

Stadt Bergheim
Bebauungsplan Nr. 225/Bm
„Postgalerie Bergheim-Mitte“

Begründung

Teil II Umweltbericht

** Änderungen und Ergänzungen des Umweltberichts vom 19. Januar 2005 nach der öffentlichen Auslegung sind durch Streichungen bzw. Kursivschrift kenntlich gemacht*



Erarbeitet durch:

Stadt- und Regionalplanung

Dr. Paul G. Jansen GmbH

Bachemer Straße 115

50931 Köln

Im Auftrag von

Postgalerie Bergheim

Projekt GmbH

Alte Str. 19

42857 Remscheid

1	EINLEITUNG	1
1.1	Umweltbericht	1
1.2	Vorhabenbeschreibung	1
1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	2
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
2.1	Schutzgut Mensch (Nutzungsstruktur, Verkehr)	4
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft	6
2.3	Schutzgut Boden	7
2.4	Schutzgut Wasser	8
2.5	Schutzgut Klima und Luftqualität	9
2.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter/Nutzungen	11
2.7	Stadtbild	11
2.8	Wechselwirkungen	12
2.9	Prognose	12
2.10	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
3	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN	13
3.1	Vorbemerkungen	13
3.2	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	13
3.3	Lärmemissionen	14
3.4	Lichtemissionen	14
4	BESCHREIBUNG DER MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	14
5	ZUSAMMENFASSUNG	15

1 Einleitung

1.1 Umweltbericht

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Hinblick auf eine sachgerechte Abwicklung der Umweltprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 225 „Postgalerie Bergheim-Mitte“ werden die Umweltbelange in Form eines Umweltberichts im Sinne der Anforderungen § 2a BauGB konkretisiert. Unter Berücksichtigung planerisch vorgesehener Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die verbleibenden wesentlichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens auf die Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ermittelt und beschrieben, soweit dies auf den Ebenen der Planung möglich ist.

1.2 Vorhabenbeschreibung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 225/Bm ist die Ansiedlung eines Einkaufs- und Dienstleistungsbereichs vorgesehen. Das Plangebiet ist zentral in Bergheim-Mitte gelegen.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich ein vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, die Stadtverwaltung, das „Medio-Rhein-Erft“ mit Bücherei und Veranstaltungssälen, das Krankenhaus „Maria Hilf“ an der Klosterstraße und der Bahnhof im Osten.

Das Plangebiet wird im Süden durch den Bahndamm begrenzt, im Osten umfasst es den vorhandenen Stich der Südweststraße, im Norden bezieht es ein Teilstück der Südweststraße sowie das Flurstück 281 der ehemaligen Post mit ein. Das Plangebiet umfasst im Westen die Raiffeisenstraße sowie Grundstücke im Bereich zwischen Marienstraße, Südweststraße, Bahndamm und Kleiner Erft.

Im Norden bezieht der Geltungsbereich die Fußgängerzone (Hauptstraße) bis zur gegenüberliegenden Bebauung mit ein. Von dort und über die Raiffeisenstraße/Südweststraße sind insgesamt drei Eingänge zum Einkaufs- und Dienstleistungsbereich vorgesehen. Der Einkaufs- und Dienstleistungsbereich ist dann zukünftig sowohl von der Fußgängerzone als auch von den südlich gelegenen Wohnbereichen und vom Bahnhof optimal zu erreichen.

Die brachliegenden Flächen des ehemaligen Kaufhaus Rupprecht bzw. Horten sollen im Zusammenhang mit der Innenstadtentwicklung reaktiviert werden und die städtebaulich funktionale als auch gestalterische Situation wesentlich verbessert werden. Es ist vorgesehen, das Gebäude des früheren Kaufhauses sowie die Post an der Hauptstraße abzubrechen. Dort soll ein Einkaufs- und Dienstleistungsbereich mit ca. 13.500 qm Verkaufsflächen auf zwei Ebenen entstehen, die ca. 500 Stellplätze werden im Gebäude auf insgesamt zwei bis drei Parkdecks integriert, die über den Verkaufsebenen angeordnet werden.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf ca. 12.000 qm Grundstücksfläche fest. Damit wird auch der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet insgesamt planerisch Rechnung getragen. In einem Bereich von fast 9.000 qm Grundstücksfläche ist der Einkaufs- und Dienstleistungsbereich „Postgalerie“ geplant. Mit einer Grundflächenzahl von 1,0 wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Kerngebiete im Bereich der Kerngebiete ausgeschöpft. Die zum Straßenraum wirksamen Gebäudehöhen variieren mit unterschiedlichen Geschossigkeiten. An der Hauptstraße entsprechen die Höhen drei Geschossen und fügen sich dementsprechend in die Umgebungsstruktur ein. Entlang der Raiffeisenstraße werden die zulässigen Höhen niedriger festgesetzt, aber die Möglichkeit für die Realisierung von zwei Parkgeschossen gewährleistet. Im Südteil des MK 1 ermöglichen die festgesetzten Höhen drei Parkgeschosse.

