

Kreisstadt Bergheim
Bebauungsplan Nr. 191/Qu
„Nordöstliche Fischbachstraße“

Begründung
Umweltbericht

**Änderungen und Ergänzungen der Begründung vom
06. Mai 2009 nach der öffentlichen Auslegung sind
durch Streichungen bzw. Kursivschrift kenntlich ge-
macht*



Erarbeitet durch:

Stadt- und Regionalplanung

Dr. Paul G. Jansen GmbH

Bachemer Straße 115

50931 Köln

Im Auftrag von:

Rentax Gesellschaft für Grundbesitzanlagen mbH & Co.
Investitions-KG

Cockerillstraße 69

52222 Stolberg

1	ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	1
1.1	Planungsanlass und Erfordernis	1
1.2	Planungsgeschichte und Zielsetzung	1
2	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Lage und Umfeld des Plangebietes	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
2.3	Nutzung und Bebauung des Plangebietes und Umgebung	3
2.4	Erschließung	7
2.4.1	Verkehrliche Erschließung	7
2.4.2	Stellplätze	9
2.4.3	Ver- und Entsorgung	9
2.5	Planungsrecht	11
2.6	Schutzgebiete	14
2.7	Fachplanungen	14
2.8	Gewässer	15
2.9	Geologie und Baugrund	15
2.10	Altlasten	17
2.11	Lärmimmissionen	19
2.12	Lichtemissionen	21
2.13	Biotope und Arten	21
2.14	Bau- und Bodendenkmale	22
2.15	Eigentumsverhältnisse	23
3	PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	23
3.1	Art der baulichen Nutzung	23
3.1.1	WA - Allgemeines Wohngebiet	23
3.1.2	MI – Mischgebiet	23
3.1.3	Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	25
3.1.4	Sonstiges Sondergebiet SO	25
3.2	Maß der baulichen Nutzung	32
3.3	Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen	35
3.4	Bauweise	35
3.5	Garagen und Carports, Nebenanlagen	35



3.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	35
3.7	Mindestgröße von Baugrundstücken	36
3.8	Verkehrsfläche	36
3.9	Öffentliche Parkplätze in den Allgemeinen Wohngebieten	38
3.10	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	39
3.11	Immissionsschutz – Lärmimmissionen	39
3.12	Grünflächen	40
4	VER- UND ENTSORGUNG	41
5	NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	41
6	NATUR UND LANDSCHAFT	42
6.1	Rechtsgrundlage	42
6.2	Landschaftspflegerische Maßnahmen	43
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	44
8	KENNZEICHNUNGEN	47
9	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	47
10	HINWEISE	47
11	EMPFEHLUNGEN	49
12	UMWELTPRÜFUNG – UMWELTBERICHT GEMÄß ANLAGE ZU § 2 (4) UND 2A BAUGB	49
12.1	Einleitung	49
12.2	Vorhabenbeschreibung	50
12.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und Ihre Bedeutung für den Bauleitplan	51
12.3.1	Fachgesetze	51
12.3.2	Fachpläne	53
12.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - Bestandaufnahme	54
12.4.1	Schutzgut Mensch	54
12.4.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft	54
12.4.3	Schutzgut Boden	55
12.4.4	Schutzgut Wasser	56
12.4.5	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	57
12.4.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	57
12.4.7	Wechselwirkungen	58
12.4.8	Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter mit hoher Bedeutung und Empfindlichkeit	58
12.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	59
12.5.1	Schutzgut Mensch	59
12.5.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft	59
12.5.3	Schutzgut Boden	60
12.5.4	Schutzgut Wasser	60
12.5.5	Schutzgut Klima und Luftqualität	60
12.5.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	61
12.5.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	61
12.5.8	Zusammenfassende Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Planvorhabens	61
12.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	62



12.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	63
12.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	63
12.8.1	Gegenüberstellung von Umweltauswirkungen und Kompensation (Bilanz)	63
12.9	Beschreibung der verwendeten Technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen	65
12.10	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	65
12.11	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	65
13	AUSWIRKUNG UND KOSTEN DER PLANUNG	66
14	FLÄCHENBILANZ	67
15	ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	68

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Übersicht geltendes Planungsrecht	14
Abbildung 2	Übersicht der Untersuchungsbereiche für Altlasten	19

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Genehmigter Bestand bis 1999	4
Tabelle 2	Querschnittswerte der Fischbachstraße im Bereich Quadrapark in Kfz/24 h	7
Tabelle 3	Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	62
Tabelle 4	Gegenüberstellung Umweltauswirkungen und Kompensation	64
Tabelle 6	Flächenbilanz	67
Tabelle 7	Städtebauliche Kenndaten	68



1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Auf dem früher militärisch und industriell, später durch Havaría genutzten Gelände in Quadrath-Ichendorf ist die Sicherung des vorhandenen Einzelhandelsstandorts sowie Wiedernutzung von z. T. großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf Grundlage des genehmigten Bestandes und neue Wohnbebauung vorgesehen. Somit bietet sich die Chance, die brachliegenden Flächen und leerstehenden Gebäude (z. B. ehemaliger Baumarkt) zu reaktivieren und sowohl die städtebauliche, funktional-räumliche als auch die gestalterische Situation an der Fischbachstraße deutlich zu verbessern. Da sich diese Zielsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit dem bestehenden Planungsrecht nicht verwirklichen lassen, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 191/Qu „Nordöstliche Fischbachstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens Einzelhandel im „Quadrapark“ und Wohnbebauung geschaffen werden.

1.2 Planungsgeschichte und Zielsetzung

Bis 1913 wurde das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Anschließend wurde es über Jahrzehnte industriell (Elektrometallurgische Werke AG, Lurgi-Thermie GmbH Siluminbetriebe) und auch militärisch (Fahrzeugpark) genutzt. Nachdem diese Nutzungen aufgegeben wurden, war dieses Gelände seit Anfang 1979 lange Zeit Standort des Handelsunternehmens HAVARIA.

Im Jahr 1996 wurde der erste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 191/Qu „Nordöstliche Fischbachstraße“ durch den Rat der Kreisstadt Bergheim gefasst. Anlass des Aufstellungsbeschlusses war der Antrag des damaligen Grundstückseigentümers auf Vorbescheid zur Erstellung eines SB Warenhauses mit Baumarkt und Gartencenter. Zwischen September 1998 und März 1999 eröffneten der als SB-Warenhaus genehmigte REWE-Markt sowie ein EXTRA Baumarkt mit Gartencenter. Ende 1999 schloss der EXTRA-Markt wieder und 2004 musste auch HAVARIA Insolvenz anmelden. Die Halle des ehemaligen HAVARIA-Marktes wurde in den weiteren Jahren zeitweise von dem Sonderpostenmarkt KAUFRAUSCH genutzt. Die Genehmigungen zu den Nutzungen wurden auf Grundlage des § 34 BauGB erteilt. Die zunächst von Grundstückseigentümer und Verwaltung begonnene Bauleitplanung für diesen Bereich wurde dann durch den Grundstückseigentümer eingestellt, das Grundstück wurde inzwischen zwangsversteigert.

Zurzeit besteht auf dem Gelände noch der REWE-Markt, dem ein Getränkemarkt angebunden ist. Die Hallen des ehemaligen Baumarktes stehen derzeit leer und sollen wieder für Handel genutzt werden. Das ehemalige „HAVARIA“- bzw. „KAUFRAUSCH-Gebäude“



wurde im Juni 2008 durch den Sonderpostenmarkt „Centershop“ bezogen, die alte Teppichhalle wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Die früheren Verwaltungs- und Bürogebäude an der Fischbachstraße sowie die ehemalige Lagerhalle sind derzeit ebenfalls nicht genutzt. Die unter Denkmalschutz stehenden Büro- und Verwaltungsgebäude sollen zu Büros, Dienstleistungs- und Wohnzwecken umgebaut werden. Für die Lagerhalle, die seit dem 15.12.2008 in die Denkmalliste der Kreisstadt Bergheim eingetragen worden ist, ist die Einrichtung eines Dienstleistungs- bzw. Gewerbecenters vorgesehen.

Am 25. August 2008 hat der Rat der Kreisstadt Bergheim den früheren Aufstellungsbeschluss vom 20.05.1996 zum Bebauungsplan Nr. 191/Qu „Nordöstliche Fischbachstraße“ aus Gründen der Rechtssicherheit aufgehoben und neu gefasst und somit auch die Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan auf die geltende Fassung des Baugesetzbuchs umgestellt.

2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich an der Fischbachstraße (L 361) im Stadtteil Quadrath-Ichendorf. Quadrath-Ichendorf ist mit fast 15.000 Einwohnern der größte Stadtteil der Kreisstadt Bergheim und liegt im Südosten des Stadtgebietes an der Stadtgrenze zu Kerpen und Frechen. Von Quadrath-Ichendorf aus ist die im Süden des Stadtteils verlaufende BAB 61 schnell zu erreichen. Die Anbindung nach Köln wird sich durch den geplanten neuen Autobahnanschluss an die in der Nähe liegenden BAB 4 deutlich verbessern. Die Landesstraße L 361 (ehemals B 55) verbindet den Stadtteil mit der etwa 4 bis 5 km entfernten Innenstadt von Bergheim. Das Geschäftszentrum von Quadrath-Ichendorf an der Köln-Aachener-Straße (L 361) liegt ca. 1 km nordwestlich vom Plangebiet entfernt.

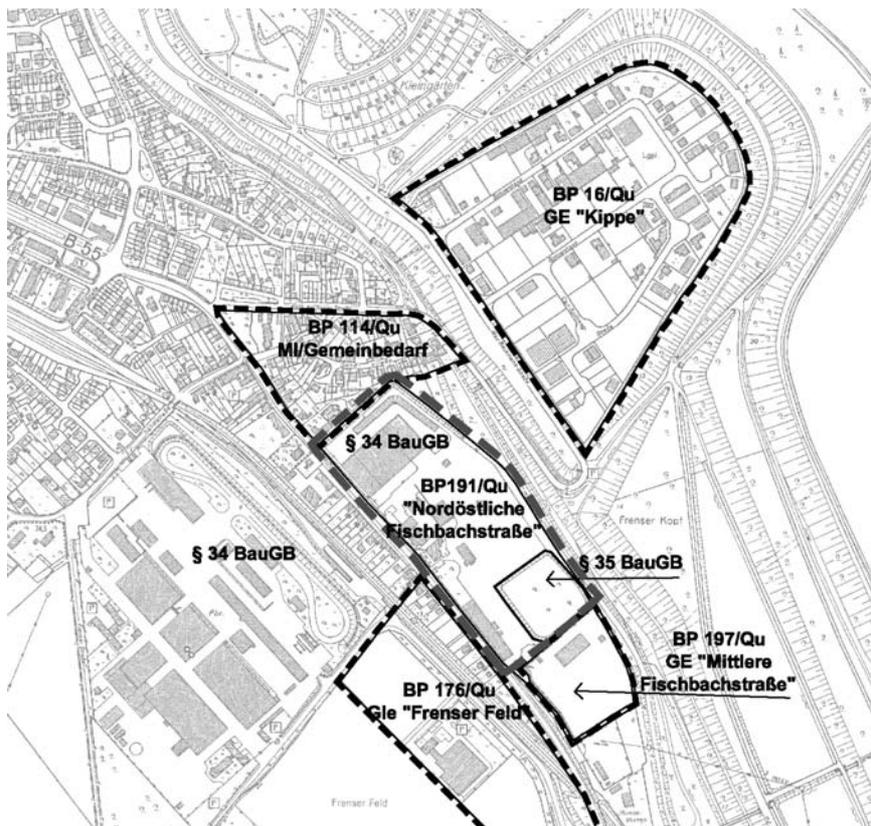
In der Zentrenstruktur von Bergheim nimmt Quadrath-Ichendorf die Funktionen eines bedeutenden Nebenzentrums ein. Die Handelslandschaft ist auf mehrere Standorte verteilt. Während die Köln-Aachener-Straße der Haupteinkaufsbereich ist, besteht am Ortsausgang in Richtung Ahe das untergeordnete Nahversorgungszentrum Helle V (Priamosstraße) und am Ortsausgang in Richtung Horrem der dezentrale Standort Quadrapark.

Südwestlich des Plangebietes liegen Naherholungs- und Freizeitbereiche an der Erft sowie das Schloss Frens, das zu Wohnzwecken umgebaut wurde. Nordöstlich, ca. 30 bis 35 m oberhalb des Plangebietes schließen sich die rekultivierten Freiflächen eines ehemaligen Tagebaugebietes an. Diese sind über einen Wanderparkplatz, der an der Max-Beckmann-Straße auf halber Höhe zu dem Gewerbegebiet „Kippe“ am Sonnenhang gelegen ist, zu erreichen. Weitere Rad-Wanderwege, wie z. B. die insgesamt 77 km lange „Bergheimer Acht“ sind über die Sandstraße in Quadrath-Ichendorf zu erreichen.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 191/Qu „Nordöstliche Fischbachstraße“ liegt innerhalb der Gemarkung Quadrath-Ichendorf der Kreisstadt Bergheim, Flur 26 und Flur 12. Der Planbereich umfasst ca. 7,6 ha. Er wird begrenzt durch die Fischbachstraße L 361 im Süd-Westen, durch den Bereich der Kirche im Norden (hinter dem Lärmschutzwall), Gemeindehaus, Kindertagesstätte Heilig Kreuz und dem Schützenheim. Der Lärmschutzwall im Norden des Plangebietes setzt sich zum Schutz der Wohnbebauung an der Sandstraße an der Nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes fort und geht in eine ca. 150 m lange Böschung über. Die südliche Begrenzung des Bebauungsplangebietes bildet das Grundstück einer heutigen Spedition, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 197/Qu „Mittlere Fischbachstraße“ liegt.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Plandarstellung des Bebauungsplans Nr. 191/Qu im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.



2.3 Nutzung und Bebauung des Plangebietes und Umgebung

Das Gelände war von 1979 bis 2004 Standort des Handelsunternehmens HAVARIA, das seine Waren größtenteils aus Havarieschäden bezogen hatte. Seit 1999 wird auf dem Gelände ein REWE-Lebensmittelmarkt (2.250 qm Verkaufsfläche VK) mit einer Shopzone (Bäcker, Reinigung, Friseur, Kiosk und Blumengeschäft) sowie ein



Getränkemarkt betrieben. Die Baugenehmigungen wurden nach § 34 BauGB erteilt. Die bis 1999 erteilten Baugenehmigungen umfassen folgende Nutzungen:

Tabelle 1 Genehmigter Bestand bis 1999

genehmigte Sortimente	genehmigte VKF in qm
Sonderpostenmarkt ohne weitere Sortimentseinschränkung	2.342
Teppichverkaufshalle	697
SB-Warenhaus	3.100 qm davon
▪ Lebensmittel	Max. 1.600
▪ ohne Beschränkung	Max. 1.100
▪ Braune Ware	Max. 200
▪ Weiße Ware	Max.. 200
Baumarkt mit Gartencenter ohne weiteren Sortimentseinschränkungen	4.896
Insgesamt	11.035

Die bis 1999 genehmigte Verkaufsfläche beträgt insgesamt 11.035 qm. Aufgrund der neueren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zur Ermittlung der Verkaufsfläche vom 24.11.2005 werden auch der Kassenvorraum, die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen sowie der Windfang, sofern sie in den genehmigten Plänen dargestellt waren, einbezogen. Sie waren in den Baugenehmigungen bisher nicht als Verkaufsfläche eingestuft worden und sind aber in der oben aufgeführten Tabelle berücksichtigt.

Der Baumarkt wird derzeit nicht genutzt, der Sonderpostenmarkt wird seit Juni 2008 von Centershop betrieben. Die ehemalige Teppichhalle wurde zwischenzeitlich abgerissen, damit die erforderlichen Erschließungsarbeiten auf dem Gelände durchgeführt werden können. Für den ehemaligen Baumarkt liegt ein positiver Bauvorbescheid für die Wiedernutzung der Baumarktflächen und Aufteilung in einzelne Fachmärkte auf Grundlage der Prüfung gemäß § 34 BauGB vor. Der Bauvorbescheid umfasst folgende Sortimente und Verkaufsflächen:

1. Zoofachmarkt maximal 800 qm
2. Schuhfachmarkt maximal 600 qm

3. Bekleidungsfachmärkte zusammen maximal 1.300 qm.
4. Sonderpostenmarkt mit max. 600 qm Verkaufsfläche, davon jeweils maximale Verkaufsflächen für
 - Nahrungs- und Genussmittel max. 50 qm Vkfl.
 - Kosmetik, Reinigungsmittel max. 80 qm Vkfl.
 - Pflanzen max. 40 qm Vkfl.
 - Zooartikel max. 25 qm Vkfl.
 - Papier- und Schreibwaren max. 20 qm Vkfl.
 - Spiel- und Bastelbedarf max. 25 qm Vkfl.
 - Bekleidung, Wäsche max. 75 qm Vkfl.
 - Schuhe, Lederwaren max. 30 qm Vkfl.
 - Elektrowaren max. 25 qm Vkfl.
 - Haushaltswaren, Geschenkartikel max. 95 qm Vkfl.
 - Möbel max. 50 qm Vkfl.
 - Farben, Tapeten, Bodenbeläge max. 5 qm Vkfl.
 - Camping-, Gartenartikel max. 40 qm Vkfl.
 - Heimtextilien, Bettwaren max. 25 qm Vkfl.
 - Autozubehör, Heimwerkerbedarf max. 15 qm Vkfl.

Verkaufsflächen und Sortimente der in den Bauvorlagen als „Fachmarkt“ bezeichneten Gewerbeeinheit sind gemäß Bauvorbescheid im weiteren Genehmigungsverfahren zu konkretisieren und mit der Kreisstadt Bergheim abzustimmen. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass dort geplante Verkaufssortimente nicht zentrenschädlich sind.

Die zz. nicht genutzten Verwaltungsgebäude bzw. Casino und Villa Nr. 4,5, 6 und 7 der ehemaligen Industrieanlage an der Fischbachstraße sind in die Denkmalliste der Kreisstadt Bergheim eingetragen. Hier besteht noch ein positiver Bauvorbescheid der Kreisstadt Bergheim für die Umnutzung der Verwaltungsgebäude zu Wohnzwecken. Im Süden des Plangebietes befindet sich an der Fischbachstraße ein ehemaliges Lagergebäude, welches am 15.12.2008 in die Denkmalliste der Kreisstadt Bergheim eingetragen wurde.

Auf dem Gelände waren über 400 Stellplätze terrassiert angelegt, die im Zuge der Wiedernutzung und ergänzenden Bebauung entsprechend neu gestaltet und dem heutigen Stellplatzbedarf für den Handelsbereich angepasst werden. Das Plangebiet ist über zwei Zu- und Abfahrten an die Fischbachstraße angebunden.

Die ehemals im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindliche ca. 3,0 m hohe Bauschutthalde wurde zwischenzeitlich abgetragen und im Bereich des geplanten Wohngebietes zur Geländemodellie-

rung eingebaut. Auf Grundlage der von dem Büro Smeets + Damaschek durchgeführten artenschutzrechtliche Prüfung (Januar 2008) hatte der Rhein-Erft-Kreis mit Schreiben vom 18.01.2008 mitgeteilt, dass von Seiten der Unteren Landschaftsbehörde keine Bedenken mehr gegen eine Räumung der Halde bestehen.

Die Topografie des Plangebietes wies ursprünglich insgesamt deutliche Höhenunterschiede auf. Dabei steigt das Gelände sowohl von der Fischbachstraße nach Osten um ca. 2 m als auch von Norden (Bereich REWE-Markt) nach Süden um ca. 4 bis 5 m deutlich an. Für die Anlage der vormaligen, weitläufigen Stellplatzanlagen wurde das Gelände z. T. terrassiert. Die Neigungen bzw. Steigungen des Geländes liegen prozentual gemittelt bei ca. 2 %, innerhalb des Geländes befanden sich lokal steilere Böschungen, Terrassen oder Anfahrtsrampen. Im Zuge der Baureifmachung des Geländes für das Wohngebiet ist das Gelände auf eine einheitliche Höhe von ca. 87,0m bis 87,20 m ü NN. durch die Umlagerung der Bauschutthalde modelliert worden.

