



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	4
1.1	Anlass und Ziel der Planung	4
1.2	Verfahren	4
2	Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen	6
2.1	Lage, Nutzung und Umfeld des Geltungsbereichs	6
2.2	Regionalplan	9
2.3	Flächennutzungsplan	10
2.4	Bebauungspläne	12
2.4.1	Bebauungspläne teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 309	12
2.4.2	Bebauungspläne außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 309	16
2.5	Landschaftsplan und Schutzgebiete	20
2.6	Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete	21
2.7	Starkregenrisikovorsorge	21
2.8	Stadtentwicklungskonzept	22
2.9	Klimaschutzkonzept	24
2.10	Masterplan Mobilität	26
2.11	Altlasten und Kampfmittel	27
2.12	Denkmalschutz, Bodendenkmal	27
2.13	Immissionsschutz	28
2.14	Artenschutz	29
2.14.1	Zusammenfassende Ergebnisse der Stufen I und II	29
2.14.2	Maßnahmen für den Artenschutz	30
2.14.3	Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. I BNatSchG	32
3	Infrastruktur	33
3.1	Verkehr	33
3.1.1	Anbindung an der übergeordnete Verkehrsnetz	33
3.1.2	Äußere Erschließung des Plangebietes	33
3.1.3	Öffentliche Verkehrsmittel	33
3.2	Technische Infrastruktur	35
3.2.1	Entwässerungskonzept	35
3.2.2	Technische Ver- und Entsorgung	36
3.3	Soziale Infrastruktur	36
4	Städtebauliches Konzept	37
4.1	Planungskonzept und Nutzungsstruktur	37
4.2	Grün- und Freiraumkonzept	38
4.3	Mobilität und Erschließung	39
4.4	Städtebaulicher Rahmenplan	39
4.5	Flächenbilanz	41



5	Auswirkungen und Kosten der Planung	42
6	Umweltbericht	43
7	Quellenverzeichnis	44



1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Kreisstadt Bergheim beabsichtigt, ein klimafreundliches Baugebiet im Südosten des Stadtteils Niederaußem bzw. im Nordwesten des Stadtteils Oberaußem zu entwickeln. In dem Gebiet sind vorwiegend Wohnnutzungen vorgesehen. Darüber hinaus sind nicht störende gewerbliche und soziale Nutzungen geplant, welche zur Durchmischung des Gebietes beitragen sollen.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der hohen Wohnraumbedarfe infolge des Bevölkerungswachstums der Agglomeration Köln/Bonn möchte die Kreisstadt Bergheim ein neues Wohngebiet realisieren, um den sich abzeichnenden Bedarfen zu begegnen. Aufgrund der zu erwartenden Stilllegung des Kraftwerks Niederaußem und der damit einhergehenden Strukturwandels im Rheinischen Revier sowie der Verlegung der RWE-Verwaltungszentrale nach Niederaußem ist zu erwarten, dass in den nächsten Jahren ein hoher Druck auf dem Wohnungsmarkt in Bergheim lastet und die Stadtteile Nieder- und Oberaußem zunehmend an Attraktivität gewinnen. Das neue Wohngebiet soll dazu beitragen, die städtebaulichen und freiraumbezogenen Strukturen der Stadtteile Niederaußem und Oberaußem zu verknüpfen. Zugleich ist für das Gebiet eine hohe, gleichwohl verträgliche bauliche Dichte vorgesehen, um die weitere Flächeninanspruchnahme in Außenbereichen zu reduzieren.

Das neue Quartier soll über die Nutzung von regenerativen Energien klimafreundlich und nachhaltig gestaltet werden. Darüber hinaus sind verschiedene Angebote zur Förderung von alternativen Mobilitätsformen vorgesehen. Geplant sind vielfältige Wohntypologien, die den Bedarfen im Bereich des barrierefreien Wohnens entsprechen sollen. Als mögliche Zielgruppen für das neue Wohngebiet wurden im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse insbesondere (junge) Familien, Paare über 50 Jahren sowie Senior:innen identifiziert werden. Das Wohnungsangebot wird entsprechend verschiedene Zielgruppen adressieren und ein gemischtes und attraktives Wohnen eröffnen. Neben Flächen für Einfamilien- und Doppelhäuser, Ketten- und Reihenhäuser sind demnach kompakte und flächensparende Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Neben dem Wohnen sollen auch ergänzend gewerbliche Nutzungen sowie die erforderlichen sozialen Infrastrukturen in dem Gebiet entwickelt werden.

