

# **KREISSTADT BERGHEIM**

## **121. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES ,FREIZEITANLAGE FORTUNABAD'**

**BEGRÜNDUNG**

**- ENTWURF -**

**12. April 2012**

## **I. BEGÜNDUNG GEMÄSS § 5 (5) BauGB**

### **1. Darstellung im heutigen Flächennutzungsplan**

Parallel zur 121. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255 / Oa ‚Freizeitanlage Fortunabad‘.

Der Bereich der 121. Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Übergangsbereich zwischen den beiden Stadtteilen Bergheim-Niederaußem im Nordwesten und Bergheim-Oberaußem im Südosten. Der Änderungsbereich besteht aus zwei Teilbereichen. Der östliche Teilbereich wird im Westen von der Brieystraße, im Norden von den Grundstücken der Sporthalle und der mehrgeschossigen Wohnanlage an der Marie-Juchacz-Straße begrenzt. Die östliche Grenze wird durch das Grundstück des Stadions an der Niederaußemer Straße und zweier rückwärtiger Sportplätze und eines daran angrenzenden Schulgrundstückes gebildet. Im Süden grenzt der östliche Teilbereich an eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kindergarten‘. Der westliche Teilbereich liegt westlich der Brieystraße. Im Norden wird dieser Bereich von dem Grundstück der Albert-Einstein-Realschule begrenzt. Die westliche Abgrenzung erfolgt durch die ehemalige Wegeparzelle, die vom südwestlichen Eckpunkt des Schulgrundstückes Richtung Südwesten verläuft. Im Süden wird der westliche Änderungsbereich durch die Verlängerung des Stichts, der im gebogenen Straßenverlauf der Brieystraße Richtung Westen abzweigt, begrenzt. Der östliche Änderungsbereich weist eine Gesamtgröße von ca. 5,3 ha, der westliche Änderungsbereich eine Größe von ca. 0,7 ha auf.

Im heute gültigen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim wird eine ca. 0,4 ha große, im Norden gelegene Fläche des östlichen Teilbereiches als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Sporthalle‘, die übrigen Flächen als Grünfläche dargestellt. Innerhalb dieser Fläche werden die zwei Zweckbestimmungen Hallenbad und Freibad ohne konkrete Flächendarstellung gekennzeichnet. Der gesamte östliche Änderungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Oberaußem / Niederaußem. Im Süden und Osten wird die Fläche von einer Gasfernleitung gequert. Der westliche Teilbereich wird im heute gültigen Flächennutzungsplan gemäß 7. Änderung vom 04.11.1982 als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Sport- und Freizeiteinrichtung‘ dargestellt. Diese Darstellung setzt sich westlich des Änderungsbereiches in ungefähr identischem Flächenumfang fort.

### **2. Ziele der Landesplanung**

Die Ziele der Landesplanung werden im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ‚Teilabschnitt Region Köln‘ konkretisiert. Der Regionalplan sieht für den 121. Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ‚Allgemeinen Siedlungsbereich‘ (ASB) vor.

### 3. Landschaftsplan

Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 6 des Rhein-Erft-Kreises ‚Rekultivierte Ville‘ innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

### 4. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere für die inhaltliche Neuausrichtung des heutigen Geländes des Fortunabades geschaffen werden. Ziel ist es, die Freibadanlage am jetzigen Standort zu erhalten und mit den notwendigen Maßnahmen zu einer Freizeitanlage weiterzuentwickeln. Damit soll dem zunehmenden gesellschaftlichen Anspruch an eine Verbesserung des Freizeit- und auch Sportangebotes sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht entsprochen werden. **Mit der planungsrechtlichen Sicherung dieser Freizeitanlage entsteht keinerlei Bindungswirkung auf die Standortentscheidung eines Hallen- und Freibades an zentraler Stelle.**

