

# **Kreisstadt Bergheim**

## **Flächennutzungsplan - 135. Änderung**

### **„Bahnhof Bergheim“**

Bergheim Mitte

---

## **Begründung mit Umweltbericht**

Bergheim, 03. Mai 2017

## **I. BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 5 (5) BauGB**

### **1. Ausgangssituation, Ziel und Erforderlichkeit der Planung**

Die Kreisstadt Bergheim liegt ca. 20 km Luftlinie vom Ballungszentrum Köln entfernt und umfasst ein Gebiet von ca. 96 km<sup>2</sup>. Innerhalb des Stadtgebietes, zu welchem insgesamt 14 Stadtteile zählen, leben ca. 64.000 Einwohner (Stand 31.12.2016).

Bergheim-Mitte mit ca. 6.200 Einwohnern liegt im Südwesten des Gebietes der Kreisstadt Bergheim. Durch den heute rekultivierten Tagebau besteht unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches eine deutliche siedlungsstrukturelle Zäsur, die das Stadtgebiet in Nordwest-Südost-Richtung durchschneidet.

Im Jahre 2007 hat die Kreisstadt Bergheim das ehemalige Bahnempfangsgebäude sowie das Grundstück des zentralen Busbahnhofes erworben, um dieses für die weitere Stadtentwicklung bedeutsame Grundstück zu sichern. Durch die Verlegung noch vorhandener für den Bahnbetrieb notwendiger Anlagen wurden die Voraussetzungen geschaffen, an diesem Standort eine gewünschte städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Im Rahmen verschiedener Bürgerbeteiligungsverfahren und durch die verwaltungsinterne Projektgruppe Innenstadt wurden Kriterien für die zukünftige Entwicklung des Areals zusammengetragen, aus denen die grundlegenden Ideen und Vorstellungen für die Entwicklung am Bahnhof hervorgehen.

Die Kreisstadt Bergheim hat drei Bewerber ausgewählt, um auf Grundlage der Kriterien Konzepte zu entwickeln und den Fraktionen im Rat vorzustellen.

Gemäß ‚Einzelhandelskonzept Stadt Bergheim‘ der CIMA Beratung + Management GmbH, Köln aus dem Jahre 2010 stellt der Änderungsbereich den östlichen Abschluss des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum dar. Die Entwicklung des Bahnhofsareals wird im Einzelhandelskonzept als einer von vier Bausteinen zur Verbesserung der Angebotsstrukturen der Kreisstadt Bergheim formuliert. Insgesamt wird zwar ein breites Angebotsspektrum der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Bergheim festgestellt, dennoch verweist das Konzept auf einige Defizite bei verschiedenen Sortimenten. Folglich ist eine Erweiterung des Angebotes erforderlich, um die Stadt Bergheim im Wettbewerb mit den umliegenden Städten konkurrenzfähig zu halten.

Ziel der 135. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, durch die Darstellung des Änderungsbereiches als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung ‚Einkaufs- und Dienstleistungszentrum‘ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufwertung des Bergheimer Bahnhofes sowie zur Stärkung der Innenstadt Bergheims durch die Ansiedlung qualifizierter Einzelhandelsbetriebe vorzubereiten und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten. Gleichzeitig soll durch die Begrenzung der Verkaufsflächen die Stadt- und Regionalverträglichkeit geplanter Nutzungen sichergestellt werden. Die überlagerte Darstellung ‚öffentliche Parkfläche‘ im westlichen Geltungsbereich wird aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Im Osten des Änderungsbereiches wird die Sonderbaufläche mit der Darstellung als Park+Ride-Fläche ohne eigene Flächendarstellung überlagert, um die planungsrechtliche Zulässigkeit eines oberirdischen Parkbauwerkes vorzubereiten. Ansonsten ergibt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Parkplätzen aus den Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung. Im Bereich des geplanten zentralen Busbahnhofes wird die Sonderbaufläche mit der Darstellung ‚zentraler Omnibusbahnhof‘ ebenfalls ohne eigene Flächendarstellung überlagert.

Mit der 135. Änderung des Flächennutzungsplans ‚Bahnhof Bergheim‘ sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, den Bebauungsplan Nr. 277/Bm „Bahnhof Bergheim“ aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt parallel zur Flächennutzungsplanänderung.

Bei der Änderung handelt es sich um die Umwandlung bestehender überörtlicher Verkehrsflächen, Bahnanlagen und eines Sondergebietes. Die Planung bezieht sich konkret auf diesen Standort und dient der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum.

