

KREISSTADT BERGHEIM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 278/NA
'Peter-Achnitz-Straße'**

**BEGRÜNDUNG ZUM
STÄDTEBAULICHEN VORENTWURF**

Aachen, den 17. März 2016

A STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt das Plangebiet als ‚Allgemeinen Siedlungsbereich‘ (ASB) dar.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 278/NA liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 7 ‚Rommerskirchener Loessplatte‘ des Rhein-Erft-Kreises. Der Landschaftsplan setzt für das Plangebiet keine Schutzgebiete fest, sondern stellt für einen großen Teil im westlichen Bereich des Plangebietes das Entwicklungsziel ‚Anreicherung einer im Ganzen zu erhaltenden Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen‘ dar.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Bergheim stellt den Großteil des Planbereiches als „Wohnbauflächen“ dar. Der Nordwesten des Plangebietes ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlagen dargestellt. Der Bereich unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend mit dem Sondergebiet Nahversorgung, den Sportanlagen und den Flächen für den Gemeindebedarf erhält im Flächennutzungsplan die Darstellung als Siedlungsschwerpunkt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 278/NA erfolgt die 136. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2. Ausgangssituation

Im Jahr 1997 hat die Kreisstadt Bergheim einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb für das Gebiet ‚Im Euel‘ in Niederaußem/Oberaßem durchgeführt. Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses ist im Jahr 2005 ein Bebauungsplanvorentwurf (BP 200 ‚Im Euel‘) für den Gesamt- raum entwickelt worden. Das Verfahren für das gesamte Gebiet wurde jedoch nur bis zur frühzeitigen Beteiligung durchgeführt.

Zur Rechtskraft sind bisher kleine Teilbereiche im Südwesten des Gebietes (BP 200.1/OA-NA ‚Versorgungsbereich Im Euel‘) und im Norden (Nr. 200.3/Na ‚Im Euel – Alte Maar‘) gelangt.

Der Bebauungsplan 200.1/OA-NA ‚Versorgungsbereich im Euel‘, der seit 2007 rechtskräftig ist und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Vollsortimenters (REWE) und des zweiten Lebensmitteldiscounters (Lidl) am Standort geschaffen hat, trifft Festsetzungen für einen ca. 1,6 ha großen Teilbereich des nordwestlichen Plangebietes. Neben der Festsetzung von Verkehrsflächen, die einen Quartiersplatz und einen

Parkplatz südlich der Peter-Achnitz-Straße beinhalten, sind das Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes, der Lärmschutzwall entlang der südlichen Plangebietsgrenze mit einer Höhe von 3,0 m über der Peter-Achnitz-Straße sowie zwei Mischgebiete festgesetzt. Im östlich gelegenen Mischgebiet wurde bereits ein zweigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss errichtet, in dem Wohngemeinschaften und abgeschlossene Apartments für Senioren untergebracht sind.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 278/NA treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 200.1/OA-NA für den überlagerten Bereich außer Kraft.

Das ca. 3,7 ha große Plangebiet liegt im Schwerpunkt des gemeinsamen Wohnsiedlungsbereiches Ober-/Niederaußem. Unmittelbar südwestlich schließt sich der Nahversorgungsstandort (Aldi, Lidl, Rewe, Gärtnerei) zwischen Oberaußemer Straße (L 91) als wichtigster Verbindungsstraße zwischen den Stadtteilen Ober- und Niederaußem und Peter-Achnitz-Straße an. Die Peter-Achnitz-Straße bildet in weiten Teilen die südwestliche Plangebietsgrenze und dient der Erschließung des Standortes. Entlang des östlichen Bereiches der Straße wurde zwischen der realisierten Bebauung für Senioren und dem Wirtschaftsweg im Südosten des Plangebietes bereits ein Lärmschutzwall innerhalb des Geltungsbereiches errichtet.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 92, 234 und Teile von 232 und 235 in der Flur 1, Gemarkung Oberaußem-Fortuna sowie 1128, 1129, 1130, 1154, 1155, 1156, 1157, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1171, 1181, 1182 und Teile der Flurstücke 1166 und 1167 in der Flur 2, Gemarkung Niederaußem. Die detaillierte Abgrenzung ist dem städtebaulichen Konzept zu entnehmen.