Ziel ist es auch, das neue Wohngebiet über die geplante Verlängerung der Stadtbahnlinie 4 (Vorstudie Stadtbahnstrecke Widdersdorf - Brauweiler – Niederaußem, büro stadVerkehr, 2021) mit ÖPNV an Köln anzubinden. Die Voraussetzung, damit eine Verlängerung der Stadtbahnlinie bis Niederaußem entsprechend der Vorstudie rentabel ist, ist die Ausnutzung des vorhandenen Flächenpotentials zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für mindestens 3.010 Einwohnende.

1.2 Verfahren

Da die vorgesehene Maßnahme aktuell im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im sog. Regelverfahren, d. h. mit sämtlichen Beteiligungsschritten nach den §§ 3, 4 i. V. m. § 4a BauGB.

Da der derzeit gültige Flächennutzungsplan in Teilen des Gebietes den geplanten Nutzungen widerspricht, wird dieser im Parallelverfahren im Rahmen der 153. Änderung gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V. m. § 1a BauGB ist zur Aufstellung des Bebauungsplans die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich, in dem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse werden in dem Umweltbericht dargestellt, der gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan darstellt. Der Umweltbericht dokumentiert bekannte und voraussichtliche Umweltauswirkungen. Die Erarbeitung des Umweltberichts erfolgt bis zur Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.



Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die artenschutzrechtlichen Belange bei Eingriffen in die Natur zu prüfen, um erhebliche Beeinträchtigungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten frühzeitig zu vermeiden und die ökologische Funktionalität der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten weiterhin zu erfüllen. Zu dem Bebauungsplan wird daher eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) nach §§ 42 ff. BNatSchG für den Einwirkungsbereich der Planung durchgeführt. Die ASP Stufe I (Vorstufe) wurde bereits abgeschlossen. Gegenwärtig erfolgt die Artenschutzprüfung der Stufe II (Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände), welche voraussichtlich im 2. Quartal 2024 abgeschlossen werden kann.



2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Lage, Nutzung und Umfeld des Geltungsbereichs

Die Kreisstadt Bergheim liegt westlich, im sogenannten zweiten Ring, des Metropolraumes Köln. Die Stadt Köln ist von Bergheim aus in 30 bis 45 Minuten mit dem Schienenpersonennahverkehr erreichbar, mit dem Auto ca. in 30 Minuten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 309/Oberaußem - Niederaußem „Im Euel“ liegt zwischen den bestehenden Siedlungskörpern der Stadtteile Niederaußem und Oberaußem. Der Stadtteil Niederaußem zählte zum Stichtag 30.09.2023 5.791 Einwohnende, der Stadtteil Oberaußem 6.082 Einwohnende (Quelle: Kreisstadt Bergheim). Beide Stadtteile bilden zusammen einen bedeutenden Siedlungsbereich im Norden der Kreisstadt Bergheim.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 309/Oberaußem - Niederaußem „Im Euel“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden verläuft der Geltungsbereich entlang der Grenze des bebauten Siedlungskörpers des Stadtteils Niederaußem und der vorhandenen Grünachse,
- östlich erfolgt die Abgrenzung des Geltungsbereichs durch die bestehende Wohnbebauung an der Usedomer und Pillauer Straße, der bestehenden Waldfläche sowie entlang eines Wirtschaftswegs bis zur L 93,
- südlich wird der Geltungsbereich durch den Verlauf der L 93 und der L 91 "Oberaußemer Straße" sowie durch die Grünfläche des "Eulenturms" definiert.
- die westliche Grenze wird durch die Peter-Achnitz-Straße sowie die nördlich angrenzende Bebauung definiert, unter anderem entlang des Ritterspornwegs.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 309 hat eine Größe von rund 23,3 Hektar und umfasst in den Gemarkungen „Niederaußem“ sowie „Oberaußem-Fortuna“ folgende Flurstücke:

Gemarkung Niederaußem

- Flur 001: Flurstücke 142, 1089 und 1279
- Flur 002: Flurstücke 17/1, 18/2, 19, 20, 21/1, 22, 23, 117, 275, 276, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1167, 1171, 1195, 1199 sowie Teile der Flurstücke 1166 und 1198.