Die direkte Umgebung des Plangebietes zeigt sich sehr verschiedenartig. Nördlich hinter dem Lärmschutzwall liegt die Kirche, die Kindertagesstätte Heilig Kreuz, das Schützenheim sowie Einfamilienhausbebauung an der Sandstraße. Dem Plangebiet gegenüber an der Fischbachstraße befindet sich gemischte Nutzung, die sich als Wohnbebauung (Einzel- und Doppelhäuser, Geschossbau) und Büronutzung (z. B. Büro der APK Soziale Dienste GmbH) sowie einer Gaststätte, Sonnenstudio und Kampfkunstschule darstellt. Die Bebauung an der Fischbachstraße wird durch die DB Bahnlinie Bergheim-Horrem räumlich von der Gewerbenutzung auf dem Frenser Feld (KB-Rollertech) und den Technologiepark West (ehemaliges IFG-Gelände) abgegrenzt.

Südlich des Plangebietes befindet sich das Gelände der Spedition Vos, das zz. auch von Fahrzeugen der HTF-Logistik genutzt wird. Daran schließen sich weiter südlich Versorgungsflächen der RWE-Net mit einer Umspannstation sowie Freizeitflächen der Kreisstadt Bergheim (z. B. Hundeübungsplatz) an.

Im Osten wird das Plangebiet durch Baum- und Strauchbestand sowie einem Graben begrenzt. An dieser Seite verläuft auch ein Pfad, der nach Süden als Fuß-Wanderweg ausgebaut ist und nach Norden (Richtung Sandstraße) mehr und mehr zugewachsen ist. In diesem Abschnitt wird er derzeit nicht als Fußwegeverbindung genutzt. Ca. 35 m oberhalb auf der Halde östlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet „Kippe“ auf dem Sonnenhang sowie weitläufige Frei- und Naherholungsflächen.

2.4 Erschließung

2.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit über 2 Zufahrten von der Fischbachstraße L 361 (ehemals B 55) erschlossen. Die Hauptzufahrt für Kunden und Anlieferverkehr liegt im Norden im Bereich REWE-Markt. Die Erschließungssituation ist aufgrund der langen Anfahrtswege auf dem Gelände und den engen Radien unbefriedigend. Frühere Planungen, die Feuerwehzufahrt südlich des Schallschutzwalls auch für die REWE-Anlieferung zu nutzen, wurden aus immissionsschutzrechtlichen und verkehrstechnischen Gründen nicht weiterverfolgt. Eine weitere Feuerwehzufahrt von der Fischbachstraße besteht im Bereich der ehemaligen KAUFRAUSCH-Halle. Die zweite bestehende Zufahrt des Plangebietes liegt im Süden und erschließt auch den Bereich der Spedition. Für die Spedition ist in diesem Bereich eine Grunddienstbarkeit für die Zufahrt zum Grundstück in einer Breite von 18,0 m dinglich gesichert.

Die Fischbachstraße wurde durch den Landesbetrieb Straßenbau saniert, die Arbeiten wurden im Frühjahr 2007 abgeschlossen.

Laut Zählung vom Landesbetrieb Straßen NRW beträgt das durchschnittliche werktägliche Tagesverkehrsaufkommen der L 361 im Bereich des Quadraparks für 2007 12.378 Kfz/24h.

Tabelle 2 Querschnittswerte der Fischbachstraße im Bereich Quadrapark in Kfz/24 h

Durchschnittliches werktägliches Tagesverkehrsaufkommen der Fischbachstraße (ehem. B 55) im Bereich Quadrapark					
	1995	2000	2005	2007	Allgemeine Prognose
DTV Werktag	12.568	12.902	10.696	12.378	13.479

Quelle: Landesbetrieb Straßen NRW Regionalniederlassung Vile-Eifel, Messstelle 5006 2205

Insgesamt zeigt sich, dass die Verkehrsbelastungen von 12.568 Kfz/24 h im Jahre 1995 mit den Verkehrsbelastungen im Jahr 2007 mit 12.378 Kfz/24 h fast nahezu gleich sind. Der Wert aus dem Jahr 2005 mit 10.696 Kfz/24 ist durch Sperrungen/Umleitungen aufgrund von Straßenbauarbeiten bedingt und daher nicht repräsentativ.

Durch das Büro Stadtverkehr wurde zu diesem Bebauungsplan ein Verkehrsgutachten erarbeitet und hat dazu weitere Verkehrszählungen und Hochrechnung auf den DTV vorgenommen. Insgesamt liegt mit der allgemeinen Prognose der DTV in diesem Abschnitt bei 13.479 Kfz/24h und ist somit höher als der Wert aus dem Jahr 2000. Dieser Wert der allgemeinen Prognose (Nullfall) dient als Ausgangsbasis für die weiteren Berechnungen des Verkehrsaufkommens und



der Leistungsfähigkeitsbewertung der Einmündung Fischbachstraße/Quadrapark.

Bei der Bestimmung des Verkehrsaufkommens wurde zunächst von zwei Planungsvarianten ausgegangen:

1. Wohnbebauung mit ca. 70 WE und Beibehaltung der heutigen Speditionsfläche
2. Einbeziehung der Fläche der Spedition für Wohnbebauung.

Die Variante 2 wurde für diesen Bebauungsplan nicht weiterverfolgt, da keine zeitnahe Entscheidung des Grundstückseigentümers der Spedition erreicht werden konnte.

Für die Bestimmung des Verkehrsaufkommens aus den Handelsnutzungen wurden zwischen den Nutzergruppen „Beschäftigte“, „Besucher-/Kunden-/Geschäftsverkehr“ und „Lieferverkehr“ unterschieden. Zudem wurden die „Bestands-„ und „Neuverkehre“ berücksichtigt.

Die Ermittlung der Verkehrsaufkommen dient auch als Grundlage zur Bestimmung des Leistungsfähigkeitsnachweises des Knotenpunktes Ein-/Ausfahrt Quadrapark/Fischbachstraße. Hier wurden drei Varianten untersucht:

- Einmündung mit Lichtsignalanlage (LSA)
- Einmündung ohne Lichtsignalanlage (LSA)
- Einmündung als Kreisverkehrsplatz

Zusammenfassend können folgende Ergebnisse festgestellt werden:

Einmündung ohne LSA-Anlage

Mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf der Linkseinbiegespur Quadrapark wird eine deutliche Verschlechterung der Qualitätsstufe gegenüber dem heutigen Zustand eintreten. Mit Rückstau auf dem Parkplatz des Handelsbereich müsste gerechnet werden.

Einmündung mit LSA-Anlage

Mit Installation einer LSA-Anlage würde keine Überschreitung der Qualitätsstufe D (Qualitätsstufe nach HBS 2001 für geregelte und ungeregelte Knotenpunkte)¹ stattfinden, jedoch würde die Installation und Unterhaltung einer LSA hohe Kosten verursachen.

Kreisverkehrsplatz

Mit dem Kreisverkehrsplatz wird die Qualitätsstufe B nicht überschritten.

¹ Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, HBS 2001, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Fassung 2005, Köln

Daher wurde aus gutachtlicher Sicht die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes für die Einmündung Quadrapark/Fischbachstraße empfohlen.²

Zwischen der Kreisstadt Bergheim, dem Vorhabenträger und dem Landesbetrieb Straßen wurden für die Anlage eines Kreisverkehrs im Einmündungsbereich Fischbachstraße/Quadrapark erste Abstimmungen getroffen.

Vorgesehen ist ein Kreisverkehrsplatz mit 26,0 m Durchmesser. Eine Fuß-, Rad- und Fahrfläche (ca. 25 m langer Bypass für Anlieger) in einer Breite von 3,50 auf der Westseite des Fischbachstraße ist dabei berücksichtigt.

Für diesen Knotenpunkt Fischbachstraße/Quadrapark wurde im Februar 2008 durch die Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH ein Sicherheitsaudit erstellt. Die Lösung des Kreisverkehrs wurde im Audit als sicherste Lösung geprüft.

Am 2. Oktober 2008 hat ein weiteres Abstimmungsgespräch zwischen dem Landesbetrieb Straßenbau Euskirchen und der Kreisstadt Bergheim stattgefunden mit dem Ergebnis, dass der Landesbetrieb Straßenbau dieser Lösung voraussichtlich zustimmen kann, wenn sichergestellt wird, dass Müllfahrzeuge nicht im Kreisverkehr stehen müssen und dass für die südlichen Anlieger –Pkw's ausreichende Rangiermöglichkeiten bestehen und die Pkw's nicht rückwärts in den Kreisverkehr einfahren können. Die Teilfläche des Kreisverkehrs auf dem Privatgrundstück des „Quadraparks“ ist bereits hergestellt. Für die Anbindung des Plangebietes an die L 361 ist der Abschluss von Verwaltungsvereinbarungen der Kreisstadt Bergheim und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW erforderlich.

2.4.2 Stellplätze

Aufbauend auf die Ergebnisse der Verkehrsaufkommensberechnungen insbesondere der Handelsnutzungen wurde die Stellplatznachfrage über einen ganzen Werktag ermittelt. Berechnungsgrundlage sind die bestehenden und geplanten Handelsnutzungen. Für den Kundenverkehr beträgt die Stellplatznachfrage in der höchsten Stundengruppe 400 bis 410 Stellplätze.³

Im Plangebiet werden die Stellplätze im notwendigen Umfang bereitgestellt.

2.4.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandene Infrastruktur angebunden und die Versorgung mit Strom und Wasser sichergestellt. Die im Plangebiet vorhandenen zwei Ortsnetzstationen sind für die Stromversor-

² Büro Stadtverkehr, Verkehrsgutachten Quadrapark in Bergheim, Hilden, 30.11.2007

³ Büro Stadtverkehr, Verkehrsgutachten Quadrapark in Bergheim, Hilden, 30.11.2007



gung der geplanten Nutzungen ausreichend. Sollten Veränderungen am Standort der Ortsnetzstationen (z. B. Verlagerung der im denkmalgeschützten Verwaltungsgebäude vorhandenen Station) vorgesehen sein, ist dies frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Eine Gasversorgung ist grundsätzlich möglich, hier sind mit dem Versorgungsträger im Bedarfsfall die notwendigen Anschlüsse abzustimmen.

Die Entsorgung der Abwasser (Niederschlagswasser und Schmutzwasser) erfolgt im Mischsystem. Der bebaute Bereich im Plangebiet ist bereits an den in der Fischbachstraße liegenden Mischwasserkanal angeschlossen. Eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers von den befestigten Flächen im Plangebiet ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich bzw. wirtschaftlich in keinem verhältnismäßigem Aufwand zu vertreten. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde geprüft, ob die aus dem Baugebieten anfallenden Niederschlagswasser in das südlich gelegene Regenrückhaltebecken eingeleitet werden können. Zu diesem Regenrückhaltebecken führt eine Mulde bzw. Entwässerungsgraben, der nordöstlich des Plangebietes verläuft. Ein Anschluss der Baugebiete an diese Mulde sowie an das Regenrückhaltebecken könnte aber aufgrund der topografischen Gegebenheiten (Anstieg des Geländes) nur mit hohem technischen Aufwand erfolgen, so dass in Abstimmung mit den Stadtwerken der Kreisstadt Bergheim die Abwasser und Niederschlagswasser in den vorhandenen Kanal in der Fischbachstraße, der noch ausreichende Kapazitäten aufweist, eingeleitet werden sollen. Daher wird im Erschließungsgebiet ein Mischwasserkanal bis zur Fischbachstraße verlegt.

Durch das Ingenieurbüro Dr. Tillmanns & Partner GmbH wurden im April 2009 die Untergrundverhältnisse im geplanten Wohngebiet hinsichtlich ihrer Durchlässigkeit erkundet. Die Bewertung der Befunde zeigen, dass unterhalb der zur Zeit durch Baumaßnahmen stark verdichteten, umgelagerten Haldenmaterials zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignete, schwach durchlässige bis stark durchlässige Bodenschichten anstehen. Eine Stau- bzw. Schichtwasserbildung ist ausweislich der erkundeten Untergrundverhältnisse nicht zu besorgen. Die nach Umlagerung des Haldenmaterials beobachteten Ansammlungen von Oberflächenwasser sind auf die starke Verdichtung der oberflächennahen Bodenschichten zurückzuführen, welche für die Baureifmachung des Geländes notwendig war.

Zum Abführen der Oberflächenwasseransammlungen wurden in Abstimmung mit dem Umweltamt des Rhein-Erft Kreises als erste Maßnahme Entlastungsbohrungen angeordnet. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes werden die durch Überbauung und das Straßennetz versiegelten Flächen an das Kanalnetz angeschlossen. Die Gartenflächen sowie vorgesehene Grünflächen werden mit geeignetem Gerät aufgelockert. Auf den aufgelockerten Auffüllungsböden wird planungsgemäß ein kultivierungsfähiger Boden mit einer Mindestmächtigkeit von 0,25 m aufgetragen. Insgesamt

kann festgestellt werden, dass der Untergrund von Schichten gebildet wird, die eine ausreichende Durchlässigkeit für das Sickerwasser aufweisen. Eine Ansammlung von Sickerwasser auf undurchlässigen Bodenschichten ist nicht zu besorgen.⁴

Im Bebauungsplan wird die Nutzung des Regenwassers empfohlen. Regenwasser könnte hier jeweils über Flachzisternen o. ä. gesammelt werden und als Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung genutzt werden.

Löschwasser

RWE Rhein Ruhr teilt mit Schreiben vom 26.01.2009 mit, dass aus dem öffentlichen Trinkwassernetz für das Plangebiet Wasser gemäß dem technischen Regelwerk (DVGW W405) in der geforderten Menge von 96 cbm/h für Löschzwecke in einem Umkreis von 300 m über Hydranten entnommen werden kann. Bei Entnahme der angegebenen Löschwassermenge ist damit zu rechnen, dass der Versorgungsdruck sinkt. Voraussetzung für die Bereitstellung des Löschwassers ist auch, dass zum Zeitpunkt der Entnahme kein weiterer Brandfall in unmittelbarer Nähe auftritt und keine Versorgungsunterbrechung vorliegt.

Für den Bereich der bestehenden Handelsbetriebe (REWE Fachmärkte) kann nur Löschwasser aus der Fischbachstraße zur Verfügung gestellt werden. Bei der weiteren Erschließung des Wohngebietes wird das Versorgungsnetz eine Löschwassermenge von 48 cbm bereitstellen können.

Um die Lage der Entnahmestellen bei der weiteren Erschließung zu berücksichtigen, ist der Versorgungsträger frühzeitig in die Planung mit einzubinden

Gemäß telefonischer Rücksprache zwischen Vorhabenträger und Versorgungsträger ist die Löschwasserversorgung für das Plangebiet sichergestellt.

2.5 Planungsrecht

Nach dem LEP NRW vom 11. Mai 1995, Teil A, ist die Kreisstadt Bergheim im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum mit 50.000 – 100.000 Einwohnern im Mittelbereich dargestellt und hat damit zugleich die Funktion eines Entwicklungsschwerpunktes i. S. des LEPro NRW. Demnach sind jene Gemeinden, die mindestens Mittelzentren sind, als Entwicklungsschwerpunkte anzusehen. Die Kreisstadt Bergheim liegt an der großräumige Oberzentren verbindenden Entwicklungsachse (von Koblenz über Kerpen, Mönchengladbach nach Venlo). Die Kreisstadt Bergheim erfüllt dabei vielfältige Versorgungsfunktionen.

⁴ Dr. Tillmanns & Partner GmbH: Quadra Park, Wohnbebauung; Gutachterliche Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen im Hinblick auf die Versickerung von Niederschlagswasser, Bergheim, den 23.04.2009

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

**In § 24 a Abs. 1 LEPro NRW wird das landesplanerische Ziel normiert, dass Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen. Als Ausnahmen von diesem Grundsatz sind dann in Abs. 3 bis 6 des § 24 a LEPro NRW Tatbestände normiert, die eine Bauleitplanung für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ermöglichen sollen. So regelt § 24 a Abs. 5 den Ausnahmefall bei Überplanung vorhandener Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Dies betrifft hier den vorhandenen REWE-Markt und den Sonderpostenmarkt. Der Bereich des ehemaligen Baumarktes soll für ein Fachmarktzentrum nur für kleinflächige Fachmärkte entwickelt werden (der Vorbescheid der Stadt Bergheim über die einzelnen Betriebe liegt vor), so dass die Planungen den Zielen und Inhalten des § 24 a LEPro NRW nicht entgegenstehen.*

Im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche bzw. Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Da die planerischen Zielsetzungen für diesen Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar sind, wird hier die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Parallelverfahren durchgeführt wird. In der 68. Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung von Wohnbauflächen, Mischgebiet, Gewerbegebiet sowie sonstigen Sondergebieten vorgesehen. Dabei werden die sonstigen Sondergebiete gegliedert in Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel Sonderpostenmarkt“, SO 2 „Großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter“ und SO 3 „Fachmarktzentrum für kleinflächige Fachmärkte“. **Mit Schreiben vom 12.06.2009 hat die Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen gehalten werden.*

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan, so dass die planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Ausgenommen hiervon ist der Bereich der ehemaligen Bauschuttalbe, der nach § 35 BauGB einzustufen ist.

Südöstlich des Plangebietes grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 197/Qu „Mittlere Fischbachstraße“ an, der für diesen Bereich Gewerbegebiet (GE) festsetzt. Einzelhandel und Vergnügungstätten sind nicht zulässig. Hier besteht heute eine Spedition.

Oberhalb einer Anhöhe (Sonnenhang) nördlich des Bebauungsplangebietes liegt das Gewerbegebiet „Kippe“, für das der Bebauungsplan Nr. 16/Qu seit 1973 rechtsverbindlich ist. Er setzt ein gegliedertes Gewerbegebiet fest. Da die Aufteilung in kleinere Grundstückseinheiten eine zusätzliche Erschließung erforderte, wurde der Bebauungsplan 1982 in einem Teilbereich geändert.

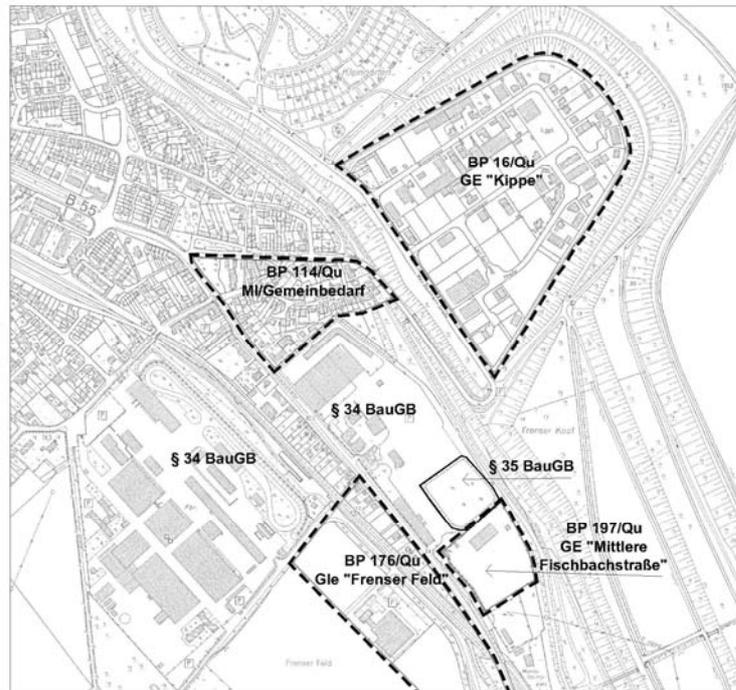
Der Bebauungsplan Nr. 176/Qu „Frenser Feld“ setzt für den Bereich an der Fischbachstraße Mischgebiet fest. Der südliche Teil des Bebauungsplangebietes auf dem Frenser Feld wird als gegliedertes Industriegebiet festgesetzt. Für die Flächen des eingeschränkten Industriegebietes (Gle) werden detaillierte Immissionsschutzfestsetzungen hinsichtlich Schall- und Geruchsemissionen getroffen um die Wohnnutzungen an der Fischbachstraße adäquat zu schützen. Daher ist davon auszugehen, dass auch die neue Wohnbebauung im Plangebiet nicht durch unzulässige Immissionen aus dem Gewerbegebiet betroffen sein wird.

Direkt nordwestlich des Plangebietes grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114/Qu an. Dieser setzt für den Bereich zwischen der Sandstraße und dem Bebauungsplangebiet „Mischgebiet“ sowie „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kirche“ fest.