Der vorhandene Verlauf der Südweststraße wird durch den neuen Baukomplex zum Teil überplant, so dass die Straße nach Süden verlegt und zukünftig zwischen dem neuen Einkaufs- und Dienstleistungsbereich und dem vorhandenen Bahndamm verlaufen wird. Im Westen und Osten wird sie an bestehende Straßenzüge angebunden und übernimmt neben der innerstädtischen Verbindung auch die Erschließungsfunktion für das Einkaufszentrum.

Im Bereich der Kleinen Erft wird eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Sie ist Teil eines innerstädtischen Grünzugs.

1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, Stand 2001, stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

GEP

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bergheim ist das Plangebiet im Wesentlichen als „Kerngebiet“ (MK), der Bereich der Post als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ und westlich der Raiffeisenstraße als „Wohnbauflä-

FNP

che“ (W) dargestellt. Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 225/Bm erfolgt die 98. Änderung des Flächennutzungsplans für die Bereiche östlich der Raiffeisenstraße und südlich der Marienstraße, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplan 1 des Erftkreises. Schutzfestsetzungen des Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan Nr. 225/Bm nicht berührt.

Landschaftsplan

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 225/Bm besteht derzeit Planungsrecht auf Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 38.4/Bm einschließlich seiner 1. Änderung sowie Teile der 4. und 7. Änderung. Die darin getroffenen Festsetzungen entsprechen nicht mehr der aktuellen Funktion des Gebiets im Zentrum von Bergheim und den städtebaulichen Zielen der Planung.

Bebauungsplan 38.4/Bm einschließlich seiner 1. Änderung und Teile der 4. und 7. Änderung

Das Plangebiet liegt im Bereich der preußischen historischen Überschwemmungsgebiete. Die Grenze des Überschwemmungsbereichs wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Im Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Bauflächen festgesetzt.

Historische Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt im Bereich von bergbaubedingten Sumpfungmaßnahmen. Der Grundwasserspiegel steigt wieder an und wird zukünftig auch wieder oberflächennah anstehen. Der Erftverband weist darauf hin, dass in dem Zusammenhang im Bereich Bergheim der Grundwasserstand zukünftig ca. 5 m unter dem natürlichen Stand gehalten wird, um Gebäudevernässungen zu vermeiden.

Grundwasser

Da das Plangebiet im Auenbereich liegt, ist davon auszugehen, dass humoses Bodenmaterial vorliegt, das nicht ausreichend tragfähig ist. Des Weiteren verläuft durch das Plangebiet die tektonische Störzone „Giersberg-Sprung“. Entlang dieser Zone können Bauwerkschädigungen auftreten.

Baugrund

Im Plangebiet sind keine möglichen Altlasten bekannt.

Altlasten

Vorrangiges Ziel des BP 225/Bm „Postgalerie Bergheim-Mitte“ ist es, den bereits überwiegend bebauten Bereich entsprechend den Zielen der Stadtentwicklungsplanung neu zu ordnen. Dabei werden brachliegende Flächen wieder genutzt, die Verkehrsführung neu geordnet und durch planerische Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Durch die Revitalisierung brachliegender Flächen des ehemaligen Kaufhauses wird der Anforderung des BauGB in § 1a Abs. 2 Satz 1, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, entsprochen. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Rahmen des BP 225/Bm werden

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

nur im geringfügigen Ausmaß zusätzliche Flächen für die Bebauung in Anspruch genommen, als es bereits planerisch zulässig ist. Dies ist durch die Änderung des „Allgemeinen Wohngebietes“ zwischen Marienstraße und Südweststraße in ein „Kerngebiet“ erforderlich geworden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch (Nutzungsstruktur, Verkehr)

Die heutige Nutzungsstruktur im Plangebiet wird durch das brachliegende ehemalige Kaufhaus sowie große Frei- und Hofflächen bei der Post und große Verkehrsflächen dominiert. Die Erschließungsstruktur ist überwiegend auf die Belange des motorisierten Verkehrs ausgerichtet und bietet mit Ausnahme der Fußgängerzone keine Aufenthaltsqualität für Fußgänger, obwohl in diesem Bereich ein relativ hohes Fußgängeraufkommen zu verzeichnen ist. Die Fußgängerzone in zentraler Innenstadtlage hat bereits heute eine hohe Bedeutung für die Bergheimer Bürger. Im Verlauf der Südweststraße ist ein Angebotsstreifen für Radfahrer in beiden Richtungen vorhanden.

Das Plangebiet ist zentral in der Bergheimer Innenstadt gelegen. Die angrenzende Nutzungsstruktur zeichnet sich durch ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Einrichtungen, Arbeitsplätzen und Wohnnutzungen aus.

Bewertung

Durch die Realisierung der Postgalerie sowie weiterer Bebauung mit kerngebietstypischen Nutzungen im Plangebiet wird sich die Aufenthalts- und Erlebnisqualität dieses Bereichs verbessern. Die neuen Gebäude definieren die Eingangssituation zur Bergheimer Innenstadt von Süden, insbesondere vom Stadtteil Kenten. Die Fußwegebeziehungen in die Bergheimer Innenstadt werden deutlich aufgewertet und attraktiviert.