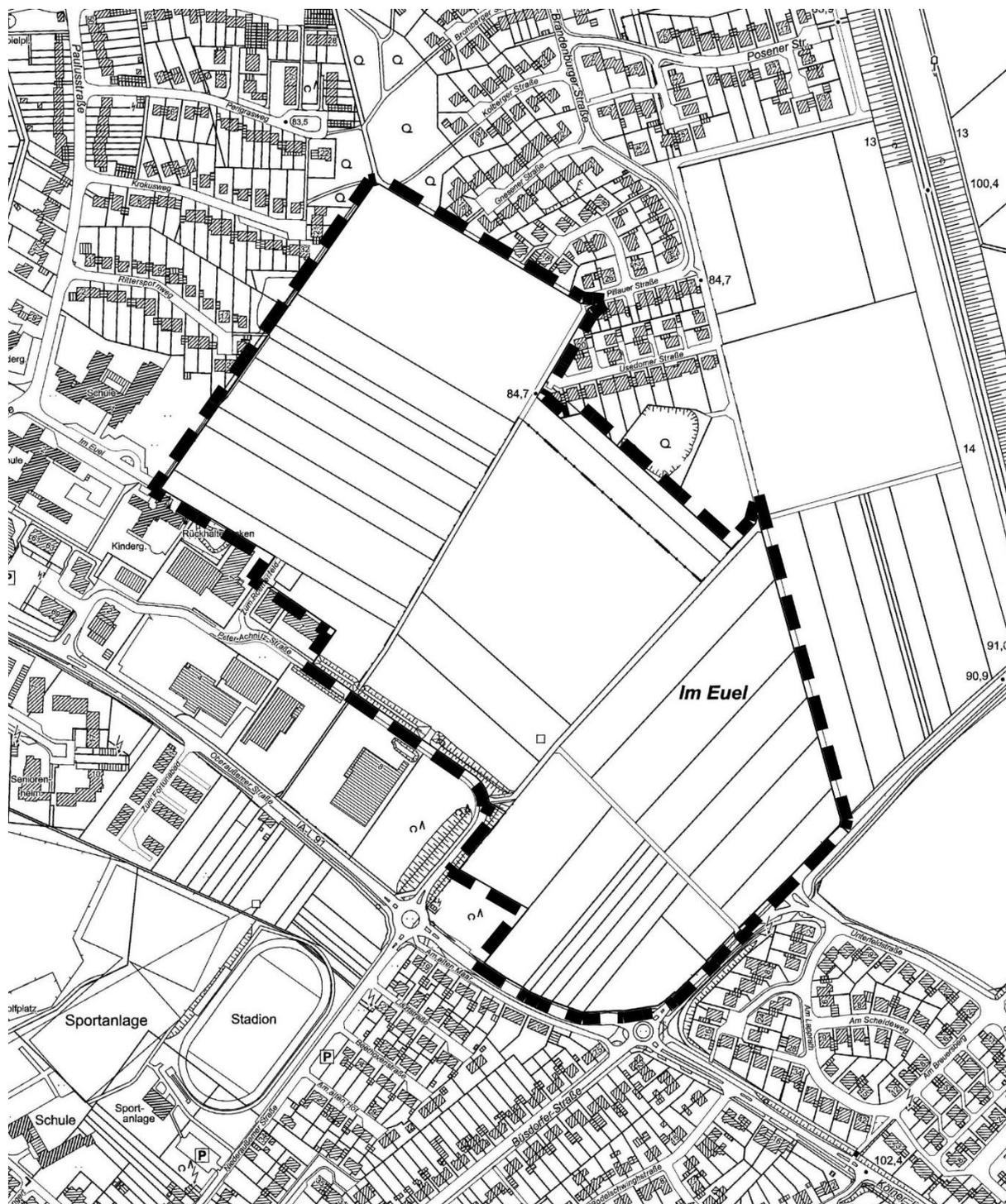
Gemarkung Oberaußem-Fortuna

- Flur 001: Flurstücke 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 91, 92, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 206, 218, 232, 234, 235 sowie Teile des Flurstücks 245.



Der exakte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 309 ist in folgender Übersichtskarte dargestellt:

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 309



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen; Grundlage © Geobasis NRW 2023

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Kleinere Teilflächen sind derzeit öffentliche Verkehrsflächen, Brachflächen und begrünte Lärmschutzwälle. Das Bau-



ungsplangebiet ist überwiegend ebenerdig, weist jedoch insgesamt eine Geländeneigung in südöstlicher Richtung. Der niedrigste Punkt befindet sich derzeit mit rund 82,5 m über Normalhöhennull (ü. NHN) am nordwestlichen Rand des Bebauungsplangebietes, während der höchste Punkt mit rund 92,5 m ü. NHN im Süden nahe des Kreisverkehrs an der L 91 und L 93 gelegen ist. Somit besteht ein Höhenversatz von insgesamt zehn Metern.

Im Norden und Westen des Geltungsbereiches grenzen Wohngebiete des Stadtteils Niederaußem an, im Süden Wohngebiete des Stadtteils Oberaußem. Die umgebende Bebauung wird geprägt durch Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser. Zum Teil liegen auch vereinzelte Mehrfamilienhäuser in der Umgebung. Westlich des Plangebietes existiert darüber hinaus eine „Bildungsachse“ mit mehreren Kindertagesstätten, einer Förderschule und dem „Haus der Vielfalt“. Ebenfalls liegt süd-westlich des Plangebietes ein Sondergebiet mit diversen Einzelhandelnutzungen, insbesondere mit Nahversorgungssortimenten für den täglichen Bedarf. Östlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. In rund 200 m Entfernung östlich des Geltungsbereichs liegt zudem die Werkbahntrasse des Kohlekraftwerks Niederaußem. Am nördlichen Rand des Plangebietes mündet eine Grünachse, die sich südlich des Geltungsbereichs fortsetzt. Diese soll im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durch das Plangebiet verlängert und qualifiziert werden.