## **2. Lage des Änderungsbereiches und Darstellung im heutigen Flächennutzungsplan**

Der Bereich der 135. Flächennutzungsplanänderung liegt zentral in Bergheim-Mitte südlich der Kölner Straße (B 55). Im Süden wird er von den Flächen für Bahnanlagen und im Nordwesten durch die Bestandsgrundstücke an der Südweststraße und ‚Am Bahndamm‘ begrenzt. Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt ca. 3,18 ha.

Der Geltungsbereich wird überwiegend als Verkehrsfläche genutzt, wobei den Großteil Park+Ride-Plätze (ca. 285 Parkplätze) mit Zierrasenflächen einnehmen. Im nördlichen Bereich befindet sich der zentrale Busbahnhof der Kreisstadt Bergheim mit 11 Bussteigen. Südöstlich davon ist der Gebäuderiegel mit ehemaligem Bahnhofsgelände, westlich des Busbahnhofs ist weitere Bestandsbebauung gelegen. Im östlichen Änderungsbereich verläuft ein stillgelegtes Gleis mit üppigem Vegetationsbestand. Im Westen befinden sich eine Fahrzeughalle und ein Betriebsgebäude der RVK Regionalverkehr Köln GmbH.

Im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim wird der Änderungsbereich überwiegend als überörtliche Verkehrsfläche dargestellt. Die südöstliche Fläche ist als ‚Fläche für Bahnanlagen‘, das Betriebsgelände der RVK Regionalverkehr Köln GmbH als ‚Sondergebiet‘ dargestellt. Im westlichen Bereich werden die Verkehrsflächen als ‚öffentliche Parkfläche‘ gekennzeichnet.

## **3. Planungsrechtliche Vorgaben**

### **3.1 Ziele der Landesplanung / Regionalplan**

Die Ziele der Landesplanung werden im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln, konkretisiert. Der Regionalplan sieht für den 135. Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ‚Allgemeinen Siedlungsbereich‘ (ASB) vor.

### **3.2 Landschaftsplan**

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 2 ‚Jülicher Börde mit Titzer Höhe‘ des Rhein-Erft-Kreises. Der Landschaftsplan trifft keine Festlegungen für das Gebiet.

## **4. Planinhalt**

Mit der 135. Änderung soll der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim wie folgt geändert werden:

Entsprechend der Zielsetzung der Planung wird der Bereich zwischen der Kölner Straße im Norden und den Bahnanlagen im Süden als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Einkaufs- und Dienstleistungszentrum‘ dargestellt. Die Verkaufsfläche wird insgesamt auf 10.000 m<sup>2</sup> und für die Warengruppe ‚Unterhaltungselektronik‘ auf 1.300 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Warengruppe „Unterhaltungselektronik“ ist Bestandteil des Sortimentes „Medien (Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör)“ der Bergheimer Sortimentsliste. Im Osten wird die Sonderbaufläche mit der Darstellung als ‚Park+Ride-Fläche‘, im Bereich des geplanten zentralen Busbahnhofs mit der Darstellung als ‚zentraler Omnibusbahnhof‘ jeweils ohne eigene Flächendarstellung überlagert.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Verkehr**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Kölner Straße (B 55). Die weitere interne Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Im Osten des Geltungsbereiches ist die Errichtung eines oberirdischen Parkbauwerkes vorgesehen, das den Nutzern des

ÖPNV zur Verfügung gestellt werden soll. Entsprechend wird der Bereich in der Flächennutzungsplanänderung als Park+Ride-Standort dargestellt.

## **5.2 Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung erfolgt über bestehende Leitungen und Kanäle.

## **6. Lärmschutz**

Im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung wird gutachterlich geprüft, welche aktiven und/oder passiven Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden. Dabei gilt es einerseits die Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches vor Lärmemissionen durch Straßen- und Schienenverkehr und andererseits die umliegenden Nutzungen vor anlagen- und betriebsbezogenen Lärmemissionen durch die künftig planungsrechtlich zulässigen Nutzungen zu schützen.

## **7. Artenschutz**

Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzvorprüfung zur Erfassung der artenschutzrechtlich relevanten Arten vorgenommen. Im Änderungsbereich gelten keine Erhaltungsziele gemäß der europäischen Fauna-Flora-Habitat und Vogelschutzrichtlinie.

## **8. Sonstige umweltschützende Belange**

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ermittelt werden. Die Auswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

Die konkreten Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bilanziert.

