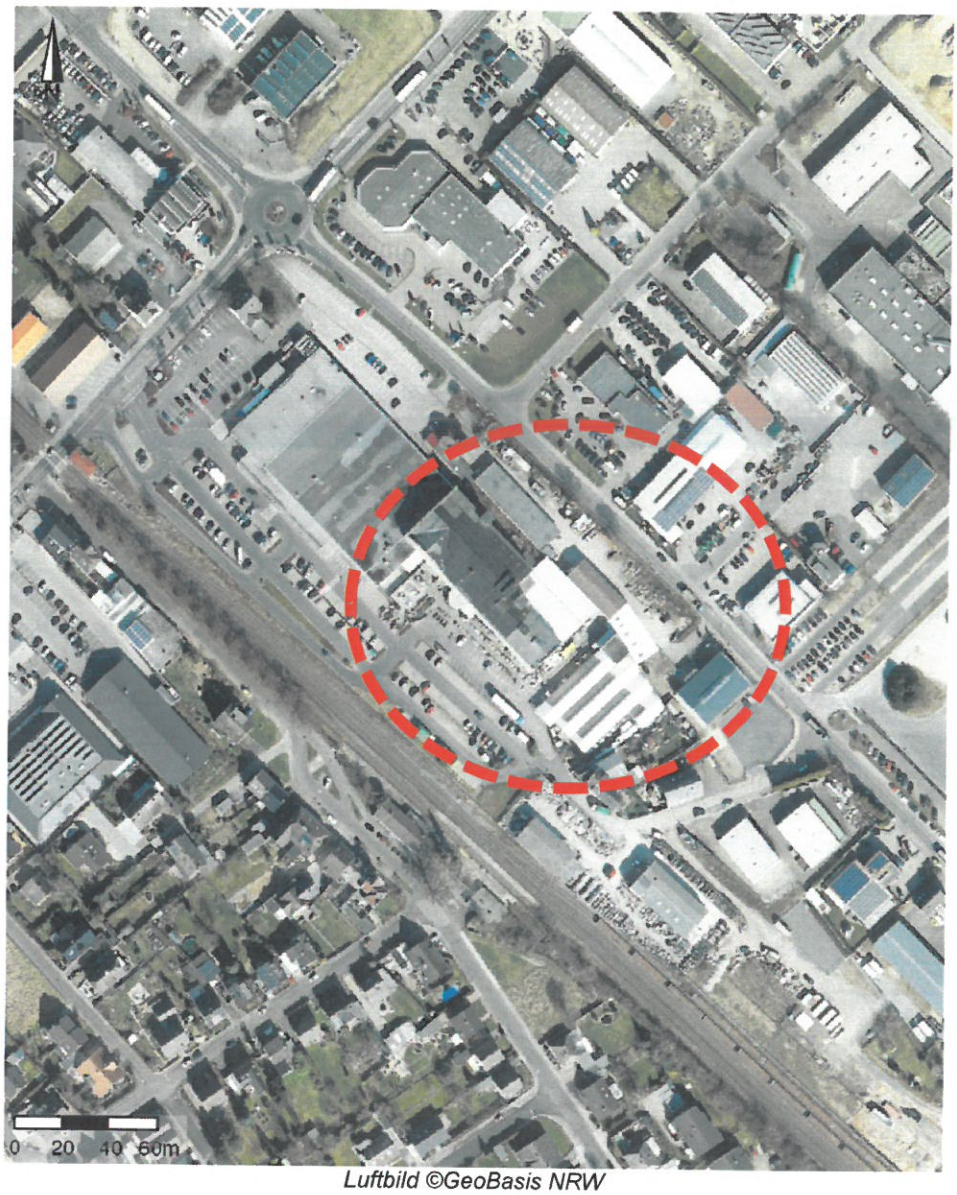
Stadt Zülpich

28. Änderung des Flächennutzungsplanes



Luftbild ©GeoBasis NRW

Begründung und Umweltbericht

Feststellungsbeschluss

*Änderungen / Ergänzungen zum Feststellungsbeschluss sind **fett** und **kursiv** dargestellt.*

Inhaltsverzeichnis

Begründung und Umweltbericht

1.0 Räumlicher Geltungsbereich, Größe, vorhandene Nutzung 3
2.0 Anlass und Ziel der Planung 4
3.0 Übergeordnete Planungen 4
3.1 Regionalplan 4
3.2 Flächennutzungsplan 5
3.3 Bebauungsplan 5
4.0 Inhalt der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes
5.0 Standortalternativen 6
6.0 Auswirkungen der Planänderung 6

