

Kreisstadt Bergheim

Bebauungsplan Nr. 2/Paffendorf,

1. Änderung

Begründung

**Änderungen und Ergänzungen der Begründung von
Dezember 2015 nach der öffentlichen Auslegung sind durch
Streichungen bzw. Kursivschrift kenntlich gemacht*



1	ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	1
1.1	Planungsanlass, Erfordernis und Zielsetzung	1
1.2	Verfahren	3
2	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Lage, Nutzung und Umfeld des Plangebietes	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
2.3	Erschließung	5
2.3.1	Verkehrliche Erschließung	5
2.3.2	Ver- und Entsorgung	6
2.4	Planungsrecht	6
2.5	Schutzgebiete	8
2.6	Fachplanungen	8
2.7	Gewässer	8
2.8	Geologie und Baugrund	8
2.9	Altlasten, Kampfmittel	9
2.10	Denkmalschutz, Bodendenkmal	9
2.11	Artenschutz	10
2.12	Eigentumsverhältnisse	11
3	PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	11
3.1	Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet	11
3.2	Art der baulichen Nutzung – Dorfgebiet MD	12
3.3	Maß der baulichen Nutzung	13
3.4	Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	14
3.5	Verkehrsfläche	15
3.6	Immissionsschutz	15
3.7	Grünflächen	17
3.8	Leistungsrechte	17
3.9	Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“	18
4	VER- UND ENTSORGUNG	18
5	NATUR UND LANDSCHAFT	18
5.1	Rechtsgrundlage	18
5.2	Landschaftspflegerische Maßnahmen – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	19
5.2.1	Auswirkungen des Vorhabens	19
5.2.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen	20
5.2.3	Nachweis des Ausgleichs	22
5.3	Artenschutzrechtliche Belange	23
6	FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE VON § 9 ABS. 4 BAUGB UND § 86 BAUO NRW	24
7	KENNZEICHNUNGEN	25
8	HINWEISE	26
9	FLÄCHENBILANZ	28



1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

1.1 Planungsanlass, Erfordernis und Zielsetzung

Der demografische Entwicklungstrend einer immer älter werdenden Bevölkerung, der bereits in der Kreisstadt Bergheim und der Region eingesetzt hat, wird sich weiter fortsetzen. Daher bedarf es hier zukunftsgerichteter und planerischer Angebote, um dieser Entwicklung gesellschaftlich und marktgerecht entgegenzuwirken.

Bereits mit den Demografie-Beschlüssen des Rates vom 22.01.2007 bekennt sich die Kreisstadt Bergheim zur Solidarität der Generationen. Dabei wurde auch eine Weiterentwicklung von Wohnformen beschlossen, die „nicht nur durch die Entwicklung und Erschließung von neuen Wohnbauflächen sondern auch durch Erhalt und Modernisierung bestehender Bausubstanzen attraktive Angebote für die hier wohnenden Menschen schaffen. Auch neue Wohnformen sollten möglich sein. Darüber hinaus sollten insbesondere jungen Menschen Zuzüge ermöglicht werden. Bei der örtlichen Ausgestaltung ist das gegebene Infrastrukturangebot zu berücksichtigen“. (vgl. Demografie-Beschlüsse der Kreisstadt Bergheim vom 22.01.2007).

Vor dem Hintergrund des sich für die Kreisstadt Bergheim insgesamt abzeichnenden demografischen Veränderungsprozesses droht einigen Ortszentren der Kreisstadt eine Entwicklung, die zunehmend Leerstände in den Ortskernen zur Folge haben kann. Da auch in der Ortslage Paffendorf erste Indikatoren dieser Entwicklung bereits erkennbar sind, sollen hier mögliche, dem demografischen Wandel entgegenwirkende Maßnahmen eingeleitet werden. Bereits in der Studie „Wohnen im Alter“¹ aus dem Jahr 2007 wurden Vorschläge für den Stadtteil Paffendorf unterbreitet, die z. B. Bebauungsmöglichkeiten von tiefen Grundstücken zum Zwecke der Errichtung von „Altenteilerhäusern“ bzw. „Mehrgenerationenwohnen“ vorsehen. Weiterhin sollen gemäß der Studie die sozialen Angebote in Paffendorf gestärkt werden, z. B. durch Schaffung eines Multifunktionshauses. Da es in Paffendorf keine stationäre Betreuung von Pflegebedürftigen gibt, kann es hier sinnvoll sein, Wohn- und Pflegegemeinschaften aufzubauen. Der Ausbau von ambulanten Diensten, Tages- und Kurzzeitpflege, Wohnungsanpassung und organisierte Nachbarschaftshilfe sollen selbständiges Wohnen bis ins hohe Alter ermöglichen.

Das Plangebiet (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2) weist durch seine Struktur (große, tiefe Grundstücke, z. T. unbebaut, unmittelbare Lage an Glescher Straße, Nähe zum Ortszentrum/ Nähe zum Bahnhofspunkt Paffendorf) große städtebauliche Potenziale

¹ Vgl. „Die Kommunen des Rhein-Erft-Kreises vor den Herausforderungen des demografischen Wandels, Schwerpunkt: Wohnen im Alter“, Projektarbeit des Rhein-Erft-Kreises in Zusammenarbeit mit der FHÖV NRW, Abt. Köln, und in Kooperation mit der Kreisstadt Bergheim, 2007

für eine Umsetzung der oben beschriebenen stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen auf. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 1972 setzt für diesen Bereich überwiegend ein Reines Wohngebiet fest. Der Bereich in Richtung alten Ortskern (zwischen Hauptstraße, Gartenstraße und Holzstraße) ist als Dorfgebiet (MD) und Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Baufenster legen die damals beabsichtigen Gebäudeformen relativ konkret mittels Baulinien und Baugrenzen fest.

Ziel ist es, die vorhandenen städtebaulichen Potenziale durch Angebote einer möglichen baulichen Verdichtung und durch erweiterte Nutzungsoptionen zu aktivieren. Diese Zielsetzungen sind mit dem bestehenden Planungsrecht, das die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung insbesondere in den Reinen Wohngebieten (WR) sehr eng umgrenzt, nicht umsetzbar. Durch die Änderung der Baugebietskategorie hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet könnten weitere Nutzungen (z. B. Wohnen und Arbeiten, soziale Einrichtungen und Dienstleistungen) ermöglicht werden. Auch würde eine Überprüfung bzw. Erweiterung der bestehenden Baufenster die Umnutzungsmöglichkeiten oder bauliche Erweiterungen im Plangebiet wesentlich erleichtern.

Die demografischen Betrachtungen für die Kreisstadt Bergheim haben gezeigt, dass die einzelnen Stadtteilzentren durch den fortschreitenden Alterungsprozess und zunehmenden Leerstand erste Verwahrlosungserscheinungen vorweisen. Der Handlungsdruck für den Stadtteil Paffendorf ist aktuell absehbar. Da das städtebauliche Instrumentarium einen relativ langen Zeitraum benötigt, bis Strategien und Ziele umgesetzt werden können bzw. wirken können und da die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 der Umsetzung einer zukunftsorientierten Entwicklung in diesem Bereich entgegenstehen, hat die Kreisstadt Bergheim sich dazu entschlossen, die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 zu ändern. Ziel ist die Änderung der Festsetzung „Reines Wohngebiet“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ sowie ein Angebot großzügigere Baufenster, um damit ein breiteres Nutzungsspektrum zu ermöglichen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für diesen Bereich ist hier für die zukünftige städtebauliche Entwicklung sinnvoll und auch im Hinblick zu bestehenden unmittelbar benachbarten Baugebieten (z. B. Geltungsbereich BP Nr. 157), die als MD – Dorfgebiete planungsrechtlich gesichert sind, städtebaulich nachvollziehbar. An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass die beabsichtigte planungsrechtliche Festlegung als Allgemeines Wohngebiet (WA) der vorhandenen städtebaulichen Situation im Stadtteil Paffendorf insgesamt tragen würde.

1.2 Verfahren

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/Pa handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13a BauGB sind erfüllt, da die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/Pa der Innenentwicklung dient und die zulässige überbaubare Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter dem im Baugesetzbuch festgelegten Schwellenwert von 20.000 bis weniger als 70.000 Quadratmetern liegt.

Aus Inhalt und Zielen des Bebauungsplans Nr. 2/Pa, 1. Änderung ergibt sich, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen werden. Der Bebauungsplan Nr. 2/Pa kann deshalb im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Von einer Umweltprüfung nach § 2a Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB wird damit abgesehen. Aus der Zusammenschau der genannten Vorschriften ergibt sich, dass auch die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich ist.