Westlich des Plangebietes befinden sich ein Ladenzentrum entlang der Paulusstraße und soziale Einrichtungen (Schulen, Kindertagesstätte) an der Straße ‚Im Euel‘ als nordwestlicher Plangebietsgrenze. Nördlich davon schließt sich ein Ein- und Zweifamilienhausgebiet aus den 70er Jahren an (Ritterspornweg, Krokusweg, Perlgrasweg).

Im Nordosten und Südosten grenzen ausgedehnte Ackerflächen an das Plangebiet. Die Fläche des Plangebietes fällt von Süden nach Norden um ca. 4,00 m ab und wird derzeit ebenfalls vorrangig als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

3. Ziel und Zweck der Planung

Planungshintergrund ist die vor ca. 15 Jahren begonnene Ansiedlung von zentralen Einrichtungen und Lebensmittelmärkten im Entwicklungsbereich ‚Im Euel‘ / ‚Oberaußemer Straße‘ zwischen den zwei Stadtteilen Oberaußem und Niederaußem.

Die Kreisstadt verfolgt die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches an dieser zentralen Schnittstelle zwischen den beiden Stadtteilen

Oberaußem und Niederaußem. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für diese Bereiche wird derzeit vorbereitet.

Die Entwicklungsstrategie der Stadt Bergheim für die Stadtteile Ober- und Niederaußem lässt sich anhand des Flächennutzungsplanes der Stadt ablesen. Zwischen den Stadtteilen soll eine Bündelung von zentralen Funktionen wie ortsübergreifenden Gemeinbedarfs- und Sportanlagen sowie dem ‚Sondergebiet Nahversorgung‘ erfolgen und gleichzeitig soll hier eine siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung stattfinden. Hierzu wurden im Flächennutzungsplan der Stadt Bergheim nördlich der Oberaußemer Straße weiträumig neue Wohnbauflächen dargestellt. Die baulichen Entwicklungen im Plangebiet sollen sowohl eine gute Verknüpfung zu den umgebenden Wohngebieten und Versorgungseinrichtungen wie auch zum Landschaftsraum herstellen.

Im Plangebiet sollen zum einen die Voraussetzungen für die Erweiterung und Stärkung des Nahversorgungszentrums zwischen Oberaußemer Straße und Peter-Achnitz-Straße geschaffen werden. Es bestehen Bestrebungen zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Nordwesten des Geltungsgebietes und weiterer Wohn- und Geschäftshäuser westlich des ‚Freizeitweges‘, der das Plangebiet in Südwest-Nordost-Richtung durchschneidet. Zum anderen sollen attraktive Bauflächen unter dem Leitgedanken des Mehrgenerationenwohnens bereitgestellt werden, die unterschiedliche Wohnformen vorsehen und somit auf die demographischen Entwicklungen reagieren. Vorgesehen sind Wohngebäude für Senioren, wobei sowohl Angebote des Betreuten Wohnens wie auch barrierefreie Apartments ohne Betreuungsangebote angedacht sind, sowie Mehrgenerationen- und Einfamilienhäuser. Älteren Menschen, deren Anteil infolge des demographischen Wandels zusehends steigt, soll die Möglichkeit gegeben werden, integriert und nach Möglichkeit selbstbestimmt in dem Wohngebiet leben zu können. Insbesondere die Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote (u.a. Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Apotheke sowie Arztpraxen), in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, deren Erweiterung geplant ist, bieten hierfür ideale Voraussetzungen.

Es gibt verschiedene Prognoserechnungen für die Bevölkerungsentwicklung in Bergheim. Das mittlere Prognoseszenario geht trotz der Nähe zum Ballungsraum Köln von einer Abnahme der Bevölkerung bis zum Jahr 2020 von derzeit ca. 59.700 auf ca. 58.300 Personen aus. (Städtebauliche Rahmenplanung ‚Zentraler Versorgungsbereich für die Stadtteile Oberaußem / Niederaußem‘, PE Becker GmbH)

Im Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 vom Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen wird der Stadt Bergheim allerdings sowohl auf dem Mietwohnungs- wie auch auf dem Eigentumsmarkt ein überdurchschnittliches Be-

darfsniveau zugesprochen.

