

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	Verkehrliche Belange	4
6.0	Naturschutzrechtliche und forstwirtschaftliche Belange	5
7.0	Immissionsschutzrechtliche Belange	6
8.0	Bodenschutzrechtliche Belange	8
9.0	Standortalternativen	9
10.0	Auswirkungen der Planänderung	9

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. Ziel ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit einer Kita für die großen Wohngebiete nördlich und südlich der Römerallee. Die nächstgelegenen Kitas sind mit einer Entfernung von 1000 m (Kath. Kindergarten am Wingert) bzw. 1500 m (Kita Rappelzappel, Kita Blayer Straße) zu weit und zu unattraktiv (Hauptverkehrsstraße Römerallee) für eine fußläufige Erreichbarkeit. Mit einem Kita-Standort in unmittelbarer Nähe der großen Wohngebiete nördlich und südlich der Römerallee sind optimale Voraussetzungen dafür gegeben, dass viele dort wohnende Kinder zukünftig zu Fuß oder mit dem Fahrrad zur Kita kommen können. 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 Verkehrliche Belange

Der Hertenicher Weg ist mit einer Straßenraumquerschnittsbreite von insgesamt 10 m, einer Fahrbahnbreite von 5,70 m (Begegnungsfall Lkw-Lkw) und beidseitigen Gehwegen zur Aufnahme des wohngebietsbezogenen Verkehrs (einschl. zukünftigem Kindergartenstandort) grundsätzlich ohne weiteres in der Lage. Problem sind die für den heutigen Bedarf nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehenden privaten Stellplätze im

Mehrfamilienhausviertel. Aufgrund des daraus resultierenden hohen Parkdrucks sollten deshalb im Rahmen einer Verkehrsschau verkehrsordnende Maßnahmen im Hertenicher Weg geprüft werden, z.B. die Festlegung von Parkflächen, sodass genügend Kfz-Ausweichstellen sichergestellt werden können. Außerdem können evtl. weitere Markierungen der sog. Haifischzähne erfolgen. Des Weiteren sollte darauf hingewirkt werden, dass zusätzliche private Stellplätze im Bereich des Mehrfamilienhausviertels realisiert werden, um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum zu reduzieren.

Im Zuge der weiteren Kita-Planungen sollte am Ende des Hertenicher Weges eine Wendemöglichkeit sowie die notwendigen Stellplätze für Kita-Mitarbeiter und Kita-Besucher geschaffen werden.

6.0 Naturschutzrechtliche und forstwirtschaftliche 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.

Der Träger der Landschaftsplanung hat in der Stellungnahme des Kreises Euskirchen vom 19.05.2021 dieser Änderung des Flächennutzungsplans im Sinne des § 20 Abs. 4 LNatSchG nicht widersprochen.

Die vom Büro für Faunistik erstellte Artenschutzprüfung hat ergeben, dass im Untersuchungsraum sowie im näheren Umfeld Brutvorkommen verschiedener nicht-planungsrelevanter Brutvogelarten nachgewiesen worden sind. Bei diesen Arten treten im Regelfall keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ein, so auch im vorliegenden Fall, da für evtl. von Lebensraumverlusten betroffene einzelne Vorkommen solcher Vogelarten Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden sind und das Vorhaben lediglich mit räumlich

begrenzten Störwirkungen verbunden ist. Das Verbot eingriffsbedingter Tötungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG gilt allerdings auch für die nicht-planungsrelevanten Arten, somit sind Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung der Individuen und Entwicklungsstadien erforderlich (Ausschlusszeit für Eingriffe in mögliche Brutbereiche, Vermeidungsmaßnahme V2).

Bei den im Untersuchungsraum auftretenden planungsrelevanten Gastvogelarten und Überfliegern können artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden, da die vorhabenbedingten Flächenbeanspruchungen und Störungen keine Brutplätze und keine essenziellen Teilhabitate betreffen, sondern allenfalls geringe Anteile möglicher Nahrungsräume bzw. Teillebensräume solcher Arten.

Unter den planungsrelevanten Brutvogelarten sind für die deutlich außerhalb des Vorhabenbereichs brütenden Arten Star und Girlitz keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten zu erkennen, da ihre Brutplätze weder direkt in Anspruch genommen noch indirekt beeinträchtigt werden und der Vorhabenbereich für die Arten keinen essenziellen Nahrungsraum darstellt.

Vorkommen von Anhang IV Arten innerhalb des Wirkraums des Vorhabens können bis auf Fledermausarten als Nahrungsgäste ausgeschlossen werden. Für die potenziell auftretenden Fledermausarten (v.a. Zwergfledermaus) sind keine vorhabenbedingten Konflikte zu erkennen, so dass auch für sie eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

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.

Bei der bestehenden Bepflanzung (ca. 60 % der Fläche des Plangebietes) handelt es sich formal um Wald im Sinne des Landesforstgesetzes, der in das Forsteinrichtungswerk eingetragen ist (siehe Stellungnahme Regionalforstamt).