7.0 Umweltbericht 7
7.1 Einleitung 7
7.2 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplan-änderung 7
7.2.1 Ziele und Zweck der Planung 7
7.2.2 Angaben zum Bedarf an Grund und Boden 7
7.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt 7
7.3.1 Fachgesetze 7
7.3.2 Fachplanungen und Schutzgebiete 8
7.4 Beschreibung und Bewertung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens 10
7.4.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt .. 10
7.4.1.1 Beschreibung der aktuellen Situation (Bestand) 10
7.4.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 10
7.4.1.3 Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen 11
7.4.1.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 11
7.4.1.5 Monitoring 11
7.4.2 Tiere und Pflanzen (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB) 11
7.4.2.1 Beschreibung der aktuellen Situation (Bestand) 11
7.4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 11
7.4.2.3 Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen 11
7.4.2.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 12
7.4.2.5 Monitoring 12
7.4.3 Schutzgut Landschaft und Erholung, Landschaftsbild sowie Schutzgebiete 12

7.4.3.1 Beschreibung der aktuellen Umweltsituation (Bestand) 12
7.4.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 12
7.4.3.3 Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen 12
7.4.3.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 12
7.4.3.5 Monitoring 12
7.4.4 Boden (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB) 12
7.4.4.1 Beschreibung der aktuellen Situation (Bestand) 12
7.4.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 12
7.4.4.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 12
7.4.5 Schutzgut Wasser (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB) 13
7.4.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 13
7.4.5.3 Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen 13
7.4.5.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 13
7.4.5.5 Monitoring 13
7.4.6 Schutzgut Luft / Klima (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB) 13
7.4.6.1 Beschreibung der aktuellen Umweltsituation (Bestand) 13
7.4.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 14
7.4.6.3 Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen 14
7.4.6.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 14
7.4.6.5 Monitoring 14
7.4.5 Wirkungsgefüge (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) zwischen Tieren, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima 14
7.4.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 14
7.4.7 Monitoring 14
7.4.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 d BauGB) 14
7.4.9 Vermeidung von Emissionen (insbesondere Licht, Gerüche, Strahlung, Wärme), sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 e BauGB) 14
7.5 Wechselwirkungen 14
7.6 Zusammenfassung 15
8.0 Quellenverzeichnis 15

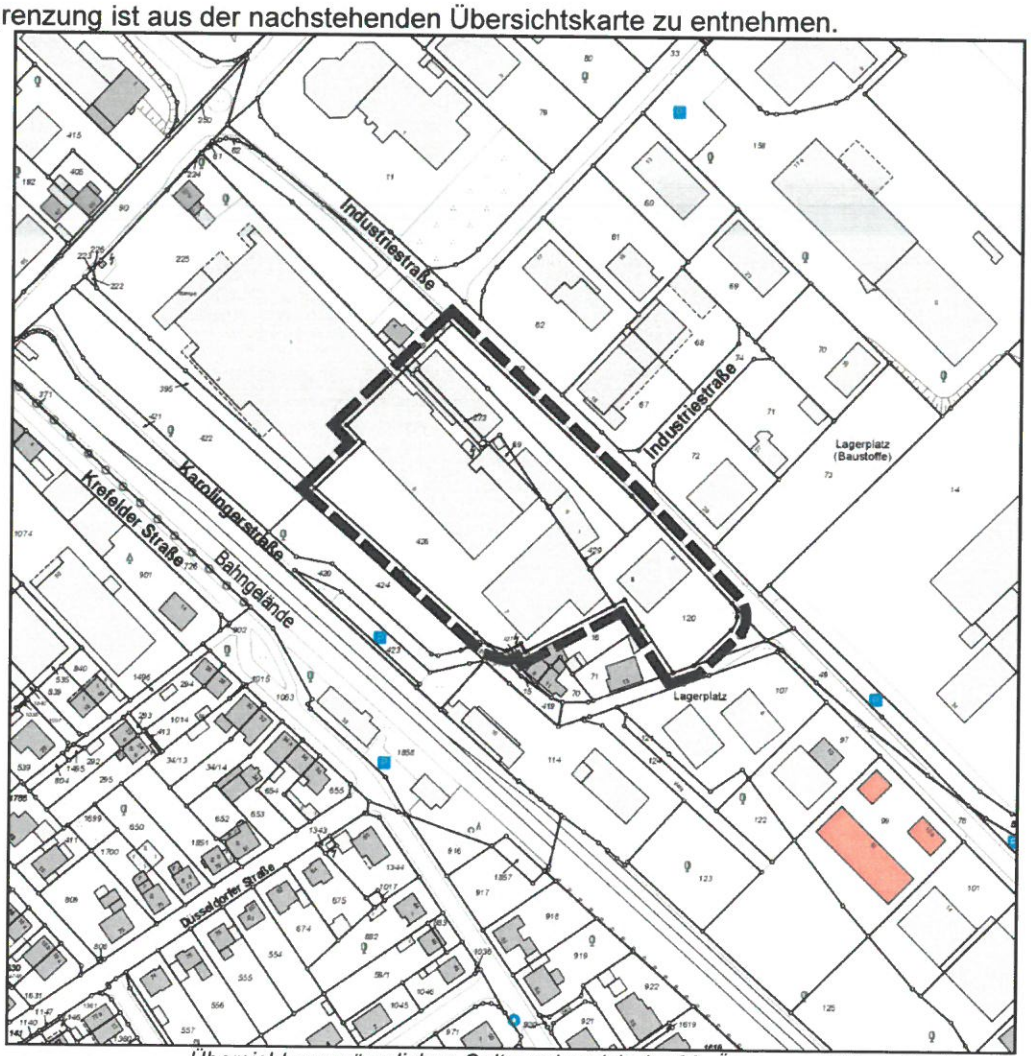
Begründung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich, Größe, vorhandene Nutzung

