

KREISSTADT BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 29/KE 'Berufskolleg Bergheim' 6. Änderung

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

*Rot und kursiv gekennzeichnete Textpassagen wurden nach der
Offenlage redaktionell ergänzt*

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Allgemeines

- 1.1 Vorgaben
- 1.2 Planverfahren

2. Bestehende Situation

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Bestand
- 2.2 Lage und Umgebung
- 2.3 Verkehrliche und technische Erschließung

3. Ziel und Zweck der Planung

- 3.1 Anlass und Ziel der Planung
- 3.2 Städtebauliches Konzept

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

- 4.1 Flächen für den Gemeinbedarf
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Überbaubare Flächen

- 4.4 Erschließung
 - 4.4.1 Verkehr
 - 4.4.2 Ver- und Entsorgung
 - 4.4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 4.5 Grünordnung
 - 4.5.1 Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen
 - 4.5.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- 4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5. Sonstige Umweltbelange

- 5.1 Ausgleichsmaßnahmen
- 5.2 Artenschutz
- 5.3 Boden- und Wasserschutz

6. *Kennzeichnung und* Hinweise

7. Flächenbilanz

A ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Allgemeines

1.1 Vorgaben

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

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29/KT ‚Berufskolleg‘ liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 2 ‚Jülicher Börde mit Titzer Höhe‘ des Rhein-Erft-Kreises. Der Landschaftsplan trifft keine Festsetzungen für das Plangebiet, da für dieses bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt und wird mit der Kennzeichnung als ‚Überschwemmungsgebiet‘ überlagert. *In der Karte des Überschwemmungsgebietes der Erft im Regierungsbezirk Köln ist die Fläche jedoch nicht als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.*

Da für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29/KT ‚Berufskolleg‘ als zukünftige Nutzung ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ mit der Zweckbestimmung ‚Schule‘ festgesetzt werden soll, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dieser soll im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung ist innerhalb des seit 1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29/KT ‚Dresdener Straße‘ als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzt. Der Plan lässt eine gestaffelte Höhenentwicklung der Baukörper Richtung Norden zu. An der Kreuzung Chaunyring / Kentener Wiesen ist gemäß dem Bebauungsplan ein Baukörper mit bis zu 13 Vollgeschossen zulässig. Weiterhin enthält der Bebauungsplan u.a. Festsetzungen zur Bauweise, zur möglichen Versiegelung und zum ruhenden Verkehr.

Mit der Rechtskraft der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29/KT ‚Berufskolleg‘ treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29/KT ‚Dresdener Straße‘ für den überlagerten Bereich außer Kraft.

1.2 Planverfahren

Am 04.07.2016 wurde die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29/KT ‚Berufskolleg‘ vom Rat der Kreisstadt Bergheim beschlossen.

Durch die Bebauungsplanänderung werden Flächen wieder nutzbar gemacht, die bereits Inhalt eines Bebauungsplanes sind. Somit kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet werden. Voraussetzung ist, dass die im § 13a BauGB genannten Grenzwerte und Kriterien eingehalten werden. Dies ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der

angestrebten Nutzung der Fall. Somit können die Umweltvorprüfung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung entfallen. Da durch das beschleunigte Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten, kann auch der landschaftspflegerische Fachbeitrag entfallen.

2. Bestehende Situation

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

Das 0,88 ha große Plangebiet liegt im Süd-Westen Bergheims im Stadtteil Bergheim-Kenten und umfasst das Flurstück 1213, Flur 2, Gemarkung Kenten.

Das Plangebiet wird im Norden vom Chaunyring, im Osten von der Straße ‚Kentener Wiesen‘ und im Süden von der Dresdener Straße begrenzt. Die Verkehrsflächen der vorgenannten Straßen sind nicht Bestandteil des Plangebietes. Die westliche Plangebietsgrenze bildet das Flurstück 1212, Flur 2, Gemarkung Kenten.

Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

Das Plangebiet weist infolge zurückliegender Abbruch- und Verfüllarbeiten Höhen von 63 m bis 65 m NHN auf. Das natürliche Umfeld ist hingegen relativ eben und liegt bei ca. 64,5 m bis 65 m NHN.