Durch den Bebauungsplan Nr. 2/Pa, 1. Änderung wird ein größerer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, als er bisher zulässig war und erfolgt ist. Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ermöglichen eine größere Bebauungsdichte, so dass der Schwellenwert gemäß § 13a, Abs. 1, Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 qm zulässiger Grundfläche knapp überschritten wird. Daher wurde zu diesem Bebauungsplan ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Betrachtung des naturschutzfachlichen Eingriffs und notwendiger Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die artenschutzrechtlichen Belange bei Eingriffen in die Natur zu prüfen, um erhebliche Beeinträchtigungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten frühzeitig zu vermeiden und die ökologische Funktionalität der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten weiterhin zu erfüllen. Zu dem Bebauungsplan wurde daher eine artenschutzrechtliche Prüfung nach §§ 42 ff BNatSchG für den Einwirkungsbereich der Planung durchgeführt.

2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Lage, Nutzung und Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nord-Westen des Stadtteiles Paffendorf östlich der K 41, zwischen der Bahnlinie Bedburg-Horrem und der Glescher Straße. Die Bebauung im Plangebiet besteht überwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern (Wohnnutzung, vorwiegend zweigeschossig) mit zahlreichen Anbauten und Nebengebäuden. Auf der

Parzelle 428 im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine Versorgungsstation (Elektrizität – Regelanlage).

Das Plangebiet ist durch die Glescher Straße und der Heckenstraße erschlossen. Die Grundstücke zwischen der Heckenstraße und der Glescher Straße haben überwiegend einen sehr tiefen Zuschnitt (50 m bis 55 m). Der Bereich zwischen der Heckenstraße und der Bahnlinie Bedburg-Horrem ist durch zwei Stichstraßen erschlossen. Insgesamt vier Parzellen im Bebauungsplangebiet sind derzeit noch unbebaut. Im westlichen Bereich des Plangebietes (Bereich Wendehammer sowie Heckenstraße) befinden sich gemäß Festsetzung der Baufenster im aktuell geltenden Bebauungsplan noch Baureserven für weitere ca. 2 bis 3 Wohnhäuser. Diese Bereiche sind derzeit jedoch als Grünflächen angelegt. Diese Grünflächen weisen zur Kreisstraße einen dichten Bestand an Bäumen und Gehölzen auf.

Das Plangebiet ist heute durch Wohnnutzung geprägt. Direkt an das Plangebiet grenzt süd-östlich der Holzgasse der Bereich des Bebauungsplans Nr. 157/Pa „Vordere Heckenstraße“ an, der hier ein gegliedertes Dorfgebiet (MD) festsetzt. In diesem Bereich befinden sich landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen, der Standort der Feuerwehr sowie Wohnnutzung.

Dem Plangebiet gegenüber an der Glescher Straße befindet sich Wohnnutzung aber auch gewerbliche Nutzung, z. B. eine Schreinerei gegenüber der Einfahrt Holzgasse. Jenseits der das Plangebiet begrenzenden Bahnstrecke und der Kreisstraße K 41 schließt sich dann unmittelbar landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen, Hofstellen) an. Weitere gewerblich-industrielle Nutzungen bestehen nördlich an der Grevenbroicher Straße in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet (Emaillierwerk) und ca. 400 m süd-westlich des Plangebietes („Industrie-und Gewerbegebiet Bergheim“).

Der Ortskern von Paffendorf liegt in ca. 400 m Entfernung östlich zum Bebauungsplangebiet, das überregional bekannte Schloss Paffendorf in ca. 250 m Entfernung. Der Bahnhofpunkt an der Strecke Bedburg-Horrem liegt ca. 260 m süd-östlich des Plangebietes.

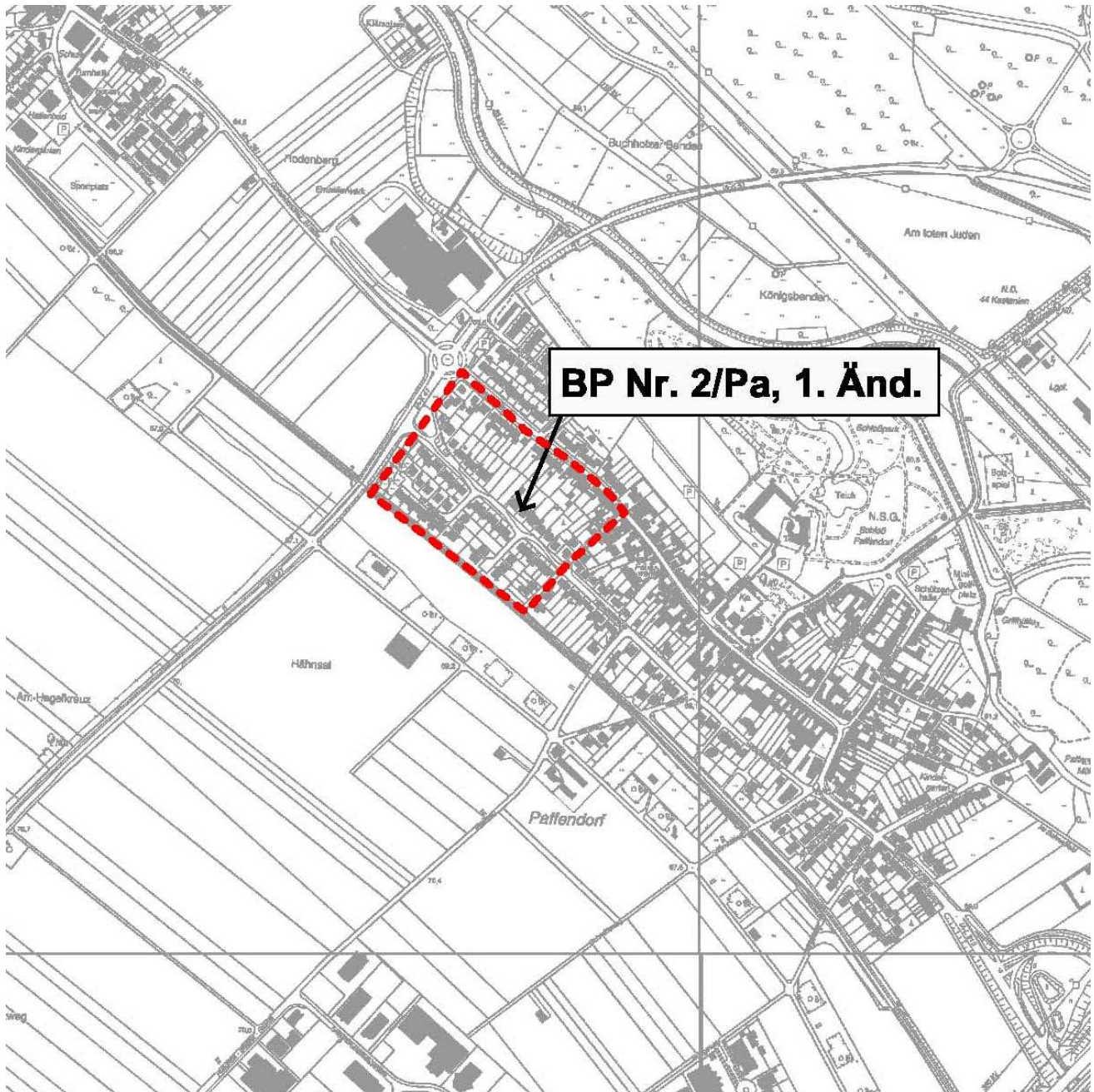
2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Plangeltungsbereich entspricht der Abgrenzung des Bebauungsplans Nr. 2/Pa. Er umfasst das Gebiet zwischen der Glescher Straße (L 361) im Nord-Osten, der Holzgasse im Süd-Osten, der Bahnlinie Bedburg-Horrem im Süd-Westen und der geltenden Planabgrenzung des BP Nr. 2/Pa im Nord-Westen zur K 41.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan und der Plandarstellung des Bebauungsplans Nr. 2/Paffendorf, 1. Änderung im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,6 ha.

Abbildung 1 Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan
Nr. 2/Paffendorf, 1. Änderung



2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Holzgasse an die Glescher Straße angebunden. Eine direkte Anbindung an die K 41 ist über die Heckenstraße gegeben. Die Heckenstraße selbst ist als „Wohn- und Spielstra-

ße“ angelegt. Von der Heckenstraße gehen zwei Stichstraßen ab, die die südliche Hälfte des Plangebietes erschließen. An der nordwestlichen Grenze des Plangebietes führt ein Fußweg von der Heckenstraße zur Glescher Straße.