Das Änderungsgebiet liegt im Nordosten von Zülpich im Gewerbe- und Sondergebiet „Industriestraße".
Das Änderungsgebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Zülpich, Flur 4, Nr. 426 und 429 sowie Flur 24, Nr. 118 (teilweise), 119 (teilweise), 69, 120 mit einer Größe von rd. 1,2 ha.

Bereich liegt zwischen der Industriestraße und der Karolingerstraße.

Die Abgrenzung ist aus der nachstehenden Übersichtskarte zu entnehmen.



Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich der 28. Änderung © Kreis Euskirchen genordet, ohne Maßstab

Im Änderungsbereich befinden sich derzeit ein Bau- und Hobbymarkt und ein ehemaliges Gartencenter (Karolingerstraße 5 und 7).

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Der Stadt Zülpich liegt ein Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes vor. Dieser stellt für den Änderungsbereich entsprechend der bisherigen Nutzung Sondergebiete, hier: *„Bau- und Hobbymarkt"* und *„Gartencenter"* dar.

Das Gebäude Karolingerstraße 5 (Bau- und Hobbymarkt) hat insgesamt 3 Vollgeschosse. Genutzt ist derzeit nur das Erdgeschoss. Das Gartencenter (Karolingerstraße 7) wurde inzwischen aufgegeben.

Die Eigentümer des Geländes planen die minder genutzten Gebäude einer adäquaten Nachnutzung zuzuführen. Für das Gelände des ehemaligen Gartenmarktes wird die Darstellung von gewerblichen Bauflächen (G) angestrebt, um eine flexible Nachnutzung, wie z.B. kleinflächiger Einzelhandel zu ermöglichen.

Im Gebäude Karolingerstraße 5 soll der Bau- und Hobbymarkt im Erdgeschoss verbleiben. Im 1. Obergeschoss ist eine weitere Gewerbeeinheit geplant. Im 2. Obergeschoss sollen weitere verträgliche Gewerbe- oder Dienstleistungseinrichtungen entstehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich stellt für den Änderungsbereich Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" dar.

Die Darstellung ist durch folgende Auflagen konkretisiert:

Sondergebiet Extra-Markt

Bau- und Hobbymarkt, Gartencenter (SO 2 im BP)
max. 3.000 m² Verkaufsfläche, 100 % Non-Food

Westlich angrenzend:

Sondergebiet Extra-Markt:
Extramarkt (SO 1 im BP): großflächiger Einzelhandel, Verbrauchermarkt
max. 4.100 m² Verkaufsfläche, 40% Food, 60 % Non-Food,
mind. 60 % nahversorgungsrelevantes Sortiment

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wiedersprechen damit den Planungsabsichten. Zukünftig erfolgt die Darstellung als „Sondergebiet (SO) Einzelhandel, Gewerbe- und Dienstleistung" sowie „Gewerbliche Bauflächen (G)".