2014/2015 wurde die hier in den 70er Jahren entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes realisierte 7- bis 12-geschossige Wohnbebauung abgerissen (Siehe unter 3.1 Anlass und Ziel der Planung). Seitdem stellt sich das Plangebiet als Brachfläche dar. Durch den Rückbau entstandene Baugruben wurden mit Erdreich verfüllt und verdichtet.

Im Norden, Osten und Süden wird die Fläche entlang der Straßen von Baum- und Gehölzanzpflanzungen gesäumt.

2.2 Lage und Umgebung

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist nahezu durchgehend von Wohnnutzung geprägt, welche sich im Osten und Süden durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit Satteldach darstellt. Die östlich der Straße ‚Kentener Wiesen‘ gelegenen Einzelhäuser stehen giebelständig zum Plangebiet und werden durch eine ca. 11 m breite Grünfläche und Heckenanzpflanzungen auf den Grundstücken von der Straße abgegrenzt. Südlich der Dresdener Straße befinden sich überwiegend traufständige Doppelhäuser mit großzügigen Vorgartenbereichen. Nördlich des Geltungsbereiches liegt hinter einer Heckenanzpflanzung entlang des Chaunyrings ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus als Reihenhausbauung mit vorgelagerten Balkonen. Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich zwei größere Wohnkomplexe mit fünf bzw. sechs Geschossen und Flachdach. Der nördliche Baukörper wurde unmittelbar an der westlichen Plangebietsgrenze errichtet, sodass die Abstandflächen innerhalb des Plangebietes liegen. Entsprechend der Festsetzungen im Ursprungsplan wurde östlich bzw. südlich der bei-

den Wohnkomplexe an der Grenze zum Plangebiet eine Tiefgarage errichtet, die über die Dresdener Straße angefahren wird.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befindet sich eine Vielzahl öffentlicher Bauten, die sich überwiegend perlschnurartig am Chaunyring aufreihen, der Richtung Westen als Gutenbergstraße weitergeführt wird. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Schulbauten.

2.3 Verkehrliche und technische Erschließung

Das Plangebiet ist über den Chaunyring und die Kölner Straße (B 55 / L 361) bzw. Aachener Straße (K 42) gut an das örtliche bzw. überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Anschluss an die Autobahn A 61 ist über die Anschlussstelle Bergheim Süd in einer Entfernung von ca. 1,4 km Luftlinie oder über die Anschlussstelle Bergheim in einer Entfernung von ca. 2,7 km möglich.

Die unmittelbare Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Chaunyring, die Straße ‚Kentener Wiesen‘ und die Dresdener Straße.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt an der Haltestelle ‚Naumburger Straße‘, unmittelbar östlich des Kreisverkehrs Dresdener Straße / Kentener Wiesen, über die Linien 923 und 969 des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg-GmbH.

Der Bahnhof Bergheim (Erft) befindet sich in ca. 350 m Luftlinie zum Plangebiet. Der Bahnhof wird durch die RB38 Erftbahn (Köln/Horrem – Bergheim – Bedburg – Grevenbroich – Neuss - Düsseldorf) bedient. Der Hauptbahnhof Köln ist in 30 min, der Hauptbahnhof Düsseldorf in 65 min zu erreichen. Der zentrale Omnibusbahnhof wird zudem von 12 Linien des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg GmbH angefahren.

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 wurde, kann das anfallende Niederschlagswasser den vorhandenen Kanälen zugeführt werden.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund des Städtebauförderprogramms ‚Soziale Stadt‘ von Bund und Ländern wurde die in den 70er Jahren entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes realisierte 7- bis 12-geschossige Wohnbebauung inklusive Tiefgarage im Plangebiet im Einvernehmen mit dem Land Nordrhein-Westfalen 2015 abgerissen. Die Gründe hierfür lagen u.a. in sozialen Missständen, Wohnungsleerständen, einem hohen Investitionsstau bei Modernisierungen und einem schlechten Image des Standortes.

Die Hauptziele des Förderprogramms sind die Schaffung sozialer

Stabilität, der Abbau ökonomischer Nachteile, die Verbesserung der Wohnverhältnisse, die Stabilisierung des Mietniveaus und die Verbesserung des Wohnumfeldes.

Als Folgenutzung für das Plangebiet ist eine öffentliche Nutzung mit einer Bebauung vorgesehen, die sich in den Bestand einfügt und mit der eine geordnete städtebauliche Entwicklung an diesem Standort sichergestellt werden kann.

Mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29/KT ‚Berufskolleg‘ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Berufskollegs geschaffen werden.

Derzeit ist das Berufskolleg Bergheim auf drei Standorte verteilt, die in der Kernstadt Bergheims, in Bergheim-Oberaußem und in Frechen in relativ großer Entfernung zueinander liegen. Der Rhein-Erft-Kreis beabsichtigt, die drei Standorte mittelfristig auf zwei Standorte und langfristig auf einen Standort zu reduzieren. Deswegen sollen die bisherigen Standorte in Bergheim innerhalb des Plangebietes gebündelt werden. Die Realisierung soll in zwei Bauabschnitten erfolgen.

Der Rhein-Erft-Kreis als Träger des Berufskollegs beabsichtigt die derzeit städtische Fläche zu erwerben.

3.2 Städtebauliches Konzept

Der geplante Bau des Berufskollegs fügt sich in eine Vielzahl von öffentlichen Bauten ein, die sich überwiegend perlschnurartig entlang des Chaunyrings, der Richtung Westen als Gutenbergstraße weitergeführt wird, aufreihen. Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich an der Albrecht-Dürer-Allee die Astrid-Lindgren-Gemeinschaftsgrundschule und der Kindergarten ‚Abenteuerland‘. Weiter westlich liegen nördlich des Chaunyrings bzw. der Gutenbergstraße die Geschwister-Scholl-Realschule, das Gutenberg-Gymnasium und die Erich-Kästner-Gemeinschaftshauptschule. Als weiterer Verwaltungsbau befindet sich nordwestlich des Plangebietes das Gebäude der Versicherung ‚Knappschaft-Bahn-See‘.

Das nähere Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnbebauung geprägt. Der Bau des Berufskollegs soll zwischen der ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung in offener Bauweise im Osten und Süden, den zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern im Norden und den fünf- bis sechsgeschossigen Geschosswohnungsbauten im Westen des Plangebietes vermitteln. Es ist davon auszugehen, dass die Grundflächenzahl nur zu einem kleinen Teil von den Schulgebäuden ausgeschöpft wird und der Rest für Aufenthaltsflächen, Zugänge und Zufahrten etc. in Anspruch genommen wird. Somit wird sich das geplante Berufskolleg auch bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung in den Bestand einfügen.

Über den Chaunyring und die Südweststraße ist der Kernbereich der Stadt (Fußgängerzone) sehr gut erreichbar. Weiterhin gelangt man fußläufig in nur wenigen Minuten durch eine Unterführung zum Bahnhofsbereich. Der Standort bietet somit aufgrund seiner Lage und Nutzungsstruktur die idealen Voraussetzungen zur Errichtung des Berufskollegs. Entsprechend den Zielen des Städtebauförderprogramms ‚Soziale Stadt‘ soll hierdurch eine Belebung und Aufwertung des

Standortes herbeigeführt und der soziale Zusammenhalt gestärkt werden.

Aus der Kernstadt Bergheims kommend soll das Plangebiet fußläufig von Norden erschlossen werden. Entsprechend soll der Haupteingang der geplanten Bebauung entweder am Chaunyring oder an der Straße ‚Kentener Wiesen‘ liegen. Die Zufahrt ist im mittleren Abschnitt der Straße ‚Kentener Wiesen‘ vorgesehen. Die Anlieferung soll von der Dresdener Straße aus erfolgen.

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung gibt es für die Flächen für den Gemeinbedarf keine Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen. Dem Planungsträger des Gemeinbedarfes soll somit ein gewisser Spielraum verbleiben, damit er seinen im Allgemeinen aus dem Rahmen üblicher Maßvorstellungen fallenden speziellen baulichen Aufgaben, bei denen es sich meistens um Solitärbauten handelt, nachkommen kann. Es bestehen jedoch keine rechtlichen Bedenken, bei Bedarf die sonst für Baugebiete nach BauNVO vorgesehenen Festsetzungen anzuwenden.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Schule‘ festgesetzt, um hier die Standorte des Berufskollegs zu bündeln.