Der übrige Bereich an der Fischbachstraße gegenüber dem Plangebiet sowie das ehemalige IFG-Gelände, heute „Technologiepark West“, ist nach § 34 BauGB aufgrund der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur als Mischgebiet zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim stellt den Bereich an der Fischbachstraße ebenfalls als gemischte Baufläche (M) dar, der Bereich des Technologieparks West ist als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Für den zentralen Einkaufsbereich in Quadrath-Ichendorf wurde vor kurzem der Bebauungsplan Nr. 240/Qu „Köln-Aachener-Straße“ rechtsverbindlich mit der Zielsetzung, im Planbereich die Einkaufs- und Versorgungsfunktion für Quadrath-Ichendorf auf Dauer zu sichern. Daher erfolgte für den Bereich Köln-Aachener-Straße eine Festsetzung, die in den Erdgeschossen ausschließlich die Einzelhandelsfunktion zulässt.

Abbildung 1 Übersicht geltendes Planungsrecht



2.6 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 6 „Rekultivierte Ville“. Für das Plangebiet selbst, an das das Landschaftsschutzgebiet „Auf der Fischbachhöhe“ angrenzt, bestehen keine Schutzausweisungen.

Die Erftaue und die Rekultivierungsflächen stehen unter Landschaftsschutz und gelten als Vorrangflächen für die Naturentwicklung.

Im Plangebiet und im relevanten Einwirkungsbereich bestehen keine Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete). Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE-5006-301 „Königsdorfer Forst“ befindet sich in einer Entfernung von 2 km zum Plangebiet. Planungsbedingte Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes können ausgeschlossen werden.

2.7 Fachplanungen

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet, worin die Grundlagen der Verkehrserschließung für diesen Bereich entwickelt und abgestimmt werden.

Um möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Zu diesem Bebauungsplan wurden Angaben zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und zur Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 6 LG NW (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) erarbeitet.

2.8 Gewässer

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Gewässer. Nordöstlich des Plangebietes verläuft am Fuße der bewaldeten Halde ein Entwässerungsgraben, der in ein Regenrückhaltebecken südlich des Plangebietes mündet.

2.9 Geologie und Baugrund

Das Ingenieurbüro Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, hat im Rahmen der Altlastenuntersuchungen auch die geologisch-hydrogeologische Situation bzw. die Untergrundverhältnisse im Plangebiet untersucht.

Das Plangebiet liegt am Westrand des Villerückens im Übergangsbereich zur Erftniederung. Der unmittelbare Untergrund wird hier von Lößlehm/Fließerden in Überlagerung der altpleistozänen Hauptterrasse des Rheins gebildet. Den tieferen Untergrund bilden tertiäre Schichten.

Durch Abgrabungen und Aufschüttungen ist das natürliche Relief im Plangebiet stark verändert worden. Ein Teilbereich am östlichen Rand des Plangebietes liegt im wiederverfüllten ehemaligen Tagebaubereich. Gemäß Schreiben der RWE Power AG vom 19.06.2007 ist eine Überbauung dieses festgestellten Kippenrandes wegen möglicher Kippenrestsetzungen oder Sackungen möglichst zu vermeiden. Daher bittet RWE Power um die textliche Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB, dass die im Bebauungsplan näherungsweise eingetragene ehemalige Abbaukante des Tagebaus in der Gründungsebene nicht überbaut werden darf. Die baulichen Anlagen sind hier so zu errichten, dass sie entweder vollständig im gewachsenen oder vollständig aufgeschütteten Boden gegründet sind. Bauliche Anlagen auf aufgeschütteten Böden müssen auch im Nahbereich der ehemaligen, überkippten Tagebauböschungen unter den Fundamenten der Gebäude (ausgenommen Nebengebäude) mindestens 5 m Kippenboden aufweisen. In einem Streifen von mindestens 10 m beidseitig der im Bebauungsplan eingetragenen Abbaukante ist vor Beginn nachzuweisen, dass diese Gründungsaufgaben eingehalten werden.⁵ **Diese Ausführungen werden in den textlichen Kennzeichnungen des Bebauungsplans berücksichtigt.*

In dem Bereich der ehemaligen Abbaukante ist die Errichtung eines Discounters für Nahversorgung sowie Wohnbebauung vorgesehen. **Aus städtebaulichen und erschließungstechnischen Gründen (Erreichbarkeit, Parkplätze, Anlieferung) wird das Gebäude des Discounters dabei auf der Abbaukante liegen, so dass besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich werden. Gutachtlich wird durch das Ingeni-*

⁵ Schreiben RWE Power AG, 50416 Köln, Liegenschaften und Umsiedlungen, Zeichen: PBF – LL, vom 19.06.2007

eurbüro Dr. Tillmanns & Partner GmbH hier eine ausreichend setzungsarme Gründungsart in Form einer bewehrten, elastisch eingebetteten Bodenplatte empfohlen. **Da im Übergangsbereich vom verkippten zum gewachsenen Boden unterschiedliche, stufenförmige Bodensenkungen auftreten können, wird diese Gründungsform für den geplanten Discounter nicht vorgesehen, sondern der Empfehlung von RWE Power AG gefolgt und eine Pfahlgründung vorgenommen. Somit kann die Gründung mittels der Pfähle auf gewachsenen Boden geführt werden. Da der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie z. B. Pfahlgründungen, eine Sicherheitsdetektion empfiehlt, werden hier die Erfordernisse weiterer Untersuchungen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abgestimmt.*

Die im Bebauungsplan näherungsweise dargestellte Abbaukante verläuft auch durch Baubereiche im Allgemeinen Wohngebiet. Die Lage der Abbaukante kann im Bebauungsplan nur näherungsweise angegeben werden. Es handelt sich hierbei um eine Böschungskante an der Erdoberfläche. Der Abstand der Baukörper von dieser überkippten, nunmehr unterirdischen anstehenden Böschung ist jedoch von der Tiefenlage der Gründungsebene abhängig. Für diesen Bereich werden weitere Bodenuntersuchungen durch den Investor vorgenommen, so dass potentielle Grundstückserwerber bzw. Bauherren über mögliche Einschränkungen und Gründungsaufgaben umfassend informiert sind.

Die festgesetzten Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet lassen für die Anordnung der geplanten Einfamilienhäuser größtmöglichen Spielraum, so dass die Gebäude im Nahbereich der Abbaukante entsprechend den Gründungsanforderungen positioniert werden können.

Die Standfestigkeit der geplanten Gebäude ist durch den Bauherren gutachtlich jeweils nachzuweisen, die in den textlichen Kennzeichnungen genannten Gründungsaufgaben sind einzuhalten.

Die zur Erkundung der Untergrundverhältnisse durchgeführten Rammkernsondierungen **durch das Ingenieurbüro Dr. Tillmanns & Partner* und insbesondere die zur Ermittlung baugrundtechnisch relevanter Kenndaten durchgeführten Rammsondierungen zeigen bzw. belegen die Angaben von RWE Power, dass es sich bei den Auffüllungsböden (insbesondere im Bereich des ehemaligen Tagebaus) um einen ungünstigen Baugrund handelt, der hinsichtlich eines setzungsarmen Abtrags von Bauwerkslasten Bodenverbesserungsmaßnahmen erforderlich macht. Die gutachtlichen Detailausführungen **sowie die textlichen Kennzeichnungen und Hinweise im Bebauungsplan* sind daher zur Vermeidung von Bauwerksschäden dringend zu beachten.

Im Bebauungsplan wird das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 BauGB textlich gekennzeichnet. Die Abbaukante wird näherungsweise im Bebauungsplan dargestellt. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen, dass aufgrund der Baugrundverhältnisse besondere Gründungsarten erforderlich werden. **In den textlichen Kennzeich-*

nungen des Bebauungsplans werden die besonderen Gründungsmaßnahmen konkretisiert und ergänzt. Die RWE Power AG weist mit Schreiben vom 13.10.2008 darauf hin, dass Schäden, die aus Kippensetzungen resultieren, keine Bergschäden im Sinne des § 114 Bundesberggesetz seien, daher könnten sich bei Nichtbeachtung dieser Problematik Schadenersatzansprüche gegen die Kreisstadt Bergheim aus § 839 BGB i. V. mit Art 34 GG ergeben. Die Bauherren werden bzw. sind über die Baugrundproblematik informiert. Auf die Erfordernis besonderer Gründungsmaßnahmen wird im Bebauungsplan hingewiesen und das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. Die Bauherren haben gutachtlich die Standfestigkeit von Bauvorhaben nachzuweisen.

Das Gelände befindet sich im Sumpfbereich eines Braunkohletageabbaues. Daher ist das obere freie Grundwasserstockwerk, das von der Hauptterrasse gebildet wird, grundwasserfrei. Nach Einstellung der Sumpfbereichsmaßnahmen steigt der Grundwasserspiegel voraussichtlich bis auf 70 m NN wieder an. Bei einer mittleren Geländehöhe bezogen auf das gesamte Plangebiet von ca. 84 m ü NN. wird somit der Grundwasserflurabstand langfristig mehr als 10 m betragen, so dass bei Erd- und Gründungsarbeiten keine besonderen Maßnahmen zum Schutz vor Grundwasser erforderlich sind.⁶

2.10 Altlasten

Aufgrund der Nutzungshistorie (industrielle und militärische Nutzung) bestehen im Plangebiet Altlasten, die zum Teil im Zuge von Neubebauung bereits beseitigt wurden. Hier handelt es sich um die von Intecus Ingenieurgesellschaft für technischen Umweltschutz in Berlin 1997 in einer Vorerkundung von Altlastenverdachtsflächen ermittelten Kontaminationen. Dies waren oberflächliche Verunreinigungen an Gebäuden sowie begrenzte Bereiche, die mit Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) belastet waren und im Zuge der Neubebauung entsorgt wurden. Ein Gefährdungspotential für das Grundwasser wurde nicht ermittelt.

Da die Untersuchungen zur sogenannten Bauschutthalde nur punktuell erfolgten, wurde durch Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, im Jahr 2006 die Bauschutthalde nochmals untersucht.⁷ Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Verwertung der Bauschutthalde gemäß den Bestimmungen des BBodSchG unter Berücksichtigung

⁶ Dr. Tillmanns & Partner GmbH „Altlasten- und baugrundtechnische Untersuchungen für den Bereich des BV „Lebensmittelmarkt Aldi“ in Quadrath-Ichendorf, Fischbachstraße“, Bergheim 02.07.2007

⁷ Dr. Tillmanns & Partner GmbH „Umwelttechnische Untersuchung der Bauschutthalde Ost auf dem Grundstück Fischbachstraße 31 – 39 in Quadrath-Ichendorf“, Bergheim 19.10.2006



der in den Technischen Regeln der LAGA für Bauschutt gemachten Empfehlungen möglich ist.

Durch Dr. Tillmanns & Partner GmbH wurden zwei weitere Untersuchungen durchgeführt:

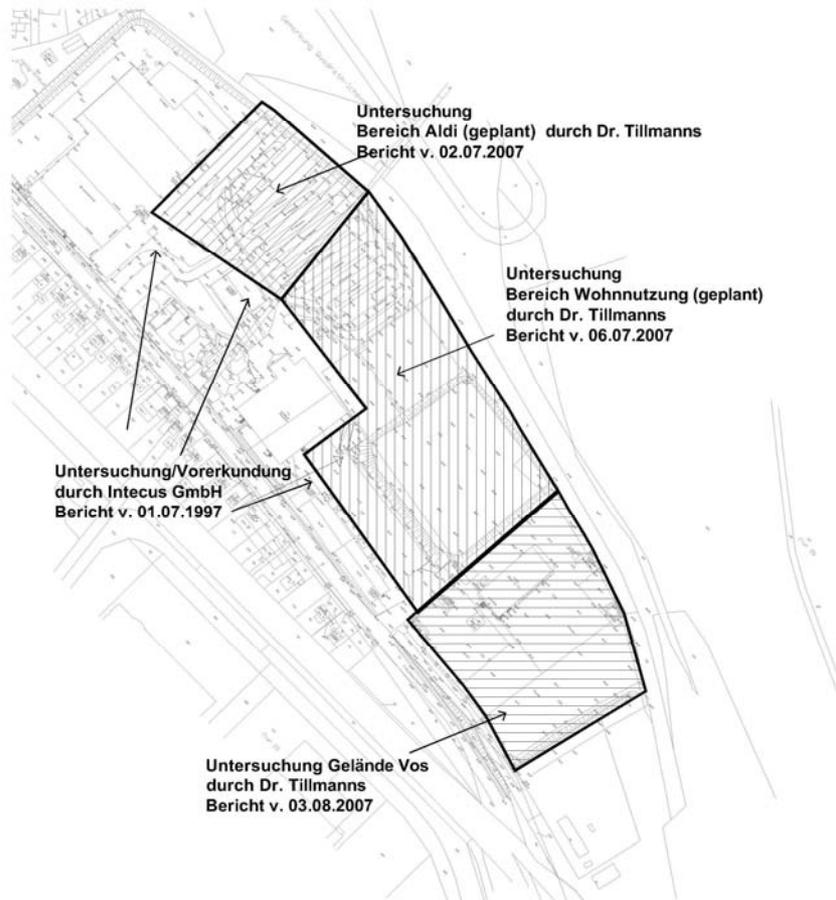
Die „Altlastentechnische Untersuchung im Bereich der geplanten Wohnbebauung auf dem Gelände Fischbachstraße 31-39 in Quadrath-Ichendorf“ hat keine Hinweise auf den Menschen oder das Grundwasser gefährdende Belastungen ergeben. Gutachtlich wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der geplanten Neunutzung des Geländes bei Eingriffen in den Boden mit Fundamenten der Altbebauung in Form von Einzel- oder Streifenfundamenten zu rechnen ist.

Die „Altlasten- und baugrundtechnische Untersuchungen für den Bereich des BV „Lebensmittelmarkt Aldi in Quadrath-Ichendorf, Fischbachstraße“ vom 02.07.2007 durch Dr. Tillmanns & Partner GmbH hat ebenfalls keine organoleptische Auffälligkeiten ergeben. Insgesamt wurden keine Hinweise auf für den Menschen oder das Grundwasser gefährdende Belastungen im Plangebiet gefunden.

Die Gutachten zu den Baugrund- und Altlastentechnischen Untersuchungen durch Dr. Tillmanns & Partner GmbH wurden der Unteren Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde Rhein-Erft-Kreis zur Abstimmung vorgelegt. Mit Schreiben vom 11.12.2007 teilt der Rhein-Erft-Kreis mit, dass hinsichtlich der Zusammenfassung und Bewertung der ermittelten Ergebnisse keine Einwände bestehen und die Arbeiten zur Umsetzung der Planung entsprechend den Ausführungen des Gutachters durchzuführen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. Bodenmassen anfallen können, die einen Fremdanteil von über 10 Volumenprozent aufweisen und als Bauschutt einzustufen sind. Diese sind für den Einbau in sensibel genutzten Bereichen (z. B. Wohnbebauung) ungeeignet. Hier ist eine Abdeckung mit Bodenmaterial unter Einhaltung der in der BBodSchV festgelegten Vorsorgewerte vorgesehen. Sollte für den Bereich des geplanten Nahversorgungs-Discounters als Untergrundmaterialien (Frostschuttschicht, Schottertragschicht) Recyclingbaustoffe oder vergleichbares eingesetzt werden, weist der Rhein-Erft-Kreis darauf hin, dass hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist.

Das Material der Bauschutthalde wurde zwischenzeitlich zur Geländeauffüllung im Plangebiet eingesetzt. Im Bereich von Hausgärten ist gemäß dem Hinweis der Unteren Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde Rhein-Erft-Kreis eine Abdeckung mit kulturfähigem Bodenmaterial unter Einhaltung der in der BBodSchV festgelegten Vorsorgewerte vorgesehen.

Abbildung 2
Übersicht der Untersuchungsbereiche für Altlasten



2.11 Lärmimmissionen

Zu diesem Bebauungsplan wurde durch Accon Köln GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um möglichen Konflikten bei der geplanten Wohnbebauung von der Lärmentwicklung her vorzubeugen. Dabei wurden die Verkehrslärmimmissionen sowie auch der Gewerbelärm berücksichtigt. Im Zuge der Planung wurden hierzu diverse städtebauliche Entwurfsvarianten untersucht und bewertet, die schließlich zu einem Gestaltungskonzept führen, das sowohl die Ansprüche an gesunde Wohnverhältnisse als auch der gewerblichen Nutzungen berücksichtigt.

Zum Schutz des Wohngebietes vor Verkehrs- und Gewerbelärm sind umfangreiche Lärmschutzbauwerke vorgesehen. Aus Kombinationen von sogenannten L-Steinen-Wänden und Wällen wird das Wohngebiet sowohl akustisch als auch optisch von den immissionswirksamen Nutzungen (Gewerbe, Verkehr) getrennt.

Im Zuge der Baureifmachung des Geländes und mit Abtrag der ehemaligen Bauschutthalde liegt das Niveau des Wohngebietes heute einheitlich auf einer Höhe von ca. 87 m bis 87,20 m über N.N., die Oberkanten der L-Stein-Wände bei ca. 89 m. Das geplante Wohngebiet wird süd-westlich gegenüber der bestehenden Havarria-Hallen und südlich gegenüber der Spedition zusätzlich durch



einen Wall mit einer Kronenhöhe von 90 m ü. N.N. bis zu 91,50 m ü. N.N. in den kritischen Bereichen abgeschirmt. Die effektive Höhe zum Niveau des Wohngebietes beträgt somit ca. 4,0 m bis 4,50 m.

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist heute durch Lärmimmissionen aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Fischbachstraße vorbelastet. Die ersten schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete besonders im Nahbereich der Fischbachstraße (L 361) weitgehend überschritten werden. Daher ist im Rahmen der Bauleitplanung ein wirksamer Schallschutz für die Wohnbebauung vorgesehen. Im Bebauungsplan werden daher Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand, Wall) festgesetzt. Die genauen Höhen dieser Anlagen wurden im Laufe des Verfahrens ermittelt, da die abschließenden Geländehöhen erst im Zuge der Baureifmachung des Geländes festgestellt werden konnten.

Die schallgutachtlichen Berechnungen der Straßenverkehrslärm-Immissionen haben ergeben, dass aufgrund der die Belange des Immissionsschutz berücksichtigenden Planung (Schallschutzwände, Wälle) keine Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zu erwarten sind.

Gewerbelärmsituation

An das Plangebiet grenzt das Gelände der Spedition Vos. Zu Gunsten der Speditionsnutzung liegt auf dem Plangebiet eine Baulast bis zu einer Tiefe von 90 m, die dort sensible Nutzungen, die den Speditionsbetrieb beeinträchtigen könnten, ausschließen. Diese Baulast würde mit Erstellen adäquater Lärmschutzmaßnahmen hinfällig. Speditionen sind in Nähe zu Wohnnutzungen immer kritisch einzustufen, insbesondere hinsichtlich der Nachtzeit. Eine Vollaussnutzung des Geländes ist zur Zeit nicht gegeben. Es ist auch Zielsetzung des Eigentümers, diesen Standort für die Spedition aufzugeben. Das Konfliktpotential kann daher heute nur geschätzt werden.

Im südlichen geplanten Wohngebiet sind je nach Fahrzeugaufkommen Richtwertüberschreitungen - insbesondere zur Nachtzeit - nicht auszuschließen. Daher sind Schallschutzmaßnahmen in Betracht zu ziehen und im Bebauungsplan auch festgesetzt. Umnutzungen des Geländes könnten zu einer wohnverträglicheren Situation führen. Für das Grundstück der Spedition gilt heute der Bebauungsplan Nr. 197/Qu GE „Mittlere Fischbachstraße“, der dort Gewerbegebiet festsetzt.

Die geplanten Handelsnutzungen sind in der Regel ausschließlich Tagesnutzungen, wobei Anlieferungen außerhalb der Tageszeit

(06.00 Uhr – 22.00 Uhr) nicht auszuschließen sind. Dies wird auch im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sein. Als Hauptlärmemittent werden die Kundenparkplätze zu berücksichtigen sein.