2.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Trink- und Löschwasser, Abwasser) des Plangebietes ist durch die vorhandene Infrastruktur sichergestellt.

Der Planbereich ist an das Kanalsystem (Mischsystem) angeschlossen, welches auch ausreichende Kapazitäten bei einer baulichen Verdichtung im Plangebiet aufweist.

Eine Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) besteht nicht, da das Gebiet vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurde.

Innerhalb des Plangebietes besteht eine Regelanlage im Eigentum der RWE Power AG. Innerhalb der Grünfläche entlang der Kreisstraße K 41 verlaufen Versorgungsleitungen, deren Trassen dinglich gesichert sind.

An der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht eine Pegelmessstelle innerhalb der Grünfläche, die zu erhalten ist.

2.4 Planungsrecht

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, Stand 2001, stellt die Ortslage Paffendorf innerhalb des allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches dar.

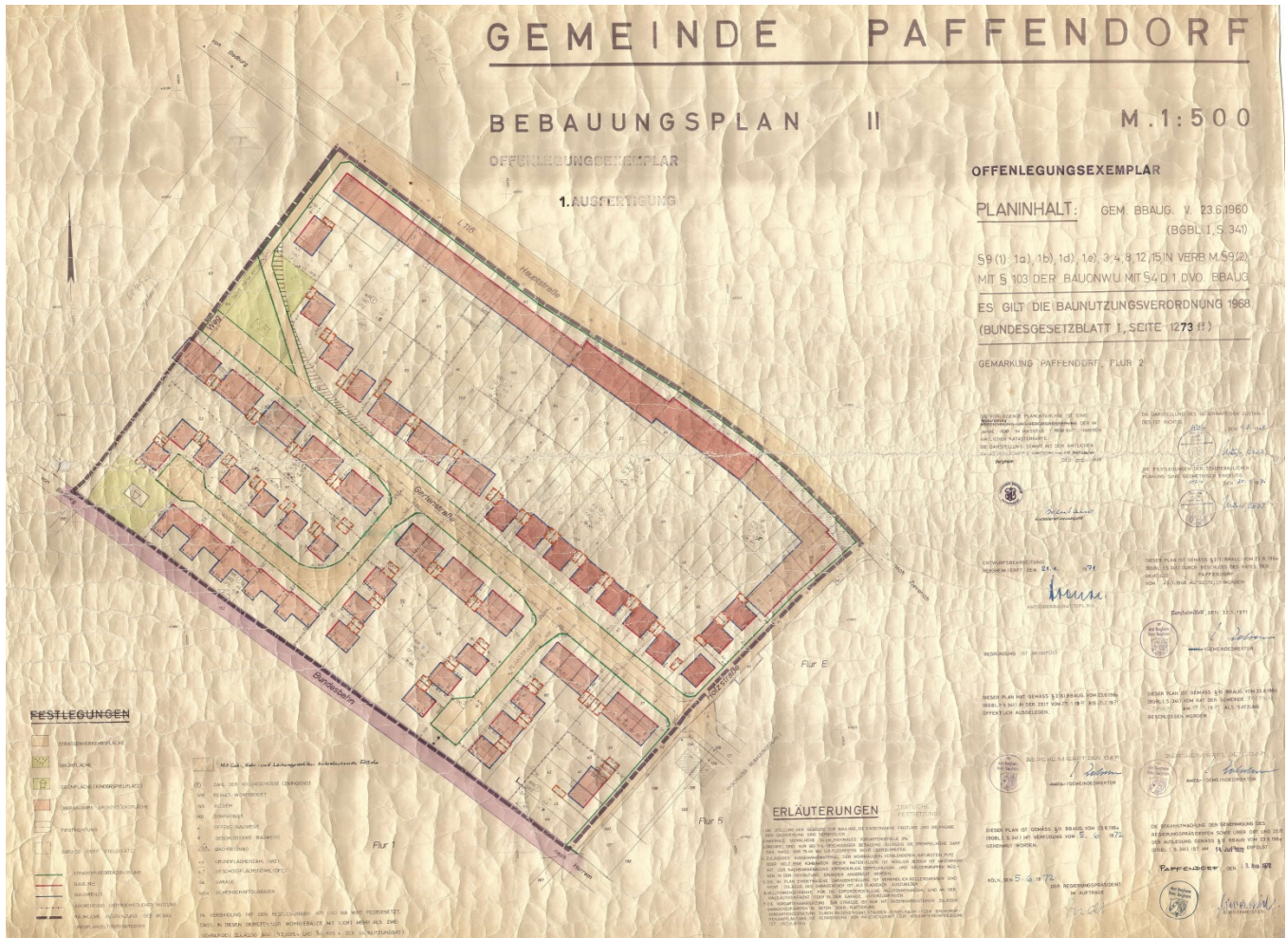
Im sachlichen Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz, Teil 1 des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln von Juli 2006, liegt der Planbereich außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Erft.

Im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und für einen Teilbereich (Ecke Glescher Straße/Holzgasse) als gemischte Baufläche dargestellt. Die Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 2/Pa, 1. Änderung, die bisher als Reines Wohngebiet festgesetzten Flächen als ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, ist aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/Paffendorf entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/Paffendorf, 1. Änderung. Der Bebauungsplan, der im Jahr 1972 rechtsverbindlich geworden ist, setzt für den Bereich ein Reines Wohngebiet, Allge-

meines Wohngebiet, Dorfgebiet, Verkehrsflächen sowie öffentliche Grünflächen (Spielplatz, Parkanlage) fest.

Abbildung 2 Kreisstadt Bergheim, Bebauungsplan Nr. 2/Pa, rechtsverbindlich seit 1972



Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/Pa wurde am 9.11.1984 die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Gestaltung der dazugehörigen unbebauten Grundstücke (Gestaltungssatzung) rechtsverbindlich. Da die Regelungen dieser Satzung nicht mehr den aktuellen planerischen Zielsetzungen der Kreisstadt Bergheim und den heutigen Ansprüchen an die Gestaltung von Siedlungsräumen entsprechen, beabsichtigt die Kreisstadt Bergheim, diese Satzung aufzuheben.

2.5 Schutzgebiete

Der Planbereich liegt als Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplans innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 1 „Tagebaurekultivierung Nord“.

Im Plangebiet und im relevanten Einwirkungsbereich bestehen keine Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete).

Geschützte Landschaftsbestandteile und geschützte Biotope befinden sich weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.

2.6 Fachplanungen

Aufgrund der an der nördlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden relativ stark befahrenen Glescher Straße und der K 41 westlich des Plangebietes sowie der Bahnstrecke Bedburg – Horrem ist davon auszugehen, dass das Plangebiet durch Verkehrslärm vorbelastet ist. Daher wurde im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens geprüft, ob aufgrund der Verkehrsgläusche gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu erwarten sind bzw. welche Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden können.

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Ermittlung der Auswirkungen auf Natur- und Landschaft sowie erforderlicher Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sowie eine Artenschutzvorprüfung durchgeführt.

2.7 Gewässer

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächenwässer vorhanden.

Der Planbereich ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Nach Informationen des Erftverbandes ist mit einem endgültigen Wiederanstieg des Grundwassers erst nach Beendigung des Tagebaus Hambach ab dem Jahr 2045 zu rechnen. Der Wiederanstieg des Grundwassers wird bis in das nächste Jahrhundert dauern.

2.8 Geologie und Baugrund

Das Plangebiet liegt gemäß Karte des Geologischen Dienstes NRW von 06/2006 in der Erdbebenzone 2 und ist der Untergrundklasse S zuzuordnen.

Die Bodenkarte NRW 1:50.000 weist für das Plangebiet folgende Bodentypen und Bodenarten aus:

Parabraunerde, z. T. pseudovergleyt aus Löß (Pleistozän), meist mit geringmächtiger Deckschicht aus umlagerten Lößlehm, schluffigen Lehm,

Kolluvium, z. T. pseudovergleyt oder vergleyt aus umlagerten Lößlehm (Holozän, lehmigen Schluff bis schluffigen Lehm, meist schwach humos,

über Sand und Kies der Hauptterrasse.