Die geplante Nutzung der „Postgalerie“ wird im Plangebiet ein zusätzliches Verkehrsaufkommen verursachen. Die durchschnittliche Verkehrsstärken betragen in einer Analysebetrachtung¹ am 2. Dezember 2004, Zählzeitraum 15:00 bis 19:00 Uhr auf der Südweststraße Süd ca. 10.500 Kfz, Südweststraße Ost ca. 9.700 Kfz und Marienstraße ca. 5.100 Kfz. Im Vergleich zu Erhebungen von 1992 ist damit der Verkehr auf der Südweststraße um ca. 40 % zurückgegangen. Ursachen hierfür sind insbesondere die Aufgabe des ehemaligen Kaufhauses sowie verkehrslenkende Maßnahmen (z. B. Umgehungsstraße) der Stadt Bergheim. Vorhabenbedingt werden die Verkehre auf der Südweststraße Süd um ca. 25 % auf ca. 13.100 Kfz und auf der Südweststraße Ost um 41 % auf ca. 13.700 Kfz ansteigen. Hierbei ist aber auch zu berücksichtigen, dass durch das

¹ Spiekermann Beratende Ingenieure: Verkehrsuntersuchung EKZ Postgalerie Bergheim. Düsseldorf, Januar 2005

Planungsvorhaben die Versorgung mit Gütern nicht nur für den täglichen Bedarf in der Bergheimer Innenstadt sichergestellt wird und dadurch Verkehre in das Umland zum Teil vermindert werden. Für die Marienstraße wird kein Anstieg der Verkehrsbelastung erwartet.

Durch die Nutzung des Parkhauses können möglicherweise Lichtemissionen z. B. durch Scheinwerfer von Pkw und Werbeanlagen auftreten. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die Nutzung der Parkdecks keine schädlichen Auswirkungen durch Lichtimmissionen auf benachbarte Nutzungen auftreten.

Die Auswirkungen der vorhabenbedingten Zusatzverkehre wurden schalltechnisch untersucht.² Dabei wurden Gewerbelärmimmissionen (alle vom geplanten Einkaufszentrum und seinen Nebenanlagen ausgehenden Geräusche) sowie Verkehrslärm gesondert betrachtet.

Die Berechnungen des Gewerbelärms zur Tagessituation zeigen die grundsätzliche Machbarkeit des Vorhabens auf. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die Nutzung der Parkdecks keine schädlichen Auswirkungen, insbesondere durch Lärmimmissionen, auf benachbarte Nutzungen auftreten

Die Untersuchungsergebnisse zum Verkehrslärm zeigen auf, dass lediglich an den Häusern Nr. 8, Nr. 10 und Nr. 11 der Südweststraße geringfügige Überschreitungen der Grenzwerte 64 dB(A) tags., 54 dB(A) nachts zu erwarten sind. Als Straßenneubau unterliegt die geplante Trasse der Südweststraße der 16. BImSchV. Demzufolge muss an diesen Häusern bei dem Straßenneubau das Vorliegen von Anspruchsvoraussetzungen nach der „Vierundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ (Verkehrswege- Schallschutzmaßnahmenverordnung – 24. BImSchV) untersucht werden und ggf. der Einbau von Schallschutzfenstern vorgesehen werden.

Die Zunahme des Verkehrslärms an öffentlichen Straßen durch das Vorhaben ist so gering, dass keine Maßnahmen zu ergreifen sind, diese zusätzlichen Geräusche zu vermindern.

Durch das geplante Vorhaben werden im Bereich der Marienstraße keine zusätzlichen Verkehrsströme auftreten. Der Bereich der Südweststraße südlich der Marienstraße wird durch die Änderung des Straßenverlaufs von Verkehren entlastet. Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass für die Straßenabschnitte Marienstraße/Südweststraße durch den Straßenneubau die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Die Betrachtung der Ge-

² Accon Köln GmbH: Bericht ACB 0105 – 405002 – 470, Gutachterliche Stellungnahme zur zukünftigen Geräuschsituation nach der Errichtung und Inbetriebnahme eines Einkaufszentrums im Gebiet des Bebauungsplanes BP Nr. 225/Bm „Postgalerie Bergheim-Mitte“ – Planungsstand Januar 2005.

samtlärmsituation zeigt jedoch auf, dass, obwohl keine Veränderungen in dem Teilbereich des Plangebietes vorgenommen werden, hier aufgrund der planungsrechtlichen Vorschriften Vorkehrungen zum Immissionsschutz für Neubauten im Kerngebiet zwischen Marienstraße und Südweststraße zu treffen sind. Für das bestehende Wohn- und Geschäftshaus Nr. 16 an der Marienstraße/Südweststraße wird die Situation insgesamt nicht verschlechtert, da durch die Verlegung der Südweststraße auch eine verkehrliche Entlastung dieses Abschnitts erreicht wird. Aufgrund des Baustandards des Gebäudes Nr. 16 ist davon auszugehen, dass ein ausreichender Schallschutz für das Gebäude bereits gewährleistet ist.

Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für das Kerngebiet im Bereich der Marienstraße/Südweststraße getroffen. Da aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans im Bereich der geplanten Postgalerie schutzbedürftige Nutzungen wie z. B. Wohnnutzung nur im Bereich der Hauptstraße zulässig sind, wo die Schallpegelbereiche deutlich unter den Orientierungswerten der DIN 18005 für Kerngebiete liegen, bedarf es hier keiner Festsetzung zum vorbeugenden Immissionsschutz.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Das Untersuchungsgebiet ist nahezu komplett versiegelt, nur der Bereich angrenzend zur Kleinen Erft ist noch unbebaut. Für einen Teilbereich des Plangebietes besteht dort der Bebauungsplan BP 38.4/Bm, der Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, bestehen einzelne Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bergheim fallen. Hier handelt es sich z. B. um Platanen in der Hauptstraße oder um Korkenzieherweiden auf dem Grundstück des ehemaligen Kaufhauses. Insbesondere im Bereich der Kleinen Erft sind einige Obstbäume vorhanden.

Bewertung

Da der Bereich des geplanten Einkaufs- und Dienstleistungsbereichs „Postgalerie“ heute bereits so gut wie vollständig versiegelt ist, wird dort durch eine Neubebauung keine zusätzliche Versiegelung des Bodens auftreten.

Im Bereich Marienstraße/Südweststraße wird die bisher zulässige Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ in die Nutzung „Kerngebiet“ mit einer zulässigen GRZ 1,0 geändert. In einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan werden Art und Umfang des Eingriffs ermittelt und bewertet. Der Eingriff ist insgesamt als gering zu bewerten. Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nicht zusätzlich beeinträchtigt, da die im BP38.4/Bm zulässigen Geschossigkeiten der Baukörper in den BP 225/Bm übernommen werden. Nur im inneren Bereich des MK-Gebiets ist abweichend vom bestehenden Bebauungsplan eine zusätzliche Bebauung (1-geschossig) zulässig. Diese hat aber keine negativen Auswirkungen.

gen auf das Landschaftsbild. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden extern auf Ökokontoflächen der Stadt Bergheim erfolgen.

Die im Bebauungsplan Nr. 38.4/Bm festgesetzte Grünfläche wird in den Bebauungsplan Nr. 225/Bm übernommen, so dass auch hier keine weiteren Einschränkungen für Tiere, Pflanzen und Landschaft zu erwarten sind.

Im Plangebiet stehen einige Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bergheim fallen. Hier werden im Baugenehmigungsverfahren die entsprechenden Maßnahmen mit der Stadt Bergheim abzustimmen sein.

2.3 Schutzgut Boden

Der Bereich des Plangebiets ist – mit Ausnahme im Bereich der Kleinen Erft - zum größten Teil durch Bebauung und Verkehrsflächen versiegelt. Durch bergbauliche Einwirkungen ist der Untergrund im Plangebiet nicht ausreichend tragfähig, wie die Senkung des ehemaligen Kaufhausgebäudes aufweist. Da das Plangebiet im Auenbereich der Kleinen Erft liegt, kann humoses Bodenmaterial vorliegen. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Durch das Plangebiet verläuft eine tektonische Störzone entlang der geologischen Verwerfung des „Giersberg-Sprungs“, die in der Plandarstellung gesondert gekennzeichnet ist. Entlang dieser geologischen Verwerfung können für Bauwerke schädigende Bodenbewegungen auftreten.

Insofern kommen keine, bis auf den Bereich an der Kleinen Erft, aus Sicht des Bodenschutzes wertvollen Flächen vor.

Bewertung

Der im Plangebiet anstehende Untergrund ist fast überwiegend durch Erdaushub bei früheren Bauvorhaben, durch Überbauung und Versiegelung künstlich (anthropogen) überformt, d. h. dass der Untergrund durch menschliche Eingriffe nicht mehr seine natürliche Struktur aufweist. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut; Hof-, Frei- und Brachflächen nehmen zum großen Teil keine Bodenfunktionen wahr. So besteht z. B. auf dem Grundstück der Post im Untergrund heute ein Bunker, der bei den geplanten Abriss des Postgebäudes ebenfalls beseitigt werden soll.

Die unversiegelten Brachflächen im westlichen Bereich des Plangebietes können zum Teil noch Bodenfunktionen (z. B. Standort für Pflanzen, Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser) wahrnehmen. Die Bebauung dieses Bereichs ist jedoch durch den BP 38.4/Bm teilweise planerisch zulässig. Die Versiegelung und Überbauung der bisher unversiegelten Böden beeinträchtigt das Schutzgut Boden, stellt jedoch einen unerheblichen Eingriff dar. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen bei Überbauung und höheren Ausnut-

zung der Flächen sind in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag überprüft und dargelegt.