## **II. UMWELTBERICHT**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Allgemeines**

Im Rahmen des 135. FNP-Änderungsverfahrens wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die FNP-Änderung ermittelt und in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

#### **1.2 Darstellung der wichtigsten Ziele der 135. FNP-Änderung**

Im 135. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim sollen die derzeitigen Darstellungen ‚überörtliche Verkehrsfläche‘, Bahnanlagen und Sondergebiet in Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung ‚Einkaufs- und Dienstleistungszentrum‘ geändert werden.

Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt ca. 3,18 ha.

Ziel der Änderung ist es, die zukünftige Nutzung als Sondergebiet ‚Einkaufs- und Dienstleistungszentrum‘ vorzubereiten und somit die Voraussetzungen zur Aufwertung des Bahnhofareals und zur Stärkung der Innenstadt Bergheims zu schaffen.

### **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **2.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt**

Die Flächen des Änderungsbereiches sind zum Großteil im derzeitigen Flächennutzungsplan als überörtliche Verkehrsflächen dargestellt und haben keine unmittelbare Relevanz für die Aspekte Erholung und Freizeit.

Infolge der Flächennutzungsplanänderung werden die Voraussetzungen für die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum geschaffen. Somit wird die langfristige Versorgungsfunktion des Standortes gesichert.

Das Gebiet ist bereits heute durch die Bahnnutzung, dem zentralen Busbahnhof, den Park+Ride-Plätzen und dem Kfz-Verkehr der Kölner Straße einer hohen Lärmbelastung ausgesetzt.

Die Lärmimmissionen werden infolge der geplanten Einzelhandelsnutzung zum einen durch eine Erhöhung der Verkehrsbewegungen und zum anderen durch anlagen- und betriebsbezogene Auswirkungen wie Anlieferverkehre, Parkverkehre und Lärmemissionen technischer Anlagen zunehmen.

Innerhalb des Änderungsbereiches wird im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren gutachterlich überprüft, welche passiven oder auch aktiven Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden. Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Maßnahmen planungsrechtlich festgesetzt.

#### **2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Gemäß derzeitigem Flächennutzungsplan werden die Flächen des Änderungsbereiches als überörtliche Verkehrsflächen, Bahnanlagen und Sondergebiet dargestellt. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan ist somit bereits heute eine hohe Versiegelung der gesamten Flächen zulässig. Folglich wird die Umwandlung in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Einkaufs- und Dienstleistungszentrum‘ zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt führen.

Aufgrund der tatsächlichen hohen Versiegelung im Geltungsbereich ist das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten nicht zu erwarten. Insbesondere für den Bereich des stillgelegten Bahngleises und die zum Abriss vorgesehenen Gebäude kann jedoch nicht von vornherein ausgeschlossen werden, dass die Belange des Artenschutzes berührt werden. Dementsprechend wurden die Artenschutzbelange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens überprüft. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass für die im Betrachtungsraum vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten unter Beachtung von Ver-

meidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.

### **2.3 Schutzgüter Boden und Wasser**

Da innerhalb des Änderungsbereiches gemäß den Darstellungen im derzeitigen Flächennutzungsplan bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine hohe Flächenversiegelung gegeben sind, sind infolge der Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

Bei den Böden ist von Typischem Kolluvium mit lehmigem Schluff und schluffigem Lehm auszugehen. Gemäß dem Informationskataster ‚Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen‘ vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen sind die Böden im Änderungsbereich nur bedingt zur Versickerung geeignet, weil der Bereich humose Böden enthält und mit der westlichen Spitze innerhalb eines Auenbereiches liegt. Der natürliche Grundwasserspiegel steht deswegen nahe der Geländeoberfläche an. Aufgrund bergbaulicher Sumpfungmaßnahmen kann die Beeinflussung der Grundwasserstände in den nächsten Jahren nicht ausgeschlossen werden. Nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

Der Änderungsbereich liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld ‚Union 148‘.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zuzuführen, sofern dieses ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Da das Grundstück bereits baulich genutzt wird, kann das anfallende Niederschlagswasser den vorhandenen Kanälen zugeführt werden.

Innerhalb des Änderungsbereiches besteht insbesondere auf dem ehemaligen Gelände der RVG aufgrund der dort ausgeführten Nutzungen als Wasch- und Pflegehalle, Werkstatt und Tanklager der Verdacht auf Altlasten. Dieser Verdacht wurde im Rahmen einer entsprechenden Untersuchung bestätigt. Die Kontamination kann aufgrund der aktuellen Untersuchungen nicht eingegrenzt werden. Hier sind weitere eingrenzende und tiefgreifende Untersuchungen erforderlich.