**Das Plangebiet befindet sich über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Glesch 2“ und „Zieverich 1“. (*ergänzt nach öffentlicher Auslegung). 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.*

2.9 Altlasten, Kampfmittel

Altstandort

Im Plangebiet befand sich ein bis in die 1980er Jahre betriebener Autowrackplatz der bei der Unteren Bodenschutzbehörde als Altstandort geführt wird und heute zur Wohnnutzung dient. Der Platz erstreckte sich ehemals auf die Flurstücke Nr. 332, 331, 333, 339, 340 sowie dem hinteren Teil des Flurstückes Nr. 457 der Flur 2 in der Gemarkung Paffendorf. Die ehemalige Nutzung steht einer Wohnnutzung nicht entgegen, aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Kampfmittel

Die Auswertung der Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und anderen historischen Unterlagen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst haben Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel ergeben. Die Verdachtsobjekte aus der Luftbilddauswertung sind jedoch überbaut worden, so dass eine Testsondierung nicht möglich war. Da nicht auszuschließen ist, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, ist mit Verweis auf das Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 10.12.2014 im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufzunehmen.

2.10 Denkmalschutz, Bodendenkmal

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Baudenkmale. Das Vorhandensein von Bodendenkmalen ist nicht bekannt.

2.11 Artenschutz

Im Rahmen der Genehmigung des geplanten Vorhabens ist Sorge zu tragen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange im Sinne des § 44 BNatSchG bzw. Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Arten erfolgen.

Durch das Büro für Landschaftsplanung Ute Rebstock wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet sowie eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung für den Bebauungsplanbereich durchgeführt.

Hier wurden folgende, planungsrelevante Arten ermittelt, die von der Planung möglicherweise betroffen sein könnten:

Säugetiere: Fledermäuse

Durch das Vorhaben werden Gehölze in Anspruch genommen. Potenziell könnten größere Bäume oder alte Obstbäume Baumhöhlen aufweisen, die als Fledermausquartiere geeignet wären. Die Wahrscheinlichkeit, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten vom Vorhaben potenziell betroffen sein könnten, ist aufgrund der geringen Flächengröße und der Insellage der geringen Eingriffsfläche sowie wegen der hohen Vorbelastung und der vorhandenen Störungen sehr gering. Jedoch kann eine Beeinträchtigung von Fledermäusen während der Bauphase nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

Vögel: Als mögliche von der Planung betroffene Arten wurden folgende Vogelgruppen ermittelt:

- Baum- und Gehölzbrüter: hier Baumfalke, Graureiher, Mäusebussard, Saatkrähe, Sperber, Turteltaube, Waldohreule.
- Höhlenbrüter: hier Steinkauz, Turmfalke, Waldkauz
- Brutschmarotzer: hier Kuckuck

Eine Beeinträchtigung dieser Vögel während der Bauphase kann nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

Um eine mögliche Beeinträchtigung von Fledermäusen und Vögeln während der Bauphase zu vermeiden, sollte daher die Baufeldräumung in den Monaten September bis einschließlich Februar erfolgen. Dabei dürfen Bäume die unter die Baumschutzsatzung fallen, nur in den Monaten September und Oktober geräumt werden. Bäume, die nicht der Baumschutzsatzung unterliegen, können aufgrund ihres geringen Stammdurchmessers nicht von Fledermäusen als Aufzucht- und Winterquartier genutzt werden.

Somit ist sichergestellt, dass die Baufeldräumung außerhalb des Brutzeitraums der Vögel und gleichzeitig außerhalb der Aufzucht- und Winterruhezeiten der Fledermäuse erfolgt. Wenn die Baufeldräumung zu anderen Zeiten erfolgen soll, sind die Gehölze im Rah-

men einer ökologischen Baubetreuung zuvor auf Höhlen zu untersuchen und die Fällung ist zu begleiten.

Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von

- Bodenbrütern: hier Rebhuhn, Schwarzkelchen

kann ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen dieser Arten ist aufgrund der geringen Flächengröße und Insellage der Eingriffsfläche sowie wegen der hohen Vorbelastung und der vorhandenen Störungen unwahrscheinlich.

Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von

- Gebäudebrütern: Mehlschwalbe, Rauschwalbe, Schleiereule

kann ausgeschlossen werden. Durch das Vorhaben werden keine Gebäude mit geeigneten Hohlräumen beansprucht. Die Strukturen des Plangebietes könnten den Gebäudebrütern als Teil-Nahrungshabitat dienen. In der angrenzenden Feldflur können sie jedoch auf ausreichend große Jagdlebensräume ausweichen.

Um sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG verletzt werden, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass eine Baufeldräumung nur zu den wie oben beschriebenen Zeiträumen und Umständen erfolgen darf.

2.12 Eigentumsverhältnisse

Bis auf die öffentlichen Erschließungsstraßen / Straßenbegleitgrünflächen befinden sich die Fläche alle in Privateigentum.

3 Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan Nr. 2/Pa ist 1972 rechtsverbindlich geworden. Die Bebauung ist vorwiegend durch Einfamilienhäuser aus den 70er und 80er Jahren geprägt.

Ziel der Kreisstadt Bergheim ist es, vor dem Hintergrund der sich durch den demographischen Wandel abzeichnenden Handlungserfordernisse, nicht nur durch die Entwicklung und Erschließung von neuen Wohnbauflächen sondern auch durch Erhalt und Modernisierung bestehender Bausubstanzen attraktive Angebote für die hier wohnenden Menschen zu schaffen.

Dazu sollen die Bebauungsmöglichkeiten von tiefen Grundstücken deutlich erweitert werden, um die Errichtung von „Altenteilerhäusern“ bzw. „Mehrgenerationenwohnen“ oder auch für Arbeitsstätten zu ermöglichen. Hier sollen Voraussetzungen geschaffen werden, zukünftig Wohn- und Pflegegemeinschaften aufzubauen sowie

ambulanten Diensten z. B. in der Tages- und Kurzzeitpflege einen Standort anzubieten. Die Funktionen „Wohnen“ und „Arbeiten“ sollen in einer verträglichen Weise wieder räumlich einander näher gebracht werden und somit die derzeit monofunktionale Struktur des Baugebietes mittel- bis langfristig zu Gunsten einer vielfältigen, bedarfsgerechten und ortsnahe Versorgung für die dort wohnenden Menschen aufgehoben werden.

Diese Zielsetzungen sind mit den derzeitigen Festsetzungen für den größten Teil des Plangebietes als Reines Wohngebiet nicht umsetzbar. Daher wird für das Plangebiet, mit Ausnahme des bestehenden Dorfgebietes an der Ecke Glescher Straße / Holzgasse, ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies begründet sich mit der Zielsetzung der Kreisstadt Bergheim, durch die Änderung der Baugebietskategorie hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet weitere Nutzungen (z. B. Wohnen und Arbeiten, soziale Einrichtungen und Dienstleistungen) zu ermöglichen. Durch diese erweiterten Nutzungsoptionen sowie durch den Erhalt und Modernisierung vorhandener Bausubstanz soll der Stadtteil zukunftsfähig entwickelt werden.

Das Allgemeine Wohngebiet WA wird aufgrund der unterschiedlichen Zulässigkeiten der Dachneigungen und Höhenfestsetzungen in Teilflächen (WA 1 – WA 2) untergliedert. Die Festlegung der zulässigen Dachneigung berücksichtigt dabei zum Einen die bisher max. zulässigen bzw. vorhandenen Dachneigungen in dem Planbereich und zum Anderen die Zielsetzung, zukünftig auch die Dachgeschosse einer breiteren Nutzungsmöglichkeit zugänglich zu machen. (vgl. Kap. 3.3 und Kap. 6)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sollen nicht zulässig sein. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen begründet sich mit dem Flächenverbrauch durch diese Betriebe, die auch an anderen Standorten in Nachbarschaft zum Plangebiet zulässig sind. Ziel ist es, für den Planbereich eine bauliche Verdichtung und die Möglichkeiten weiterer Nutzungsoptionen zu schaffen, die das Wohnen und Arbeiten im Stadtteil Paffendorf stärken. Die Nutzung durch Gartenbaubetriebe oder Tankstellen würde dieser Zielsetzung entgegenstehen. Zudem induzieren solche Betriebe regelmäßig ein höheres Verkehrsaufkommen, was hier, insbesondere wegen der Lage des Plangebietes an den ohnehin verkehrsreichen Straßen K 41 und der Glescher Straße, vermieden werden soll.