Als Ergebnis des Schallgutachtens ist festzuhalten, dass die Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet durch die Anlage von Lärmschutzbauwerken (Wand, Wall) nicht zu unzulässigen Geräuschpegeln führen. Anlieferungen vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr sollten jedoch nach Möglichkeit unterbleiben. Ansonsten ist die Verträglichkeit im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Schallemissionen von Klima- und Kälteanlagen sind zu begrenzen, da diese Anlagen auch nachts in Betrieb sein können. Diese Anlagen sollten daher vorzugsweise auf den zu dem Wohngebiet abgewandten Seiten der Ladengebäude installiert werden.

Hier sind Lärmschutzbauwerke planerisch vorgesehen. Technische Anlagen (Klima/Kälte) der Handelsnutzungen sind wegen des durchlaufendem Betriebs akustisch zu begrenzen.

Die ermittelte Höhe der Lärmschutzbauwerke im Süden des Plangebietes lassen auch nachts durch den Speditionshof keine Überschreitungen der zulässigen Mittelungs- und Spitzenpegel erwarten. Die Tagessituation ist generell unkritisch.

2.12 Lichtemissionen

Im Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. BauONW als örtliche Bauvorschrift festgesetzt, dass bewegliche (laufende) Werbung und Blinkwerbung nicht zulässig ist. Somit können auch mögliche Konflikte zwischen geplanten Werbeanlagen der Handelsnutzungen mit der angrenzenden Wohnnutzung hinsichtlich Lichtemissionen vermieden werden.

2.13 Biotope und Arten

Das Plangebiet ist in seiner Gesamtheit stark anthropogen überprägt. Innerhalb der gewerblich genutzten Flächen befinden sich wenig natürliche oder naturnahe Biotope. Die Randbereiche der Spedition Vos im Süden des Plangebietes sind teilweise mit standortheimischen Baum- und Strauchbeständen umgeben. Eine mit Brombeeren bewachsene Böschung schirmt den REWE vom nördlich angrenzenden Wohngebiet ab. Auf der ehemaligen Bauschutthalde nördlich der Spedition Vos hatte sich durch Sukzession eine Ruderalvegetation angesiedelt, die durch Sträucher und Kräuter gekennzeichnet war. Ansonsten gibt es nur kleinere isolierte Flächen mit Kraut- und Ruderalfluren, Rasen und Einzelbäumen. Östlich des Plangebietes schließt sich ein großflächiger Wald an, der im Zuge der Rekultivierungsplanung aufgeforstet wurde.



Aufgrund der bestehenden Nutzungen (Wohnen, Gewerbe) sowie vorhandener verkehrlicher Störfaktoren (Fischbachstraße) ist davon auszugehen, dass sich ein Tierartenspektrum eingestellt hat, welches überwiegend durch anpassungsfähige und weit verbreitete Arten gekennzeichnet ist.

Im Rahmen der Genehmigung des geplanten Vorhabens ist Sorge zu tragen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange im Sinne des § 42 BNatSchG bzw. Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Arten erfolgen.

Durch die Planungsgesellschaft Smeets + Damaschek GmbH wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan 191/Qu „Nordöstliche Fischbachstraße durchgeführt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass ein Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten und eine dadurch möglicherweise bedingte Betroffenheit, mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ist nicht erkennbar. Nach Erkenntnissen des Arbeitskreises Amphibien / Reptilien NRW und dem Brutvogelatlas des Rheinlandes sind keine Lebensräume planungsrelevanter Arten im Gebiet bekannt. Auch konnten nach den Untersuchungen der Fläche im Oktober 2007 keine Lebensräume festgestellt werden, die eine wesentliche ökologische Funktion für die artenschutzrechtliche relevanten Arten darstellen. Durch den Abtrag der ca. 1 ha großen Brachfläche / Bauschutthalde und der Verteilung des Haldenmaterials im Plangebiet wurden weder Fortpflanzungs- noch Ruhestätten streng geschützter Arten bzw. seltener oder gefährdeter Vogelarten in Anspruch genommen. Der Rhein-Erft-Kreis, Untere Landschaftsbehörde, hat mit Schreiben vom 18. Januar 2008 mitgeteilt, dass auf Grundlage der Artenschutzrechtlichen Prüfung keine Bedenken gegen die Räumung der Brachfläche bestehen, die zwischenzeitlich zur Vorbereitung der geplanten Wohnbauflächen auch geräumt wurde.

Zu diesem Bebauungsplan wurde durch die Planungsgesellschaft Smeets + Damaschek, Erftstadt, ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, worin die Biotope und Arten ermittelt und aufgeführt werden.

2.14 Bau- und Bodendenkmale

Teile der alten Industrieanlage, d. h. Büro- und Verwaltungsgebäude an der Fischbachstraße 31 – 39, sind in die Denkmalliste der Kreisstadt Bergheim unter der Lfd. Nr. 252 eingetragen, das ehemalige Lagergebäude an der Fischbachstraße ist seit Dezember 2008 in die Denkmalliste der Kreisstadt Bergheim eingetragen. Diese Gebäude werden daher entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan berücksichtigt und nachrichtlich dargestellt.

2.15 Eigentumsverhältnisse

Von dem Bebauungsplan Nr. 191/Qu sind bis auf eine kleine städtische Teilfläche (ca. 20 qm) im Einfahrtsbereich von der Fischbachstraße zum Wohngebiet nur Flächen in Privateigentum eines Investors betroffen, so dass es sich auch um vorhabenbezogene Festsetzungen handelt. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sollen Grundstücke im WA parzelliert und verkauft werden. Aufgrund der Größe, Lage und der vorhandenen bzw. projektierten Nutzungen werden bei später auftretenden Grundstücksteilungen die festgesetzten einzelnen unterschiedenen Baugebiete immer im Besitz eines Eigentümers verbleiben.

3 Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen und geplanten baulichen Nutzung die zulässige Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Zielsetzung der Kreisstadt Bergheim ist die städtebauliche geordnete Wiedernutzung der Handelsbereiche und Entwicklung von Wohnbauflächen an der Fischbachstraße, da gerade für Einfamilienheime in Quadrath-Ichendorf ein Bedarf gesehen wird.

3.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung des Planteilbereichs als Allgemeines Wohngebiet entspricht der Zielsetzung der Kreisstadt Bergheim, dort ein Wohngebiet in Ergänzung des Wohnbauflächenangebotes im Stadtteil anzubieten. Das Plankonzept sieht die Errichtung bis zu 48 Hauseinheiten als Einzel bzw. Doppelhäuser vor. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Haus wird auf maximal zwei Einheiten begrenzt. Die Ein- und Doppelhäuser werden in ein- bis zweigeschossiger Bauweise errichtet werden können. Das allgemeine Wohngebiet wird über eine Zufahrt von der Fischbachstraße erschlossen. Ein Fuß- und Radweg sowie Notzufahrt als 2. Rettungsweg wird im Bereich zu den Sondergebieten vorgesehen.

3.1.2 MI – Mischgebiet

Für die Bereiche der denkmalgeschützten Verwaltungsgebäude und der Havaria-Lagerhalle an der Fischbachstraße wird ein Mischgebiet festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, die an der Fischbachstraße vorhandene gemischte Nutzungsstruktur fortzuführen und zu stärken. Für das Mischgebiet MI an der Fischbachstraße sind Büro- und Dienstleistungsnutzungen in den denkmalgeschützten Gebäuden vorgesehen, aber auch gastronomische Einrichtungen sind denkbar. Die denkmalgeschützte Lagerhalle soll zu einem Dienstleistungs- und Service Center auch mit kleineren Handwerksbetrieben wiedergenutzt werden.

In dem Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da dies Nutzungen sind, die zusätzliche Verkehre im Plangebiet induzieren und auch einer denkmalgerechten Wiedernutzung der denkmalgeschützten Gebäude entgegenstehen. Dies begründet auch **einerseits* den Ausschluss von Gartenbaubetrieben, ~~gewerblich betriebene~~ Sporteinrichtungen und Einzelhandelsbetrieben, da diese insbesondere mit der denkmalgeschützten Struktur der Gebäude nicht vereinbar sind. **Andererseits tragen Anlagen für sportliche Zwecke zu einer Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche bei, weil es zu Nutzungsverknüpfungen kommt.*

Die im Mischgebiet zulässigen gewerblichen Flächen sollen für eine denkbare Büro- und Dienstleistungsnutzung vorgehalten werden und der mögliche gewerbliche Flächenanteil nicht durch eine Handelsnutzung sowie die oben angeführten Nutzungen verbraucht werden. Dies ist auch mit dem Hintergrund zu betrachten, dass das Mischgebiet als Teil eines größeren Mischgebietes zu betrachten ist und die wohnortnahe Versorgung durch die räumliche Lage und vorhandene Nahversorgungsbetrieben im Quadrapark und an der Fischbachstraße bzw. Köln-Aachener-Straße bereits sichergestellt ist. Des Weiteren stellen die planerischen Festsetzungen sicher, dass der zentrale Versorgungsbereich an der Köln-Aachener-Straße nicht gestört wird, es soll hier kein neuer Schwerpunkt entstehen. Die Festsetzungen dienen auch im wesentlichen zur Steuerung der Einzelhandelslandschaft in dem Stadtteil. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Fischbachstraße als L 361 heute bereits eine relativ stark befahrene Durchgangsstraße ist, so dass hier verkehrsintensive Nutzungen vermieden werden sollen.

Die dem Plangebiet gegenüberliegende Seite an der Fischbachstraße ist gleichfalls durch Mischnutzung mit einem großen Anteil Wohnnutzung geprägt und ein Teilabschnitt der Fischbachstraße im Bebauungsplan 176/Qu als Mischgebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, trägt dem Umstand Rechnung, dass bestimmte Gewerbebetriebe auf Verkaufsflächen angewiesen sind. Die Einzelhandelsbetriebe müssen im Verhältnis zum Produktionsbetrieb und Handwerksbetrieb sowohl umsatzbezogen als auch flächenbezogen deutlich untergeordnet sein. Diese geforderte Unterordnung setzt einen engen funktionalen und räumlichen Bezug des Einzelhandelsbetriebs zum Produktions- bzw. Handwerksbetrieb voraus. Der Ausschluss der oben angeführten Nutzungen ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass die vorgesehenen Büro- und Dienstleistungsnutzungen eine denkmalgerechte Wiedernutzung der ehemaligen Verwaltungs- und Bürogebäude gewährleisten können.

3.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit dürfen in dieser Zone nur solche Betriebe ihren Standort finden, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Auf die Festsetzung eines Mischgebietes wird deswegen verzichtet, weil nicht das notwendige Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und sonstigen Nutzungen an diesem Standort erreicht werden kann. Die Festsetzung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, dort einen kleinflächigen Lebensmitteldiscounter oder aber auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe anzusiedeln.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in einer Entscheidung vom 20.10.1989 - 4B155.89 - die textliche Festsetzung, wonach in den Wohngebieten benachbarten Randzonen des Industrie- und Gewerbegebietes nur solche Betriebe, Betriebsteile und Anlagen zulässig sind, die die benachbarten Wohngebiete nicht wesentlich stören, als ausreichend bestimmt angesehen; daher ist auch die gewählte Festsetzung für das GEe hinreichend bestimmt.

Der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten innerhalb ~~der~~^{des} Gewerbegebietes GEe ~~1 und GEe 2~~ begründet sich dadurch, dass ein Flächenverbrauch im Plangebiet für Einrichtungen und Betriebe, die auch an einem anderen Standort zulässig sind, vermieden wird.

3.1.4 Sonstiges Sondergebiet SO

Als Art der baulichen Nutzung werden gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO Sonstiges Sondergebiet SO festgesetzt und nach der jeweiligen Zweckbestimmung gegliedert. In dem Zentrenkonzept Bergheim wird dieser Standort als nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort und Sonderlage des großflächigen Einzelhandels eingestuft, damit liegt dieser Standort außerhalb der schützenswerten Zentralen Versorgungsbereiche i. S. von § 24a LEPro bzw. § 34 Abs.3 BauGB. Daher kommt zumindest bei großflächigen Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten dieser Standort für eine Neuansiedlung nicht in Betracht. In dem Gutachten zum Zentrenkonzept der Kreisstadt Bergheim, erstellt durch CIMA, wird die Empfehlung ausgesprochen, mit Rücksicht auf das Nebenzentrum Quadrath-Ichendorf und das Nahversorgungszentrum Helle V an der Priamosstraße keine weiteren Genehmigungen von Fachmärkten mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zu erteilen. Um den Zielen der Raumordnung zu entsprechen, kommt nur eine Überplanung des bereits vorhandenen Bestandes und Ausschluss eines Zuwachses an Verkaufsflächen gemäß § 24a Abs.5 LEPro bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben bzw. Einkaufszentren mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in Betracht.

Nach der Planung der Kreisstadt Bergheim sollen sowohl die bereits vorhandenen Nutzungen als auch die durch den Vorbescheid als vorweggenommenen Teil einer späteren Baugenehmigung genehmigten Einzelhandelsnutzungen, Gegenstand der planerischen Festsetzungen sein. Um die Kernsortimente und Verkaufsflächenobergrenzen festsetzen zu können, um negative städtebauliche Auswirkungen auszuschließen, wird für die genehmigten Fachmärkte, die aufgrund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes nicht als Einkaufszentrum einzustufen sind, als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Nur hierdurch ist sichergestellt, dass das von GMA untersuchte und als nicht zentrenschädlich beurteilte Nutzungsspektrum auch tatsächlich realisiert bzw. andere Nutzungen zugelassen werden müssten. Nur durch ein Sondergebiet ist eine solche Feinsteuerung möglich.

Die Festsetzung der Zweckbestimmung erfolgt aufgrund der Bewertung des derzeitigen Bestandes und auf Basis vorhandener Genehmigungen, die auf Grundlage des § 34 BauGB erteilt wurden.

Sonstige Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3

Für die Bereiche der von Centershop genutzten Halle sowie der Bereich des REWE-Marktes werden entsprechend der vorhandenen und genehmigten Nutzung sonstige Sondergebiete SO 1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Sonderpostenmarkt“ und SO 2 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter“ festgesetzt. Für die angestrebte Wiedernutzung der zur Zeit noch leer stehenden früheren Baumarkthalle wird aufgrund der planungsrechtlich genehmigten Nutzungen ein Sonstiges Sondergebiet SO 3 „Fachmarktzentrum für kleinflächige Fachmärkte“ festgesetzt und aufgrund der genehmigten Ladenbetriebe mit Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimentsbeschränkungen die Nutzungsmöglichkeiten weiter eingeschränkt. Es handelt sich hierbei um vorhabenbezogene Nutzungseinschränkungen innerhalb des Projektes Quadrapark mit einem einzigen Grundstückseigentümer, der auch die Vermarktung übernommen hat.

In § 24 a Abs. 1 LEPro NRW wird das landesplanerische Ziel normiert, dass Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen. Als Ausnahmen von diesem Grundsatz sind dann in Abs. 3 bis 6 des § 24 a LEPro NRW Tatbestände normiert, die eine Bauleitplanung für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ermöglichen sollen. So regelt § 24 a Abs. 5 den Ausnahmefall bei Überplanung vorhandener Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Dies betrifft hier den vorhandenen REWE-Markt und den Sonderpostenmarkt. Der Bereich des ehemaligen Baumarktes soll für ein

Fachmarktzentrum nur für kleinflächige Fachmärkte entwickelt werden (der Vorbescheid der Stadt Bergheim über die einzelnen Betriebe liegt vor), so dass die Planungen den Zielen und Inhalten des § 24 a LEP- NRW nicht entgegenstehen. * Aufgrund der Größenordnung des geplanten Fachmarktzentrums und des bereits vorhandenen Bestandes wurden von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, im Oktober 2007 die projektbedingten Auswirkungen auf die derzeitige Einzelhandelssituation in der Stadtmitte, die vorhandenen Stadtteilzentren, insbesondere in Quadrath-Ichendorf und auf die Umlandgemeinden ermittelt und bewertet.

Die gutachtliche Untersuchung der GMA hat die Aufgabe, die möglichen Auswirkungen einer Ansiedlung auf die städtebaulichen Strukturen in der Stadt Bergheim zu prüfen, wobei insbesondere die Wirkungen auf die im Einzelhandelskonzept verankerten Einkaufslagen Stadtmitte, Quadrath-Ichendorf und ihre zentralen Versorgungsbereiche herausgearbeitet worden sind. Darüber hinaus sind unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung die möglichen Auswirkungen des Planobjektes auf benachbarte Städte und Gemeinden untersucht worden. Die Sortimentskonzeption des Vorhabens wurde im Rahmen der Untersuchung modifiziert. In der nachfolgenden Bauleitplanung werden auch nicht alle als verträglich eingestuft Sortimentsgruppen mit ihrer Verkaufsflächenobergrenze als zulässig eingestuft, sondern diejenigen, die in dem vorliegenden positiven Bauvorbescheid planungsrechtlich als vertretbar eingestuft wurden. (GMA, BERGHEIM, Quadrath-Ichendorf als Standort für Einzelhandelsansiedlungen (Quadrapark, Köln Oktober 2007; Kalthoff Consulting, Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung einer neuen Apotheke im Quadra-Park, Düsseldorf, 14.05.2009).

***Ausgangssituation**

- Wie bereits in früheren Untersuchungen und Einschätzungen ermittelt, wird die örtliche Kaufkraft nur in einem geringen Maße gebunden. Dies liegt vor allem an dem vielfältigen Angebot des Oberzentrums Köln, aber auch an dem Angebot in den Nachbarstädten Kerpen und Frechen, gleichzeitig aber auch an dem beschränkten Angebot innerhalb der Stadtmitte und der anderen Stadtteilzentren.
- In der Bergheimer Innenstadt waren im Oktober 2008 insgesamt 117 Betriebe mit ca. 19.940 qm Verkaufsfläche erfasst worden, 44 % der innerstädtischen Verkaufsfläche entfallen auf die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel. Im Stadtteilzentrum Quadrath-Ichendorf wurden 38 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.770 qm erhoben (Angaben aus dem zur Zeit in Erarbeitung befindlichen „Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept für die Kreisstadt Bergheim“).
- Ein weiteres Einkaufszentrum ist am Standort Bahnhof/Busbahnhof projektiert, das die Innenstadt als Einkaufsbereich



weiter stärken soll. Damit nimmt die Verkaufsfläche doch stärker zu, nachdem in der Vergangenheit über längere Zeit eine Stagnation eingetreten war.

****Inhalte und Ergebnisse der „Auswirkungsanalyse“***

In der Untersuchung wurde aus den gutachtlich ermittelten Rahmen-daten der Angebots- und Nachfragesituation im Stadtgebiet sowie in der Region eine raumordnerisch und städtebauliche verträgliche Sortimentskonzeption entwickelt. Dabei wurde zunächst das Einzugsgebiet sowie die projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet ermittelt und mit der Angebotssituation ins Verhältnis gesetzt. Dies bezogen auf die Stadtmitte selbst, die betroffenen Stadtteilzentren im Stadtgebiet, auf die möglicherweise betroffene Nachbarstadt Kerpen mit den Stadtteilen Kerpen-Horrem und Kerpen-Sindorf.

Darauf aufbauend wurden die zu erwartenden Auswirkungen eines Lebensmitteldiscountmarktes, eines Drogeriemarktes, eines Zoofachmarktes, von Bekleidungsfachmärkten, eines Schuhfachmarktes und eines Sonderpostenmarktes analysiert. In dem nachfolgenden Bebauungsplan werden Regelungen zur Art und Größe der Sortiments- und Verkaufsflächen bestimmt. Neben der Obergrenze der zulässigen Verkaufsfläche werden für verschiedene (kritische) Branchen/ Sortimente Verkaufsflächenobergrenzen geregelt.

****Auswirkungen des geplanten Fachmarktzentrams für kleinflächige Fachmärkte***

Raumordnerische Auswirkungen

Durch die Umnutzung von bestehenden Verkaufshallen in ein Fachmarktzentrum sind keine raumordnerisch relevanten Auswirkungen für die integrierte Versorgungslagen bzw. zentralen Versorgungsbe-reiche der Umlandgemeinden zu erwarten. Die Wettbewerbsstandorte des Lebensmittel-Discounters im benachbarten Kerpen-Horrem werden mit ca. 3-4 % des derzeitigen Umsatzes betroffen sein. Die Umverteilungseffekte bei dem allerdings nicht zentrenrelevanten Zoofachmarkt in Kerpen-Sindorf ist deutlich stärker, der in integrierter Lage liegenden Zoofachmarkt in Kerpen-Mitte dürfte dagegen nur mit einem Umverteilungseffekt von ca. 5 % betroffen sein. Auch bei den Bekleidungsfachmärkten werden für die Betriebe in Kerpen-Horrem nur mit einer Umverteilung von ca. 5 % zu rechnen sein. Dieser Umverteilungseffekt geht wiederum einher, mit einer Rückholung bislang aus dem Mittelzentrum Bergheim abfließenden Kaufkraft.