Die zukünftige Freizeitanlage soll der Erholung und der Vergnügung insbesondere durch Badeanlagen und durch Anlagen und Einrichtungen für Spiel und Sport dienen. Diese Art der Nutzung unterscheidet sich wesentlich von den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung und kann auch nicht als Zweckbestimmung einer Grünfläche zugeordnet werden. Im Parallelverfahren soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes bei einer zukünftig privat getragenen Nutzung der Anlage eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Ziel der 121. Flächennutzungsplanänderung ist es, eine derartige Nutzung vorzubereiten. Deswegen wird im östlichen Teilbereich die heutige Darstellung ‚Grünflächen‘ in die Darstellung ‚Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeitanlage‘ geändert. Am nördlichen Rand des Änderungsbereiches wird eine ca. 0,3 ha große Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ dargestellt, um einen grüneprägten Übergang zu den nördlich gelegenen Nutzungen zu schaffen. Die in den östlichen Änderungsbereich einbezogene Fläche für den Gemeinbedarf wird teilweise der vorgenannten Grünfläche, teilweise dem Sondergebiet zugeordnet.

Die Kennzeichnung der unterirdischen Gasfernleitung im südlichen und östlichen Bereich und die Kennzeichnung als Siedlungsschwerpunkt bleiben bestehen.

Im westlichen Teilbereich der 121. Flächennutzungsplanänderung wird die gesamte Fläche als ‚Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeitanlage‘ dargestellt.

Für beide Teilbereiche erfolgt im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255 / Oa ‚Freizeitanlage Fortunabad‘.

### 5. Erschließung

Die Anbindung des Änderungsbereiches an das übergeordnete Straßennetz soll wie bisher hauptsächlich über die Dormagener Straße im

Nordwesten und die Oberaußemer Straße im Nordosten erfolgen. Die vorwiegenden Verkehrsbewegungen werden gemäß des Verkehrsgutachtens der Ingenieurgruppe IVV Aachen, Februar 2012, das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde, über den Knotenpunkt Dormagener Straße / Paulusstraße / Brieystraße abgewickelt. Alle betroffenen Knoten sind auch bei einer Mehrbelastung durch die Freizeitanlage ausreichend leistungsfähig. Aufgrund der günstigen Lage der Freizeitanlage zwischen den Stadtteilen Oberaußem und Niederaußem ist somit eine gute Anbindung mit dem PKW, aber auch mit dem öffentlichen Nahverkehr und mit dem Fahrrad gewährleistet. Wegen der prognostizierten Zunahme des Besucherverkehrs ist innerhalb des westlichen Teilbereiches eine zusätzliche Stellplatzanlage geplant, so dass unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Stellplatzanlagen insgesamt ca. 210 Stellplätze angeboten werden können.

Die Schmutzwasserentsorgung kann durch den vorhandenen Kanal unterhalb der Brieystraße sichergestellt werden. Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zuzuführen, wenn das Grundstück erstmalig bebaut wird. Da eine bauliche Nutzung bereits vorliegt, ist § 51a LWG nicht anzuwenden. Die letztendliche Art der Entwässerung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt.

## **6. Immissionsschutz**

Auf der Grundlage der verkehrsgutachterlichen Stellungnahme und eines darauf basierenden Lärmgutachtens des Büros Graner + Partner, Bergisch-Gladbach, Februar 2012 wurde nachgewiesen, dass durch die zusätzlichen Verkehre, die durch die Freizeitanlage zu erwarten sind, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Somit sind keine organisatorischen Maßnahmen zur Reduzierung oder Lenkung des anlagenbezogenen Verkehrs auf den öffentlichen Straßen erforderlich.