Das Plangebiet wird wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrunds“ und der DIN 18195 „Bauwerksabdichtung“ sind zu beachten. Der Bereich des so genannten „Giersberg-Sprungs“ wird besonders gekennzeichnet. Von der RWE Power AG wurden hier bereits Untersuchungen für die erforderlichen Maßnahmen bei der Errichtung von Bauwerken durchgeführt. Diese wurden zwischen der RWE Power AG und den Investoren abgestimmt und sind bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

Im Bereich der Kleinen Erft wird im Bebauungsplan Grünfläche festgesetzt, da es Zielsetzung der Stadt Bergheim ist, den Grün- und Freibereich an der Kleinen Erft zu sichern und weiter zu entwickeln. Damit werden für diesen Bereich auch die Bodenfunktionen gesichert.

2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächenwässer. Die Kleine Erft grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Die nach dem Hochwasserschutzgesetz von 1905 und dem Preußischen Wassergesetz von 1913 festgestellte Grenze des natürlichen Überschwemmungsgebietes, die das Plangebiet von Nordwest nach Südost durchläuft und den südwestlichen Teil des Plangebietes umfasst, wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. ** Nach Mitteilung des Erftverbands vom 3. März 2005 können Teilbereiche des Plangebiets durch Hochwasserereignisse der Kleinen Erft betroffen sein. Der Planbereich ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von einem 100jährigen Hochwasser der Erft betroffen.*

**(ergänzt nach der öffentlichen Auslegung, 4. April 2005)*

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Sumpfungsbereich des Tagebaus. Vor Beginn der Sumpfungmaßnahmen lag der Grundwasserstand bei ca. 63 m ü. NN. Der Grundwasserstand beträgt zz. ca. 17 m ü. NN und wird zukünftig wieder ansteigen. Er wird jedoch, um Gebäudevernässungen im bebauten Gebiet von Bergheim zu vermeiden, nach Mitteilung des Erftverbands vom 29. November 2004 um etwa 5 m unter dem natürlichen Grundwasserstand gehalten werden.

Das Gelände ist bereits überwiegend baulich genutzt und an das örtliche Entwässerungssystem angeschlossen. Nur ein Teilbereich im westlichen Plangebiet im zz. rechtskräftigen BP 38.4/Bm ist noch unbebaut. Die zulässige Bebauung ist jedoch bei der bestehenden Kanalisation, die auf bisherigem Recht genehmigter Kanalnetzplanung beruht, bereits berücksichtigt.*

**Die zz. noch nicht überbauten Flächen werden an das vorhandene Trennsystem angeschlossen.*

Bewertung

Aufgrund des heute schon sehr hohen Versiegelungsgrades des Plangebietes ist vermutlich nicht mit erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu rechnen. Eine Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers besteht nicht, da im Plangebiet eine erstmalige Bebauung bzw. Versiegelung und Anschluss an die öffentliche Kanalisation bereits vor dem 1. Januar 1996 erfolgt ist.

Große Bereiche des bereits bebauten Stadtgebietes von Bergheim liegen innerhalb der nach preußischen Wassergesetz festgestellten Grenze der natürlichen Überschwemmungsgebiete. Mit dem BP 225/Bm werden keine zusätzlichen Bauflächen in diesem Bereich festgesetzt. ** Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass Bereiche des Plangebiets von Hochwasserereignissen der Kleinen Erft betroffen sein können. Bauherren werden diesbezüglich auf Eigenvorsorgemaßnahmen im gebäudebezogenen Hochwasserschutz hingewiesen.*

**(ergänzt nach der öffentlichen Auslegung, 4. April 2005)*

Zudem ist durch die bergbaulichen Einwirkungen der Untergrund bereits künstlich (anthropogen) überprägt. Das Plangebiet liegt im Sumpfbereich des Tagebaus, d. h. der Grundwasserstand liegt z. z. mit ca. 17 m ü. NN. weit unter dem natürlichen Stand. Der Grundwasserspiegel steigt zwar zukünftig wieder an, er wird aber dauerhaft niedriger gehalten werden.

Im Bereich der Kleinen Erft wird im Bebauungsplan Grünfläche festgesetzt, da es Zielsetzung der Stadt Bergheim ist, den Grün- und Freibereich an der Kleinen Erft zu sichern und weiter zu entwickeln.

2.5 Schutzgut Klima und Luftqualität

Das Plangebiet ist bereits durch einen hohen Bebauungs- und Versiegelungsgrad sowie einen geringen Grünanteil stadtklimatisch geprägt. Die großvolumigen Baukörper des ehemaligen Kaufhauses sowie der vorhandenen Wohn- und Geschäftsbebauung und insbesondere die großen Verkehrsflächen wirken sich klimaökologisch ungünstig aus. Sie heizen sich bei Strahlungswetterlagen tagsüber stark auf, kühlen nachts nur wenig ab und sorgen für eine Veränderung des Windfelds.

Das frühere Parkdeck des Kaufhauses musste aufgrund der Senkungsprobleme des Baukörpers aufgegeben werden. Ein Ersatzparkplatz wurde gegenüber dem Kaufhaus westlich der Südweststraße geschaffen.

