgebung vermutet werden. Die archäologische Sachverhaltsermittlung wurde im August 2020 durchgeführt und ohne archäologische Befunde abgeschlossen.
Der LVR stimmte dem Abschlussbericht und dem weiteren Verfahren zu, mit dem Hinweis, dass nur ein Teilbereich untersucht wurde und im Falle von Funden der LVR zu kontaktieren sei.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass das vorliegende Bildmaterial zwar keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln liefert, es jedoch keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gibt und erteilt Empfehlungen.

Die Untere Naturschutzbehörde forderte eine Prüfung alternativer Standorte und benannte hier die gegenüberliegende Fläche nördlich des Sportplatzes. Da diese Fläche jedoch einer möglichen Kita-Erweiterung vorbehalten sein soll, verbleibt die vorgesehene Fläche als sinnvollster Standort.

Zudem befindet sich die Sporthalle in nächster Nähe zum Sportplatz und ist gleichzeitig nicht umgeben von Wohnbebauung welches eine wesentliche Prämisse für den Standort darstellte.

Der geologische Dienst weist auf den Baugrund hin und empfiehlt die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Im Rahmen der Objektplanung muss entsprechend ein Baugrundgutachten erstellt werden, um die Standfähigkeit des Bodens zu prüfen.

Der Erftverband weist auf flurnahe Grundwasserstände hin und der RWE auf humose Böden, was im Rahmen der Baugenehmigung (Baugrundgutachten) bedacht werden muss. Es werden besondere bauliche Maßnahmen, besonders im Gründungsbereich erforderlich.

Das Verfahren ruhte zwischenzeitlich, da die Verwaltung eine mögliche Alternative zum Hallenneubau überprüfte. Die Nutzung der angedachten Halle erwies sich jedoch als bauordnungsrechtlich nicht ausreichend, weshalb das Planverfahren fortgesetzt wird.

Die Eingriff-/Ausgleich-Bilanzierung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren erfolgen und der Ausgleich somit nach dem FNP-Änderungsverfahren erstellt. Ohne Bebauungsplan soll eine Baugenehmigung nach § 35 (2) BauGB erlassen werden. Das konkrete Bauvorhaben wird dann entsprechend im UmPlanA beraten.
Die vorliegenden Stellungnahmen der verschiedenen Behörden und Träger öffentlicher Belange werden an die Bauherren und die Baugenehmigungsbehörde weitergeleitet, damit die Stellungnahmen im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Die Anregungen sind mit der Abwägung als Anlage der Vorlage beigefügt.

In Vertretung

Oliver Knaup
Techn. Beigeordneter

Anlagen
Übersicht
30. FNP-Änderung - Bestand
30. FNP-Änderung – Planung
Begründung mit Umweltbericht Entwurf
Abwägung gem. § 4 (1) BauGB