Damit sich das Vorhaben tendenziell in den Bestand einfügt, soll trotz fehlender fachlicher Notwendigkeit auf die Möglichkeit der Festsetzung von Höhe und Geschossigkeit zurückgegriffen werden. Die Vorschriften der §§ 16 ff BauNVO gelten auch für solche baulich nutzbare Flächen, die keine Baugebiete im Sinne der BauNVO sind. Das bedeutet, dass wenn ein Maß angegeben wird, auch die Grundflächenzahl (GRZ) geregelt werden muss. Nur in Ergänzung zu dieser grundlegenden Maßfestsetzung darf die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhen bestimmt.

Als Grundflächenzahl wird für die gesamte Gemeinbedarfsfläche 0,8 als Höchstmaß festgesetzt, um die notwendigen baulichen Anlagen zuzüglich versiegelter Außenanlagen wie Stellplätze, Schulhofflächen und Zugänge und -fahrten realisieren zu können.

Zur Realisierung des Berufskollegs werden eine maximale Viergeschossigkeit und eine maximale Gebäudehöhe von 18,0 m festgesetzt. Über dem vierten Vollgeschoss soll kein Staffelgeschoss zulässig sein.

Innerhalb der textlichen Festsetzungen werden Abweichungen von den Höhenfestsetzungen für Photovoltaikanlagen und für sonstige Anlagen der Gebäudetechnik zugelassen.

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die Höhe des Kanaldeckels im Einmündungsbereich der Straße ‚Kentener Wiesen‘ in den Chaunyring, der als Bezugspunkt im Bebauungsplan mit einer Höhe von 65,17 m festgesetzt wurde. Höhenbezug ist der Kanalbestandsplan der Stadt Bergheim.

Da im Stadtgebiet der Kreisstadt Bergheim sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich sind, werden die festgesetzten Höhen auf den vorgenannten Kanaldeckel bezogen.

4.3 Überbaubare Flächen

Es werden keine Festsetzungen zu überbaubaren Flächen getroffen, sodass bauliche Anlagen auf den gesamten Flächen für Gemeinbedarf außerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern unter Berücksichtigung der Abstandflächen gem. Landesbauordnung (BauO NRW) zulässig sind. Hierdurch soll eine höchstmögliche Flexibilität bei der Platzierung der Gebäude gewährleistet werden.

Der Verzicht auf überbaubare Flächen ist für Flächen für den Gemeinbedarf generell zulässig, weil die Flächen begrifflich nicht zu den Baugebieten gemäß BauNVO gehören.

4.4 Erschließung

4.4.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Chaunyring, die Straße ‚Kentener Wiesen‘ und die Dresdener Straße. Die Zufahrt für PKW und für die Anlieferung ist im mittleren Abschnitt der Straße ‚Kentener Wiesen‘ vorgesehen. Zusätzlich ist die Anlieferung über die Dresdener Straße zulässig.

Es werden keine Festsetzungen zur Lage des ruhenden Verkehrs getroffen, sodass Garagen, Tiefgaragen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze auf der gesamten Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich erlaubt sind. Gleiches gilt für Flächen zum Abstellen von Fahrrädern.

Hierdurch soll eine höchstmögliche Flexibilität bei der Lage der Gebäude und bei der Gestaltung der Außenanlagen gewährleistet werden.

Zur Förderung des nicht-motorisierten Verkehrs wird innerhalb der textlichen Festsetzungen darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens pro 0,1 Schüler ein Fahrradstellplatz nachzuweisen ist.

4.4.2 Ver- und Entsorgung

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 orts-

nahen Oberflächengewässer zuzuführen, sofern dieses ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Da das Grundstück bereits baulich genutzt wurde, kann das anfallende Niederschlagswasser den vorhandenen Kanälen zugeführt werden. Gegenüber dem Ursprungsplan ist aufgrund der Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 inklusive der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 0,8 eine zusätzliche Versiegelung von ca. 1.760 m² möglich. Die Aufnahme der erhöhten Menge von Niederschlagswasser kann problemlos durch die vorhandenen Kanäle bewältigt werden.

Alle sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen können im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Straßen angebunden werden.

Der Bereich der vorhandenen Trafostation im Norden des Plangebietes wird in der Bebauungsplanänderung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Elektrizität‘ festgesetzt.