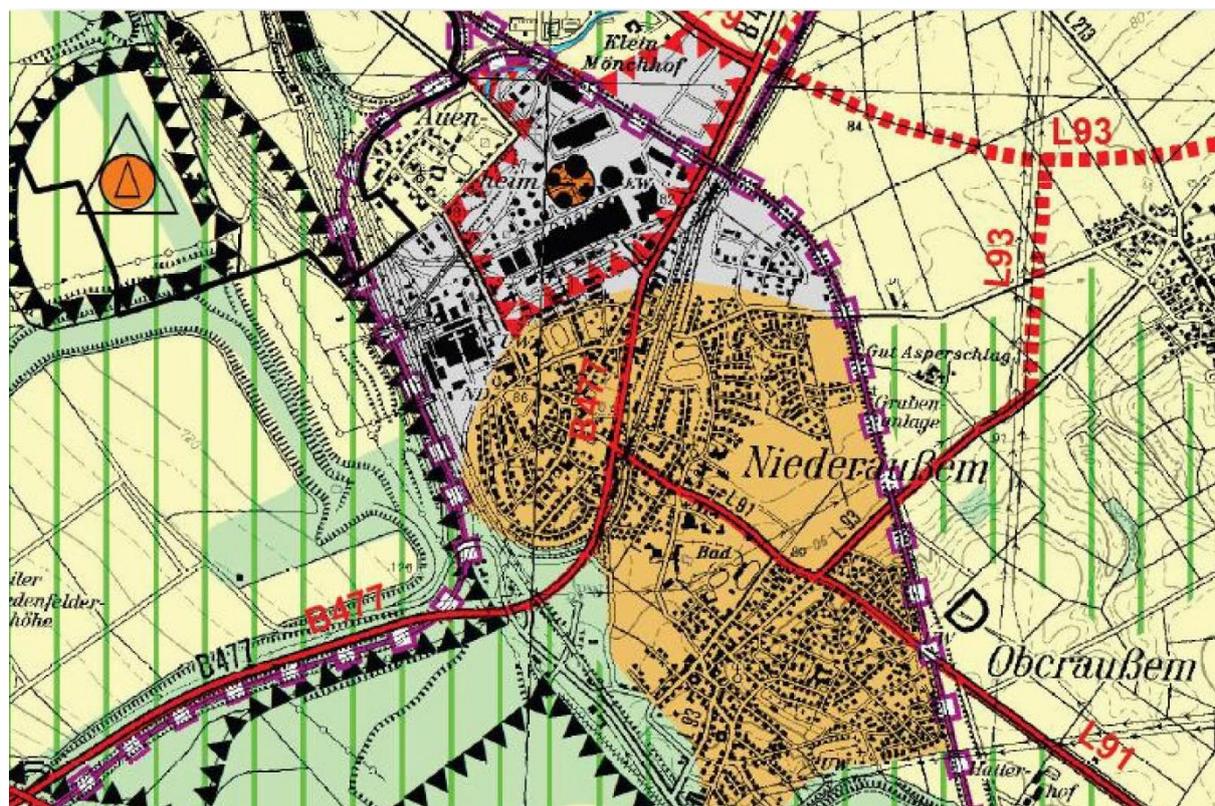
Bereits in der Vergangenheit gab es mehrere Planungen und Konzepte für Teile des Geltungsbereichs. Ende der 1990er Jahre sollte der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 309 bereits als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 Abs. 1 BauGB entwickelt werden. Darüber hinaus wurden zwei Bebauungspläne begonnen, die jedoch beide nur bis zum Vorentwurf erarbeitet wurden: Die bis zum Vorentwurf erarbeiteten Bebauungspläne Nr. 200/Oa-Na „Im Euel“ und Nr. 278/Na „Peter-Achnitz-Straße“ sahen jeweils eine überwiegende Wohnnutzung für die Fläche vor, wurden jedoch anschließend nur in Teilbereichen zur Satzung gebracht, welche sich überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 309 befinden. Im Gegensatz zu den ehemaligen Planungen wird nun eine dichtere Bebauung mit einer höheren Nutzungsmischung angestrebt, um eine effiziente und zukunftsgerichtete Entwicklung der Fläche zu ermöglichen.



2.2 Regionalplan

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Regionalplan des Teilabschnitts Region Köln als allgemeiner Siedlungs-
bereich (ASB) dargestellt.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem aktuell gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt
Köln