3.2 Art der baulichen Nutzung – Dorfgebiet MD

Das bestehende „Dorfgebiet“ (MD im Bereich Glescher Straße/Holzgasse) wird auch in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/Pa festgesetzt. Die Festsetzung trägt zum einem der vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur Rechnung und entspricht zum anderen

dem städtebaulichen Ziel, an diesem Standort ein breiteres Nutzungsspektrum zu ermöglichen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird für das Dorfgebiet festgesetzt, dass folgende Nutzungen des § 5 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig sind:

- Nr. 1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Nr. 9 Tankstellen

Der Ausschluss von Nr. 1 begründet sich damit, dass mit der Zulässigkeit der MD –Gebiete im Geltungsbereich des benachbarten BP Nr. 157/Pa die Sicherung und Erweiterungsmöglichkeiten von landwirtschaftlichen Betrieben bereits gewährleistet ist. Durch die Struktur des Dorfgebietes im Geltungsbereich des BP Nr. 2/Pa, 1. Änderung, sind überwiegend Grundstücke in einer solchen Größenordnung vorhanden und angestrebt, die lediglich die Führung von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ermöglicht. Insofern sichert die Festsetzung einen verträglichen Übergang von der Nutzung „Dorfgebiet“ zum „Allgemeinen Wohngebiet“.

Der Ausschluss von Nr. 4 wird im Hinblick auf mögliche Störungen und Emissionen auf die benachbarten Wohnnutzungen ausgeschlossen. Tankstellen werden ebenfalls wegen möglicher Störungen (induziertes Verkehrsaufkommen) sowie des hohen Flächenbedarfs ausgeschlossen. Aus städtebaulicher Sicht ist hier der Standort einer Tankstelle nicht geeignet.

Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Ansiedlung und Ausbreitung von Vergnügungsstätten beinhaltet die Gefahr der Verdrängung der Funktion als Wohnstandort. Zudem induzieren diese Betriebe in der Regel auch ein hohes Verkehrsaufkommen, was an diesem Standort zu vermeiden ist.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Plangebiet durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß) in Kombination mit Grundflächenzahlen (GRZ) und maximalen Firsthöhen(FH) bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl ist durch den vorgegebenen oberen Wert begrenzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind in Teilbereichen eine Überschreitung der festgesetzten GRZ 0,4 auf bis zu 0,6 durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen zulässig. Dies begründet sich dadurch,

dass eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 im Einzelfall den Bedürfnissen der Bauherren nicht gerecht werden könnte, da es auch städtebauliche Zielsetzung ist, hier eine Ergänzung der Nutzung der Wohn- und Arbeitsfunktion zu ermöglichen. Dies dient auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da somit nicht neue Flächen im unbebauten Außenbereich in Anspruch genommen werden müssten.

Die Festsetzungen der zulässigen Geschosse, Dachneigungen und maximalen Firsthöhen berücksichtigen bzw. ermöglichen eine höhere und der angestrebten Nutzungsmöglichkeiten adäquate Ausnutzungsmöglichkeit unter Beachtung der örtlichen Stadtstruktur und Gestaltung. So werden in den Baugebieten nun insgesamt max. 2 Vollgeschosse sowie größere Dachneigungswinkel festgesetzt, die eine mögliche Aufstockung von Gebäuden oder bessere Ausnutzungen in den Dachgeschossen ermöglicht. Gleichwohl sollen dabei die in Paffendorf typischen Baustrukturen im Wesentlichen erhalten bleiben um die Identität des Ortes auch zukünftig zu wahren.

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Höhen bei Gebäude soll verhindern, dass für untergeordnete Bauteile regelmäßig Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig werden. **Sollten bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 30 m über Gelände überschreiten, sind in jedem Einzelfall dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, die Planunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung weiterzuleiten.*

*(*ergänzt nach öffentlicher Auslegung)*

3.4 Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Im Bebauungsplan Nr. 2/Pa wurden die damals beabsichtigten Gebäudeformen mittels Baulinien und Baugrenzen relativ konkret festgesetzt. Diese Baufenster stellen für die beabsichtigten Umnutzungsmöglichkeiten oder baulichen Erweiterungen ein zu enges Korsett dar, bzw. die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen ist im Rahmen der bisher festgesetzten Baufenster nicht möglich. Andererseits bestehen im Plangebiet zum Teil sehr große und tiefe Grundstücke, wo An- und Umbauten durchaus möglich und städtebaulich erwünscht und vertretbar sind. Daher werden im BP Nr. 2/Pa, 1. Änderung, die überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt, wobei die Baufenster insgesamt größer als bisher dimensioniert werden. Damit sollen den Eigentümern und Bauherren größere und flexiblere Möglichkeiten für An- und Umbauten oder Neubauten auf den Grundstücken gegeben werden. Gleichwohl ist es aber auch Zielsetzung, die bestehende städtebauliche Struktur im Baugebiet und dem Stadtteil Paffendorf behutsam fortzuentwickeln und den Cha-

rakter des Gebietes im Wesentlichen zu wahren. Daher berücksichtigen die Festsetzungen der Baufenster in ihrer Lage, Begrenzung und Ausrichtung die im Plangebiet vorgegebene und prägende Baustruktur. Des Weiteren ist die Lage vorhandener Rohrleitungen auf den Grundstücken zu berücksichtigen. Die Rohrleitungen verlaufen in Gartenbereichen aber auch unter Gebäudebestand. Die Trassen dieser Rohrleitungen sind dinglich gesichert und ein 6 m breiter Schutzstreifen ist zu beachten. Daher ist planerisch zu berücksichtigen dass dieser Schutzstreifen nicht durch An-, Um- und Neubauten überbaut werden darf. Der heute bereits überbaute Leitungsbereich ist vom Versorgungsträger als status quo anerkannt. Die Festsetzung der Baufenster im vorliegenden Bebauungsplan trägt der vorhandenen Situation Rechnung.

In den Baugebieten gemäß Planeinschrieb sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies entspricht dem vorhandenen Bestand und diese ortstypische Struktur soll auch zukünftig erhalten bleiben. Hausgruppen, gebildet aus Reihenhäusern, sollen im Übrigen nicht zulässig sein. Für die Baugebiete im Nordosten des Plangebietes an der Glescher Straße (WA 1.1, MD1) wird eine Bauweise nicht gesondert festgesetzt, da hier sehr unterschiedliche Baukörper vorhanden sind, deren Bestand zu berücksichtigen ist.

3.5 Verkehrsfläche

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend Planeinschrieb festgesetzt. Dabei werden ausschließlich die bestehenden Verkehrsflächen festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist damit ausreichend sichergestellt. Die Anlage neuer zusätzlicher Erschließungsstraßen ist aufgrund der Planziele nicht erforderlich.

3.6 Immissionsschutz

Zu dem Bebauungsplan wurde aufgrund der vorhandenen relativ stark befahrenen Straßen (Glescher Straße und der K 41) sowie der Bahnstrecke Bedburg – Horrem im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens geprüft, ob aufgrund der Verkehrsgeräusche gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu erwarten sind bzw. welche Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden können. Die Ergebnisse sind dem vorliegenden Schallgutachten² entnommen:

Es wurde festgestellt, dass das Plangebiet durch Verkehrslärmimmissionen deutlich vorbelastet ist. Die Beurteilungspegel überschreiten an den straßenzugewandten Fassaden der Gebäude an der Glescher Straße Nr. 75 bis Nr. 83 mit tagsüber 68 dB(A) und nachts 60 dB(A) die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorfge-

² Accon Köln GmbH: Schalltechnisches Fachgutachten zur 1. Änderung des BP Nr. 2/Paffendorf der Stadt Bergheim, ACB 0115-406851-162-1, Köln 01.12.2015

biete tags um bis zu 8 dB(A) und nachts um bis zu 10 dB(A). Im weiteren Verlauf der Glescher Straße werden an der straßenzugewandten Fassadenseite tags 64 dB(A) und nachts 56 dB(A) erreicht, so dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete tags um bis zu 9 dB(A) und nachts um bis zu 12 dB(A) überschritten werden. Der Einfluss der K 41 führt zu Beurteilungspegeln von bis zu 59 dB(A) am Tag und 52 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden demnach an den zur K 41 orientierten Fassaden tagsüber um weniger als 5 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten.

Auch durch den Einfluss der Bahnstrecke Bedburg – Horrem kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Hier werden Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) am Tag und 61 dB(A) in der Nacht ermittelt, womit die Orientierungswerte der DIN 18005 (ohne Berücksichtigung des Schienenbonus) an den südlich orientierten Fassaden der ersten Häuserreihe tags um bis zu 11 dB(A) und nachts um bis zu 16 dB(A) überschritten werden.

Daher sind für die Bebauung am Rand des Plangebietes, bzw. jeweils den Straßen- und Schienenwegen zugewandten Fassadenseiten die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile bis zum Lärmpegelbereich V maßgeblich. Im Inneren des Plangebietes ergeben sich unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der bereits bestehenden Gebäude zumeist keine besonderen Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Daher muss, je nach Belastung, für passiven Schallschutz an Neubauten bzw. im Falle von Änderungen an der Bestandsbebauung gesorgt werden.