Es handelt sich um eine Forstkultur, welche im März 2008 angelegt wurde. Da die vorgesehene Fläche dementsprechend derzeit mit Wald bestockt ist, ist eine Waldumwandlungsgenehmigung spätestens parallel zum Baugenehmigungsverfahren einzuholen. Hierbei ist zu beachten, dass die Waldinanspruchnahme in geeigneter Art und Weise zu kompensieren ist. Das Verhältnis des forstlichen Ausgleichs wird im Einvernehmen mit dem Regionalforstamt festgelegt.

Wie der beauftragte Artenschutzgutachter, Büro für Faunistik, Köln, bestätigt hat, dient diese Ausgleichsmaßnahme zugleich prophylaktisch einem artenschutzrechtlichen Ausgleich für die Nachtigall, für die im Plangebiet zwar kein Brutnachweis erbracht werden konnte, die aber eventuell in den Anschlussbereichen (Böschungen) ihren Lebensraum hat. Wie der beauftragte Artenschutzgutachter ebenfalls bestätigt hat, ist ein eventuelles Nachtigallvorkommen durch die vergleichsweise geringe Inanspruchnahme der Gehölzfläche im Bestand nicht gefährdet.

7.0 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 kontingentierte, 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.

8.0 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.

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.

Das Gutachten ist der unteren Bodenbehörde im Rahmen der Offenlage vorgelegt worden. Unter Einbeziehung der gesamten Untersuchungsergebnisse gemäß LAGA TR Boden vertritt die untere Bodenbehörde aus bodenschutzrechtlicher Sicht die fachliche Auffassung, dass sich daraus keine Anhaltspunkte für einen weitergehenden Untersuchungsbedarf im Hinblick auf geplante Nutzung der untersuchten Freifläche als Kinderspielfläche ableiten lassen.

Insofern sind die gegen das Planvorhaben aus bodenschutzrechtlicher Sicht ursprünglich bestehenden Bedenken ausgeräumt worden.

9.0 Standortalternativen

Alternative Standorte innerhalb des Siedlungsraumes bestehen derzeit nicht und die Inanspruchnahme von regionalplanerischem Freiraum ist in diesem Fall für die Unterbringung einer dringend erforderlichen Kindertagesstätte für die Kernstadt Zülpich 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.

Der im Rahmen der Öffentlichen Auslegung vorgeschlagene Standort „Krefelder Straße“ steht auch nicht zur Verfügung, da dieses direkt am Bahnhof gelegene Grundstück dringend für die Realisierung des zukünftigen Park & Ride-Parkplatzes am Bahnhof Zülpich benötigt wird.

Im Nordosten der Kernstadt stehen damit zur Versorgung der nördlich und südlich an die Römerallee angrenzenden großen Wohngebiete keine

alternativen Kita-Grundstücke zur Verfügung, die eine fußläufige Erreichbarkeit für Kinder und Eltern aufweisen.

10.0 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.

Hinweise

Grundwasserabsenkungen

Der Planungsbereich ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Folgendes sollte berücksichtigt werden: Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Es wird empfohlen, zu Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

Grundwassermessstellen/Grundwasserstand/Regenrückhaltebecken

Im Plangebiet befinden sich aktive oder inaktive Grundwassermessstellen des Erftverbandes. Aktive Grundwassermessstellen sind notwendige Instrumente der Gewässerunterhaltung nach § 91 Wasserhaushaltsgesetz. Daher sind ihre Zugänglichkeit und ihr Bestand dauerhaft zu wahren. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass inaktive Grundwassermessstellen, die nicht zurückgebaut und verfüllt worden sind, die Tragfähigkeit des Baugrundes beeinflussen können. Sollte innerhalb eines 200 m Korridors der Baumaßnahme eine Grundwassermessstelle liegen, dann ist zum Zwecke der Einweisung vor Beginn der Maßnahme mit dem zuständigen Ansprechpartner Herrn Künster, Abteilung Grundwasser, Tel.-Nr.: 02271/88-1524, Mail: harald.kuenster@erftverband.de Kontakt aufzunehmen.

Des Weiteren treten im Bereich des Plangebietes flurnahe Grundwasserstände auf. Bei diesbezüglichen Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Lenkenhoff, Abteilung G1 - Grundwasser, Tel.-Nr.: 02271/88-1294, E-Mail: petra.lenkenhoff@erftverband.de.

Zudem befindet sich aktuell ein Regenrückhaltebecken unter dem gekennzeichneten Bereich. Dieses RRB wird im Rahmen des Weiteren Netzausbaus voraussichtlich entfallen und in Abstimmung mit der Stadt Zülpich stillgelegt oder rückgebaut. Sobald die Planungen konkreter werden, finden weitere Abstimmungen statt. Bei diesbezüglichen Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Bsirske, Abteilung A2 - Planen und Bauen, Tel.-Nr.: 02271/88-1326, E-Mail: elke.bsirske@erftverband.de.

Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der

Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen. Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

Stadt Zülpich, Gemarkung Zülpich: 2 / T

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte". Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, Schulen etc.

Zülpich, den 18.07.2022

Team 401