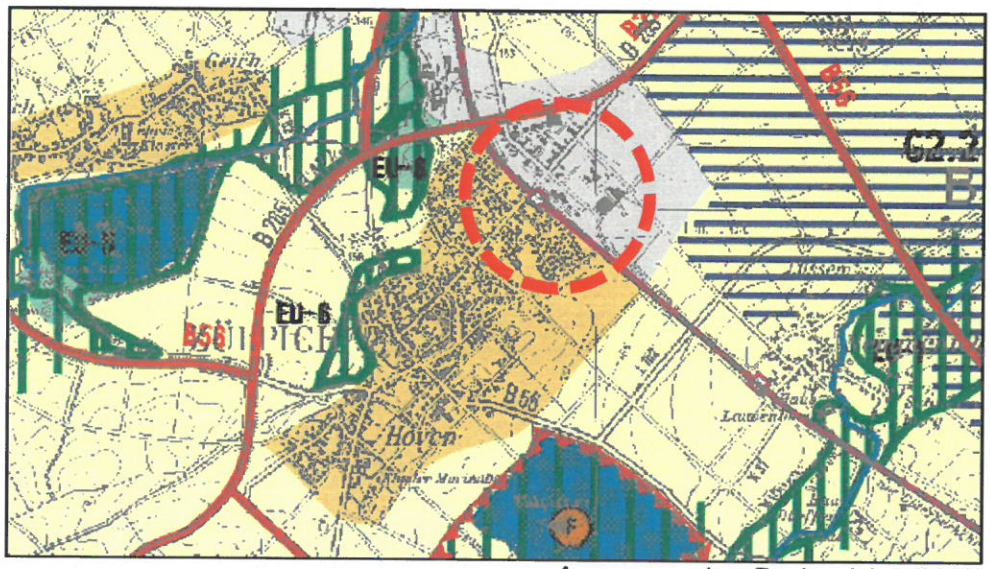
Die Umsetzung der beschriebenen planerischen Zielsetzung stellt ein Planerfordernis im Sinne des Baugesetzbuches dar. Hierzu erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans, als vorbereitender Bauleitplan. Der für diesen Bereich gültige Bebauungsplan 11/19 „Karolingerstraße" wird im Parallelverfahren geändert.

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt – Region Aachen – (2003). Im gültigen Regionalplan ist die Kernstadt Zülpich als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der Bereich nördlich der Bahnlinie Euskirchen-Düren (Eifel-Bördebahn) ist als Fläche für gewerbliche und industrielle Ansiedlungen (GIB) dargestellt.

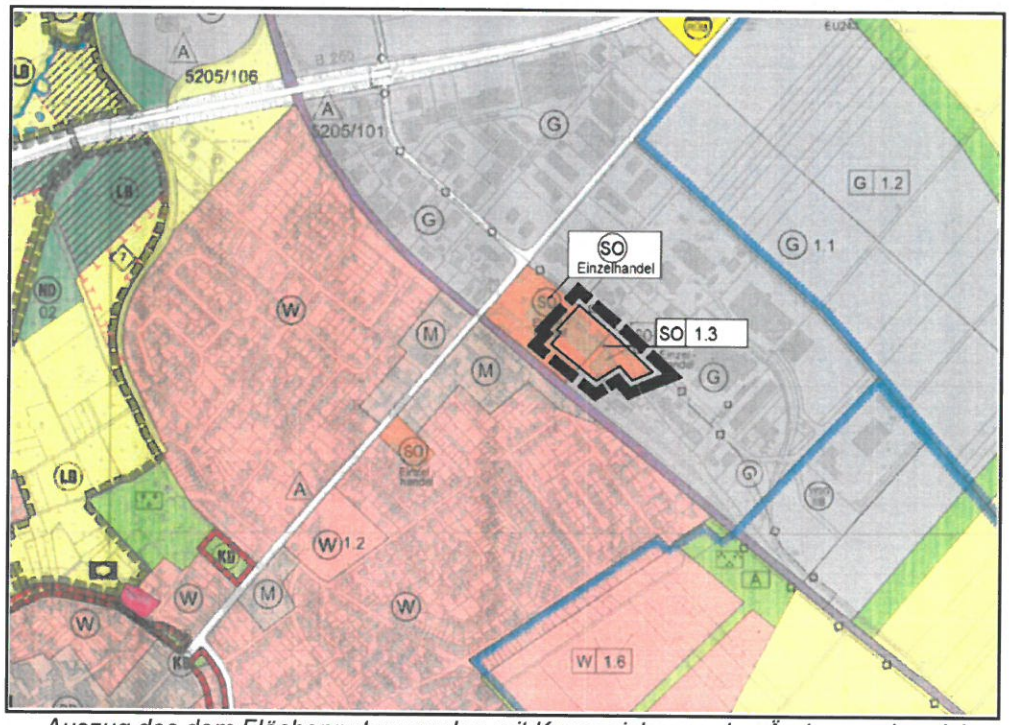
Der Änderungsbereich liegt unmittelbar nördlich der Bahnlinie und damit im Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB).