Basis hierfür ist eine Kennzeichnung nach der Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.³ Daher wird für das Plangebiet entsprechend der gutachtlich ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu treffen sind.

Um eine mögliche Überdimensionierung von Schalldämmwerten zu vermeiden wird festgesetzt, dass eine Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall zulässig ist, sofern im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht ist, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung oder Eigenabschirmung der Gebäude die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereichs ausreichend ist.

Die Gesetzgebung fordert zur Energieeinsparung (EnEG, EnEV) bereits unabhängig von der akustischen Situation den Einbau doppelschaliger Fenster. Die Anforderungen nach DIN 4109 für den Lärmpegelbereich LPB II (auch eingeschränkt im LPB III) werden in der Regel, sachgerechte Bauausführung vorausgesetzt, bereits durch erforderliche doppelschalige Fenster erfüllt. Dies gilt jedoch nur im

³ ebenda.

geschlossenen Zustand der Fenster. Liegen Fenster von Schlafräumen in den Lärmpegelbereichen III oder darüber, so sind in Schlaf- und Kinderzimmern daher Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946 anzustrebende Belüftung sicherzustellen.

3.7 Grünflächen

Die bestehenden Grünflächen parallel zur K 41 werden entsprechend dem Bestand als private Grünflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die im Bebauungsplan Nr. 2/Pa festgesetzten Bauflächen werden somit im Bereich der als WA 2 festgesetzten Baugebiete zukünftig etwas zurückgenommen. Dies begründet sich im Wesentlichen mit der Zielsetzung, den vorhandenen Baum- und Gehölzbestand bzw. die Grünfläche an der K 41 zu erhalten. Von einer zwingenden Festsetzung zum Erhalt der Gehölze wird jedoch abgesehen, da in diesem Bereich unterirdische Versorgungsleitungen verlaufen, die dinglich gesichert sind, nicht überbaut werden dürfen und jederzeit frei zugänglich sein müssen (Siehe Kapitel 3.8 Leitungsrechte). Der Erhalt der Grünflächen ist auch aus Gründen des Schallimmissionsschutzes sinnvoll, um mit der Wohnbebauung einen Abstand zur K 41 als Schallquelle zu wahren.

Private Grünflächen

Die Festsetzung der privaten Grünfläche entlang der K 41 entspricht der vorhandenen örtlichen Situation und den gegebenen Eigentumsverhältnissen.

Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen erfolgt mit Blick auf die örtliche Situation unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse, der bestehenden Leitungstrassen (innerhalb der Grünfläche zwischen Heckenstraße und Fußweg zur Glescher Straße) und der Sicherstellung einer Spielfläche.

3.8 Leitungsrechte

Parallel zur K 41 verlaufen in der Grünfläche Rohrleitungen und Elektroleitungen der RWE. Von dieser Trasse verläuft eine weitere Rohrleitung in Richtung Glescher Straße durch zum Teil bereits bebautes Gebiet. Diese Anlagen sind dinglich gesichert. Für die Strom- und Fernmeldekabel sind ein Sicherheitsstreifen von 3 m einzuhalten. Für die Rohrleitungen ist eine Schutzstreifenbreite von 6 m einzuhalten. Die Trassen müssen jederzeit frei zugänglich sein. Daher wird gemäß Planeinschrieb für den Versorgungsträger ein Leitungsrecht festgesetzt, dass die Befugnis des Versorgungsträgers umfasst, in dem Bereich unterirdische Versorgungsanlagen herzustellen und zu unterhalten. Alle Nutzungen, die die Herstellung und

Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen könnten, wie z. B. Bebauung, Bepflanzungen, sind unzulässig. Die Bestimmungen der Versorgungsträger sind zu beachten. In den Teilen des Plangelungsbereichs, wo die Rohrleitung unter bestehenden Gebäuden (Wohngebäude, Nebengebäude) verläuft, erkennt der Versorgungsträger den status quo an. Insofern widersprechen sich die Festsetzungen „überbaubare Grundstücksfläche“ und „Leitungsrechte“ nicht. Sofern Umbauten von Baubestand im Bereich der Rohrleitung und ihres Sicherheitsstreifens erfolgen sollen, sind die Versorgungsträger frühzeitig zu informieren um die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Rohrleitungen abzustimmen.

3.9 Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“

Innerhalb des Plangebietes (Flurstück 428) besteht eine Regelanlage im Eigentum der RWE Power AG. Diese Anlage soll mit der Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung „Elektrizität/Regelanlage“ auch zukünftig planungsrechtlich gesichert werden.

4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Strom, Trink- und Löschwasser, Gas, Abwasser) ist durch Anschluss an die vorhandene Infrastruktur gewährleistet.

Die ausreichende Löschwasserversorgung wird für das Plangebiet sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge richtet sich nach der DVGW W 405.

Der Bereich ist über das Mischsystem erschlossen. Für weitere Vorhaben bietet der Mischwasserkanal noch ausreichende Kapazitäten.

Eine Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) besteht nicht, da das Gebiet vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurde. Es wird aber empfohlen, vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung, die unbelasteten Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Grundstücken zu versickern.

5 Natur und Landschaft

5.1 Rechtsgrundlage

Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, mit dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Aufstellung eines Bebau-

ungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Des Weiteren regelt § 1 a BauGB, dass über Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplans zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen.

Sachlich knüpft § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB an den Begriff des Eingriffs an, wie er in § 8 Abs. 1 BNatSchG definiert ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans müssen, damit von einem Eingriff gesprochen werden kann, solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen ermöglichen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Bei einer extensiven Auslegung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 8 BNatSchG ist fast jede bauliche Anlage ein Eingriff in Natur und Landschaft, weil sie im Einzelfall zwar nicht erheblich, aber doch nachhaltig im Sinne von dauerhaft ist. Sie führt zu einer Versiegelung einer bestimmten Bodenfläche, die daher ihre natürlichen Funktionen nicht mehr erfüllen kann.⁴ Wenn in einem Bebauungsplan erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen durch Festsetzungen ermöglicht werden, ist diese nachhaltige Beeinträchtigung immer gegeben.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

5.2 Landschaftspflegerische Maßnahmen – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zu diesem Bebauungsplan wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Ute Rebstock ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben.

Für das Plangebiet liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan vor, der eine Bebauung in dem dort festgelegten Umfang bereits erlaubt. Die Eingriffsrelevanz des Vorhabens bezüglich der Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser und Klima besteht vor allem in der geplanten zusätzlichen Verdichtung der Bebauung.

5.2.1 Auswirkungen des Vorhabens

Durch die geplante Verdichtung (Bebauung) als auch erweiterte Nutzung (von Reinem Wohngebiet zu Allgemeinen Wohngebiet)

⁴ Vgl. hierzu z. B. Koch, H.J.: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren. Rechtsgutachten. Hamburg 1992.

werden die Störungen durch Lärmimmissionen und Luftverunreinigungen nicht wesentlich ansteigen.

Das Schutzziel „Landschaftsbild/Erholung“ ist nicht betroffen. Rad- und Wanderwege werden durch die Planung nicht berührt und das Landschaftsbild wird nicht gravierend verändert.

Das Plangebiet ist insgesamt stark anthropogen geprägt. Die Siedlungs- und Gartenstrukturen bieten vor allem weit verbreiteten und an den Siedlungsraum angepassten Arten einen Lebensraum. Es ist nicht auszuschließen, dass baum- und höhlenbrütende Vögel sowie Fledermäuse die vorhandenen Gehölzstrukturen der Gärten und der Gehölze an der K 41 als Fortpflanzungsstätte und als Jagdhabitat nutzen. Die Auswirkungen wurden in einer Artenschutzprüfung (Vorprüfung) geprüft und erforderliche Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeiten zulässig) als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Böden des Plangebiets sind durch die vorhandene Bebauung/Nutzung bereits zum größten Teil überprägt. Die Eingriffsrelevanz besteht vor allem in der geplanten Verdichtung der Bebauung, die zu einer weiteren Versiegelung führt. Von der Planung sind aber keine Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung betroffen.

Bei dem Schutzgut Wasser sind keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung, wie z.B. natürliche oder naturnahe Oberflächengewässer betroffen. Durch das Vorhaben trifft auch keine relevante Beeinflussung des Wasserhaushaltes ein. Auch treten keine relevanten Beeinflussungen von Luft und Klima auf.

Insgesamt wird festgestellt, dass durch den hohen Flächenanteil an bereits bebauten Flächen und die relativ geringe ökologische Wertigkeit der Plangebietsfläche die Wechselwirkungen relativ gering verbleiben.