Bewertung

Durch die ca. 500 Stellplätze in der geplanten Postgalerie wird eine frühere Emissionsquelle (Kaufhaus Rupprecht bzw. Horten) in veränderter Gestalt und erweiterter Form fortgeführt. Des Weiteren

werden vorhabenbedingt Zusatzverkehre im Plangebiet entstehen und somit zu Luftemissionen führen.

Über die aktuelle lufthygienische Situation im Bereich des Plangebietes liegen keine Daten vor. Insgesamt sind in den letzten Jahren – dem landesweiten Trend entsprechend – aufgrund der Zunahme von Kraftfahrzeugen mit Abgasregelungen am Gesamtfahrzeugbestand deutliche Reduzierungen kraftfahrzeugspezifischer Emissionen bzw. Luftverunreinigungen anzunehmen. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Niveau lufthygienischer Belastungen im Plangebiet und Umfeld zurzeit nicht durch relevante Schadstoffkonzentrationen in der Nähe einschlägiger Grenzwerte gekennzeichnet ist.

Die Ergebnisse eines Grobscreenings auf der Grundlage des Merkblatts über Luftverunreinigungen an Straßen ohne oder mit lockerer Randbebauung MLuS o₂³ für das Plangebiet zeigen, dass die künftig zu erwartenden Konzentrationen nur ca. 11 % der Grenzwerte der 23. BImSchV erreichen. Somit wird die Luftqualität durch die Planung nur geringfügig beeinträchtigt.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass der zwischenzeitliche Rückgang der Verkehre im Plangebiet auf die Schließung des Kaufhauses und verkehrslenkende Maßnahmen der Stadt Bergheim zurückzuführen ist. Mit dem geplanten Bauvorhaben wird ein brachliegender Einkaufsbereich aktiviert und somit zukünftig Verkehrsstärken erzeugt werden, wie sie bereits 1992 schon einmal in diesem Bereich vorhanden waren. Da im geplanten Einkaufs- und Dienstleistungsbereich auch die Versorgung mit Gütern des nicht täglichen Bedarfs sichergestellt wird, werden dadurch die Fahrten in das Umland vermindert und insgesamt das Verkehrsaufkommen und dadurch bedingte Luftemissionen verringert.

Da das Plangebiet bereits heute überwiegend bebaut ist und auch bereits kompakte, großvolumige Baukörper aufweist, wird eine Verschlechterung der stadtklimatischen Situation durch den geplanten Bau des Einkaufszentrums nicht erwartet. Mit einer zusätzlichen, aber bereits zulässigen Bebauung im Bereich Marienstraße/Südweststraße ist eine etwas stärkere Erwärmung der Fläche tagsüber aufgrund veränderter Strahlungseigenschaften und Abwärmeemissionen zu erwarten. Damit ist eine voraussichtlich geringfügige und nicht deutlich wahrnehmbare Veränderung des Stadtklimas verbunden.

³ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V., Arbeitsgruppe Verkehrsführung und Verkehrssicherheit: „Merkblatt über Luftverunreinigungen an Straßen ohne oder mit lockerer Randbebauung MLuS o₂“. Ausgabe 2002. Köln 2002.

2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter/Nutzungen

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass davon auszugehen ist, dass im Planbereich altertümliche Relikte bzw. Überreste vorhanden sind. In diesem Bereich sollen 1863 beim Bau eines Hauses mittelalterliche Waffen und römische Gefäße gefunden worden sein. Bei den verschollenen Funden handelt es sich vermutlich um verstreute Funde in der Erftniederung, die keinem Zusammenhang mehr zugeordnet werden können.

Bewertung

Sollten bei Bodenbewegungen – insbesondere im bisher unbebauten Bereich des Plangebietes – archäologische Bodenfunde und – Befunde aufgefunden werden, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass diese gemäß Denkmalschutzgesetz der zuständigen Dienststelle unmittelbar zu melden sind. Somit sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

2.7 Stadtbild

Das Plangebiet liegt zentral in Bergheim-Mitte, das im Gesamten ein sehr unterschiedlich geprägtes Stadtbild aufweist. Im Kernbereich an der Hauptstraße findet sich eine überwiegend geschlossene Bebauung mit vorwiegend zwei bis drei Geschossen. Im Osten schließt sich der Bereich des Bahnhofs an. Das Plangebiet selbst ist geprägt durch die großvolumige Kubatur des vorhandenen Kaufhauses und des Wohn- und Geschäftshauses an der Einmündung Marienstraße/Südweststraße. Des Weiteren beherrscht diesen Bereich, bedingt durch die Hofflächen der Post und der hinteren Ansicht der Gebäude an der Hauptstraße, eine „Rückseitenatmosphäre“. Der Bahndamm mit seiner Unterführung bildet den Abschluss des Bereichs nach Süden. Das Gelände fällt von der Hauptstraße bis zum Bahndamm um ca. 4,00 m ab.