Auszug aus dem Regionalplan (2003)
genordet, ohne Maßstab

3.2 Flächennutzungsplan

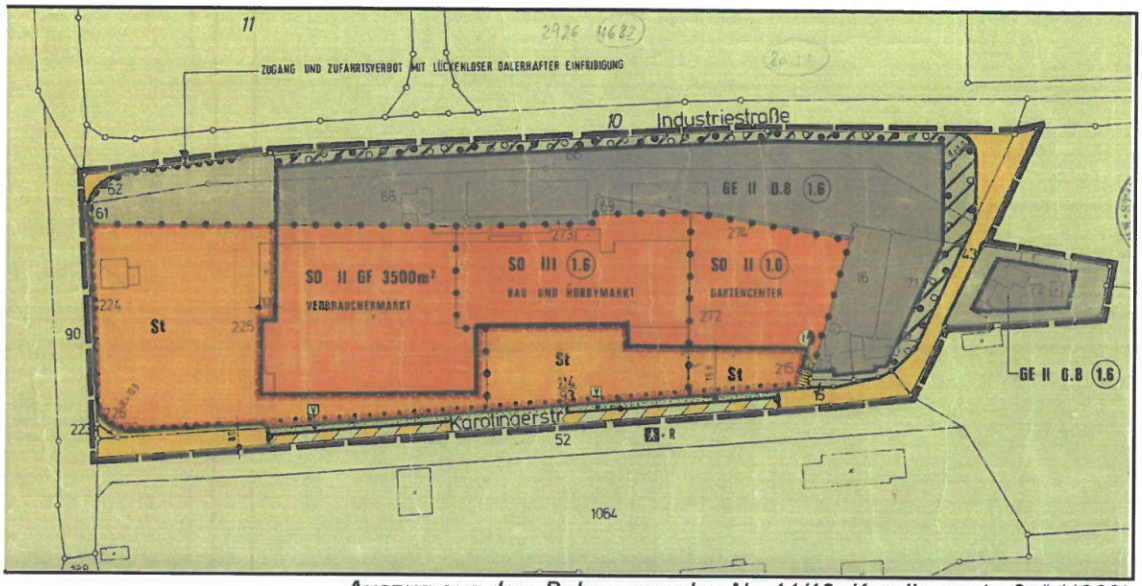
Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich der 28. Änderung lauten: **Sondergebiet SO 1.3 - Bau- und Hobbymarkt, Gartencenter, maximal 3000 m² Verkaufsfläche, 100 % Non-Food-.**



Auszug des dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches
genordet, ohne Maßstab

3.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan 11/19 „Karolingerstraße“ (1989) setzt für den angestrebten Änderungsbereich Sondergebiet **„SO Bau- und Hobbymarkt“** und Sondergebiet **„SO Gartencenter“** fest. Damit wurden die bisher vorhandenen Nutzungen berücksichtigt.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 11/19 „Karolingerstraße" (1989)
ohne Maßstab

4.0 Inhalt der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die bisherige Zweckbestimmung des Sondergebietes im Geltungsbereich der 28. Änderung des FNP lautet: **„Bau- und Hobbymarkt, Gartencenter, maximal 3000 m² Verkaufsfläche, 100 % Non-Food"**. Die Zweckbestimmung wird für den nordwestlichen Bereich geändert in: **Sondergebiet - Bau- und Hobbymarkt, Gartencenter, maximal 3000 m² Verkaufsfläche, 100 % Non-Food, Gewerbe und Dienstleistung**.
Der südöstliche Teil des bisherigen Sondergebietes im Bereich des ehemaligen Gartencenters wird in **Gewerbliche Baufläche (G)** geändert. Entsprechend der Bestandsnutzungen wird zudem das nördlich an den Bau- und Hobbymarkt angrenzende Areal als **Gewerbliche (G) Baufläche** dargestellt.

5.0 Standortalternativen

Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung bzw. Mindernutzung wird eine verträgliche Nachnutzung angestrebt. Die Untersuchung von Standortalternativen scheiden daher aus.

6.0 Auswirkungen der Planänderung

Mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zülpich wird die Möglichkeit eröffnet, das heute mindergenutzte Areal südöstlich des heutigen REWE-Marktes einer adäquaten Nachnutzung zuzuführen.
Durch die umgebende gewerbliche Nutzung sind keine erheblichen Konflikte aufgrund von gewerblichen Immissionen – einschließlich Besucher- und Schwerlastverkehr – zu befürchten.

Für das Bauleitplanverfahren ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

7.0 Umweltbericht

7.1 Einleitung

Im Zuge der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.
Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Zülpich 11-19 „Karolingerstraße" geändert. Für diesen werden ebenfalls die Auswirkungen auf die Umwelt untersucht und in einem Umweltbericht dargestellt. Da die Planungen unterschiedliche Regelungstiefen aufweisen, unterscheiden sich die Umweltberichte – vorliegend geringfügig - in ihrem Detaillierungsgrad.