In der Fortschreibung ‚Demographisches Gutachten für die Kreisstadt Bergheim‘ zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 2010 wird von der Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH eine Kombination von Strategien im Umgang mit dem demographischen Wandel empfohlen. Laut Gutachten ist eine Konzentration des Angebotes an einem zentralen Standort zwischen beiden Stadtteilen, auch im Sinne der Wettbewerbsfähigkeit der Anbieter, unumgänglich. Dies ergibt sich aus einer „drohenden Überalterung der Bevölkerung, einem tendenziell sinkenden Nachfragepotenzial und den aktuellen innerörtlichen Entwicklungen, mit dem Schließen bisheriger kleinerer Versorgungseinrichtungen.“ (Städtebauliche Rahmenplanung ‚Zentraler Versorgungsbereich für die Stadtteile Oberaußem / Niederaußem‘, PE Becker GmbH)

4. Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Ziel der Planung ist die Ergänzung des Nahversorgungsangebotes am Standort sowie das Schaffen unterschiedlicher Wohnformen mit dem Schwerpunkt des ‚Mehrgenerationenwohnens‘. Es soll der günstigen Lage im Stadtgebiet entsprechend ein belebtes, durchmischtes Quartier entstehen, welches sich gut in den Landschaftsraum eingliedert und Verbindungen zu benachbarten Nutzungen schafft.

Um diesen Zielen gerecht zu werden, sind unterschiedliche Gebäudetypologien im Plangebiet vorgesehen.

Im Westen des Plangebietes ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit vorgelagerten Stellplätzen in erforderlicher Anzahl ergänzend zum vorhandenen Nahversorgungsangebot geplant. Unmittelbar südöstlich daran angrenzend soll ein Mehrfamilienhaus errichtet werden, in welches in Ausrichtung zur Peter-Achnitz-Straße ebenfalls Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen integriert werden können.

Entlang der Peter-Achnitz-Straße, südlich der neu geplanten Ringstraße, sind neben dem bereits realisierten Wohnkomplex für Senioren zusätzliche Wohngebäude und Einrichtungen für Senioren (Ärztehaus, Betreutes Wohnen, Seniorenappartements) sowie weitere Wohn- und Geschäftshäuser mit maximal drei Geschossen vorgesehen. Folglich integriert sich das zweigeschossige Bestandsgebäude mit Staffelgeschoss im Plangebiet gut in die Neuplanungen.

Einfamilienhäuser in Form von Doppelhäusern und Hausgruppen sind im Zentrum und im Norden des Plangebietes, angrenzend an den Landschaftsraum, geplant. Durch eine maximale Zweigeschossigkeit der Gebäude soll eine gute Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum gewährleistet werden.

Zur Fassung des Straßenraumes werden die Gebäude mit einem Abstand

von in der Regel 3,00 m als Vorgartenbereich an der Straße platziert. Ergänzende Bäume dienen ebenfalls der Raumkantenbildung und schaffen gleichzeitig ein optisch attraktives Erscheinungsbild sowie einen positiven Einfluss auf das lokale Klima.

Die Gebäude orientieren sich überwiegend an den Plangebietsgrenzen und weichen zwischen 35° und 55° von der reinen West-Ost-Ausrichtung ab. Durch die Stellung der Gebäude werden Gartenflächen mit einer guten Ausrichtung geschaffen und reine Nordgärten grundsätzlich vermieden.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt zum einen über das bestehende Regenrückhaltebecken (RRB) im Nordwesten sowie in einer Versickerungsanlage im Osten des Plangebietes, wobei die Größe des Beckens noch zu prüfen ist. Der danebenliegende Wirtschaftsweg, der im südlichen Bereich als eine Anbindung zum Plangebiet ausgebaut wird, bleibt zur weiteren Bewirtschaftung der Ackerflächen in nördlicher Richtung erhalten.

Zur Verknüpfung mit dem Landschaftsraum wird der Wirtschaftsweg, der das Plangebiet zentral in Südwest-Nordost-Richtung durchschneidet und bis zum nördlich der Ackerflächen gelegenen Wohngebiet ‚Alte Maar‘ führt, als barrierefreier ‚Freizeitweg‘ in 2,70 m Breite mit 2,00 m Grünstreifen ausgebaut. Betont wird der Weg durch eine einseitige Allee.

Der bestehende Lärmschutzwall nordöstlich der Peter-Achnitz-Straße wird im Bereich zwischen dem ‚Freizeitweg‘ und der südöstlichen Anbindung zum Plangebiet zum Schutz der dahinterliegenden Bebauung erhalten. Lediglich im Bereich zwischen der realisierten Wohnbebauung für Senioren und dem Freizeitweg wird er abgetragen um die Orientierung des dahinter geplanten Gebäudes zur Peter-Achnitz-Straße zu ermöglichen.

5. Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept sieht eine Ringerschließung mit zweifacher Anbindung an die Peter-Achnitz-Straße vor: Im Südwesten und -osten des Plangebietes wird die Erschließung in die Bereiche der vorhandenen Wirtschaftswege gelegt. Die Ringerschließung ist in allen Abschnitten auf eine Breite von mindestens 6,00 m ausgebaut. Im gesamten Plangebiet im Bereich der Planstraße 1 und Planstraße 2 sind die Straßen als Mischflächen, d.h. ohne bauliche Trennung von Flächen für den motorisierten Verkehr und Wegen für Fußgänger und Radfahrer, ausgelegt. In der Mitte des Plangebietes ist eine geringfügige Aufweitung der Planstraße 1 geplant. Der entstehende Platz kann als zentraler Treffpunkt für das Gebiet genutzt werden.

Die Planstraße 3 soll im Trennungsprinzip mit einer Straßenbreite von 6,00 m sowie einseitigen Stellplatzflächen von 2,00 m Breite und beidseitigen 1,75 m breiten Gehwegen ausgebaut werden. Die größere Breite die-

ser Straße ergibt sich daraus, dass sie als Anschlussstraße für künftig zu entwickelnde Baugebiete nördlich des Plangebietes dienen soll.

Zur Erschließung des gesamten Plangebietes sind zusätzlich drei Stichstraßen erforderlich, die lediglich eine Breite von 4,75 m erhalten. Diese Straßen sind nicht zur Befahrung von Müllfahrzeugen vorgesehen, sodass dezentrale Müllsammelstellen an der Haupterschließungsstraße notwendig sind.

Im Bereich des Bestandsgebäudes im Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle ‚Niederaußem Peter-Achnitz-Str.‘, die von der Buslinie 971 als Verbindung zwischen dem Bergheimer Bahnhof und dem Bahnhof in Rommerskirchen angefahren wird.

Zusätzlich ist das Plangebiet über die Buslinien 961, 971, 923, 924 und 970 an der Haltestelle ‚Oberaüßemer Straße‘ in einer Entfernung von ca. 200 m Luftlinie westlich des Plangebietes und über die Buslinien 923 und 961 an der Haltestelle ‚Am Eulenturm‘ in etwa 150 m Entfernung von der südöstlichen Plangebietsgrenze angebunden.

Von hier aus können u.a. die benachbarten Stadtteile Bergheim, Quadrath-Ichendorf, Zieverich, Hückelhoven und die Nachbarstädte Rommerskirchen, Bedburg und Pulheim erreicht werden. Die Buslinien 961 und 970 bieten eine direkte Verbindung nach Köln.

Der ruhende Verkehr für Besucher teilt sich auf öffentliche Stellplatzflächen entlang der Ringstraße und einem Parkplatz südwestlich der Peter-Achnitz-Straße auf, der bereits im Bebauungsplan 200.1/OA-NA ‚Versorgungsbe- reich im Euel‘ als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ‚öffentlicher Parkplatz‘ festgesetzt ist. Aus dem angenommenen Stellplatzschlüssel von 0,5 Besucherstellplätzen pro Wohneinheit ergibt sich für die Ein- und Mehrfamilienhäuser eine Gesamtzahl von ca. 41 Stellplätzen. Hinzu kommen etwa 50 Besucherstellplätze für die übrigen Nutzungen (Einzelhandel, Arztpraxen, Betreutes Wohnen, Seniorenwohnen).

Die Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Aachen ist mit einer verkehrsgutachterlichen Stellungnahme zur Konzeptplanung beauftragt.

6. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt zum einen über das bestehende Regenrückhaltebecken (RRB) im Nordwesten. Die Errichtung eines Notüberlaufs zum bestehenden RW-Kanal in der Straße "Im Euel" wird durch die Stadtwerke Bergheim derzeit vorbereitet und ist somit sichergestellt.

Zum anderen soll das östliche Plangebiet über ein natürlich angelegtes Versickerungsbecken entwässert werden, wobei die Art und Größe des Beckens noch zu prüfen sind.