Bewertung

Die Errichtung der „Postgalerie“ wird aufgrund der zentralen Lage in der Stadt Bergheim stadtbildprägend sein. Dabei bewirkt die städtebauliche Neuordnung eine gestalterische Aufwertung der jetzigen brachliegenden Kaufhausfläche.

Der geplante Baukörper entspricht bezüglich der Höhenentwicklung annähernd der Höhe des heute vorhandenen Bestandes an der Hauptstraße. Die Höhen des Baukörpers werden gestaffelt. Im Bereich der Raiffeisenstraße wird der geplante Baukörper um ein Geschoss niedriger als an der Hauptstraße sein. Im südlichen Teil des Gebäudes gegenüber des Bahndamms wird eine dritte Parkebene ermöglicht. Die Gesamtdimension des Baukörpers wird die des ehemaligen Kaufhauses übersteigen. Des Weiteren ist eine geschlossene Bebauung, die dem Charakter der vorhandenen Bebauung der Bergheimer Innenstadt entspricht, im Plangebiet vorgesehen.

Durch die städtebaulichen Planungen sind insgesamt positive Auswirkungen in diesem Bereich auf das Stadtbild Bergheims zu erwarten. Insbesondere durch die Stärkung der Innenstadt als Einkaufsbereich wird das Stadtbild von Bergheim an Lebendigkeit und Attraktivität gewinnen.

2.8 Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Auswirkungen wurden Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern mit einbegriffen und berücksichtigt. Vorhabenbedingte Wechselwirkungen sind beispielsweise durch die mögliche Überbauung bisher unversiegelter Fläche gegeben. Biotopstrukturen gehen verloren, Bodenfunktionen werden reduziert und das Mikroklima belastet. Zudem sind Wechselwirkungen im Sinne einer Summenwirkung des Vorhabens im Kontext mit der Innenstadt zu erwarten. Hier werden positive Impulse durch die räumlich-funktionale sowie gestalterische Aufwertung insgesamt zu erwarten sein.

Die Entwicklung dieses Innenstadtbereiches führt auch dazu, dass eine Inanspruchnahme von unverbrauchten Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden wird.

2.9 Prognose

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft im Wesentlichen erhalten bleiben. Des Weiteren besteht bei Verwirklichung der Planung die Möglichkeit, die verkehrliche Trennwirkung der Südweststraße aufzuheben und damit den Bereich insgesamt stadträumlich und funktional positiv zu entwickeln. Die Wegebeziehungen der benachbarten Stadtteile zur Innenstadt werden deutlich attraktiviert. Die Planung stellt eine wesentliche Verbesserung der räumlich-funktionalen Beziehungen in der Innenstadt von Bergheim dar.

2.10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die beabsichtigte Aufwertung eines bereits bebauten, innerstädtischen Bereichs sind Alternativen zum Standort nicht möglich. Andere Bereiche in innenstadtnaher Lage stehen für eine solche Entwicklung nicht zur Verfügung.

Im übrigen wurden mögliche Standortalternativen bereits bei der 98. Änderung des Flächennutzungsplans geklärt.

3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

3.1 Vorbemerkungen

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Externer Ausgleich für Eingriff im Geltungsbereich des BP 38.4/Bm
- Berücksichtigung der Lärmemissionen
- Berücksichtigung Lichtemissionen

3.2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

In einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde geprüft, inwieweit die Planungen des BP Nr. 225/Bm zu einem höherem Eingriff führen, als sie bis jetzt bereits erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Eingriffsbewertung und Kompensationsberechnung wurde nach einem vereinfachten Bewertungsverfahren (Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen, MUNLV, Düsseldorf, Stand 2001) durchgeführt. Dabei wurde der ökologische Zustand ermittelt, wie er nach Verwirklichung der Planung einzustufen ist. Die Zuordnung einzelner Strukturen zu Biotoptypen geschah mittels einer Biotoptypentabelle. Durch die Größe der Fläche als Multiplikationsfaktor errechnet sich der Biotopwert des jeweiligen Biototyps. Grundsätzlich gilt das planerische Vermeidungsgebot, wie es sich aus dem Naturschutzgesetz ableitet.

Unter Berücksichtigung der geltenden textlichen Festsetzungen im BP 38.4/Bm wurde in Anlehnung an die vor genannte „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen“ für den betrachteten Bereich folgender Gesamtbiotopwert ermittelt:

Biototyp	Biotopwert	Fläche (qm)	Gesamtwert
Strukturarmer Garten	2,0	580	1.160

Demgegenüber wird mit dem BP 225/Bm, der eine 100 %ige Überbauung ermöglicht, nur ein Gesamtbiotopwert von „Null“ ermöglicht.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds tritt nicht ein, da die im BP 38.4/Bm festgesetzten zulässigen Geschosse in den Bebauungsplan Nr. 225/Bm übernommen werden. Lediglich im inneren Bereich des MK-Gebiets ist abweichend vom bestehenden Bebauungsplan eine zusätzliche Bebauung (1-geschossig) zulässig, welche aber keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben wird.