7.2 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

7.2.1 Ziele und Zweck der Planung

Auf Punkt 2 der städtebaulichen Begründung wird hingewiesen.

7.2.2 Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Änderungsgebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Zülpich, Flur 4, Nr. 426 und 429 sowie Flur 24, Nr. 118 (teilweise), 119 (teilweise), 69, 120 mit einer Größe von rd. 1,2 ha. Der Bereich liegt zwischen der Industriestraße und der Karolingerstraße.

7.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt

7.3.1 Fachgesetze

Als rechtliche und planerische Grundlagen der Ziele des Umweltschutzes wurden die folgenden wichtigsten Fachgesetze und Fachpläne zugrunde gelegt:

- **Baugesetzbuch:** Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Mit der Baurechtsnovelle vom 13.5.2017 wurde die Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) geändert und bildet nun die inhaltliche Grundlage für die Erstellung des Umweltberichtes.
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):** Boden und Grundwasser sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Aus Satz 2 des § 1a „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz" des BauGB leitet sich das Erfordernis einer sparsamen Versiegelung ab.
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz (LWG**): Das Grundwasser ist als Bestandteil des Naturhaushaltes und als nutzbares Gut zu schützen. Durch mit Bebauung einhergehende Versiegelung sowie die Notwendigkeit der Niederschlagswasserbeseitigung und Abwasserbeseitigung werden Belange der genannten Gesetze berührt. Hier besteht Bezug zu § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Nach § 46 Abs. 1 LWG erfolgt die Abwasserbeseitigung durch die Gemeinde. Dabei gelten die Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach § 55 WHG.
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bzw. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) sowie DIN 18005 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau):** Diese Grundlagen dienen dem Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen, außerdem zur Vorbeugung gegenüber des Entstehens von Immissionen.

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW):** Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen.
- **Denkmalschutzgesetz (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen - DSchG):** Nach §1 sind Denkmäler zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), vom 24.02.2010, zuletzt geändert 08.09.2017:** Es sind die Schutzgüter im Sinne des Gesetzes zu betrachten.
- **Raumordnungsgesetz (ROG), vom 22.12.2008, zuletzt geändert 20.07.2017**: Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu berücksichtigen.

7.3.2 Fachplanungen und Schutzgebiete

- **Regionalplan**
  Im gültigen Regionalplan ist die Kernstadt Zülpich als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der Bereich nördlich der Bahnlinie Euskirchen-Düren (Eifel-Bördebahn) ist als Fläche für gewerbliche und industrielle Ansiedlungen (GIB) dargestellt.
  Der Änderungsbereich liegt unmittelbar nördlich der Bahnlinie und damit im Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB).

- **Flächennutzungsplan**
  Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich stellt für den Änderungsbereich Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" dar.

- **FFH-Gebiete**
  Innerhalb und in der Nähe des Plangebietes liegen keine FFH-Gebiete nach der Richtlinie 92/ 43/ EWG der Europäischen Union vor.

- **Vogelschutzgebiete**
  Der Änderungsbereich und seine Umgebung sind keine Vogelschutzgebiete nach der Richtlinie 79/ 409 / EWG der Europäischen Union ausgewiesen.

- **Naturschutzgebiete**
  Im Änderungsbereich ist kein Naturschutzgebiet (NSG) festgesetzt.

- **Landschaftsplan**
  Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

- **Schutzwürdige Biotope**
  Im Änderungsbereich befinden sich keine schutzwürdigen Biotope gemäß Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV). Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Flächen des Biotopverbundsystems sind nicht betroffen.

- **Wasserschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete**
  Das Plangebiet liegt nicht ~~im oder im Umfeld eines festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebietes und ebenso wenig~~ in einem Überschwemmungsgebiet.
  Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes IIIB des Wasserwerks Oberelvenich.

- **Lärmbelastungskarten, Umgebungslärmkartierung**
  Das MKULNV NRW hat Daten zum Umgebungslärm veröffentlicht. Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Bereich, der in den Umgebungslärmkarten dargestellt ist.

7.4 Beschreibung und Bewertung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Zülpich. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung der Bauleitplanung auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden regelmäßig bzw. dauerhaft erhebliche anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

7.4.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt
(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 c BauGB)

7.4.1.1 Beschreibung der aktuellen Situation (Bestand)
Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind vorrangig die Aspekte Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Luftschadstoffe, Gerüche, Lärmimmissionen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Verkehr / Verkehrslärm
Die verkehrliche Erschließung der geplanten Nutzungen erfolgt weiterhin von der Karolingerstraße. Durch die geplanten zusätzlichen Nutzungen in den Obergeschossen kann sich der Verkehr leicht erhöhen, z.B. bei der Einrichtung eines Fitness-Studios.