5.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen

Da im Bereich bestehender Bauflächen nur wenig Raum für die Durchführungen von Maßnahmen gegeben ist, kommen insbesondere Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen zum Tragen. Daher werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan für die verschiedenen Schutzgüter entsprechende Maßnahmen empfohlen. Auf diese Maßnahmen, die anderen rechtlichen Vorschriften unterliegen, wird im Bebauungsplan explizit hingewiesen.

Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung, die unbelasteten Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Grundstücken zu versickern.

**Im Sinne einer naturverträglichen Niederschlagswasserbewirtschaftung werden Maßnahmen zur Niederschlagswassernutzung (z. B. als Brauchwassernutzung) und zur Niederschlagswasserreduktion (z.B. wasserdurchlässige Flächenbefestigungen als Rasengittersteine, Begrünung von Flachdächern) empfohlen.*

*(*ergänzt nach öffentlicher Auslegung)*

Boden

Auf den schonenden Umgang mit Boden gemäß DIN 19731 ist zu achten.

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen und unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage späterer Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Bodenbelastende Maßnahmen sind vorwiegend auf den später ohnehin versiegelten Flächen durchzuführen. Das Prinzip der sauberen Baustelle ist zu beachten. Baubedingte Verdichtungen sind nach Beendigungen der Bauphase zu beseitigen.

Artenschutz

Um sicher zu gehen, dass keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG verletzt werden, sollte die Baufeldräumung in den Monaten September bis einschließlich Februar erfolgen. Die Fällung von Bäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen, sollte in den Monaten September und Oktober erfolgen, außerhalb des Brutzeitraums der Vögel und gleichzeitig außerhalb der Aufzuchs- und Winterruhezeiten der Fledermäuse. Wenn die Baufeldräumung zu anderen Zeiten erfolgen soll, sind die Flächen im Rahmen einer ökologischen Baubetreuung zuvor zu untersuchen und die Baumfällung ist zu begleiten.

Gehölze und Grünflächen

Um negative Auswirkungen des Planvorhabens zu vermeiden, sollen Gehölze, insbesondere die bestehenden Gehölze entlang der K 41, erhalten bleiben, da diese einen dichten Sichtschutz zwischen der Hauptverkehrsstraße und der Wohnbebauung darstellen.

Bäume

Innerhalb der Hausgärten sind einige alte Obstbäume und große Laub- und Nadelbäume vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass der Erhalt über die bestehende Baumschutzsatzung sichergestellt ist. Zusätzlich werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag konkrete Maßnahmen zum Erhalt der Bäume bei Baumaßnahmen und zum dauerhaften Erhalt genannt. Im Bebauungsplan wird auf die DIN 18920:2014-07 hingewiesen. Hierbei ist besonders zu beachten:

- Im Wurzelbereich sollen Gräben, Mulden und Baugruben nicht hergestellt werden. (Wurzelbereich= Bodenfläche unter der Krone + 1,50 m, bei Säulenform der Krone +5,00 m nach allen Seiten)
- Zum Schutz gegen mechanischer Schäden ist ein 2,0 m hoher Zaun zu errichten, der den gesamten Wurzelbereich umschließt. In begründeten Ausnahmefällen muss der zu schützende Bereich möglichst groß sein und die offene Bodenfläche umfassen.
- In begründeten Ausnahmefällen kann die Herstellung von Gräben, Mulden und Baugruben im Wurzelbereich unter Schonung des Wurzelwerks durch Absaugen oder in Handarbeit erfolgen.
- Der Wurzelbereich darf durch Belastungen, z.B. Befahrung, Lagerung, Baustelleneinrichtungen, nicht geschädigt werden. Ist in begründeten Ausnahmefällen eine Inanspruchnahme nicht zu vermeiden, sollen die Flächen möglichst klein gehalten und geschützt werden.

Für geschützte Bäume sind hinsichtlich ihres Wurzelraumes dauerhaft Schutzmaßnahmen zu ergreifen, wie z. B. Freihaltung der Fläche innerhalb des Kronentraufbereiches von Bebauung, Verwendung von sickerfähigen Belägen innerhalb des Kronentraufbereiches, Abstand versiegelter Flächen von mindestens 2,50 m zum Wurzelanlauf.

5.2.3 Nachweis des Ausgleichs

Die eingriffsrelevanten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind im Bebauungsplan Nr. 2/Pa, 1. Änderung insbesondere auf die Versiegelung von Flächen zurückzuführen. Die zusätzliche, zulässige Flächenbeanspruchung betrifft ca. 6000 qm, d.h. 10 % des Plangeltungsbereichs.

Zur Herleitung des erforderlichen landschaftspflegerischen Maßnahmenumfangs durch den Eingriff in den Naturhaushalt wurde die Methode der LANUV angewandt: "Numerische Bewertung von Bio-

toptypen für die Bauleitplanung in NRW“, Recklinghausen, Stand März 2008. Für die Bilanzierung wurden flächendeckend alle Biototypen des Plangebietes für den Bestand und der Planung bewertet und gegenübergestellt.

Das Ergebnis zeigt, dass durch den Eingriff ein Defizit von 18.338 ökologischen Wertpunkten entsteht. Ein funktionales Kompensationserfordernis besteht nicht.

Der aus der Planung verbleibende Eingriff wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 2/Pa, 1. Änderung im Rahmen der Ökokontoflächen der Kreisstadt Bergheim kompensiert werden. Die Kompensationsfläche liegt in der Kreisstadt Bergheim, Gemarkung Bergheim, Flur 26 und umfasst das Flurstück 260.

Hier wurden folgende Maßnahmen durchgeführt::

Auf der Kompensationsfläche, die insgesamt eine Flächengröße von 4.389 qm aufweist, wurde Wald / Auenwald (7 Wertpunkte) auf einer Ackerfläche (2 Wertpunkte) angelegt. Die Bepflanzung erfolgte im Jahr 1998, so dass der Auenwald unter Berücksichtigung der Entwicklungszeit von deutlich mehr als einer Generation mit 7 ökologischen Wertpunkten bewertet werden kann. Die entstandene Aufwertung umfasst insgesamt 21.945 Wertpunkte, davon sollten die hier erforderlichen 18.338 Wertpunkte abgebucht werden. Dies entspricht einem Flächenanteil von 3.668 qm.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch das Büro für Landschaftsplanung Ute Rebstock wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I) für den Bebauungsbereich durchgeführt, um die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu klären (vgl. Kapitel 2.11). Im Ergebnis ist zusammenfassend festzustellen, dass eine mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen ermittelt wurde. Diese kann aber dadurch vollkommen ausgeschlossen werden, wenn für Bautätigkeiten die Baufeldräumungen nur in den Monaten September bis einschließlich Februar erfolgen. Fällungen von Bäumen, die im Regelungsbereich der Baumschutzsatzung liegen, sollten nur in den Monaten September und Oktober durchgeführt werden. Sollten Baufeldräumungen zu anderen Zeiten erfolgen, so sind die Gehölze im Rahmen einer ökologischen Baubetreuung zuvor auf Höhlen zu untersuchen und die Fällung ist zu begleiten.

Die gutachtliche Empfehlung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass, wenn eine erhebliche zeitliche Verzögerung der Umsetzung der zulässigen Maßnahmen vorliegt, zu prüfen ist, ob sich zwischenzeitlich weitere planungsrelevante Arten angesiedelt haben. Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung wird ein Zeitraum ab 5 Jahren als „erheblich“ anerkannt.

6 Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauO NRW

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/Pa besteht eine Gestaltungssatzung, die am 9.11.1984 rechtsverbindlich wurde. Da die meisten dieser Regelungen und Zielsetzungen dieser Satzung nicht mehr den heutigen planerischen Zielsetzungen und gestalterischen Ansprüchen entsprechen, beabsichtigt die Kreisstadt Bergheim, diese Satzung aufzuheben.

Gleichwohl werden in dem Bebauungsplan Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauO NRW aufgenommen. Da es sich hier um einen bereits bebauten und gestalteten Siedlungsbereich handelt, berücksichtigen diese Festsetzungen die vorhandene Situation und geben einen gestalterischen Rahmen für Bauvorhaben (An- und Umbauten, Neubauten) vor, der zum einen die örtlichen Verhältnisse einbezieht und zum anderen den Wünschen der Bauherren und Nutzer ausreichend Spielraum und Entfaltungsmöglichkeiten bietet. Unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit und Zumutbarkeit beschränken sich daher diese Regelungen auf das im Interesse der Allgemeinheit erforderliche Maß.