Wie das Niederschlagswasser aus diesem Bereich versickert werden kann, ist auf der Grundlage der Ergebnisse des hydrogeologischen Gutachtens der Dr. Spoerer & Dr. Hausmann Beratungsgesellschaft mbH im Rahmen der Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes zu untersuchen. Dies beinhaltet ebenso die Untersuchung, welche Art der Niederschlagsentwässerung technisch und wirtschaftlich möglich ist.

7. Flächenbilanz

Plangebiet		36.655 m²
- Bestandsgrundstück		1.675 m ²
- Bestand Verkehrsflächen		2.334 m ²
- Bestand öffentliche Grünflächen		1.323 m ²
- Bruttobauland		31.268 m ²
Bruttobauland	(100,0 %)	31.323 m²
- Plangebiet Ost		25.682 m ²
- Plangebiet West		5.641 m ²
Nettobauland	(70,9 %)	22.175 m²
- Plangebiet Ost		16.752 m ²
- Plangebiet West		5.423 m ²
Verkehrsflächen	(18,9 %)	5.920 m²
- davon Fuß- und Radweg		275 m ²
- davon Wirtschaftsweg		163 m ²
Öffentliche Grünflächen	(10,2 %)	3.228 m²
- Lärmschutzwall		2.181 m ²
- Regenrückhalteanlage		836 m ²
- Verkehrsgrün		211 m ²
Mögliche Hauseinheiten		51
(18 Doppelhaushälften und 33 Hausgruppeneinheiten)		
Mögliche Wohneinheiten in MFH		28
Betreutes Wohnen		23
Seniorenwohnen		39
Summe aller Wohneinheiten		141

B UMWELTBELANGE

1. Allgemeines

Aufgrund des zweistufigen Bebauungsplanverfahrens ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung beschreibt und bewertet.

Für die Flächen außerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 200.1/OA-NA ‚Versorgungsbereich im Euel‘ ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu erstellen.

2. Lärmschutz

Die Peter-Achnitz-Straße im Südwesten des Plangebietes stellt eine erhebliche Emissionsquelle dar. Insbesondere durch die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen wird hier ein hohes Verkehrsaufkommen verzeichnet, welches zukünftig infolge der geplanten baulichen Entwicklungen noch zunehmen wird. Entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 200.1/OA-NA wurde zum Schutz der geplanten Wohngebiete bereits ein Lärmschutzwall entlang der südlichen Plangebietsgrenze in einer Höhe von 3,0 m über der Peter-Achnitz-Straße errichtet, der überwiegend erhalten werden soll.

Zur Beurteilung der Emissionen wurde das Ingenieurbüro ‚Graner + Partner‘ im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit einer gutachterlichen Stellungnahme beauftragt. Darin werden Aussagen dazu getroffen, welche passiven Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Baugebietes zu treffen sind.

3. Boden und Wasser

Zur Berücksichtigung der Schutzgüter Boden und Wasser sind entsprechende Gutachten zu erstellen. Im Rahmen des hydrogeologischen Gutachtens der Dr. Spoerer & Dr. Hausmann Beratungsgesellschaft mbH ist die Versickerungsfähigkeit der Böden im Geltungsbereich zu prüfen und die Entwässerung des Plangebietes nachzuweisen.

Bei den Böden ist von Typischer Parabraunerde mit schluffigem Lehm und lehmigem Schluff auszugehen. Gemäß dem Informationskataster ‚Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen‘ vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen sind die Böden im Plangebiet nur bedingt zur Versickerung geeignet.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4. Artenschutz und biologische Vielfalt

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Artenschutzprüfung II zur Erfassung der artenschutzrechtlich relevanten Arten vorgenommen.

Bei sämtlichen Baumaßnahmen im Umfeld des Eulenturms ist gemäß dem artenschutzrechtlichen Gutachten zur Schleiereule des Büros für Ökologie und Landschaftsplanung Fehr, Stolberg 2006 bzw. der Stellungnahme des Rhein-Erft-Kreises zum Bebauungsplan Nr. 200.1/OA-NA vom 14.03.07 eine eigenständige artenschutzrechtliche Befreiungsgenehmigung gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz bei der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beantragen.

Quellenverzeichnis:

Fortschreibung "Demographisches Gutachten für die Kreisstadt Bergheim" zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes,
Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln,
Juli 2010

Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017,
Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen,
Januar 2014

Städtebauliche Rahmenplanung ‚Zentraler Versorgungsbereich für die Stadtteile Oberaußem / Niederaußem‘,
PE Becker GmbH,
Januar 2014