

Begründung zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zülpich „Gemeinbedarfsfläche Hertenicher Weg“

1.0	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.0	Anlass und Ziel der Planung/Aufstellungsverfahren	2
3.0	Übergeordnete Planungen	3
4.0	Inhalt der 33. Flächennutzungsplanänderung	4
5.0	Naturschutzrechtliche Belange	4
6.0	Immissionsschutzrechtliche Belange	5
7.0	Bodenschutzrechtliche Belange	6
8.0	Standortalternativen	7
9.0	Auswirkungen der Planänderung	7

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine ca. 4.200 qm große Fläche, die im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist (Grün- u. Kulturland) und die in Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen“ geändert werden soll, um im Bereich der Ketteler Siedlung auf dem Gelände der ehemaligen Kläranlage die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Kindertagesstätte und für die bereits vorhandene Gemeinschaftsunterkunft zu schaffen. Der Geltungsbereich erstreckt sich auch auf die andere, süd-westliche Seite des Hertenicher Wegs – das Gelände wird derzeit noch vom Erftverband genutzt - um in diesem Bereich langfristig eine weitere Möglichkeit zur Unterbringung einer öffentlichen Einrichtung zu schaffen.

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Zülpich hat einen akuten Bedarf für einen zusätzlichen Kindergarten in der Kernstadt. Nachdem im Neubaugebiet Römergärten in den letzten beiden Jahren bereits zwei vierzügige Kindertagesstätten gebaut wurden, soll nun - zur besseren räumlichen Verteilung der Kita-Standorte – ein Standort im Nordosten der Kernstadt realisiert werden, wo sich die großen Neubaugebiete der 1950er bis 1980er Jahre befinden. Wie der folgenden Übersichtskarte der bisherigen, rot markierten, Kita-Standorte der Kernstadt entnommen werden kann, gibt es in diesem Bereich bislang keinen Kindergarten. Als städtebaulich prädestinierter und auch schnell verfügbarer Standort stellt sich nun das Grundstück der vor einigen Jahren zurückgebauten und renaturierten Zülpicher Kläranlage heraus. Dieses Grundstück liegt im unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage und schließt eine Lücke zwischen der Ortslage, einer bereits vorhandenen Asylunterkunft und einer (unterirdischen) Niederschlagswasser-Beseitigungsanlage des Erftverbandes .



3.0 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen), aus dem Jahr 2003 stellt für Zülpich einen Allgemeinen Siedlungsbereich „ASB“ dar. Der geplante Standort für die Gemeinbedarfsfläche grenzt unmittelbar an den ASB an.

Eine Voranfrage bei der Landesplanung der Bezirksregierung hat ergeben, dass aus landesplanerischer Sicht eine Anpassung nach §34 LPlG NRW zu der Planung der Gemeinbedarfsfläche angrenzend an den Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) grundsätzlich vorstellbar ist.

4.0 Inhalt der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine ca. 4.200 qm große Fläche, die im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist (Außenbereich gem. § 35 BauGB) und die in Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen“ geändert werden soll, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Kindertagesstätte im Bereich der Ketteler Siedlung auf dem Gelände der ehemaligen Kläranlage zu schaffen und gleichzeitig die dort bereits vorhandene Gemeinschaftsunterkunft abzusichern. Zum Geltungsbereich der Änderung gehört auch die (unterirdische) Niederschlagswasser-Beseitigungsanlage des Erftverbandes, die in den nächsten Jahren verlegt werden soll.

5.0 Naturschutzrechtliche Belange

Die geplante Inanspruchnahme eines im Landschaftsplan festgesetzten Landschaftsschutzgebiets macht die Klärung der natur- und landschaftsschutzrechtlichen Fragen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen erforderlich.

Eine entsprechende Voranfrage bei der Unteren Naturschutzbehörde hat ergeben, dass aufgrund der bestehenden baulichen Vorbelastungen durch die frühere Kläranlage, die Gemeinschaftsunterkunft und die Niederschlagswasserbeseitigungsanlage des Erftverbandes, die zusätzliche Beeinträchtigung durch eine Gemeinbedarfsfläche im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet als noch vertretbar angesehen wird.

Die vom Büro für Faunistik erstellte Artenschutzprüfung hat ergeben, dass unter den planungsrelevanten Brutvogelarten für die deutlich außerhalb des Vorhabenbereichs brütenden Arten Star und Girlitz keine artenschutz-

rechtlichen Betroffenheiten zu erkennen sind, da ihre Brutplätze weder direkt in Anspruch genommen noch indirekt beeinträchtigt werden und der Vorhabenbereich für die Arten keinen essenziellen Nahrungsraum darstellt. Für die Haselmaus werden umfangreiche Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, falls die Art in den zurzeit noch laufenden Untersuchungen nachgewiesen wird. Dadurch wird die eine Auslösung des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verhindert. Um eine Tötung durch Rodungsarbeiten zu vermeiden, müssten die (potentiell) vorkommenden Haselmäuse in ihrer aktiven Zeit umgesiedelt werden. Hierzu werden die Haselmauskästen genutzt, die im Aktivitätszeitraum von März bis September zurzeit regelmäßig auf Vorkommen kontrolliert werden. Bei festgestellten Vorkommen werden die Tiere in geeignete Lebensräume umgesiedelt. Falls Vorkommen festgestellt werden, kann davon ausgegangen werden, dass der an das Vorhabengebiet angrenzende Gehölzbestand einen geeigneten Ausweichlebensraum für die Haselmaus darstellt. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen zulässig.