4.4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die notwendige Erreichbarkeit der Trafostation im Norden des Plangebietes planungsrechtlich zu sichern, wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

4.5 Grünordnung

4.5.1 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Zur Gestaltung und Aufwertung des Standortes sollen auf dem Grundstück insgesamt mindestens 18 Laubbäume gepflanzt werden. Dabei können bestehende Bäume angerechnet werden.

Alle Baumpflanzungen sind aus standortgerechten Laubbäumen gemäß Pflanzliste im Anhang der textlichen Festsetzungen nach spezifischen Vorgaben zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die konkreten Baumstandorte der Bäume, die nicht unter 4.5.2 aufgeführt werden, bleiben der Detailplanung vorbehalten.

Zur Ausbildung einer harmonischen Dachlandschaft wird für flach geneigte Dächer festgesetzt, dass diese flächendeckend extensiv zu begrünen sind, sofern sie von Gebäudeabschnitten, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen und mehr als 30 % der gesamten Gebäudegrundfläche ausmachen, einsehbar sind. *Ausgenommen von dieser Festsetzung werden Dachflächen, auf denen aktiver Schulbetrieb stattfindet.*

4.5.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Das heutige grüngerprägte Erscheinungsbild des Standortes soll weitestgehend erhalten bleiben. Hierzu werden außerhalb der festgesetzten Zufahrtsbereiche im Kreuzungsbereich der Straße ‚Kentener Wiesen‘ und der Dresdener Straße, an der Straße ‚Kentener Wiesen‘ und westlich des GFL-Rechtes im Norden des Plangebietes Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Standortgerechte Gehölze und Bäume, die innerhalb der Flächen stehen oder in diese hineinragen, sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Bereich der Zufahrt an der Straße ‚Kentener

Wiesen‘ und im Bereich des geplanten Haupteingangs des Berufskollegs im Norden des Plangebietes werden Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt, da die geplante Zufahrt und der vorgesehene Eingang die Erhaltung des gesamten Gehölzbestandes ausschließen. Im Einzelfall dürfen die vorgenannten Bäume entfernt werden, wenn Bauvorhaben durch diese nicht oder nur mit wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden können. Für entfernte Bäume ist eine Ersatzpflanzung innerhalb des Plangebietes vorzunehmen.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung zur Mindestüberdeckung der Tiefgaragen dient im gleichen Maße der Entwicklung eines bioklimatisch wirksamen Vegetationsbestandes, der Regenwasserrückhaltung und der gestalterischen Aufwertung des Umfeldes. Die im Mittel 0,5 m dicke Substratschicht wird Träger und Wurzelraum für Pflanzen und stellt Lebensraum für Bodenorganismen zur Verfügung. Zusätzlich wird sie das Regenwasser zurückhalten und nachfolgend durch Verdunstung für Kühlung sorgen.

Zur Reduktion von Metallschadstoffen im Grundwasser wird die Verwendung von *unbeschichteten verzinkten Materialien generell unbeschichtetem Metall für Bedachungen* ausgeschlossen.

Um die Verdunstungsmöglichkeit des Niederschlagswassers zu erhöhen, wird festgesetzt, dass oberirdische Stellplatzanlagen in wassergebundener Decke oder versickerungsfähigen Pflasterungen auszuführen sind.

4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmimmissionen

Gemäß dem Verkehrsgutachten zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29/KE ‚Berufskolleg Bergheim‘, Büro StadtVerkehr, Hilden, Februar 2017 kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem geplanten Bauvorhaben des Berufskollegs problemlos vom Straßennetz und von den umliegenden maßgeblichen Knotenpunkten aufgenommen werden. Entsprechend sind keine Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit erforderlich.

Zur Beurteilung der Lärmemissionen, die durch den Verkehr der angrenzenden Straßen auf des Plangebiet einwirken, wurde vom Ingenieurbüro ‚Graner + Partner‘, Bergisch Gladbach, März 2017 ein Schalltechnisches Prognosegutachten erstellt.

Dabei wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Mischgebiete in weiten Bereichen des Plangebietes unterschritten und nur im Nahbereich der Straßen teilweise um bis zu 5 dB überschritten werden. Zum Schutz der geplanten Bebauung wurden innerhalb des Plangebietes Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt, um die Einhaltung der Orientierungswerte zu gewährleisten. Die erforderlichen Schalldämmmaße entsprechen den Lärmpegelbereichen II und IV. Bei gutachterlichem Nachweis, dass die Orientierungswerte in den für den dauernden Aufenthalt von Menschen vor-

gesehenen Räumen eingehalten werden, kann auch ein geringeres bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile zugelassen werden. Gemäß Gutachten führt der durch das Planvorhaben induzierte Verkehr auf öffentlichen Straßen zu keiner relevanten Erhöhung der Geräuschbelastung.

Zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung sollen mögliche Tiefgaragen so ausgeführt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die Bewohner ausgeschlossen sind. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

5. Sonstige Umweltbelange

5.1 Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB werden durch die Bebauungsplanänderung keine Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die ausgleichsrelevant sind. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.2 Artenschutz

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29/KT ‚Berufskolleg‘ des Büros ‚RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten‘, Bonn, November 2016 wurde untersucht, ob und welche artenschutzrechtlichen Konflikte im Zusammenhang mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung auftreten könnten.

Gemäß Artenschutzvorprüfung weist das Gelände weder ein Lebensraumpotenzial für Fledermäuse noch für Amphibien auf. Brutplanungsrelevanter Vogelarten sind auf dem Gelände ebenfalls nicht zu erwarten. Allerdings bietet der Baumbestand einen Brutlebensraum verbreiteter und ungefährdeter Vogelarten, die ihre Nester in der Krone anlegen.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nrn. 1 bis 3 BNatSchG nicht zu erwarten sind. Zur Vermeidung unbeabsichtigter Tötungen von Tieren sollte die eventuelle Rodung von Bäumen außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.

5.3 Boden- und Wasserschutz

Gemäß Geotechnischem Bericht der Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Hagen, November 2016 stehen im Plangebiet unter den Auffüllungen quartäre fluviatile Ablagerungen an. Dabei handelt es sich um Auelehm bestehend aus tonigen, sandigen Schluffen. Unterlagert wird diese Schicht von Terrassensedimenten, welche sich als Sand und Kies darstellen.

Nach Auskunft des Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucher-

schutz NRW (LANUV) liegt das Untersuchungsgebiet in dem Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den Tagebaubetrieb. Das bedeutet, dass sich mit der Beendigung der Grundwasserhaltung der Grundwasserspiegel deutlich ändern wird. Der aktuelle Grundwasserstand von etwa 25 m NHN wird sich zukünftig voraussichtlich auf etwa 63,5 m NHN +/- 0,5 m einstellen.

Laut dem Informationskataster ‚Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen‘ vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen sind die Böden bedingt zur Versickerung geeignet.

Da das Grundstück bereits baulich genutzt wurde, kann das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 44 Landeswassergesetz den vorhandenen Kanälen zugeführt werden. Gegenüber dem Ursprungsplan ist aufgrund der Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 inklusive der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 0,8 eine zusätzliche Versiegelung von ca. 1.760 m² möglich. Die Aufnahme der erhöhten Menge von Niederschlagswasser kann problemlos durch die vorhandenen Kanäle bewältigt werden.

6. **Kennzeichnung und Hinweise**

Das gesamte Plangebiet liegt im Auebereich der Erft und enthält somit humoses Bodenmaterial. Daraus resultiert die Notwendigkeit entsprechender baulicher Vorkehrungen insbesondere im Gründungsbereich.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet *über einem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld und* im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwasserabsenkung liegt. Das Grundwasser kann nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen wieder ansteigen. Hierdurch bedingte Bodenbewegungen sollten berücksichtigt werden.

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes von Juni 2013 existiert im Plangebiet ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss der Bauherr das Baugrundstück durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst auf mögliche Kampfmittel hin überprüfen lassen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Zur Förderung des nicht-motorisierten Verkehrs wird innerhalb der textlichen Festsetzungen darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens pro 0,1 Schüler ein Fahrradstellplatz nachzuweisen ist.

Weiterhin wird innerhalb des Bebauungsplanes auf die relevante Erdbebenzone und die Belange der Bodendenkmalpflege hingewiesen.

7. Flächenbilanz

Plangebiet	(100,0 %)	8.835 m²
- Flächen für den Gemeinbedarf	(99,7 %)	8.811 m²
- davon Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern		445 m ²
- davon Geh-, Fahr- und Leitungs- rechte		15 m ²
- Flächen für Versorgungsanlagen	(0,3 %)	24 m²