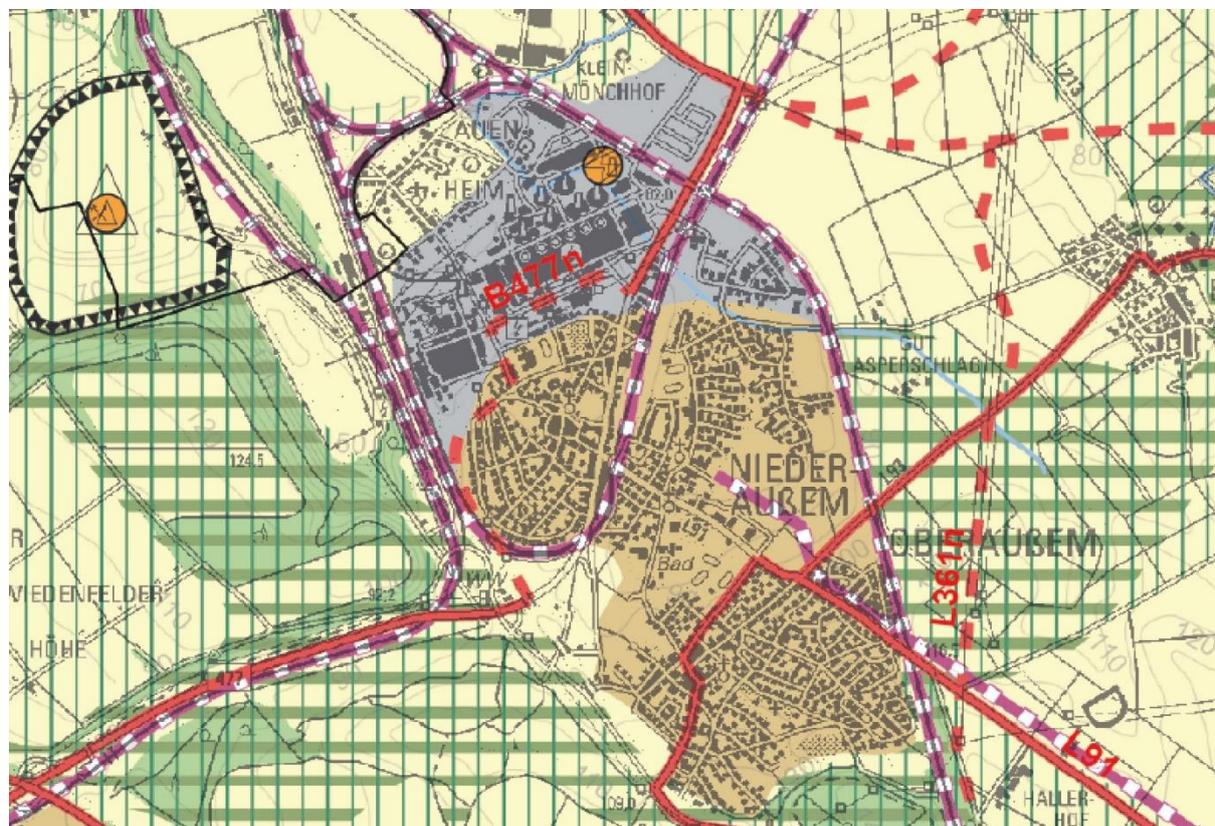


Quelle: Bezirksregierung Köln

Auch im Entwurf des neuen Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln ist die Fläche als ASB dargestellt. Somit entspricht die Planung den aktuellen und zukünftigen regional- und landesplanerischen Vorgaben. Darüber hinaus ist im Regionalplanentwurf ein Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans endet. Die Fläche zwischen Nieder- und Oberaüßem stellt die letzte Fläche vergleichbarer Größenordnung in der Kreisstadt Bergheim dar, die in den nächsten Jahren entwickelt werden kann. Aufgrund der landesplanerischen Vorgaben besteht in absehbarer Zeit somit kein alternativer Standort für eine großflächige Neubauentwicklung in Bergheim, die jedoch aufgrund der demographischen Entwicklungen (siehe hierzu auch Kapitel 2.7) erforderlich ist.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf für den Regionalplan Köln, Teildarstellung des Rhein-Erft-Kreis