Bei dem Schuhfachmarkt wird die stärkste Marktwirkung auf systemgleiche Anbieter an dezentralen Standorten in Kerpen-Sindorf ausgehen. Dieser Umverteilungseffekt für den allerdings nicht schützenswerten Standortbereich wurde auf ca. 15 % errechnet, wobei zusätz-

lich es um die Rückgewinnung bisher aus Bergheim abfließende Kaufkraft geht.

Unter raumordnerischen Aspekten ist zusammenfassend festzustellen, dass das geplante Fachmarktzentrum nach Art und Größe der für das Mittelzentrum Bergheim sicherzustellenden Warenversorgung entspricht. Strukturverändernde Wirkungen des Planvorhabens auf benachbarte Einkaufsstädte in Bezug auf die Zentralitätsfunktionen und die innerörtlichen Versorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten.

***Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf integrierte Versorgungslagen im innerstädtischen Einzugsbereich**

Das Bevölkerungs- und Kaufkraftpotential im fußläufigen Einzugsbereich kann die Tragfähigkeit der vorhandenen und geplanten Einzelhandelsnutzungen nicht gewährleisten. Daher tritt der Standort in Wettbewerb zu den Versorgungseinrichtungen in den Stadtteilen Quadrath-Ichendorf, Stadtmitte, Kenten und Zieverich. Der vergleichbare Besatz in Kenten und Zieverich befindet sich überwiegend an dezentralen und damit nicht schützenswerten Standortlagen. Die versorgungsstrukturellen Auswirkungen des geplanten Lebensmitteldiscounters belaufen sich voraussichtlich auf max. 3-8 % des derzeitigen Umsatzes, so dass durch die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmitteldiscountmarktes keine Betriebsgefährdung zu erwarten ist.

Die Bekleidungsfachmärkte mit zentrenrelevantem Sortiment werden in erster Linie mit den preisorientierten Fachmärkten in Wettbewerb treten, die im Untersuchungsraum häufiger an dezentralen Standorten als in zentralen Versorgungsbereichen anzutreffen sind. Aufgrund der Höhe der zu erwartenden Umsatzumverteilung und der Struktur der betroffenen Anbieter können negative versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden. Auch bei dem Schuhfachmarkt wurde nachgewiesen, dass ebenfalls keine versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind.

***Abschließende Bewertung/ Abwägung**

Raumordnerische Auswirkungen bzw. strukturverändernde Wirkungen des Planvorhabens auf benachbarte Einkaufsstädte/ zentrale Orte in Bezug auf die Zentralitätsfunktionen und innerörtlichen Versorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten.

Es bestehen folglich keine Bedenken gegen ein materielles Abgestimmtsein der Planungen im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Neben den bereits vorstehend ausgeführten, möglichen städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Fachmarktzentrums auf die Ver-

sorgungsstrukturen innerhalb der Stadtmitte sowie der Stadtteilzentren vor allem Horrem und Quadrath-Ichendorf sind zur Beurteilung der Verträglichkeit des Planvorhabens folgende Argumente in die städtebauliche Würdigung sowie in den Abwägungsprozess einzubeziehen:

- Die stadträumliche Zuordnung des Einkaufszentrums zu der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Kernstadt ist vor dem Hintergrund des Stadt- und Landschaftsbildes und der vorliegenden Prägung des Gebietscharakters als städtebaulich angemessen zu bewerten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Brache beseitigt wird, die gegenwärtig die städtebauliche Situation sowie das Erscheinungsbild des südlichen Entreebereiches der Stadt Bergheim wesentlich beeinträchtigt.

Die Festsetzungen für die einzelnen Sondergebiete SO 1 bis SO 3 werden wie folgt begründet:

SO 1 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel Sonderpostenmarkt“

Für das Sonstige Sondergebiet SO 1 wird „Großflächiger Einzelhandel Sonderpostenmarkt“ festgesetzt. Hier handelt es sich um die von Centershop als Sonderpostenmarkt genutzte Halle mit einer als Sonderpostenmarkt genehmigten Verkaufsfläche von 2.342 qm. Ein Sonderpostenverkauf unterscheidet sich von dem üblichen Einzelhandelsbetrieb dadurch, dass er in der Regel nur Waren zweiter Wahl oder Überschussware führt, es insbesondere an einer ausreichenden und vollständigen Sortierung etwa hinsichtlich der unterschiedlichen Modelle, Größen und Farben mangelt und auch Nachlieferungen oder ähnliches generell nur eingeschränkt möglich sind.

In dem Sonderpostenmarkt dürfen ausschließlich Waren verkauft werden, die mindestens eine der folgenden Besonderheiten aufweisen:

- Waren zweiter Wahl (Waren mit kleinen Fehlern)
- Auslaufmodelle (Produkte, die nicht länger produziert werden oder deren Produktion ausläuft)
- Modelle vergangener Saisons (Waren, die nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen)
- Restposten (Waren, die vom Einzelhandel zurückgegeben, an diesen nicht ausgeliefert oder von diesem nicht abgenommen wurden)
- Überhangproduktion (Waren, die aufgrund einer Fehleinschätzung der Marktentwicklung produziert wurden)

Somit lässt der Typ „Sonderpostenverkauf“ nicht ein völlig offenes Warensortiment zu. Mit den oben aufgeführten Kriterien sind die zulässigen Sortimente eines Sonderpostenmarktes eindeutig definiert. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige maximale Verkaufsfläche basiert auf den vorhandenen und genehmigten Bestand.

SO 2 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter“

Die Teilfläche SO 2 „Großflächiger Lebensmittel- Vollsortimenter“ umfasst den Bereich des heutigen REWE-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 2.250 qm zuzüglich einem Getränkemarkt mit 450 qm und Konzessionäre (Bäcker, Kiosk, Blumengeschäft) mit 155 qm Verkaufsfläche. Daher wird dieser Bereich entsprechend der vorhandenen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter“ mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 2.860 qm festgesetzt. Die zusätzliche Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 200 qm für die Shopzone ist deswegen erforderlich, um keine Betriebseinheiten schaffen zu können, die aufgrund der Sortimentstiefe negative städtebauliche Auswirkungen auf das Nebenzentrum Quadrath-Ichendorf auslösen könnten. Durch das Kernsortiment Lebensmittel ist auch das zulässige Randsortiment hinreichend konkretisiert. Mit dieser Verkaufsflächenobergrenze von insgesamt 2.860 qm ist nicht nur eine marktfähige Obergrenze fixiert, sondern auch dem Betreiber hat hinreichende Möglichkeiten der Marktanpassung.

SO 3 Sonstiges Sondergebiet „Fachmarktzentrum für kleinflächige Fachmärkte“

Direkt an den REWE-Markt grenzen die Flächen des ehemaligen Baumarktes an, für den ein positiver Vorbescheid gemäß § 71 der Bauordnung NRW für die Aufteilung der ehemaligen Baumarktfächen in einzelne Fachmärkte als Einzelhandelsgeschäfte vorliegt. Die Beurteilung des Vorhabens erfolgte auf Basis des § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Das Vorhaben ist zulässig, da keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind. Dieser Nachweis wurde durch das auf Plausibilität geprüfte und zu den Bauvorlagen zugehörige Einzelhandelsgutachten der GMA, Stand Oktober 2007, erbracht. Im Sondergebiet SO 3 „Fachmarktzentrum für kleinflächige Fachmärkte“ ist die Ansiedlung eines kleinflächigen Zoofachmarktes vorgesehen, ein Schuhfachmarkt mit maximal 600 qm sowie Bekleidungsfachmärkte mit insgesamt maximal 1.300 qm Verkaufsfläche, wobei kein Betrieb größer als 800 qm sein darf, da er sonst die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten würde. Des Weiteren ist ein Sonderpostenmarkt mit max. 600 qm Verkaufsfläche geplant.

Die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen werden im Bebauungsplan auf jeweils max. 100 qm je zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen beschränkt, um die Umwandlung in leistungsfähige Fachmärkte auszuschließen und den Sortimenten keine Kernkompetenz einzuräumen. Weitere kleinflächige Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten **und nicht-nahversorgungsrelevanten* Sortimenten sind zulässig. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche in dem Fachmarktzentrum für kleinflächige Fachmärkte wird auf insgesamt 4.090 qm begrenzt. Die „Bergheimer Liste“ der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente und der nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Des weiteren soll eine Apotheke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 147 qm zulässig sein. Eine Apotheke war nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachten der GMA⁸., sondern ~~wird~~ **wurde* gesondert begutachtet. **(Kalthoff Consulting, Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung einer neuen Apotheke im Quadra-Park, Düsseldorf, 14.05.2009). Diese Untersuchung führte zu folgenden Ergebnissen:*

Die neue Apotheke mit einer Umsatzerwartung von fast 2 Mio. EUR wird die eine Hälfte des Umsatzes aus dem überregionalen Versandhandel zurückgewinnen, 560.000 EUR Umsatz werden sieben Apotheken aus den Stadtteilen Quadrath-Ichendorf und Horrem verlieren, davon 250.000 EUR die Helle-Apotheke, die aber von derselben Betreiberin geführt wird wie die neue Filiale, so dass sie zusammen als existenzsichernd eingestuft werden. Auf die verbleibenden 6 Apotheken entfällt eine Umsatzeinbuße von jeweils etwa 50.000 EUR, das zu den üblichen Marktanteilsverschiebungen im Wettbewerb zählt und keine Funktionsstörungen auslöst.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplans keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren- und Versorgungsstruktur hervorgerufen werden, wie es auch gutachtlich durch die Einzelhandelsuntersuchung für Bergheim Quadrath-Ichendorf durch die GMA, Oktober 2007, belegt ist.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Plangebiet durch zulässige Höhen über Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO) in Kombination mit Grundflächenzahlen (GRZ) bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

⁸ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungsanalyse Bergheim, Quadrath-Ichendorf als Standort für Einzelhandelsansiedlungen (Quadrark), Köln 20.09.2007

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl schöpft die vorgegebene Obergrenze in den Baugebieten aus. Dies dient einerseits dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, andererseits berücksichtigt es aber auch die betriebstechnischen Anforderungen z. B. in den Sondergebieten, dass ein Großteil der Fläche für die Handelsbetriebe zwar nicht bebaut, aber auch als befestigte Fläche für Pkw und Lkw gestaltet werden muss.

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 die Grundstücke in der Regel eine Größe von 250 qm für Doppelhäuser und 400 qm für Einfamilienhäuser aufweisen was dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dient.

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2, sowie in den Misch- und Gewerbegebiet des Bebauungsplans wird abweichend von vorstehenden Regelungen festgesetzt, dass gemäß § 9 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu 0,9 zulässig ist. Dies begründet sich damit, dass bereits heute durch die weitläufigen Stellplatzanlagen und großflächigen Baukörper die Grundstückflächen fast vollständig versiegelt sind. Grünflächen finden sich fast ausschließlich nur in den Randbereichen der Grundstücke (als Wall zur oder Verkehrsgrün) und als Begrünungsinseln innerhalb der Parkplatzflächen.

In dem Sondergebiet SO 3 wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Gemäß § 17 Abs. 2 ist die Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,8 für sonstige Sondergebiete zulässig. Bei dem SO 3 handelt es sich um ein Baugebiet, das heute durch den Baumarkt bereits fast vollständig überbaut ist, so dass hier keine Freiflächen vorhanden sind, die zu einer Minderung der GRZ führen können. Im übrigen sind die Stellplätze für die Einzelhandelseinrichtungen in dem SO 2 und SO 3 außerhalb der Baugebiete im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Privat/Stellplätze, angeordnet. Da sich in unmittelbarer räumlicher Nähe private Grünflächen (begrünter Wall und Böschung) befinden und auch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, kann die Überschreitung der Obergrenze ausgeglichen werden.

Die Festsetzung der baulichen Höhen über Bezugspunkt erfolgt aus den Gründen, da im Gewerbebau die Geschosshöhen stark differieren können und daher über die Zahl der Geschosse die Baumasse nur unzureichend gesteuert werden kann. Die festgesetzte bauliche Höhe berücksichtigt dabei den Baubestand in den Sonder- und Mischgebieten. Die Festsetzung der zulässigen baulichen Höhen im Wohngebiet ist erforderlich, damit aus Gründen des Lärmschutzes

für die Wohnnutzung die jeweilige mögliche bauliche Höhe ermittelt werden kann. Hier wurden durch den Schallgutachter durch aufwändige Berechnungen die erforderlichen Höhen der jeweiligen Lärmschutzbauwerke unter Berücksichtigung der möglichen Höhen der Wohngebäude genau ermittelt. Daher werden auch die Oberkanten der Lärmschutzbauwerke (Mauern, Wälle) im Bebauungsplan festgesetzt.

Da sich das Bebauungsplangebiet im Bergsenkungsbereich befindet und sich somit die Höhen über NN. langfristig verändern, wurden für die Festsetzung der Bauhöhen insgesamt 11 Bezugspunkte innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen festgesetzt, da diese eindeutig bestimmt sind. Als Bezugspunkte wurden die jeweiligen Kanaldeckelhöhen gewählt:

Bei den festgesetzten baulichen Höhen im geplanten Wohngebiet (WA) ist die geplante Höhe der Erschließung berücksichtigt. Die Bezugspunkte bilden die Kanaldeckelhöhen (KD) ü. NN. Das Gelände im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes weist nach der Umlagerung der Bauschutthalde eine mittlerer Höhe von 87,05 bis 87,25 m ü. NN. auf. Im Bereich der Wohnbebauung ist ein Auftrag von ca. 25 cm kulturfähigem Boden geplant, der bei der Erschließungsplanung/Kanalplanung bereits berücksichtigt ist. Für die Ermittlung der Bauhöhe der Wohngebäude wird ein Sockel von ca. 0,50 m sowie eine Bruttogeschosshöhe von 2,80 m berücksichtigt. Bei der Festlegung der Traufe und des Firstes ist bei eingeschossigen Häusern ein Kniestock von 1,25 m und ein Dachquerschnitt von ca. 40 cm zu beachten. Bei einer Giebelbreite von ca. 10 m und einem Kniestock von 1,25 m sollte eine Dachneigung von 38 Grad möglich sein. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauhöhen ermöglichen daher tatsächliche Baukörperhöhen bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Traufhöhe von 5,0 m und einer Firsthöhe von 10,0 m, bei zweigeschossigen Häusern eine Traufhöhe von 7,0 m und Firsthöhe von 12,0 m über Gelände. Im Bebauungsplan werden die zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die möglichen Bauhöhen und Dachformen lassen auch Dachgeschosse zu

Die festgesetzten Höhen bei den Gebäuden an der Fischbachstraße berücksichtigen den heutigen Baubestand. So weisen die denkmalgeschützten ehemaligen Büro- und Verwaltungsgebäude an der Fischbachstraße eine Firsthöhe von z. B. 94,86 m. ü. NN auf, was einer Gebäudehöhe von ca. 12,50 m über der Fischbachstraße entspricht. Auch das ehemalige Lagergebäude an der Fischbachstraße weist eine Firsthöhe von 98,55 m ü. NN auf, gleichermaßen das dreigeschossige Wohn- und Geschäftshaus an der Fischbachstraße Nr. 68 bis 74. Dies entspricht Firsthöhen von ca. 15,00 m über der Fischbachstraße, die daher als maximal zulässige Firsthöhen für diese Baugebiete (MI) festgesetzt werden.

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Höhen bei Gebäuden, z. B. durch technisch erforderliche Gebäudeteile insbesondere bei Gewerbebauten, soll verhindern, dass für un-

tergeordnete Bauteile des Gewerbebetriebs regelmäßig Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig werden.

3.3 Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei wurde sowohl der vorhandene Baubestand in den Sonder- und Mischgebieten als auch eine größtmögliche Flexibilität bei Anordnung der neu zu errichtenden Baukörper insbesondere in den Wohngebieten berücksichtigt.

3.4 Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 BauNVO wird in dem allgemeinen Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser gemäß Planeinschrieb zulässig. Hausgruppen, gebildet aus Reihenhäusern, sollen im übrigen nicht zulässig sein. Für die übrigen Baugebiete wird eine Bauweise nicht gesondert festgesetzt, da hier sehr unterschiedliche Baukörper vorhanden sind, welche charakteristisch für das heterogene Erscheinungsbild an der Fischbachstraße sind.

3.5 Garagen und Carports, Nebenanlagen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen und Carports im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,0 m betragen.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird die Fläche der zulässigen überdachten Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf höchstens 12 m² je Grundstück begrenzt. Ausgenommen hiervon sind überdachte Terrassen und Wintergärten sowie Standorte für Mülltonnen, Geräteschuppen, Hauszugänge und Stellplatzzufahrten.

Diese Festsetzung erfolgt, damit für die verhältnismäßig kleinen Grundstücke ausreichende Freiflächen- und Begrünungsmöglichkeiten gewährleistet werden können und die zulässigen Nebenanlagen kein unverhältnismäßig hohes Gewicht hinsichtlich Gestaltung und Nutzung im Baugebiet erreichen können.

3.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte die Zahl der zulässigen Wohnungen auf max. zwei Wohnungen begrenzt. Die Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnun-

gen wurde gewählt, um die beabsichtigte Struktur von Einzelhäusern und Doppelhäusern im Plangebiet zu ermöglichen. Hierbei ist anzumerken, dass die Festsetzung „Einzelhaus“ in der Praxis alleine nicht geeignet ist, die Größe des Baukubus zu lenken, es aber städtebauliche Zielsetzung ist, Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser zu verwirklichen.

3.7 Mindestgröße von Baugrundstücken

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird für die Allgemeinen Wohngebiete die Mindestgröße für Baugrundstücke festgesetzt. Demnach beträgt die Mindestgröße für ein Einzelhausgrundstück 400 qm, bei Doppelhausbebauung beträgt das Mindestmaß 500 qm insgesamt vor Grundstücksteilung. Der Grundstücksanteil für die Doppelhaushälfte beträgt 250 qm, falls eine Grundstücksteilung nicht erfolgt. Diese Festsetzung dient dem städtebaulichen Ziel, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen für das Neubaugebiet zu gewährleisten und eine der Ortsrandlage unangemessenen baulichen Verdichtung zu vermeiden. Des Weiteren lässt sich auf kleineren Grundstücken die Abdeckungen des privaten Stellplatzbedarfes ausschließlich auf den privaten Grundstücken kaum mehr realisieren.

3.8 Verkehrsfläche

Die öffentlichen- und privaten Verkehrsflächen werden entsprechend Planeinschrieb festgesetzt.

Wohngebiet

Das Wohngebiet wird über eine Ring- und Stickerschließung von der Fischbachstraße aus erschlossen. Diese Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigte Mischfläche mit einem Regelquerschnitt von 6,75 m der Ringerschließung und 4,75 m der Stichstraßen gestaltet. Am Ende der Hauptstichstraße ist eine Wendemöglichkeit für Pkw und Lkw bzw. 3-achsiges Müllfahrzeug in platzsparender Form vorgesehen. Müllfahrzeuge würden demnach zum Wenden unter Verwendung der Stichstraßeneinfahrt einmal zurückstoßen. Für die Nebenchstraßen sind raumsparende Wendeplätze für Pkw geplant. Öffentliche Parkplätze sowie Straßenbäume sind in alternierender Form vorgesehen. Die Lage der Parkplätze und die Standorte der Bäume werden im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt, damit die Umsetzung der planerischen und gestalterischen Zielsetzungen gewährleistet ist. Des Weiteren werden Zufahrten in einer notwendigen Breite von 4,0 m an den Grundstücken zeichnerisch festgesetzt, wo es die Lage zu den öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum erfordert, um eine Erreichbarkeit der Grundstücke unter Berücksichtigung von öffentlichen Parkplätzen zu sichern. Die Ausbauplanung der Erschließungsstraße wurde zwischen dem Vorhabenträger, den Stadtwerken Bergheim und der Dienststellen der Verwaltung (Pla-

nungsamt, Brandschutz) der Kreisstadt Bergheim abgestimmt. Die Erschließungsstraße wird vom Bauträger hergestellt und dann an die Kreisstadt Bergheim übergeben. Die Ausbauplanung zur Erschließung der Holzem GmbH, Grafenschaft-Karweiler, wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Für die geometrische Eindeutigkeit sind die genaue Vermessung und Höhenlagen der Straßenplanung zu entnehmen.