Die Umgebungslärmkarten des LANUV NRW geben keine Hinweise auf relevante Lärmemissionen durch Straßenverkehr.

Einwirkungsbereich Störfallanlagen
Der Änderungsbereich befindet sich nicht im potentiellen Einwirkbereich von Störfallanlagen. Durch die Planung sind Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates ("Seveso-III-Richtlinie") bzw. ihrer Vorgängerrichtlinien sowie der diesbezüglichen nationalen Gesetzgebung nicht betroffen.

Erschütterungen / Gefahrenschutz
Die Gemarkung Zülpich befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.
Bei Erdbebenzone 2 handelt es sich um Gebiete, denen gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau ein Intensitätsintervall von 7,0 bis < 7,5 zugeordnet ist. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt 0,6 m/s^2.
Bautechnische Maßnahmen gemäß DIN 4149 sind zu beachten. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5.

7.4.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Durch die Bauleitplanung wird es zu keinen negativen Auswirkungen für den Menschen kommen, da im unmittelbaren Umfeld des Planbereichs keine Wohnnutzungen – außer

ggfs. Wohnen im Gewerbegebiet – angrenzen. Die nächsten Wohnnutzungen liegen südlich der Bahnlinie in einem Abstand von rd. 100 m.

7.4.1.3 Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Umweltauswirkungen sind nach derzeitigem Stand nicht notwendig.

7.4.1.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der jetzige Zustand erhalten. Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die Nutzungen in den Obergeschossen des Gebäudes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

7.4.1.5 Monitoring

Monitoringmaßnahmen sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

7.4.2 Tiere und Pflanzen (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, FFH-RL, VRL, Landnaturschutzgesetz NRW

7.4.2.1 Beschreibung der aktuellen Situation (Bestand)

Der Änderungsbereich ist vollständig baulich genutzt und zu 100 % versiegelt. ***Konkret befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs das Gebäude Karolingerstraße 5 (Bau- und Hobbymarkt) mit insgeamt 3 Vollgeschossen. Genutzt ist derzeit nur das Erdgeschoss. Das Gebäude des Gartencenters (Karolingerstraße 7) steht leer. Weiterhin befinden sich vorgelagert Stellplätze. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.***

Artenschutz

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.
Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Da mit der Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich eine Nutzungsänderung vorbereitet wird, kann eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auf FNP-Ebene ausgeschlossen werden.

Bei einem Umbau- bzw. Abrissarbeiten vor Umsetzung von konkreten Maßnahmen wird eine Artenschutzprüfung erstellt und der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

7.4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich durch die geplanten Nutzungen in den Obergeschossen des Bestandsgebäudes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

7.4.2.3 Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich.

7.4.2.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände weiterhin mindergenutzt.

7.4.2.5 Monitoring
Monitoringmaßnahmen sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

7.4.3 Schutzgut Landschaft und Erholung, Landschaftsbild sowie Schutzgebiete

7.4.3.1 Beschreibung der aktuellen Umweltsituation (Bestand)
Aufgrund der Lage inmitten des Sonder- und Gewerbegebietes „Industriestraße" sind die Belange Landschaft und Erholung sowie Landschaftsbild nicht betroffen. Schutzgebiete sind ebenso nicht betroffen.

7.4.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Bei Durchführung der Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter. Durch eine ansprechende Fassadengestaltung wird das Ortsbild verbessert.

7.4.3.3 Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen
Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich.

7.4.3.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der jetzige Zustand erhalten.

7.4.3.5 Monitoring
Monitoringmaßnahmen sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

7.4.4 Boden (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)
Ziele des Umweltschutzes: § 1a BauGB, BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG NRW

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen. Rechtliche Grundlagen für den Bodenschutz bilden das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und das Landesbodenschutzgesetz NW (LBodSchG) in der jeweils gültigen Fassung.

7.4.4.1 Beschreibung der aktuellen Situation (Bestand)
Das Plangebiet ist bereits fast vollständig baulich genutzt und versiegelt.

Das Gebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heimat 2" im Eigentum der Juntersdorf GmbH, Robert-Heuser-Straße 15 in 50968 Köln, sowie über dem ebenfalls auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich" im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

7.4.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Bei Durchführung der Planung ergeben sich – aufgrund der vollständigen - keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.
Die Umsetzung des Planvorhabens sowie die Ausübung der geplanten Nutzung bleiben vom Bergwerksfeld unberührt.

7.4.4.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
Bei Nichtdurchführung der Planung würde die geplante Um- /Nachnutzung nicht stattfinden. Auswirkungen auf den Boden entstehen dadurch nicht.