Zur Berücksichtigung der Schutzgüter Boden und Wasser wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Gutachten zu erstellt.

### **2.4 Schutzgüter Luft und Klima**

Das Kleinklima und der Luftaustausch innerhalb des Änderungsbereiches werden heute dadurch begünstigt, dass die Flächen zwar einen hohen Versiegelungsgrad, aber nur einen geringen Bebauungsanteil aufweisen.

Infolge der Umwandlung in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Einkaufs- und Dienstleistungszentrum‘ wird eine Zunahme der überbaubaren Flächen vorbereitet. Dadurch sind negative Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Situation und des Luftaustausches zu erwarten. Die negativen Auswirkungen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beispielsweise durch Festsetzungen von maximal zulässigen Gebäudehöhen minimiert werden.

### **2.5 Schutzgut Landschaft / Stadtbild**

Der überwiegende Änderungsbereich ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als überörtliche Verkehrsfläche dargestellt und entsprechend nur sehr geringfügig bebaut. Infolge der Flächennutzungsplanänderung wird durch die Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Einkaufs- und Dienstleistungszentrum‘ eine Zunahme der überbaubaren Flächen planungsrechtlich vorbereitet. Infolgedessen wird sich das Stadtbild erheblich ändern. Da es sich um einen innerstädtischen Standort mit der besonderen Bedeutung als zentralem Umsteigepunkt der Kreisstadt Bergheim handelt, wird die Änderung des Stadtbildes als angemessen und der besonderen Lage entsprechend beurteilt.

### **2.6 Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter**

Da gemäß derzeitigem Flächennutzungsplan für die Flächen im Geltungsbereich bereits eine Versiegelung zulässig ist, ist aufgrund der Änderung mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur zu rechnen. Innerhalb des Änderungsbereiches hat bisher keine systematische Erfassung archäologischer Bodenfunde stattgefunden. Somit kann das Auftreten von Bodenfunden oder Befunden

nicht ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit möglichen Bodenfunden oder Befunden ist im nachgeordneten Bebauungsplan aufzunehmen.

## **2.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die aus methodischen Gründen schutzbezogene Vorgehensweise der Umweltprüfung betrifft ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Wechselwirkungen, die über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich nicht und sind auch nicht zu erwarten.

## **2.8 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

Mit der 135. Änderung des Flächennutzungsplanes sind voraussichtlich die vorgenannten Umweltauswirkungen verbunden. Durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können negative Umweltauswirkungen minimiert werden, sodass keine wesentlichen Risiken für die Schutzgüter zu erwarten sind. Somit sind nach derzeitigem Kenntnisstand durch die FNP-Änderung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## **2.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die 135. Flächennutzungsplanänderung steht im direkten Zusammenhang mit dem Standort des Bergheimer Bahnhofes, sodass eine Betrachtung von alternativen Standorten für die Planung entfällt. Die westlich, nördlich und östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen werden im Flächennutzungsplan als ‚Gemischte Bauflächen‘ dargestellt und ermöglichen somit eine Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung. Durch die Umwandlung des Änderungsbereiches in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Einkaufs- und Dienstleistungszentrum‘ werden die Voraussetzungen zur Erweiterung des vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes und somit zur Stärkung der Innenstadt geschaffen. Eine Erweiterung bzw. Verbesserung des Angebotes ist gemäß Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Bergheim erforderlich, um der Abwanderung von Kaufkraft in die umliegenden Städte entgegenzuwirken.

Würde der Flächennutzungsplan die Realisierung eines Einzelhandelsstandortes in einer isolierten Lage an anderer Stelle im Stadtgebiet vorbereiten, wäre dies voraussichtlich mit einer zusätzlichen Flächenneuanspruchnahme verbunden. Das würde der Zielsetzung eines schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entgegenstehen. Zudem würden sich wahrscheinlich durch die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen außerhalb bestehender Einzelhandelslagen im Stadtzentrum negative Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsbetriebe ergeben.

## **3. Zusammenfassung**

Die Umweltprüfung zeigt, dass die Flächennutzungsplanänderung ohne wesentliche Risiken für die Schutzgüter realisierbar ist und ohne erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen umgesetzt werden kann.