Bezüglich der von der zukünftigen Freizeitanlage ausgehenden Geräuschimmissionen wurden Immissionspunkte an den nächstgelegenen Wohnnutzungen konkret überprüft. Gemäß Lärmgutachten können die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte eingehalten werden, wenn die Festsetzungen des nachgeordneten Bebauungsplanes umgesetzt und berücksichtigt werden und die Standorte der einzelnen Anlagen dem Nutzungskonzept entsprechen, auf dessen Grundlage die Lärmprognose erfolgte. Eine letztendliche Überprüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

## **7. Boden- und Wasserschutz**

Im Bereich des Geltungsbereiches der 121. Flächennutzungsplanänderung sind keine Altlasten bekannt. Infolge der Sumpfungsmaßnahmen durch den Braunkohletagebau liegt die derzeitige Grundwasser Oberfläche in einer Tiefe von ca. 40 m unter Geländeoberkante. Nach Beendigung der Grundwasserentnahme muss grundsätzlich

mit einem Wiederanstieg des Grundwasserspiegels gerechnet werden.

Aufgrund der bisherigen Darstellung als Grünfläche und der Änderung in ein Sondergebiet ist im östlichen Teilbereich von einer zukünftig höheren Versiegelung auszugehen. Infolge der bereits 20 % Versiegelung im Bereich des heutigen Fortunabades ist jedoch insgesamt eine anthropogene Überformung des östlichen Teilbereiches der Änderung zu konstatieren. Aufgrund der bisherigen Darstellung als Sonderbaufläche und der zukünftigen Ausweisung als Sondergebiet ist für den westlichen Teilbereich auf Flächennutzungsplanenebene keine Zunahme der Versiegelung anzunehmen. Der tatsächliche Versiegelungsgrad wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt.

## **8. Umweltschützende Belange**

Die Auswirkungen der FNP-Änderung auf die einzelnen Schutzgüter werden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes in einem Umweltbericht dargelegt. Die konkreten Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden im Rahmen des parallelverlaufenden Verfahrens des Bebauungsplanes Nr. 255 / Oa in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bilanziert.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der westliche Teilbereich trotz einer bereits realisierten Kompensationsmaßnahme als Ackerfläche zu bewerten ist, weil diese Maßnahme bisher keinem Eingriff zugeordnet wurde.

## **II. UMWELTBERICHT**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Allgemeines**

Im Rahmen des 121. FNP-Änderungsverfahrens wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die FNP-Änderung ermittelt und in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

#### **1.2 Darstellung der wichtigsten Ziele der 121. FNP-Änderung**

Im östlichen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung soll die heutige Darstellung ‚Grünflächen‘ in die Darstellung ‚Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeitanlage‘ geändert werden. Am nördlichen Rand des Änderungsbereiches wird eine 0,3 ha große Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ dargestellt. Die in den Änderungsbereich einbezogene Fläche für den Gemeinbedarf wird teilweise der vorgenannten Grünfläche, teilweise dem

Sondergebiet zugeordnet. Der westliche Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung, der heute komplett als ‚Sonderbaufläche‘ mit der Zweckbestimmung ‚Sport- und Freizeiteinrichtung‘ dargestellt wird, wird zukünftig in ein ‚Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeitanlage‘ geändert.

Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt ca. 6,0 ha.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt**

Der östliche Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung wird heute als Freibadanlage genutzt und dient damit der Erholung und Gesundheit. Diese Funktion soll durch das Änderungsverfahren sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht gestärkt und verbessert werden. Durch daraus resultierende Maßnahmen und Anlagen entstehen an relevanten Immissionspunkten im Bereich der angrenzenden Wohnbauung keine Immissionen, die die gebietsbezogenen Richtwerte überschreiten, wenn die Festsetzungen des nachgeordneten Bebauungsplanes umgesetzt und eingehalten werden und die Standorte der einzelnen Anlagen dem Nutzungskonzept entsprechen, auf dessen Grundlage die Lärmprognose erfolgte. Durch die zusätzlichen Verkehre, die durch die Freizeitanlage zu erwarten sind, werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten.

### **2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Durch die geplanten Umnutzungen ist für keines der innerhalb einer Artenschutzvorprüfung untersuchten Tierarten zu erwarten, dass das direkte Störungsverbot nach dem Artenschutzrecht verletzt wird. Durch entsprechende landschaftsökologische Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bilanziert werden, ist davon auszugehen, dass die FNP-Änderung zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen und der biologischen Vielfalt führen wird.