Der aus der Planung resultierende Eingriff wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 225/Bm im Rahmen der Ökokontoflächen der Stadt Bergheim kompensiert werden.

3.3 Lärmemissionen

Die schalltechnischen Untersuchungen haben die grundsätzliche Machbarkeit des Bauvorhabens unter den gegebenen Rahmenbedingungen aufgezeigt. Dabei sind noch nicht alle Aspekte berücksichtigt, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind, weil z. B. die Bauweise des Parkdecks noch nicht bekannt ist. Daher ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass durch die Nutzung der Parkdecks keine schädlichen Auswirkungen, insbesondere durch Lärmimmissionen, auf benachbarte Nutzungen auftreten.

Für die Gebäude Nr. 8, 10 und 11 an der Südweststraße ist aufgrund geringfügiger Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte 64 dB(A) tags, 54 dB(A) nachts nach 16. BImSchV bei einem Straßenneubau zu prüfen, ob ein Einbau von Schallschutzfenstern erforderlich ist.

Aufgrund der Gesamtlärmsituation sind im westlichen Kerngebiet zwischen Marienstraße und Südweststraße, obwohl hier keine Veränderungen vorgenommen wurden, aufgrund der planungsrechtlichen Vorschriften Vorkehrungen zum Immissionsschutz zu treffen. Daher werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen zum Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

3.4 Lichtemissionen

Mögliche Auswirkungen durch Lichtemissionen (z. B. durch Werbeanlagen) bzw. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung solcher Emissionen werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

4 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan sind die Nutzungen für den größten Teil des Plangebietes bereits bekannt. So können die wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt (z. B. Verkehrsaufkommen, Verkehrslärmbelastung) prognostiziert werden und frühzeitig geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt oder

zur Überwachung in den nachgeordneten Verfahren der Genehmigungen vorgesehen werden. Im Baugenehmigungsverfahren werden die erforderlichen Maßnahmen für den Schallschutz und ggf. Blendschutz nachzuweisen sein. Nach einem Zeitraum von 5 Jahren nach Abschluss des Erschließungsvertrages ist die verkehrliche Belastung zu prüfen. Bei einer wesentlichen Überschreitung der Prognose sind geeignete Maßnahmen zu überlegen, die eine Verträglichkeit sicherstellen.

Der in dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelte Eingriff wird auf Ökokontoflächen der Stadt Bergheim außerhalb des Geltungsbereiches des BP 225/Bm ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt auf einer 290 qm großen Ackerfläche in der Erfttaue. Die Ackerfläche wird zukünftig als Auenwald mit standortheimischen Gehölzen gestaltet.

5 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 225/Bm „Postgalerie Bergheim-Mitte“ umfasst einen bereits zum größten Teil bebauten Bereich in der Bergheimer Innenstadt. Dieser Bereich ist heute durch brachliegende Flächen, große Verkehrsflächen aber auch Grünbereiche an der Kleinen Erft gekennzeichnet. Hier bietet sich nun mit dem Bebauungsplan die Chance, den Bereich des ehemaligen Kaufhauses Rupprecht im Zusammenhang mit der Innenstadtentwicklung zu reaktivieren und die städtebauliche, funktional-räumliche als auch die gestalterische Situation wesentlich zu verbessern. Mit der geplanten neuen Verkehrsführung werden bestehende Trennwirkungen aufgehoben und für bestehende Wohnnutzungen sogar teilweise eine Entlastung von Verkehrslärmimmissionen erreicht.

Als voraussichtliche Umweltauswirkung sind mögliche Lärmbelastungen durch Parkverkehr und geringfügige Überschreitung von Grenzwerten durch Verkehr auf dem Neubauabschnitt an der Südweststraße zu nennen. Des Weiteren werden durch die Gesamtlärm-situation im Bereich Marienstraße und Südweststraße die städtebaulichen Orientierungswerte für Schallschutz im Städtebau überschritten. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz für den Teilbereich zwischen Marienstraße und Südweststraße getroffen. Im Baugenehmigungsverfahren werden Schutzmaßnahmen zu prüfen sein.

Der Eingriff in vorhandene Natur- und Landschaftspotentiale wurde an Hand der Arbeitshilfe ermittelt und bewertet. Der Ausgleich soll auf außerhalb des Bebauungsplan gelegenen Ökokontoflächen der Stadt Bergheim erfolgen. Für Bäume im Plangebiet, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bergheim fallen, sind die Vorschriften und Maßnahmen der Baumschutzsatzung zu beachten.

Insgesamt sind die negativen Auswirkungen des Vorhabens als gering zu betrachten, da es sich hier um die Planung in einem bebau-

ten Innenstadtbereich handelt. Die planerischen Zielsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplans werden insgesamt zu einer Verbesserung des Bereichs hinsichtlich seiner Funktion und Gestaltung im Stadtgebiet führen.

Bergheim, den 19. Januar 2005 (*4. April 2005, ergänzt nach der öffentlichen Auslegung*)

6.2 Planung, Erschließung, Verkehr und Umwelt