Von der Fischbachstraße bis zum Einfahrtsbereich der heutigen Spedition besteht für den Eigentümer des Gewerbegrundstücks der Spedition ein Geh- und Fahrrecht in einer Breite von 18 m, damit die Befahrbarkeit auch für Lkw's gewährleistet bleibt. Daher wird dieser Einfahrtsbereich so gestaltet, z. B. mit Schotterrasen, dass eine Überfahrbarkeit für Lkw gewährleistet bleibt. Der Querschnitt der Zufahrt Wohngebiet wurde zwischen der Kreisstadt Bergheim und dem Bauträger am 14.03.2008 wie folgt festgelegt:

Schrammbord	0,60 m
Fahrbahn	7,00 m
Grünstreifen	2,00 m
Gehweg	2,05 m

Ob die Fahrbahn mit Hochbordsteinen und Tiefbordsteinen - Rundbordsteinen – eingefasst wird, wird in der Ausführungsplanung festgelegt. Die öffentliche Fläche endet jeweils an der Hinterkante Gehweg. Die Restfläche in Breite bis 6,35 m bleibt im Eigentum der Grundstücksgesellschaft und wird mit Schotterrasen befestigt. Diese Fläche wird im Bebauungsplan entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, „privat“, festgesetzt.

Sondergebiete/Mischgebiet/Gewerbegebiet

Weitere private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Handelsbereich für die Erschließung der Märkte festgesetzt, da es sich hier um eine private Erschließungsstraße handelt. Der Teilbereich, der zum geplanten Kreisverkehr an der Fischbachstraße gehört, wird entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die privaten Verkehrsflächen werden zusätzlich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belegt. Damit soll sichergestellt werden, dass z. B. Fahrzeuge der Stadtwerke aber auch der Waldbesitzer zukünftig über das Privat-Gelände auf den Wirtschaftsweg gelangen können, der an der Nordost-Grenze des Plangebietes verläuft und zu dem Regenrückhaltebecken südlich des Bebauungsplangebietes führt. Da die Deutsche Bahn AG zukünftig die Unterhaltung und Wartung der DB-Brücke im Süden des Plangebietes nicht mehr aufrecht erhalten wird, wäre somit die Zufahrtsmöglichkeit an das Regenrückhaltebecken dort nicht mehr gewährleistet. Daher soll mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für

die Versorgungsträger diese Möglichkeit gesichert werden. Es ist vorgesehen, den Weg entlang des Plangebietes für Versorgungsfahrzeuge auszubauen sowie die angrenzenden Freiflächen als „Vorwaldzone“ zu gestalten.

Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf privater Verkehrsfläche wird für den Fuß- und Radweg bzw. der Notzufahrt festgesetzt, der von dem Wohngebiet zum Handelsbereich führt. Diese Wegeverbindung stellt eine fußläufige Anbindung des Wohngebietes an den Nahversorgungs- bzw. Einzelhandelsbereich sicher. Die Fläche ist auch in Notfällen für Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr, Krankenwagen) befahrbar. Hier soll mit baulichen Einrichtungen (z.B. umlegbarer Poller) die Erschließung des Wohngebietes sichergestellt werden, ohne dass Schleichverkehre aus dem Einkaufsbereich entstehen können.

Die heutigen Stellplatzflächen und Anlieferzonen für den REWE-Markt und den ehemaligen Baumarkt werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Privat/Stellplätze“ festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Stellplätze, Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung, Werbeanlagen soweit sie nach Nr. II.2 der textlichen Festsetzungen zulässig sind, Zufahrten, Zuwegungen, Anliefer- und Lagerflächen, Aufstellflächen für Einkaufswagen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zulässig. Dies begründet sich aus der heute vorhandenen besonderen städtebaulichen Situation, da hier bereits weitläufige Stellplatzanlagen vorhanden sind. Hier werden die erforderlichen Stellplätze für die Einzelhandelsnutzung angeboten. Die Stellplatzflächen der einzelnen Baugebiete sind einander zugeordnet, da hier Synergieeffekte durch Kopplungskäufe erwartet werden und somit eine „Mehrfachnutzung“ der Stellplätze ermöglicht. Die Zulässigkeit der weiteren Nutzungen (Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung, Aufstellflächen, Bepflanzungen etc.) ist erforderlich, da sie für den funktionalen Ablauf und der Gestaltung des Einkaufsbereichs notwendig sind.

3.9 Öffentliche Parkplätze in den Allgemeinen Wohngebieten

Für das Allgemeine Wohngebiet sind in den Wohnerschließungsstraßen öffentliche Parkplätze vorgesehen. Bei den derzeit konzipierten 48 Hauseinheiten als Doppel- oder freistehende Einfamilienhäuser sind ca. 27 Parkplätze nachgewiesen. Diese werden in den Wohnerschließungsstraßen (Mischfläche) in Verbindung mit Straßenbäumen vorgesehen. Dabei ist eine alternierende Anordnung der Parkplätze als zusätzliche verkehrsberuhigende Gestaltungsmaßnahme geplant. Bei der Anordnung der Stellplatzflächen sind die Erreichbarkeit der Grundstückszufahrten sowie die Belange von Müll- und Rettungsfahrzeugen berücksichtigt worden.

3.10 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

In der Wohnerschließungsstraße an der Grundstücksgrenze zur vorhandenen Spedition sowie an der Fläche des zukünftigen Kreisverkehrs im Handelsbereich wird gemäß Planeinschrieb ein Bereich festgesetzt, wo Ein- und Ausfahrten nicht zulässig sind. Somit wird gewährleistet, dass nicht zusätzliche Grundstückszufahrten zu dem Gewerbebereich entstehen können oder die Lage der bestehenden Zufahrt verschoben und damit die Rahmenbedingungen für die Lärmschutzmaßnahmen verändert würden. Des Weiteren ist aus Verkehrssicherheitsgründen sowie aus straßenraumgestalterischen Gründen die Anlage weiterer Grundstückszu- und Abfahrten nicht vorgesehen.

3.11 Immissionsschutz – Lärmimmissionen

Wie unter Kap. 2.11 dieser Begründung dargelegt, wurden die Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen in dem Plangebiet schalltechnisch untersucht um planerisch möglichen Konflikten zwischen der Gewerbenutzung, Verkehr und der geplanten Wohnnutzung vorzubeugen.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten, sind umfangreiche Schallschutzbauwerke erforderlich. Die notwendigen Höhen bei den vorgesehenen städtebaulichen Nutzungen und Strukturen wurden schallgutachtlich ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Aus Kombinationen von sogenannten L-Steinen-Wänden und Wällen wird das Wohngebiet sowohl akustisch als auch optisch von den immissionswirksamen Nutzungen (Gewerbe, Verkehr) getrennt. Die ermittelte Höhe der Lärmschutzbauwerke im Süden des Plangebietes (bis zu 4 m über Gelände) lässt auch nachts durch den Speditionshof keine Überschreitungen der zulässigen Mittelungs- und Spitzenpegel erwarten. Die Tagessituation ist generell unkritisch. Der nördlich bereits vorhandene Wall wird als Bestand im Bebauungsplan festgesetzt.

Die notwendigen Höhen für Schallschutzbauwerke wurden für die vorgesehenen 1- bis 2-geschossigen Wohnhäuser im Allgemeinen Wohngebiet ermittelt. Es wird deutlich, dass die Dachgeschosse (d. h. Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, über den jeweils obersten maximal zulässigen Vollgeschossen) in Teilbereichen des Plangebietes auf der der Lärmquelle zugewandten Seite durch die Lärmschutzbauwerke nicht adäquat abgeschirmt werden können. Daher wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass in Dachgeschossen, jeweils über den obersten zulässigen Vollgeschossen, an den nach Süd-Ost und Süd-West orientierten Gebäudeseiten gemäß Planeinschrieb Aufenthaltsräume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind, nicht zulässig sind. Dabei handelt es sich um Aufenthaltsräume im Sinne der Landesbauordnung (LBauO NW)



Mit den Festsetzungen des Bebauungsplan wird gewährleistet, dass dem erforderlichen Immissionsschutz ganzheitlich Rechnung getragen wird.

3.12 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist in zentraler Lage ein quartiersbezogener Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 400 qm vorgesehen. Dieser wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Wall, Lärmschutz“

Im Bereich der Einzelhandelsnutzungen bestehen begrünte Wallanlagen und Böschungen, die dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind. Die begrünten Wallanlagen erfüllen heute Lärmschutzfunktionen zur benachbarten Wohnnutzung an der Sandstraße und der kirchlichen Einrichtungen. Diese Wallflächen, die im Privatbesitz sind, werden daher als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wall, Lärmschutz“ festgesetzt.

Hausgärten, Walleingrünungen

Für das Plangebiet sind umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, insbesondere im Bereich der Fischbachstraße sowie im Bereich der Lärmschutzbauwerke. Des weiteren werden auf den privaten Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet Vorgärten und Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Die Festsetzungen zu den einzelnen Maßnahmen sowie zu der dauerhaften Pflege und Erhalt der Pflanzflächen basieren auf dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der zu diesem Bebauungsplan erarbeitet worden ist. Die maximal zulässige Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet gewährleistet ausreichende Flächen für die Anlage von Hausgärten. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzten Pflanzflächen sollen Nebenanlagen und Zuwegungen gemäß den Festsetzungen zulässig sein. Damit ist gewährleistet, dass evtl. notwendige Zufahrten, Notausgänge oder Treppenanlagen, die aus Gründen des Brandschutzes erforderlich sind, errichtet werden dürfen.

Waldsaum – außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches

An der Nord-Ost-Grenze des Plangebietes verläuft ein Weg, der zum Regenrückhaltebecken südlich des Plangebietes führt und der für Fahrzeuge der Stadtwerke künftig nutzbar gemacht werden soll. Die angrenzenden Flächen sind als Vorwaldzone auszubilden. Daher wird der Waldeigentümer die an das Baugebiet angrenzenden Gehölzstreifen als Waldmantel entwickeln, pflegen und erhalten. Hierbei sind zur Erzielung einer vielfältigen Bestandsstruktur dominante

Gehölze spätestens alle 5 Jahre zu fällen oder „auf den Stock“ zu setzen. Der gestufte Waldmantel soll vorrangig von Straucharten gebildet werden. Hierbei sind an den dem Baugebiet zugewandten Rändern kleinwüchsige Arten und Blütingehölze zu fördern oder einzubringen und zu erhalten. Die entsprechenden vertraglichen Regelungen zur Sicherstellung der Vorwaldzone werden zwischen Vorhabenträger und Waldeigentümer getroffen.

4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Strom, Wasser, Gas, Abwasser) ist durch Anschluss an die vorhandene Infrastruktur sichergestellt (vgl. Kapitel 2.4.3 der Begründung).

Die Entsorgung der Abwasser (Niederschlagswasser und Schmutzwasser) erfolgt im Mischsystem mit Anschluss an den Kanal in der Fischbachstraße.

5 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah, direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation, in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Nach § 51 a Abs. 3 LWG ist Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, von der Verpflichtung nach Abs. 1 ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

Da der Mischwasserkanal in der Fischbachstraße gemäß der Generalentwässerungsplanung saniert wurde und damit auch das künftige Niederschlagswasser aus diesem Baugebiet zur Einleitung in das städtische Kanalnetz berücksichtigt wurde, ist gemäß § 51a LWG, Abs. (3) die Verpflichtung gemäß § 51a, Abs. (1) zur Versickerung oder Ableitung in einen Vorfluter hier nicht gegeben, da dann ein aufwändigeres Trennsystem gebaut werden müsste, was in dieser Situation wirtschaftlich unverhältnismäßig anzusehen wäre. Daher werden die Niederschlagswasser von den befestigten Straßen, Hof und Dachflächen in das Mischwasserkanalsystem eingeleitet. **Ausnahmen hiervon können im Allgemeinen Wohngebiet nur gemacht werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die Versickerung auf dem Grundstück möglich ist. Für Anlagen, die zur Regenwasserentsorgung auf den Grundstücken vorgesehen werden, sind bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises durch den Bauherren die erforderlichen Anträge zu stellen und die Genehmigung*

einzuholen. Auf die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Bergheim wird hingewiesen. Versickerungsanlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in dem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Für den Bau und die Bemessung der Versickerungsanlagen sind die Hinweise des Arbeitsblattes A138 der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. (ATV) zu beachten. Zu Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von 3 m, zu unterkellerten Gebäuden sowie zu den in Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwänden (Stützmauern am unmittelbaren nordwestlichen, südwestlichen und südöstlichen Rand des WA-Gebietes) ist ein Abstand von mindestens 6 m einzuhalten. Niederschlag, der auf nicht befestigte offene Gartenflächen trifft, kann in den Untergrund versickern.

6 Natur und Landschaft

6.1 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 Bebauungsplans 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.⁹ 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.

⁹ Vgl. hierzu z. B. Koch, H.J.: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren. Rechtsgutachten. Hamburg 1992.

6.2 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Zu diesem Bebauungsplan wurde durch die Planungsgesellschaft Smeets + Damaschek, ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Angaben zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und zur Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 6 LG NW erarbeitet. Die umweltrelevanten Belange und Schutzgüter werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag erfasst und hinsichtlich ihrer Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet. Die Auswirkungen der Planungen werden aufgezeigt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit gewichtet.

Zum Zweck der Umweltvorsorge und aufgrund des sogenannten Vermeidungsgebotes gemäß § 4a LG NW ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder auf sonstige Weise zu kompensieren. Dies gilt gemäß § 21(2) BNatSchG nicht in Gebieten im Innenbereich nach § 34 BauGB. Daher wurde für den vorliegenden Bebauungsplan die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ausschließlich für die ehemalige Bauschutthalde (beurteilt nach § 35 BauGB) durchgeführt.

Zur Herleitung des erforderlichen landschaftspflegerischen Maßnahmenumfangs wurde eine Berechnung des Bestandes- und Ausgleichswertes durchgeführt.

Als Ergebnis der ermittelten Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung ist anzuführen, dass trotz der geplanten Eingrünung und städtebaulich-landschaftspflegerischen Einbindung des Plangebietes ein Defizit von Wertpunkten verbleibt. Die vorgesehenen planerischen Maßnahmen (Begrünung entlang der Fischbachstraße mit Bodendeckern und Bäumen, Eingrünung des gesamten Wohn- bzw. Plangebietes) führen insgesamt zu einer ökologischen Aufwertung, dennoch verbleibt ein Defizit das extern zu kompensieren ist. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt und der abiotischen Faktoren wird der Eingriff mit einer Maßnahme aus dem Ökokonto der Kreisstadt Bergheim kompensiert. Die Maßnahme aus dem Ökokonto befindet sich südwestlich von Quadrath-Ichendorf, westlich der K 34 angrenzend an den Erftflutkanal. Die genaue Lage wird mit der Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 16, Flurstück 139 beschrieben. Bei der Ausgleichsmaßnahme handelt es sich um die Aufforstung eines Ackers mit standortgerechten Laubgehölzen und die damit verbundene Entwicklung eines Waldes mit Waldrand entlang des Erftflutkanals. Die Ausgleichsfläche weist insgesamt eine Größe von 46.076 qm auf. Zur Kompensation für den hier vorliegenden Bebauungsplan wird ein Guthaben von 7.680 qm herangezogen. Mit dieser Maßnahme wird auch der Forderung des Erftverbands entsprochen, der Ausgleichsmaßnahmen an Gewässern fordert.

Im Zusammenspiel aller vorgenannten Maßnahmenflächen wird der Ausgleich für den unvermeidbaren Eingriff sichergestellt.

7 Örtliche Bauvorschriften

Mit den nach § 86 Landesbauordnung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommenen baugestalterischen Regelungen soll die Durchsetzung städtebaulicher Zielvorstellungen unterstützt sowie eine Einpassung der Neubebauung in das nachbarschaftliche Umfeld und in das Landschaftsbild gewährleistet werden. Damit eine verträgliche Eingliederung der vorhandenen und geplanten Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild sowie dem Umgebungsschutz von Baudenkmalen gewährleistet wird, werden im Bebauungsplan Maßgaben der Gestaltung der Bauvorhaben und der geplanten Werbeanlagen festgesetzt.

Im Rahmen der baugestalterischen Anforderungen soll den Wünschen der Bauherren und Nutzer ausreichend Spielraum und Entfaltungsmöglichkeit verbleiben. Unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit und Zumutbarkeit beschränken sich daher diese Regelungen auf das im Interesse der Allgemeinheit erforderliche Maß.

Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen wird zum einen der erforderlichen städtebaulichen – gestalterischen Ordnung Rechnung getragen und zum anderen die notwendige Flexibilität für die Gewerbetreibenden berücksichtigt. Bei der geplanten Neugestaltung von Fassaden sind im Einvernehmen mit der Rheinischen Denkmalpflege – Landschaftsverband Rheinland die Errichtung von Werbeanlagen an bzw. auf Gebäuden aufgrund des Umgebungsschutzes zu den eingetragenen Baudenkmalen abzustimmen.

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche an der Stätte der Leistung zulässig. Mit dieser Festsetzung wird auch sichergestellt, dass keine Werbeanlagen, Werbetafeln o. ä. an den Stützmauern oder Lärmschutzwänden errichtet werden können. Die Größe von Werbeanlagen an bzw. auf Gebäuden wird im Bebauungsplan begrenzt. Dabei sind in Sonder- und Mischgebieten sowie Gewerbegebieten die Größen im Verhältnis zur Größe des jeweiligen Gebäudes gesetzt. Dies bezieht sich auf die Gebäudeseite des jeweiligen Gesamtbaukörpers und nicht auf eine Gewerbeeinheit, da die Zahl der möglichen Gewerbeeinheiten noch nicht bekannt ist bzw. auch flexibel sein kann. Eine absolute Größe der Werbeanlagen in Form von Höhe und Breite an den Gebäuden in den Gewerbe- Sonder- und Mischgebieten festzusetzen ist hier aufgrund der stark differierenden Gebäudegrößen, die vorhanden oder möglich sind, nicht sinnvoll. Eine maximale Obergrenze wird aber festgelegt. Für das Allgemeine Wohngebiet dagegen wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur in einer Größe von bis zu 0,25 qm zulässig sind, weil dies dem städtebaulichen Ziel, dort ein Wohngebiet zu errichten, entspricht. Die Festsetzung der zulässigen Höhen für bauliche Anlagen umfasst auch die zulässigen Höhen von Werbeanla-

gen, die bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 i. V. mit § 13 Landesbauordnung NRW sind.

Mit dem Ausschluss von beweglicher (laufender) Werbung und solchen Werbeanlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame) werden mögliche Störungen z. B. durch Lichtemissionen auf die Umgebung vermieden. Innerhalb des mit „F“ gekennzeichneten Baufensters sind Fahnen zulässig. Für den Betrieb Centershop wurden bereits drei Fahnenstandorte an der Fischbachstraße genehmigt. Auf der mit „Pylon“ gekennzeichneten Fläche ist nur eine Werbeanlage als Plakatwand, Säule, Pylon, Monument oder vergleichbare Anlage zulässig. Hier ist die Anlage eines Pylons mit einer absoluten Objekthöhe von 10,50 m und einer Gesamtbreite von 4,15 m geplant. Dabei handelt es sich um einen um 6° geneigten Schrägpylon für den Einkaufsbereich des Quadraparks.

Für die projektierten Büro-, Gewerbe- und Handwerksnutzungen in den Mischgebieten an der Fischbachstraße werden jeweils Standorte für Werbeträger auf den Grundstücken festgesetzt und die Dimensionen der zulässigen Werbeträger auf ein für das Stadtbild verträgliches und für Werbezwecke ausreichendes Maß festgesetzt.