Im Bebauungsplan Nr. 2/Pa 1. Änderung werden die zulässigen Dachneigungen im Plangebiet festgelegt, um eine Einpassung möglicher Neubebauung oder Änderungen im Baubestand in das nachbarschaftliche Umfeld und in das Landschaftsbild zu gewährleisten. Bei der Festsetzung der zulässigen Dachneigung wurde das stadtentwicklungsplanerische Ziel, hier flexiblere und erweiterte Nutzungsmöglichkeiten zu eröffnen, berücksichtigt. Daher wurden bei der Zulässigkeit der Dachneigung die bereits heute max. vorhandenen und zulässigen Neigungen in den jeweiligen Teilbereichen des Baugebietes mit einbezogen. Dabei wurde z. B. die vorhandene Dachneigung an der Glescher Straße von bis zu 50° als maximal zulässig aufgegriffen. Diese Festsetzung entspricht auch dem Gestaltungsziel für die Glescher Straße des benachbarten Bebauungsplans Nr. 157/Pa.

Von den festgesetzten Dachneigungen ausgenommen sind Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen, da diese in der Regel geringere Dachneigungen oder auch Flachdächer aufweisen. Eine weitere Ausnahme gilt auch für eingeschossige, rückwärtige Anbauten an die Wohnhäuser bzw. Hauptgebäude. Ziel des Bebauungsplans ist es, auch durch die Festsetzung der Baufenster Erweiterungsmöglichkeiten sowie Um- und Anbauten der bestehenden Bebauung zu ermöglichen und hierdurch die Basis für ein größeres und WA-typisches Nutzungsspektrum zu schaffen. Sofern es sich um eingeschossige Anbauten an die Hauptgebäude handelt, die sich zur Rückseite, also der straßenabgewandten Seite der Hauptgebäude orientieren, kann von der festgesetzten Dachneigung abgesehen werden. Eingeschossige, rückwärtige Anbauten, die ein Flachdach,

also eine Dachneigung von 0° - 6° aufweisen, werden in ihrer zulässigen Höhe begrenzt. Dies begründet sich damit, dass städtebaulich nicht erwünschte, sogenannte Staffelgeschosse auf den Anbauten geschaffen werden könnten. Die zulässige max. Höhe von 5,00 m über Bezugspunkt ermittelt sich unter Berücksichtigung einer möglichen Erdgeschosshöhe von bis zu ca. 1,00 m über Straßenverkehrsfläche, einer Geschosshöhe von max. 3,00 m zuzüglich Dachaufbau und ggf. Umwehrung (Geländer), falls das Flachdach zudem auch als Dachterrasse genutzt werden sollte. Somit werden bauliche Erweiterungen ermöglicht, ohne die Bauherren über Gebühr einzuschränken oder zu belasten. Gleichwohl wird den örtlichen Gestaltungsanforderungen insbesondere zum öffentlichen Raum, Rechnung getragen.

Die Festlegungen hinsichtlich zulässiger Dachaufbauten und Dach-einschnitte entspricht den örtlichen Verhältnissen und dem gestalterischen Willen der Kreisstadt Bergheim.

Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen wird zum einen der erforderlichen städtebaulichen – gestalterischen Ordnung Rechnung getragen und zum anderen die notwendige Flexibilität für potenzielle Gewerbetreibende berücksichtigt. Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass keine Werbeanlagen, Werbetafeln o. ä. selbständig z.B. im öffentlichen Raum errichtet werden können. Die Größe von Werbeanlagen wird im Bebauungsplan auf 0,25 qm begrenzt.

Die Festsetzung zur zulässigen Höhe von Vorgarteneinfriedungen begründet sich mit gestalterischen Gesichtspunkten hinsichtlich der als ortstypisch betrachteten Merkmale und des in der bisher gültigen Gestaltungssatzung zulässigen Rahmens.

7 Kennzeichnungen

Eine Teilfläche des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. In diesem Teilbereich befinden sich humose Böden, die empfindlich gegen Bodendruck sind und im Allgemeinen kaum tragfähig. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastungen des Baugrunds“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ und der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Landesbauordnung NW sind zu beachten

8 Hinweise

In den Bebauungsplan werden Hinweise zu Baugrund, zur Grundwassersituation, zu möglichen Kampfmitteln, zu archäologischen Bodenfunden, **zur zulässigen Höhe untergeordneter Gebäudeteile*, Versorgungsleitungen sowie zur vorhandenen Grundwassermessstelle Nr. 821496 aufgenommen. Die aktive Grundwassermessstelle, die sich auf der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 2/Pa, 1. Änderung in einer Grünfläche befindet, soll erhalten bleiben. Nutzungen, die die Unterhaltung der Grundwassermessstelle beeinträchtigen können, sind unzulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundwasser wieder zukünftig ansteigen wird. Zukünftige Bauherren und die Baugenehmigungsbehörde werden damit auf ggf. erforderliche Maßnahmen, Genehmigungsverfahren und die Forderungen der Träger öffentlicher Belange hingewiesen.

Auf erforderliche Maßnahmen für den Artenschutz („Baufeldräumung“) sowie auf ggf. erforderliche erneute Prüfungen (bei erheblichen Verzögerungen der Planumsetzung) im Artenschutz wird hingewiesen. Von einer erheblichen Verzögerung ist in der Regel auszugehen, wenn die Planumsetzung erst nach mehr als fünf Jahren nach erfolgter Artenschutzprüfung einsetzt. Des Weiteren werden Hinweise zu Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachhaltiger Auswirkungen bei Eingriffen in den Boden und zum Schutz von Bäumen und Gehölzen sowie auf die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Bergheim im Bebauungsplan aufgenommen. **Im Sinne einer naturverträglichen Niederschlagswasserbewirtschaftung werden Maßnahmen zur Niederschlagswassernutzung und Niederschlagswasserreduktion empfohlen.*

*(*ergänzt nach öffentlicher Auslegung).*

Die Hinweise des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr über mögliche Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb des Flugplatzes Nörvenich sowie die Hinweise der Deutschen Bahn AG auf mögliche Immissionen durch den Bahnbetrieb werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Gegen mögliche Beeinträchtigungen durch den Betrieb der genannten Anlagen (Flug- und Bahnverkehr) können keine Ansprüche geltenden gemacht werden.

*(*ergänzt nach öffentlicher Auslegung)*

9 *Nachrichtliche Übernahme

Im Bereich heutiger Grünflächen und Straßenflächen am nordwestlichen Rand des Plangebietes verläuft die Gasfernleitung der Thyssengas GmbH.

Die Trasse der Gasfernleitung Lo18/014/015 der Thyssengas GmbH mit ihrem 4 m breiten Schutzstreifen wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Innerhalb dieses gesicherten Schutzstreifens sind aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt. So können die Gasfernleitungen mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen, wie z. B. Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen, erfolgen. Die laut DVG Arbeitsblatt 463 geforderte Mindestüberdeckung von 1,0 m ist zwingend einzuhalten. Gleichzeitig muss im Rahmen eines eventuell geplanten Oberbodenabtrages ein Erdpolster von mindestens 0,5 m gewährleistet sein. Für eventuell geplante neue Baumstandorte sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitungen vor Beeinträchtigungen zu schützen und eine gefähderungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.

Auf das Merkblatt der Thyssengas GmbH für die Aufstellung von Bebauungsplänen und auf die allgemeinen Schutzanweisungen für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH wird im Bebauungsplan hingewiesen.

*(*ergänzt nach öffentlicher Auslegung)*

**10 Flächenbilanz**

Nutzung	Fläche ca. ha
WA 1	0,92
WA 1.1	0,35
WA 2	3,05
MD 1	0,19
MD 2	0,17
Fläche für Versorgungsanlagen	0,02
Verkehr	0,65
Grünflächen	0,24
Plangebiet gesamt	ca. 5,59

Kreisstadt Bergheim, Abt. 6. 1 Planung und Umwelt,

Bergheim den 2016

Anlagen

1. Accon Köln GmbH: Schalltechnisches Fachgutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/Paffendorf der Stadt Bergheim, Bericht-Nr. ACB 0115 – 406852 – 162-1 Köln, 01.12.2015
2. Büro für Landschaftsplanung Ute Rebstock: Kreisstadt Bergheim Bebauungsplan Nr. 2/Pa, 1. Änderung, Fachbeitrag zum Artenschutz Vorprüfung, Stolberg-Mausbach 20.10.2015
3. Büro für Landschaftsplanung Ute Rebstock: Kreisstadt Bergheim Bebauungsplan Nr. 2/Pa, 1. Änderung, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stolberg-Mausbach 20.10.2015