7.4.5 Schutzgut Wasser (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)

7.4.5.1 Beschreibung der aktuellen Umweltsituation (Bestand)

Im Änderungsbereich gibt es keine stehenden oder fließenden Gewässer.
Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet oder einem Überschwemmungsgebiet.

Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Grundwasser
Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungs-/Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.
Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Wasserschutzzone
Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes IIIB des Wasserwerks Oberelvenich. Aus der Schutzgebietsverordnung können sich Beschränkungen der Grundstücksnutzung ergeben.

7.4.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aufgrund der vorhandenen Erschließung und der 100-%igen Versiegelung wird sich der Zustand des Schutzgutes Wasser nicht verändern.

7.4.5.3 Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen

Entfällt.

7.4.5.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Entfällt.

7.4.5.5 Monitoring

Entfällt.

7.4.6 Schutzgut Luft / Klima (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, 39. BImSchV, TA-Luft

7.4.6.1 Beschreibung der aktuellen Umweltsituation (Bestand)

Um der rechtlichen Vorgabe zur Sicherstellung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Planverfahren Rechnung zu tragen, sind u.a. die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (39. BImSchV), die Richtwerte der TA - Luft (Technische Anleitung zur

Reinhaltung der Luft) sowie die Zielwerte des LAI (Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz) zu beachten.

Der Änderungsbereich besitzt heute schon eine geringe Bedeutung für die mikroklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion. Der Bereich stellt aufgrund der hohen Versiegelung und der angrenzenden Verkehrswege und gewerblichen Nutzungen ein klimatisch und lufthygienisch vorbelastetes Gebiet dar. Daher kann davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Luft und Klima nicht stattfinden.

7.4.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die geplante Nutzung führt ggfs. zu einer geringen Erhöhung der Fahrbewegungen und damit der Immissionen. Diese führen nicht zu beträchtlichen Erhöhungen der Schadstoffe (Feinstaub, Treibhausgase u. ä.). Veränderungen des herrschenden Mikroklimas, wie die Erhöhung der lokalen Temperatur und der Lufttrockenheit sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf das lokale bzw. das Großklima werden nicht prognostiziert.

7.4.6.3 Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft / Klima nach derzeitigem Stand nicht zu befürchten.

7.4.6.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Entfällt

7.4.6.5 Monitoring

Entfällt.

7.4.5 Wirkungsgefüge (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) zwischen Tieren, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima

Entfällt auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung.

7.4.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Eine Reduktion der biologischen Vielfalt durch die Planung ist nicht zu erwarten.
Beeinträchtigungen von NATURA 2000 Gebieten werden durch die Planung nicht ausgelöst.

7.4.7 Monitoring

Entfällt.

7.4.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 d BauGB)

Kulturgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Hinsichtlich der Sachgüter wird auf die vorhandenen baulichen Anlagen hingewiesen, die teilweise zurückgebaut werden.

7.4.9 Vermeidung von Emissionen (insbesondere Licht, Gerüche, Strahlung, Wärme), sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 e BauGB)

Entfällt auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung.

7.5 Wechselwirkungen

Entfällt auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung.

7.6 Zusammenfassung

Die gegenwärtige Situation der Umwelt im Änderungsbereich wurde auf Grundlage vorliegender Daten, Informationen und sonstiger Erkenntnisse untersucht und die Umweltauswirkungen des Planvorhabens wurden entsprechend dem heutigen Planungsstand beurteilt.

Durch die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zülpich werden keine Beeinträchtigungen auf die Umweltbereiche (Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch und menschliche Gesundheit, Kultur und sonstige Sachgüter) erwartet.

Aufgrund der intensiven Nutzung und der damit nicht vorhandenen Eignung als Tierlebensraum ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit nicht gegeben. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht.
Nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

8.0 Quellenverzeichnis

Bezirksregierung Köln https://www.wms.nrw.de/geobasis

EU (2003): Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU

EU (2003): Vogelschutzrichtlinie der EU

LANDESAMT FÜR NATUR-, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (o.J.): Informationsdienst zum bekannten Vorkommen gesetzlich geschützter Tierarten

Kreis Euskirchen: **Landschaftsplan Zülpich**

GD NRW – Geologischer Dienst NRW 2016: **Auskunftssystem BK50** (WMS Dienst)

Umgebungslärmkartierung, Geoportal.nrw.de

Stellungnahme **Kreis Euskirchen** im Verfahren gem. § 4 Abs.1 BauGB

Stellungnahme der **Bezirksregierung Arnsberg** Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme **ERFTVERBAND** im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zülpich, Februar 2020

STADT ZÜLPICH KREIS EUSKIRCHEN

gehört zur Verfügung
vom 01.10.2020
Az.: 35.2.11-48-60120
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

Bezirksregierung Köln 18