Damit wird zum einem den betriebswirtschaftlichen Erfordernissen einer adäquaten Außenwerbung für die Einzelhandelsbetriebe entsprochen und zum anderen einem „Wildwuchs“ an weiteren Werbetafeln im Baugebiet entgegengewirkt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigen bereits vorhandene und genehmigte Werbeanlagen im Plangebiet sowie auch den Sachverhalt, dass im Plangebiet denkmalgeschützte Gebäude vorhanden sind. Daher sind die Untere Denkmalbehörde sowie das Rheinische Amt für Denkmalpflege im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Der Ausschluss bestimmter Materialien für Außenwände bei Gebäuden soll dazu beitragen, den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren und innerhalb des Neubaugebietes bei aller Vielfalt ein weitgehend homogenes Erscheinungsbild zu gewährleisten. Um eine notwendige Gestaltungsfreiheit bei den Bauvorhaben zu gewährleisten, sind in der Detailgestaltung bei untergeordneten Bauteilen Abweichungen von den zulässigen Materialien und Farben zulässig. Mit den Festsetzungen werden zum einen der Rücksichtnahme auf das Stadt – und Landschaftsbild sowie der gestalterischen Freiheit zukünftiger Bauherren in ausreichendem Maße Rechnung getragen. Für die Festsetzung der zulässigen bzw. nicht zulässigen Materialien bei der Fassadengestaltung werden die vorhandenen und geplanten Handels- und Dienstleistungsbereiche von dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet deutlich unterschieden, da bei der Errichtung von gewerblichen Gebäuden in der Regel auch andere Materialien verwendet werden (wie. z. B. Betonfertigteile), was auch eine planerische Berücksichtigung erfordert. Von der Fest-

setzung der Firstrichtung bei Neubauten insbesondere im geplanten Wohngebiet wird hier Abstand genommen, da es sich um relativ kleine Grundstücke handelt die bei den vorliegenden städtebaulichen Rahmenbedingungen (z. B. Orientierung, Lärmimmissionen) eine größtmögliche Flexibilität in der Gestaltungsfreiheit und Nutzungsmöglichkeit erfordern.

In den allgemeinen Wohngebieten WA wird bei geneigten Dächern der Hauptgebäude eine zulässige Neigung von 28° bis 38 ° festgesetzt. Flachdächer sollen in den Allgemeinen WA nur dort zugelassen werden, wo in Dachgeschossen aufgrund der Lärmimmissionen ohnehin besondere Anforderungen an die Grundrissgestaltung bestehen. Flachdächer sind auch nur dann zulässig, wenn durch sie nicht noch ein Dachgeschoss geschaffen wird. Diese Festsetzungen dient der städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung, ein lebendiges aber doch homogenes Erscheinungsbild des Wohngebietes zu erreichen. Des weiteren ist die Anordnung von Baukörpern mit Flachdächern in Bereichen, wo die Dachgeschosse ohnehin durch Lärmimmissionen beeinträchtigt sind, sinnvoll. In den Sonder- und Mischgebieten sind Flachdächer gemäß Planeinschrieb zulässig, da hier bereits Flachdächer bzw. sehr flach geneigte Dächer bei den gewerblichen Gebäuden bestehen und auch bei Neu- oder Umbauten zulässig sein sollen. Auf eine Festsetzung hinsichtlich zulässiger Dachneigung in dem Mischgebiet an der Fischbachstraße wird verzichtet, da hier bereits denkmalgeschützte Gebäude mit sehr unterschiedlichen Dachneigungen bestehen und daher eine Festlegung der zulässigen Dachneigung hier planerisch nicht zielführend ist.

Da aus ökologischer Sicht (Energieeinsparung, Lokales Klima) Wintergärten anzustreben sind, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Wintergärten auch außerhalb der Baugrenzen in einem Parallelstreifen bis zu 3,0 m Tiefe zur Baugrenze als Glaswintergärten in Metall- oder Holzrahmenkonstruktion zulässig sind. Bei Grenzständigen Wintergärten ist die Anlage einer Brandschutzwand in anderen Materialien (z. B. Mauerwerk) zulässig. Um isolierte Wintergärten zu verhindern, müssen sie baulich über ihre gesamte Breite mit dem Wohnhaus verbunden sein. Diese Regelung wird für günstiger erachtet als eine Ausnahmeregelung, da der Begriff Ausnahme dann nicht zutrifft, wenn eine regelmäßig zulässige Abweichung von den Festsetzungen ermöglicht werden und nicht nur ein „atypischer“ Sachverhalt geregelt werden soll.

Festsetzungen zu Art und Gestaltung von Grundstückseinfriedungen sowie zur Nichteinsehbarkeit und Begrünung von Abfallbehältern bzw. deren Standplätzen begründen sich in ökologischen und optisch gestalterischen Gesichtspunkten hinsichtlich der als ortstypisch betrachteten Merkmale.

8 Kennzeichnungen

Durch Abgrabungen und Aufschüttungen ist das natürliche Relief im Plangebiet stark verändert worden. Ein Teilbereich am östlichen Rand des Plangebietes liegt im wiederverfüllten ehemaligen Tagebaubereich. Das Plangebiet wird daher insgesamt gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, textlich gekennzeichnet. Die ehemalige Abbaukante wird näherungsweise im Bebauungsplan dargestellt. RWE Power AG empfiehlt, dass dieser Bereich **in der Gründungsebene* nicht bebaut werden soll. **Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass sie entweder vollständig im gewachsenen oder vollständig im aufgeschütteten Boden gegründet sind. Bauliche Anlagen auf aufgeschütteten Böden müssen auch im Nahbereich der ehemaligen, überkippten Tagebauböschungen unter den Fundamenten der Gebäude (ausgenommen Nebengebäude) mindestens 5 m Kippenboden aufweisen.* ~~Durch das Ing.-Büro Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, wurden gutachtlich Lösungen zur Vermeidung von Bauwerksschäden bei einer Bebauung dieses Bereiches entwickelt, die dringend zu beachten sind. (vgl. Kapitel 2.9 der Begründung)~~ Vor Baubeginn ist gutachtlich nachzuweisen, dass die Gründungsaufgaben eingehalten werden, die Standfestigkeit der Bauvorhaben ist durch den Bauherren **jeweils* gutachtlich zu belegen.

9 Nachrichtliche Übernahme

Die Gebäude Nr. 4, 5, 6 und 7 (Fischbachstraße 31 – 39) wurden unter der Lfd. Nr. 252 am 02.08.2005 in die Denkmalliste der Kreisstadt Bergheim eingetragen, das Lagergebäude an der Fischbachstraße wurde im Dezember 2008 als Denkmal eingetragen. Daher werden diese Gebäude gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nach Denkmalschutzgesetz DSchG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Der Investor ist intensiv darum bemüht, für diese Gebäude Nutzungen und Nutzer zu akquirieren, die im Einklang mit den Belangen des Denkmalschutzes stehen. Für die Standorte der Gebäude werden Mischgebiete festgesetzt, die eine Büro- oder gewerbliche Nutzung der Gebäude ermöglichen. Für die ehemalige Havaria-Lagerhalle ist die Ansiedlung eines Dienstleistungszentrums (Büros, nicht störende Gewerbebetriebe) geplant. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen, dass solche Nutzungen unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte umgesetzt werden können.

10 Hinweise

Aufgrund der schwierigen Baugrundverhältnisse werden ausführliche Hinweise zu erforderlichen besonderen Untersuchungen und Gründungsmaßnahmen aufgenommen sowie auf die einschlägigen

DIN-Vorschriften und Forderungen der Träger öffentlicher Belange hingewiesen.

Aufgrund der Nutzungshistorie des Plangebietes wurde eine altlastentechnische Untersuchung vorgenommen, die keine Hinweise auf für den Menschen oder das Grundwasser schädliche Einflüsse ergeben hat. Auf mögliche Fundamentreste der Altbebauung aufgrund der Nutzungshistorie des Plangebietes wird hingewiesen. Dies wird insbesondere bei der möglichen Herstellung von Kellern bei Gebäuden zu beachten sein. Auf 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 wird im Bebauungsplan hingewiesen. Im Bereich von geplanten Hausgärten ist mit Abstimmung des Rhein-Erftkreises der Einbau von kulturfähigem Boden vorgesehen.

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Aufgrund der Bodenverhältnisse (Auffüllungsböden) wird die Erfordernis von Untersuchungen nicht gesehen. Sollten jedoch Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. durchgeführt werden, wird durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln, der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland, wird hingewiesen.

Hinweise der Versorgungsträger auf Anlagen

NetCologne weist darauf hin, dass im nordöstlichen Geh/-Radweg der Fischbachstraße unterirdische Kabelrohranlagen bestehen. Bei künftigen Bauarbeiten ist die Sicherheit der Anlagen zu gewährleisten. Detaillierte Pläne können bei Bedarf unter leitungsauskunft@netcologne.de abgerufen werden.

Die RWE Rhein-Ruhr-Netzservice weist darauf hin, dass durch das Plangebiet zum Teil Versorgungseinrichtungen betroffen sind. Diese sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Bei Entwicklung von öffentlichen Grundstücksflächen werden bei einem Verkauf vereinbarungsgemäß dingliche Sicherungen der Leitungstrassen und Anlagenstandorte notwendig. Bei Leistungserhöhungen ist u. U. die Anpassung der Netze erforderlich. Sollte durch Art und Umfang der Bebauung einer erhöhter Leistungsbedarf an Energie oder an Löschwasser zu erwarten sein, wird um rechtzeitige Einbindung in die Planung gebeten. Bei Näherungen von Bepflanzungen an Versorgungsleitungen ist die DVGW Richtlinie GW 125 „Bepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen,

Schutzmaßnahmen sind mit der Versorgungsträger abzustimmen. Entlang der Fischbachstraße sind Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehen. Evtl. notwendige Schutzmaßnahmen werden mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

Hinweise zu Bodendenkmalen

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für den Planbereich nicht vor. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass systematischen Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potenzial im Plangebiet bisher noch nicht durchgeführt wurden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erd-eingriffen ist deshalb nicht auszuschließen. Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen.

11 Empfehlungen

Im Hinblick auf zukunftsweisende Technologien und der möglichen Nutzung natürlicher Ressourcen und regenerativer Energien wird die Nutzung von Niederschlagswasser sowie von Solarenergie im Plangebiet empfohlen. Zur Verbesserung des Kleinklimas und der landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes wird die Begrünung von Fassaden empfohlen.

12 Umweltprüfung – Umweltbericht gemäß Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB

12.1 Einleitung

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.

Im Hinblick auf eine sachgerechte Abwicklung der Umweltprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 191/Qu „Nordöstliche Fischbachstraße“ 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 Schutz-



gütern ermittelt und beschrieben, soweit dies auf den Ebenen der Planung möglich ist.

12.2 Vorhabenbeschreibung

Zielsetzung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 191/Qu „Nordöstliche Fischbachstraße“ soll die planungsrechtliche Sicherung der Wiedernutzung von z. T. großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf Grundlage des genehmigten Bestandes erfolgen sowie neue Wohnbebauung realisiert werden. Dabei sind die Belange der Zentren- und Versorgungsstruktur im Einwirkungsbereich des Plangebietes zu berücksichtigen sowie die Anforderungen an den Immissionsschutz im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung zu untersuchen. Des Weiteren sind die Belange des Denkmalschutzes im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Standort und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich an der Fischbachstraße im Stadtteil Quadrath-Ichendorf. Die Fischbachstraße zeichnet sich heute durch gemischte Nutzung aus. Im Norden des Plangebietes befinden sich Kirche, Kindergarten und Gemeindehaus Heilig Kreuz sowie das Schützenheim. Daran schließt die Wohnnutzung an der Sandstraße an. Die südliche Begrenzung des Bebauungsplangebietes bildet das Grundstück der heutigen Spedition, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 197/Qu GE „Mittlere Fischbachstraße“ liegt.

Zurzeit besteht auf dem Gelände noch der REWE-Markt, dem ein Getränkemarkt angebunden ist. Die Hallen des ehemaligen Baumarktes stehen derzeit leer und sollen wieder für Handel genutzt werden. Das ehemalige „KAUFRAUSCH-Gebäude“ wurde im Juni 2008 durch den Sonderpostenmarkt „Centershop“ bezogen, die alte Teppichhalle wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Die früheren Verwaltungs- und Bürogebäude an der Fischbachstraße sowie die ehemalige Lagerhalle sind derzeit ebenfalls nicht genutzt. Sie stehen unter Denkmalschutz. Die ehemalige Lagerhalle wurde am 15.12.2008 in die Denkmalliste der Kreisstadt Bergheim eingetragen.

Art und Umfang der Planung

Innerhalb des Plangebietes ist die Belegung des ehemaligen Baumarktes mit Fachmärkten sowie die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters vorgesehen. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sollen ebenfalls zugelassen werden. Die denkmalgeschützten Gebäude an der Fischbachstraße sollen für Büro-, Verwaltungs- sowie Dienstleistungsbetriebe im Rahmen eines Mischgebietes wieder genutzt werden. Der südöstliche Bereich des Plangebietes wird zu einem allgemeinen Wohngebiet mit c. a. 48 Hauseinheiten

(Einfamilienhäuser) entwickelt. Die zulässigen Grundflächenzahlen schöpfen die Obergrenzen der BauNVO aus und entsprechen damit den örtlichen Gegebenheiten in der Nachbarschaft sowie den schon bestehenden Baurechten im Plangebiet. Die verkehrliche Situation wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens geprüft. Zur Anbindung des Handelsbereich an die Fischbachstraße wird ein Kreisverkehr vorgesehen. Aus Gründen des Immissionsschutzes werden umfangreiche Schallschutzbauwerke (Wall, Wand) festgesetzt. Für den Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt. Um den Belangen des Ortsbildes und des Landschaftsbildes gerecht zu werden, werden umfangreiche Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper, Einfriedungen sowie Werbeanlagen getroffen.

12.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und Ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Nachfolgend werden die für den Bebauungsplan relevanten Ziele der Fachgesetze und –Pläne dargestellt.

12.3.1 Fachgesetze

Mensch und seine Gesundheit

Zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge ist die TA Lärm v. 26.08.1998 und BlmSchG v. 26.09.2002 sowie die 16. BlmSchV – Verkehrslärmschutzverordnung v. 12.06.1990 maßgeblich. Des Weiteren sind die 24. BlmSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) v. 04.02.1997, die RLS 90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ 1990 sowie die RAS „Richtlinien für die Anlagen von Straßen“ 05.0.1993 relevant. Zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Juli 2002) herangezogen.

Tiere, Pflanzen und Landschaft

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 25.03.2002 zuletzt geändert am 21.06.2005; Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) vom 21.07.2000, zuletzt geändert am 15.12.2005

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die

- Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,



- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Die Zerstörung von Biotopen, die für dort wild lebende Tiere und Pflanzen streng geschützter Arten nicht ersetzbar sind, ist nur dann zulässig, wenn zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses für das Eingriffsvorhaben geltend gemacht werden können (§ 4a Abs. 4 Satz 2 LG NRW).

FFH-Richtlinie 92/43/EWG vom 21.05.1992 über die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Richtlinie 97/43/EG

Ziel ist Schutz der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt.

Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, zuletzt geändert durch Richtlinie 97/49/EG

Ziel ist der langfristige Schutz und die Erhaltung aller europäischen Vogelarten und ihrer Lebensräume.

EU-Artenschutzverordnung v. 30.08.2001, Bundesartenschutzverordnung v. 14.10.1999

Ziel ist der Schutz besonders oder streng geschützter Arten.

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Boden

Bundes-Bodenschutzgesetz (BbodSchG) v. 17.03.1998; Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) für das Land Nordrhein-Westfalen v. 09.05.2000

Ziel ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen (§1 BbodSchG). Dabei ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV) Juli 1999

Ziel ist die Erfassung und ggf. Sanierung von Altlasten und Schadstoffen zum Schutz des Menschen.

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Wasser

Wasserhaushaltsgesetz von August 2002 und Landeswassergesetz NRW von Juni 1995

Ziel ist die Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit. Gewässer sind vor Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen zu schützen.

12.3.2 Fachpläne

Regionalplan

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

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche bzw. Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Da die planerischen Zielsetzungen für diesen Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, wird hier die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan, so dass die planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB, zu beurteilen ist. Ausgenommen hiervon ist der Bereich der ehemaligen Bauschutthalde, der nach § 35 BauGB einzustufen ist.

Landschaftsplan, Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 6 „Rekultivierte Ville“. An das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Auf der Fischbachhöhe“. Für das Plangebiet selbst bestehen keine Schutzausweisungen.



Im Plangebiet und im relevanten Einwirkungsbereich bestehen keine Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete). Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE-5006-301 „Königsdorfer Forst“ befindet sich in einer Entfernung von 2 km zum Plangebiet.

12.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - Bestandaufnahme

Im folgenden werden die Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter innerhalb des Plangebietes beschrieben.

12.4.1 Schutzgut Mensch

Im Zusammenhang mit der Planung sind für den Menschen potenziell Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld des Raumes von Bedeutung.

Bewertung

Zur Beurteilung der vorhandenen und geplanten Siedlungsbereiche durch die Bauleitplanung wird als wesentliches Kriterium die hohe Empfindlichkeit des Menschen gegenüber Lärm und Schadstoffeinträgen herangezogen. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur, der Verkehre auf der Fischbachstraße, der vorhandenen gewerblichen Nutzungen besteht für die Menschen eine Vorbelastung durch Lärm und Abgase. Der Bereich hat deshalb eine geringe Bedeutung für den Menschen. Die nähere Umgebung, die u. a. auch durch ein Wohngebiet geprägt wird, stellen für den Menschen wichtige und gegenüber Beeinträchtigungen empfindliche Flächen dar. Die Voraussetzungen für die Wohn- und Lebensqualität der Menschen unmittelbar angrenzenden an das Plangebiet sind damit von hohem Wert.

12.4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Tiere und Pflanzen sind auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Innerhalb des Bebauungsplangebietes bestehen keine Schutzgebiete. Biotoptypen gemäß § 62 Landschaftsgesetz NW sind im Plangebiet nicht vorhanden. Somit gelten keine besonderen Erhaltungsziele und Schutzzwecke im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Das Plangebiet liegt nicht im relevanten Einwirkungsbereich von Natura-2000-Gebieten. Für den Bebauungsplan wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Bewertung

Das Plangebiet grenzt heute bereits an bebaute Siedlungsbereiche (Fischbachstraße, Wohnbebauung im Norden, Gewerbenutzung im Süden) an und ist selbst zum großen Teil versiegelt und bebaut. Für

den Bebauungsplanbereich ist als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung eine artenschutzrechtliche Betroffenheit nicht erkennbar.

12.4.3 Schutzgut Boden

Nach § 1a Abs. 2, Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Bei dem im Plangebiet vorherrschenden Böden handelt es sich im wesentlichen um aufgeschüttete Böden mit unterschiedlicher Tragfähigkeit. Sie sind zum großen Teil durch vorhandene Bebauung und Parkplatzflächen versiegelt. Da die Böden zum Teil mit Bauschutt durchsetzt sind, liegt auch keine hochwertige Ertragsfähigkeit vor. Aufgrund der Nutzungshistorie sowie der anthropogenen Veränderungen wurden Untersuchungen zu den Baugrundverhältnissen und möglichen Altlasten durchgeführt. Bereits 1997 erfolgte eine Vorerkundung der Altlastenverdachtsflächen zur Ermittlung von Kontaminationen. Die Verunreinigungen wurden damals im Zuge der Neubebauung entsorgt. Durch Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim (2006) wurde die Bauschutthalde nochmals auf Altlasten überprüft. Lt. Untersuchung ist die Verwertung der Bauschutthalde gemäß den Bestimmungen des BBodSchG unter Berücksichtigung der in den Technischen Regeln der LAGA für Bauschutt gemachten Empfehlungen möglich. Das Material der Bauschutthalde wurde zwischenzeitlich zur Geländeauffüllung im Plangebiet eingesetzt.

Um Erkenntnisse über die geologisch-hydrogeologische Situation zu gewinnen, wurden die Untergrundverhältnisse durch Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim (2007) untersucht. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass ein Teilbereich im wiederverfüllten ehemaligen Tagebaubereich liegt. Im Plangebiet handelt es sich um Auffüllungsböden und somit ungünstigen Baugrund.

Bewertung

Bezogen auf das Schutzgut Boden liegt, bedingt durch die Lage im Stadtteil sowie der vorhandenen Bebauung und Nutzung, nur eine sehr geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Aufgrund der geringen und unterschiedlichen Tragfähigkeit des Bodens, da es sich um aufgeschüttete Böden handelt, sind hier besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich. Die Altlastentechnischen Untersuchungen haben keine Hinweise auf den Menschen oder das Grundwasser gefährdende Belastungen im Plangebiet ergeben.