### **2.3 Schutzgüter Boden und Wasser**

Aufgrund der heutigen Nutzung des östlichen Teilbereiches als Freibad ist von einer kompletten anthropogenen Überformung und damit einem siedlungsspezifischen Lebensraum auszugehen. Die gleiche Beurteilung gilt für den westlichen Teilbereich, weil diese Fläche innerhalb des heutigen Flächennutzungsplanes flächendeckend als Sonderbaufläche dargestellt wird. Der tatsächliche Versiegelungsgrad wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt. Aufgrund des innerhalb des Bebauungsplanverfahrens vorgesehenen geringen GRZ-Wertes und der dort festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen ist insgesamt lediglich von einer sehr geringen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser auszugehen.

## 2.4 Schutzgüter Luft und Klima

Dem Bereich des heutigen Freibades kommt aufgrund seiner Lage in der Nahtstelle zwischen den Stadtteilen Bergheim-Niederaußem und Bergheim-Oberaßem eine besondere Bedeutung für Luft und Klima zu. Diese Bedeutung resultiert unter anderem auch aus der Annahme, dass die gemäß Flächennutzungsplan beabsichtigten Ortserweiterungen in Form von Wohnbauflächen nordwestlich und südöstlich des Plangebietes nicht realisiert werden. Damit würde die heutige Lage des Freibades innerhalb eines unbebauten Freibereiches zwischen den Stadtteilen Niederaußem und Oberaßem auch langfristig aufrechterhalten bleiben. Dieser Freibereich dient aufgrund der vorherrschenden Hauptwindrichtung Südwest-Nordost heute als Schneise für die Zu- und Abluft für den südwestlich gelegenen Stadtkern Bergheims. Darüber hinaus dient der heutige Freibadbereich aufgrund seines Baumbestandes als Frischluftentstehungsgebiet für die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete.

Durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des nachgeordneten Bebauungsplanes wird diese Funktion aufrechterhalten und gestützt, so dass insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten sind.

## 2.5 Schutzgut Landschaft

Durch die Darstellung einer Grünfläche nördlich des Sondergebietes bleibt innerhalb des östlichen Teilbereiches der heutige Übergangsbereich strukturell ablesbar. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die vorhandenen Gehölzbestände rund um die zukünftige Freizeitanlage, der parkartige Charakter der heutigen Anlage und die Gehölzbestände im westlichen Teilbereich durch entsprechende Festsetzungen gesichert bzw. ergänzt.

## 2.6 Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter

Auf der Basis der verfügbaren Unterlagen ist nicht abschließend zu klären, ob innerhalb des Änderungsbereichs eventuelle Siedlungsreste erhalten geblieben sind. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird darauf hingewiesen, dass bei eventuellen Bodenfunden unverzüglich die zuständigen Stellen zu verständigen sind.

## 2.7 Entwicklungsprognose

Mit der 121. Flächennutzungsplanänderung sind voraussichtlich die vorgenannten Umweltauswirkungen verbunden. Durch genannte Maßnahmen, die innerhalb des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich abgesichert werden, können negative Umweltauswirkungen so minimiert werden, dass keine wesentlichen Risiken für die Schutzgüter zu erwarten sind.

Die Erhaltung der heutigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes würde im östlichen Teilbereich eine Entwicklung des heutigen

Freibades in Richtung einer Freizeitanlage, die den heutigen Bedürfnissen der Bevölkerung nach Freizeitgestaltung und Erholung entspricht, ausschließen.

### **3. Zusammenfassung**

Die Umweltprüfung zeigt, dass die Flächennutzungsplanänderung ohne wesentliche Risiken für die Schutzgüter realisierbar ist. Unter Berücksichtigung genannter Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.