Die ebenfalls vom Büro für Faunistik erstellte Umweltprüfung hat ergeben, dass durch die 33. Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter entstehen werden. Erhebliche Auswirkungen entstehen erst mit Realisierung der Planung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens. Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden werden mit der 33. Änderung voraussichtlich erhebliche Auswirkungen vorbereitet. Zur Vermeidung und zum Ausgleich dieser erheblichen Auswirkungen sind auf der nachgelagerten Ebene des Bebauungsplanverfahrens bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geeignete Maßnahmen zu entwickeln.

6.0 Immissionsschutzrechtliche Belange

Eine Voranfrage bei der Unteren Immissionsschutzbehörde hat ergeben, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen diesen Standort bestehen und dass eine Umsetzbarkeit der geplanten Nutzung (u.a. Kindertagesstätte) zu erkennen ist. Schalltechnische Probleme aufgrund der nahen Bundesstraße oder der Papierfabrik könnten notfalls über passiven Schallschutz gelöst werden. Der

Bebauungsplan des Gewerbe- bzw. Industriegebietes ist entsprechend kontingiert, um der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme Rechnung zu tragen und verschiedene Nutzungen zu ermöglichen. Das beauftragte Lärmgutachten hat folgendes Ergebnis erbracht: Passend zu den geplanten Gemeinbedarfsnutzungen und den Immissionsvorbelastungen werden die gebietsbezogenen Orientierungswerte für ein Mischgebiet (MI) während des Tages- und Nachtzeitraums eingehalten. Die schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm zeigt weiterhin, dass die für das Plangebiet berechneten Einwirkpegel den Anforderungen aus der Bauleitplanung bzw. der TA Lärm genügen. Somit kann abschließend zusammengefasst werden, dass unter der Berücksichtigung der hier genannten Randbedingungen die Planung der Kindertagesstätte sowie der Bestand der Gemeinschaftsunterkunft in einem als Mischgebiet (MI) ausgewiesenem Gebiet im Einklang mit den Anforderungen aus Immissionsschutz und der Bauleitplanung steht. Somit ist auch gewährleistet, dass die Nutzung der bauplanungsrechtlich gewährleisteten Möglichkeiten über die im Bebauungsplan Nr. 11/61 festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungen bezüglich des Bestands sowie der Erweiterungsabsichten für das ansässige Industrieunternehmen (Papierfabrik) sichergestellt wird.

7.0 Bodenschutzrechtliche Belange

Da es sich um den Standort der ehemaligen Kläranlage handelt, wurde eine Voranfrage bei der Unteren Bodenschutzbehörde gestellt mit dem Ergebnis, dass keine Altlasteneintragung für den Standort vorliegt. Da die Bodenschutzbehörde beim Kläranlagenrückbau nicht beteiligt war, ist eine bodengutachterliche Untersuchung und Bewertung insbesondere für die zukünftigen Spielbereiche des Kindergartens erforderlich. Das durch die Firma Geotechnik West/Monschau) erstellte Bodengutachten hat ergeben, dass im maßgeblichen Bereich keine gravierenden Bodenverunreinigungen vorliegen und ein Kindergarten in diesem Bereich einschließlich der zugehörigen Spielfläche grundsätzlich realisierbar ist. Das Gutachten wird der unteren Bodenbehörde im Rahmen der Offenlage vorgelegt.

Ergebnis Bodengutachten: Verglichen mit den Vorsorgewerten der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden –Mensch und hier für Kinderspielflächen sind die ermittelten Schadstoffgehalte im Hinblick auf die geplante Neunutzung (= Neubau einer Kita) nach Auffassung des Gutachters

unkritisch, zumal die Vorsorgewerte nicht überschritten werden. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Analysen nicht alle gem. BBodSchV beurteilungsrelevanten Parameter umfassen.

Es wird daher dringend empfohlen, die Ergebnisse der orientierenden Deklarationsanalysen mit den zuständigen Behörden im Hinblick auf die geplante Bebauung/Nutzung sowie die Erfordernis ergänzender Betrachtungen sowie eventueller Vorsorgemaßnahmen (z.B. Abdecken der vorhandenen Auffüllungen in Freiflächen mit rd. 30 cm dickem schadstofffreiem Mutterboden mit Geotextil/Grabesperre an der Basis) zu diskutieren.

8.0 Standortalternativen

Alternative Standorte innerhalb des Siedlungsraumes bestehen derzeit nicht und die Inanspruchnahme von regionalplanerischem Freiraum ist in diesem Fall der Unterbringung einer dringend erforderlichen Kindertagesstätte für die Kernstadt Zülpich daher ausnahmsweise erforderlich. Im Bereich der im FNP enthaltenen Wohnbauflächen 1.9-1.11 (künftiges Baugebiet Seeterrassen) sind zwar gemäß Bebauungsplanvorentwurf mehrere Kindergärten vorgesehen, die aber in erster Linie für den Bedarf dieses zukünftigen Wohngebietes am Süd-Westrand des Kernortes reserviert sind und den kurzfristigen Bedarf an zusätzlichen Kindergartenplätzen nicht abdecken können. Die potenziellen Wohnbauflächen nördlich vom bestehenden Gebiet Seegärten I stehen mittelfristig nicht für eine Bebauung zur Verfügung, da sie derzeit wegen Artenschutz Feldhamster noch nicht im FNP enthalten sind.

9.0 Auswirkungen der Planänderung

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Gemeinbedarfsfläche auf dem Gelände der ehemaligen Kläranlage unmittelbar angrenzend an die Ketteler Siedlung geschaffen.

Zülpich, 07.09.2021
i.A. Mohr, Team 401