12.4.4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächenwasser. Nordöstlich des Plangebietes verläuft am Fuße der bewaldeten Halde ein Entwässerungsgraben, der in ein Regenrückhaltebecken südlich des Plangebietes mündet.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch bergbaulichen Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkung. Das Grundwasser wird wieder ansteigen und zukünftig ca. 10 m unter Geländeoberfläche anstehen.

Wassereinzugsgebiet/Schutzzonen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Bewertung

Aufgrund der Lage des Plangebietes liegen keine besonderen Werte und Funktionen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser vor.

12.4.5 Schutzgut Klima und Luftqualität

Das Stadtgebiet von Bergheim gehört klimatisch zur Niederrheinischen Bucht. Die Landschaft ist durch ozeanisches Klima mit milden Wintern, mäßig warmen Sommern und ganzjährigen Niederschlägen geprägt, wobei das Niederschlagsmaximum im Sommer zu finden ist. Es werden Jahresniederschläge um 600 mm und Jahresmitteltemperaturen von ca. 9 Grad (Januar 1,5 Grad; Juli 17 Grad) gemessen. Bergheim gehört damit im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen zu den niederschlagsarmen und wärmeren Gebieten. Für Bergheim überwiegen deutlich Winde aus westlicher Richtung.

Das Plangebiet selbst ist heute zum Teil bebaut und liegt am Rande von Siedlungsbereichen.

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.

Bewertung

Das Plangebiet ist durch die Lage im Stadtgebiet vorbelastet. Durch die Planung sind keine klimaökologischen bedeutsamen Flächen betroffen. Mit einer zusätzlichen Bebauung ist eine stärkere Erwärmung der Fläche tagsüber aufgrund der veränderten Strahlungseigenschaften und Abwärmeemissionen zu erwarten. Damit ist voraussichtlich eine geringfügige und nicht deutlich wahrnehmbare Veränderung des Stadtklimas verbunden.

12.4.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Als Kultur- und sonstige Sachgüter sind solche zu verstehen, die als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologisch schützenswerte Güter zu bewerten sind.

Baudenkmale

Teile der alten Industrieanlage, d. h. Büro- und Verwaltungsgebäude an der Fischbachstraße 31 – 39 sind in die Denkmalliste der Kreisstadt Bergheim unter der Lfd. Nr. 252 eingetragen, das ehemalige Lagergebäude an der Fischbachstraße ist seit dem 15.12.2008 in die Denkmalliste der Kreisstadt Bergheim eingetragen.

Bodendenkmäler

Das Vorkommen von archäologischen Kulturgütern im Plangebiet ist nicht bekannt.

Bewertung

Im Plangebiet sind Kultur- und Sachgüter vorhanden, die planerisch zu berücksichtigen sind. Die Gebäude werden daher entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Auf die Belange des Bodendenkmalschutzes wird grundsätzlich hingewiesen.

12.4.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Landschaft bzw. das Landschaftsbild ist in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie aufgrund seiner Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Vor allem in Siedlungsnähe sind Flächen für die Erholung zu sichern und in ausreichendem Umfang bereitzustellen.

Das Bild des Plangebietes ist sowohl städtisch als auch landschaftlich geprägt. Durch die vorhandene Bebauung, insbesondere im Bereich der Handelsnutzungen und an der Fischbachstraße ist das Siedlungsbild vorgegeben. Die unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Lagergebäude an der Fischbachstraße prägen das Stadtbild und setzen unverwech-

selbare Akzente am Ort in Quadrath-Ichendorf. Im Nordosten des Plangebietes dominiert dagegen die bewaldete Halde als stark prägendes landschaftliches Element.

Bewertung

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch anthropogene Überprägung (Bebauung, Verkehrsfunktion) vorbelastet, die bedeutsamen Räume der bewaldeten Halde werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, die denkmalgeschützten Gebäude werden nachrichtlich übernommen.

12.4.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen somit auf ein miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Vorhabenbedingte Wechselwirkungen sind beispielsweise durch die Bebauung und Befestigung bisher unversiegelter Fläche gegeben. Biotopstrukturen gehen verloren, Bodenfunktionen werden reduziert und das Mikroklima belastet.

Aufgrund der Vorbelastung im Plangebiet sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Mit einer Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ auswirkende Wechsel- und Summationswirkungen der vorgenannten Schutzgüter im Plangebiet ist nicht zu rechnen.

12.4.9 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter mit hoher Bedeutung und Empfindlichkeit

Bezogen auf das Schutzgut **Mensch** liegt eine hohe Bedeutung in der Empfindlichkeit gegenüber Lärmemissionen vor.

Bei den Schutzgütern **Tiere, Pflanzen, Landschaft** wurde keine hohe Empfindlichkeit festgestellt.

Bezogen auf das Schutzgut **Boden** besteht eine Empfindlichkeit wegen Überbauung und Versiegelung. Die Bodenverhältnisse erfordern einen entsprechenden Umgang in der Bauleitplanung bzw. in der Umsetzung.

Für das Schutzgut **Wasser** besteht keine hohe Empfindlichkeit gegenüber dem Eintrag von wassergefährdenden Stoffen.

Für das Schutzgut **Klima- und Luftqualität** hat das Plangebiet keine besondere Funktion.

Für das **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter** besteht aufgrund der vorhandenen Baudenkmale eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen.

Für das Schutzgut **Orts- und Landschaftsbild** haben die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude eine stadtbildprägende Funktion, die bewaldete Halde bildet die eindeutige Grenze zum Landschaftsraum.

12.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die prognostizierte Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird nachfolgend unter Berücksichtigung der einzelnen Schutzgüter dargestellt.

12.5.1 Schutzgut Mensch

Im Zusammenhang mit der Planung sind für den Menschen mögliche Auswirkungen durch Lärmimmissionen und sonstigen Immissionen (Gerüche, Stäube etc.) von Bedeutung. Die geplante Nutzung kann zu erheblichen Auswirkungen auf den Menschen innerhalb des Plangebietes sowie in benachbarten Bereichen führen. Lärmemissionen können aus der vorhandenen und geplanten Handelsnutzung sowie durch Verkehrslärm der zu- und abfahrenden Pkws resultieren. Während der Bauarbeiten wird die Wohn – und Aufenthaltsqualität insbesondere durch Lärm, Staub und Erschütterungen beeinträchtigt.

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes (Lärm) werden im Bebauungsplan auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchungen Lärmschutzbauwerke (Wall, Wand) festgesetzt. Des Weiteren sind Klima- und Kälteanlagen so anzubringen, dass die auf der den Wohngebieten abgewandten Seite liegen. Innerhalb der Gewerbegebiete sind nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Mögliche Lichtemissionen auf das Wohngebiet durch die Handelsnutzung werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Ausschluss von Blinkwerbung) vermieden.

Zur reibungslosen und sicheren Verkehrsabwicklung wird der Handelsbereich an die Fischbachstraße über einen Kreisverkehr angebunden.

12.5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Das Vorkommen von besonders geschützten Pflanzen oder Tierarten im Plangebiet kann aufgrund der artenschutzrechtlichen Prüfung ausgeschlossen werden. Durch die Überbauung und Versiegelung gehen aber Flächen mit geringer bis höchstens mittlerer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Negative



Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen durch das städtebauliche Konzept können ausgeschlossen werden. Betrachtet man den heutigen Zustand, der von versiegelten Flächen gekennzeichnet ist, so kommt es durch eine grünordnerische Gestaltung des Vorhabens eher zu einer Verbesserung des biologischen Zustandes im Plangebiet.

12.5.3 Schutzgut Boden

Durch die Neuversiegelungen gehen im Plangebiet Bodenflächen verloren, jedoch betreffen sie Boden ohne besondere Schutzfunktionen.

Die Bodenqualität im Plangebiet sind durch Bergbaumaßnahmen sowie Bodenaufschüttungen stark beeinträchtigt. Aufgrund der Nutzungshistorie können zudem Fundamentreste der Altbebauung im Untergrund sein. Daher wird das Plangebiet als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. Hier werden besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich. Die Altlastenuntersuchungen haben kein Gefährdungspotenzial für den Menschen oder das Grundwasser aufgezeigt. Daher kann zusammenfassend festgestellt werden, dass gegen eine Neubebauung und Versiegelung bzw. Verwertung der ehemaligen Bauschutthalde keine Einwände bestehen und die Arbeiten sowie die Gründungsmaßnahmen entsprechend den Ausführungen des Gutachters auszuführen sind.

12.5.4 Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von Boden führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Das Plangebiet liegt im Sumpfbereich des Bergbaus, d. h. der Grundwasserstand liegt weit unter dem natürlichen Stand, der jedoch in den nächsten Jahren wieder ansteigen wird, aber dennoch mit ca. 10 m unter der Geländeoberfläche bleiben wird.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen nicht möglich bzw. wirtschaftlich nicht vertretbar. Im Bebauungsplan werden daher alternative Formen für den Umgang mit Niederschlagswasser empfohlen (Nutzung von Niederschlagswasser).

12.5.5 Schutzgut Klima und Luftqualität

Aufgrund der Flächenneuversiegelung sind geringfügige Veränderungen des Stadtklimas zu erwarten, es sind jedoch keine klimaökologisch bedeutsamen Flächen betroffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Niveau lufthygienischer Belastungen im Plangebiet und Umfeld nicht durch relevante Schadstoffkonzentrationen

nen in der Nähe einschlägiger Grenzwerte gekennzeichnet ist und erreichen wird.

12.5.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind Baudenkmäler vorhanden, die im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Seitens des Investors werden Nutzungen vorgesehen, die im Einklang mit dem Denkmalschutz stehen (z. B. Büro- und Dienstleistungsnutzung)

12.5.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes ist durch Bebauung und Verkehrsinfrastruktur geprägt und insgesamt ohne besondere Bedeutung einzustufen. Im Hinblick auf das Landschaftsbild führen die geplanten Nutzungen zu Veränderungen des Landschaftsbildes. Diese Veränderungen wirken innerhalb der beanspruchten Flächen und sind auch im Umfeld wahrnehmbar. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsnutzung ist aber nicht zu erwarten, da das Plangebiet keine Bedeutung für die Erholung hat. Die als Baudenkmal eingetragenen Büro- und Verwaltungsgebäude setzen einen einzelnen Akzent an der Fischbachstraße.

12.5.8 Zusammenfassende Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden zusätzlichen Umweltauswirkungen bei Realisierung des Planvorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit zusammenfassen beurteilt.



Tabelle 3 Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Zusätzliche Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Immissionsbelastung der Haushalte durch Verkehrs- und Gewerbelärm 	++
Tiere, Pflanzen, Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von strukturarmen Freiflächen 	--
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beanspruchung von Boden ▪ Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) 	+ --
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzierung Grundwasserneubildungsrate 	--
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geringe Wirkungen auf das Lokalklima 	--
Kultur- und Sachgüter	Vorhandene Baudenkmale	++
Orts- und Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Auswirkungen 	--
Wechselwirkungen	Keine sich wesentlich verstärkenden Umweltauswirkungen	--

+++sehr erheblich/ ++erheblich/ +weniger erheblich/-- nicht erheblich

Mit der Planung sind erhebliche Auswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

12.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die planungsrechtliche Beurteilung und Einordnung weiterhin überwiegend nach § 34 BauGB erfolgen. Die Ansiedlung neuer Wohnbebauung im Plangebiet ist nicht möglich. Die Umsetzung einer städtebaulich geordneten Entwicklung wird in Frage gestellt.

12.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es hier städtebauliche Zielsetzung ist, bestehende Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und vorhandene Brachflächen in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen, konnten Standortalternativen im Zusammenhang mit den örtlichen Gegebenheiten nicht entwickelt werden.

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

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der die ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch den Bebauungsplan Nr. 191/Qu ausgleichspflichtige Eingriffe entstehen, die extern im Rahmen der Ökokontoflächen der Kreisstadt Bergheim kompensiert werden.

Die vorhandenen Baudenkmale werden im Bebauungsplan berücksichtigt und nachrichtlich übernommen.

Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes werden Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen (Wall, Wand, besondere Anforderungen an Grundrissgestaltung in Dachgeschossen) getroffen.

Innerhalb des Plangebietes werden umfangreiche Festsetzungen zu Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen getroffen.

12.8.1 Gegenüberstellung von Umweltauswirkungen und Kompensation (Bilanz)

Nachfolgend werden in tabellarischer Übersicht die unvermeidbaren Beeinträchtigungen und die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt.



Tabelle 4 Gegenüberstellung Umweltauswirkungen und Kompensation

Betroffene Schutzgüter	Zu erwartende Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich
Mensch	Keine verkehrlichen Auswirkungen. Keine Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen.	Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz (Lärmschutzbauwerke)
Tiere, Pflanzen, Landschaft	keine	Nicht erforderlich
Boden	Verlust durch Versiegelung und Aufschüttung Verlust von Biotopfunktionen	Begrenzung der Bodenversiegelung, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern Externe Ausgleichsmaßnahmen, Besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich
Wasser	keine	Nicht erforderlich, Nutzung von Niederschlagswasser empfohlen
Klima, Luft	Keine	Nicht erforderlich
Kultur- und sonstige Sachgüter	Baudenkmale	Nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan
Orts- und Landschaftsbild	keine	Festsetzung zulässiger baulicher Maximalhöhen, Gestaltung Werbeanlagen, Fassadengestaltung
Wechselwirkungen	Keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	Nicht erforderlich

12.9 Beschreibung der verwendeten Technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen

Auf eine gesonderte Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren an dieser Stelle wird verzichtet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Beschreibung jeweils an der Stelle des Umweltberichts bzw. der Begründung erfolgt, an der das betreffende Regelwerk bzw. Verfahren der Sache nach abzuhandeln ist.

12.10 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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:

- Ausgleich für Eingriff in Natur- und Landschaft
- Berücksichtigung Baudenkmal
- Immissionsschutz
- Berücksichtigung Baugrundverhältnisse

Nach § 4c BauGB müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen (Monitoring). Auf diese Weise können insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, so dass die Gemeinden in der Lage sind, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan sind die Nutzungen für das Plangebiet bereits überwiegend bekannt. Mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt können prognostiziert werden und frühzeitig geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt oder zur Überwachung in den nachgeordneten Verfahren der Genehmigungen vorgesehen werden. Es werden keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung erwartet.

12.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung der Wiedernutzung von z. T. großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf Grundlage des genehmigten Bestandes sowie die Realisierung neuer Wohnbebauung. Dabei sind die Belange der Zentren- und Versorgungsstruktur im Einwirkungsbereich des Plangebietes zu berücksichtigen. Die Anforderungen an den Immissionsschutz im Hinblick



auf die geplante Wohnnutzung sind sicherzustellen. Hier werden Lärmschutzbauwerke (Wall, Wand) festgesetzt. Des Weiteren sind die Belange des Denkmalschutzes im Bebauungsplan berücksichtigt und Nutzungen vorgesehen, die im Einklang mit dem Denkmalschutz stehen. Die Erschließung des Plangebietes wird vertraglich abgewickelt (Anbindung neuer Kreisverkehr). Ausgleichsverpflichtungen, die durch planungsbedingte Eingriffe entstehen, und im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden können, werden im Rahmen der Ökokontoflächen der Kreisstadt Bergheim kompensiert.

13 Auswirkung und Kosten der Planung

Die Übernahme der Planungskosten erfolgt durch den privaten Auftraggeber. Für die Kreisstadt Bergheim fallen neben der Durchführung des Bauleitplanverfahrens und der Abstimmung der vertraglichen Vereinbarungen keine zusätzlichen Planungskosten an.

14 Flächenbilanz

Tabelle 5 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche ca. qm	Fläche ca. ha
Sonstige Sondergebiete SO, davon	18.881	1,9
SO 1 Großflächiger Einzelhandel Sonderpostenmarkt	6.159	
SO 2 Großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter	5.926	
SO 3 Fachmarktzentrum für kleinflächige Fachmärkte	6.796	
Mischgebiet, davon	10.406	1,0
MI (nördlich)	5.073	
MI (südlich)	5.333	
Gewerbegebiet eingeschränkt GEe	7.218	0,72
Allgemeines Wohngebiet WA	19.485	1,94
Öffentliche Grünfläche, Spielplatz	400	0,04
Private Grünfläche, Wall/Lärmschutz	2.540	0,3
Verkehrsflächen, davon	8.000	0,8
Öffentlich: Teil Kreisverkehr	535	
Öffentlich: Erschließung WA	4.905	
Privat: Besondere Zweckbestimmung (Erschließungsstraße Handelsbereich)	2.560	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Privat/Stellplätze	9.210	0,9
Plangebiet, gesamt	76.140	7,6



Das Plankonzept ermöglicht die Realisierung von 48 Hauseinheiten als Einzel- oder Doppelhäuser. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Haus wird im Bebauungsplan auf zwei Einheiten begrenzt. Für das Plangebiet ergeben sich folgende städtebauliche Daten:

Tabelle 6 Städtebauliche Kenndaten

Städtebauliche Kenndaten	
Geplante Hauseinheiten (HE)	ca. 48 HE
Mögliche Wohneinheiten (HE x 1,2)	ca. 58 WE
Voraussichtliche Zahl der Einwohner (WE x 2,6)	ca. 150 EW

15 Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan ist nach Abschluss des Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Satzungsbeschluss, aber vor Bekanntmachung des Bebauungsplans erstellt.

Bergheim, 28. August 2009

6.2 Planung, Erschließung, Verkehr und Umwelt

Anlagen

1. GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungsanalyse Bergheim, Quadrath-Ichendorf als Standort für Einzelhandelsansiedlungen (Quadrapark), Köln Oktober .2007
2. Dr. Tillmanns & Partner GmbH: Umwelttechnische Untersuchung der Bauschutthalde Ost auf dem Grundstück Fischbachstraße 31-30 in Quadrath-Ichendorf, Bergheim den 19.10.2006
3. Dr. Tillmanns & Partner GmbH: Vermerk zum Besprechungstermin beim Rhein-Erft-Kreis am 19.12.2006, Zeichen: Ti/me C3, Bergheim den 05.01.2007
4. Dr. Tillmanns & Partner GmbH: Altlasten- und baugrundtechnische Untersuchungen für den Bereich des BV „Lebensmittelmarkt ALDI“ in Quadrath-Ichendorf, Fischbachstraße, Bergheim, den 02.07.2007
5. Dr. Tillmanns & Partner GmbH: Altlastentechnische Untersuchungen im Bereich im Bereich der geplanten Wohnbebauung auf dem Gelände Fischbachstraße 31 – 39 in Quadrath-Ichendorf, Bergheim, den 06.07.2007
6. Dr. Tillmanns & Partner GmbH: Quadra-Park, Wohnbebauung; Gutachterliche Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen im Hinblick auf die Versickerung von Niederschlagswasser“, Bergheim, den 23.04.2009
7. Rhein-Erft-Kreis, Der Landrat, 70/3 Untere Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde: Schreiben vom 11.12.2007, Zeichen: 70-9-05/6 S 55
8. Accon Köln GmbH: Gutachtliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 191/Qu „Nordöstliche Fischbachstraße“ der Stadt Bergheim, Köln, den 09.05.2008
9. Büro Stadtverkehr: Verkehrsgutachten Quadrapark in Bergheim, Hilden den 30.11.2007
10. Smeets + Damaschek Planungsgesellschaft mbH: Bebauungsplan Nr. 191/Qu „Nordöstliche Fischbachstraße“ Artenschutzrechtliche Prüfung, Erftstadt, Januar 2008
11. Smeets + Damaschek Planungsgesellschaft mbH: Bebauungsplan Nr. 191/Qu „Nordöstliche Fischbachstraße“ Angaben zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und zur Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 6 LG NW (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag)
12. Holzem GmbH, Ingenieurbüro für Tiefbau, Garten- und Landschaftsplanung: „Erschließungsgebiet Nördliche Fisch-



bachstraße“ Quadra-Park Bergheim, Lageplan Straßentwurf, M 1 : 250, April 2009

13. Bergheimer Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente und der nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente
14. Kalthoff Consulting: Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung einer neuen Apotheke im Quadra-Park Bergheim, Düsseldorf, 14. Mai 2009