

Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zülpich in Dürscheven „Dorfgemeinschaftshaus und Vereinsheim KG Heimat“

In seiner Sitzung am 17.03.2016 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie der Stadt Zülpich einen Aufstellungsbeschluss für die 19. Änderung des Flächennutzungsplans im o.g. Bereich in Dürscheven gefasst.

Durch die 19. FNP-Änderung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung des geplanten Vereinsheims KG Heimat (Karnevalsgesellschaft) geschaffen werden.

Der derzeit gültige FNP stellt in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ da. Vor einigen Jahren wurde das dort befindliche Sportlerheim in ein Dorfgemeinschaftshaus umgewandelt. In diesem Zusammenhang wurde bereits ein FNP-Änderungsverfahren begonnen, dass jedoch wegen des sich damals schon abzeichnenden zusätzlichen Baus des Vereinsheimes der KG Heimat in diesem Bereich nicht zur Rechtskraft geführt wurde.

Da die KG Heimat Ihr Domizil durch die Schließung der letzten Gastwirtschaft (mit Saalbau) im Ort verliert, bietet es sich an, im baulichen Zusammenhang mit dem bestehenden Dorfgemeinschaftshaus ein neues Vereinsheim zu errichten. Bei Veranstaltungen kann auf die angrenzend vorhandenen Stellplätze des Dorfgemeinschaftshauses (Sportplatz) sowie auf die im Dorfgemeinschaftshaus vorhandene Toilettenanlage zurückgegriffen werden.

In der 19. FNP-Änderung soll die im beiliegenden Lageplan gekennzeichnete Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen“ dargestellt werden, damit das Vereinsheim gem. § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben, dem die Festsetzungen des Flächennutzungsplans nicht entgegenstehen, genehmigt werden kann.

Lage und Größe des geplanten Vereinsheims und des bestehenden Dorfgemeinschaftshauses können dem beiliegenden Lageplan entnommen werden.

Klarstellung:

Der Geltungsbereich der 19. FNP-Änderung ist in der Planzeichnung nicht wie o. geschildert als flächenhafte Gemeinbedarfsfläche dargestellt, sondern nur als Symbol (kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen); die bestehenden Zweckbestimmungen (Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche) werden vielmehr beibehalten. Die o.g. Anlage ist durch die Aufnahme des Geltungsbereiches in den Plan ersetzt worden. Der Geltungsbereich enthält die maximal zulässige Grundfläche für das Dorfgemeinschaftshaus und das Vereinsheim KG Heimat in Höhe von 750 m².

Das vom Büro Graner & Partner erarbeitete immissionsschutzrechtliche Gutachten weist nach, dass die Planung in der vorgesehenen Form grundsätzlich vollziehbar ist, da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter den aufgezeigten Bedingungen eingehalten werden können.

Der vom Kölner Büro für Faunistik erstellte Umweltbericht mit integrierter Eingriffs/Ausgleichsberechnung legt Art, Größe und Standort der erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahme (doppelter Ausgleich) fest. Der Ausgleich erfolgt auf einer der städtischen Parzelle 5, Flurstück 31 in der Gemarkung Schwerfen durch Umwandlung einer 1.333 qm großen Ackerfläche in eine extensive Mähwiese.

Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen i. S. von § 201 BauGB erfolgt nicht durch das Vereinsheim der KG, da es sich bei der beanspruchten Fläche um einen Teil einer bereits bestehenden ökologische Ausgleichsfläche handelt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Bedenken seitens der Landwirtschaft vorgebracht.

Der Bau des Vereinsheims der KG ist durch die erforderliche räumliche Verbindung mit dem vorhandenen Dorfgemeinschaftshaus (gemeinsame Nutzung Parkplätze und Toiletten; Lage im Außenbereich wegen Immissionsproblematik) ortsgebunden; die Frage nach alternativen Standorten in bereits genutzten und versiegelten Bereichen der Ortschaft erübrigt sich hierdurch; durch die Nutzung der bereits vorhandenen Zufahrt und der Stellplätze sowie der Toilettenanlage des Dorfgemeinschaftshauses ergeben sich allerdings deutliche Einsparungen hinsichtlich der erforderlichen Größe des Vereinsheims und seiner Erschließung.

Im frühzeitigen Verfahren hat das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NW hingewiesen (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern).

Die Bezirksregierung Arnsberg/Abt. Bergbau und Energie hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von durch den Braunkohlenabbau bedingten Grundwasserbewegungen betroffen ist. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände und die Möglichkeit von davon verursachten Bodenbewegungen sollten bei baulichen Vorhaben Berücksichtigung finden.

Die rot gekennzeichneten, nachträglich vorgenommenen Änderungen haben klarstellenden Charakter und dienen der Rechtseindeutigkeit der 19. FNP-Änderung.

Bei der Begrenzung der maximal überbaubaren Grundfläche handelt es sich um eine Darstellung, die den Planinhalt betrifft und somit auch Gegenstand des Plans ist (keine Anlage).

Auf die flächenhafte Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche wird verzichtet (nur Symbol), damit im Geltungsbereich der FNP-Änderung keine neue Gemeinbedarfsfläche etabliert wird; die bestehenden Zweckbestimmungen (Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche) werden beibehalten. Zulässig sind im Geltungsbereich nur das Dorfgemeinschaftshaus und das Vereinsheim KG Heimat auf einer maximalen Grundfläche von 750 m².

Im Auftrag

Mohr

Team 404

07.06.2018



gehört zur Verfügung

vom 13.06.2018

Az.: 35.2.11-48-25/18

Bezirksregierung Köln

Im Auftrag

Flp