Quelle: Bezirksregierung Köln

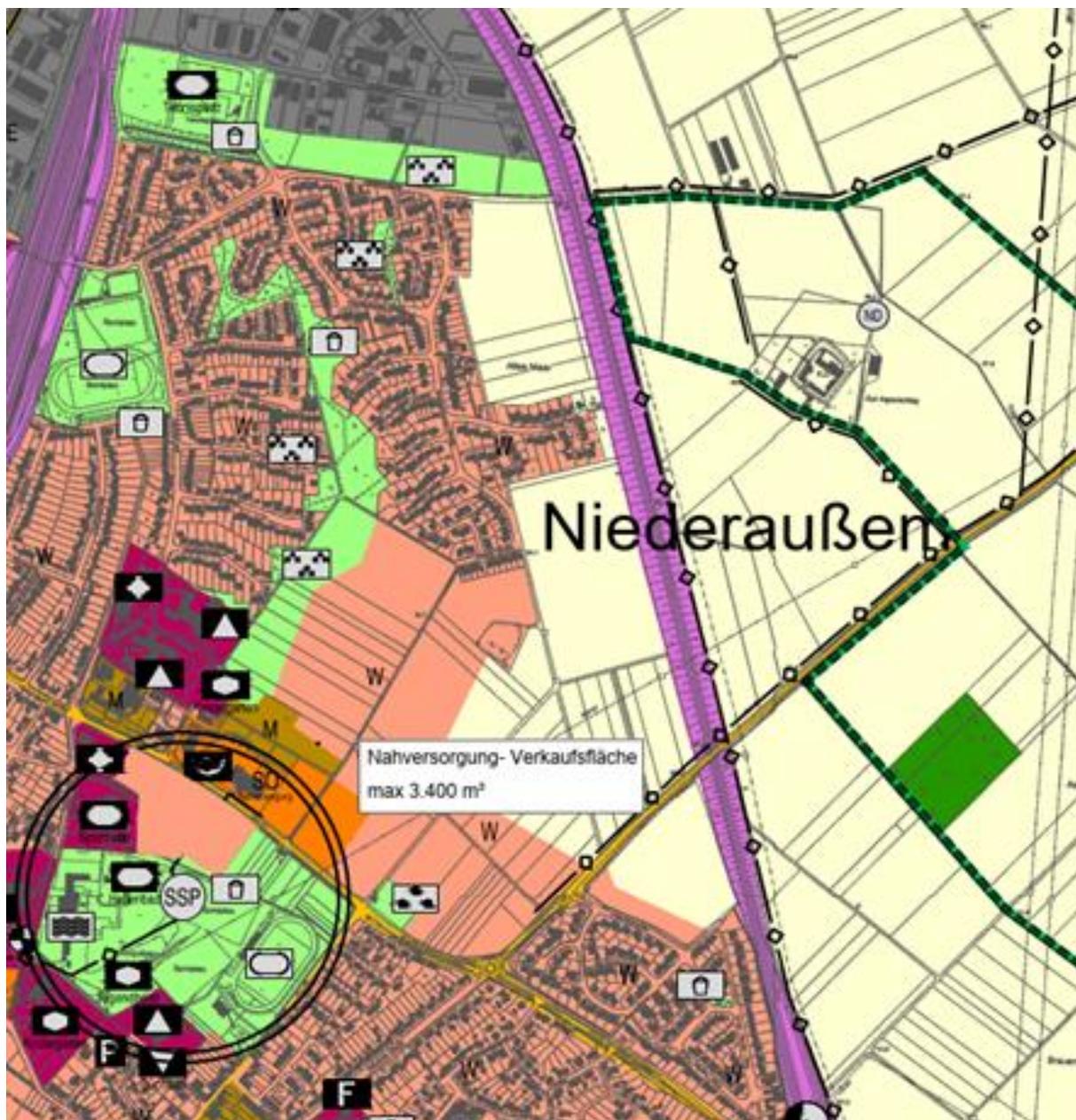
2.3 Flächennutzungsplan

Die Bauleitplanung ist nach dem BauGB (§ 1 Abs. 2 BauGB) ein zweistufiges System. Demnach bildet der Flächennutzungsplan den vorbereitenden Bauleitplan und der Bebauungsplan den verbindlichen Bauleitplan. Der Bebauungsplan ist nach dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt, teilweise zudem als Fläche für Landwirtschaft. Im Westen des Geltungsbereichs ist zudem eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ dargestellt. Somit widerspricht der Flächennutzungsplan teilweise den Zielsetzungen der Planung und muss geändert werden. Es wird daher die 153. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim



Quelle: Kreisstadt Bergheim



2.4 Bebauungspläne

Für Teile der Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 309 sowie im unmittelbaren Umfeld bestehen rechtsverbindliche Bebauungspläne. Diese werden nachfolgend mit ihren wesentlichen Aussagen dargestellt.

2.4.1 Bebauungspläne teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 309

Bebauungsplan Nr. 002/Na „Niederaußer Ost“

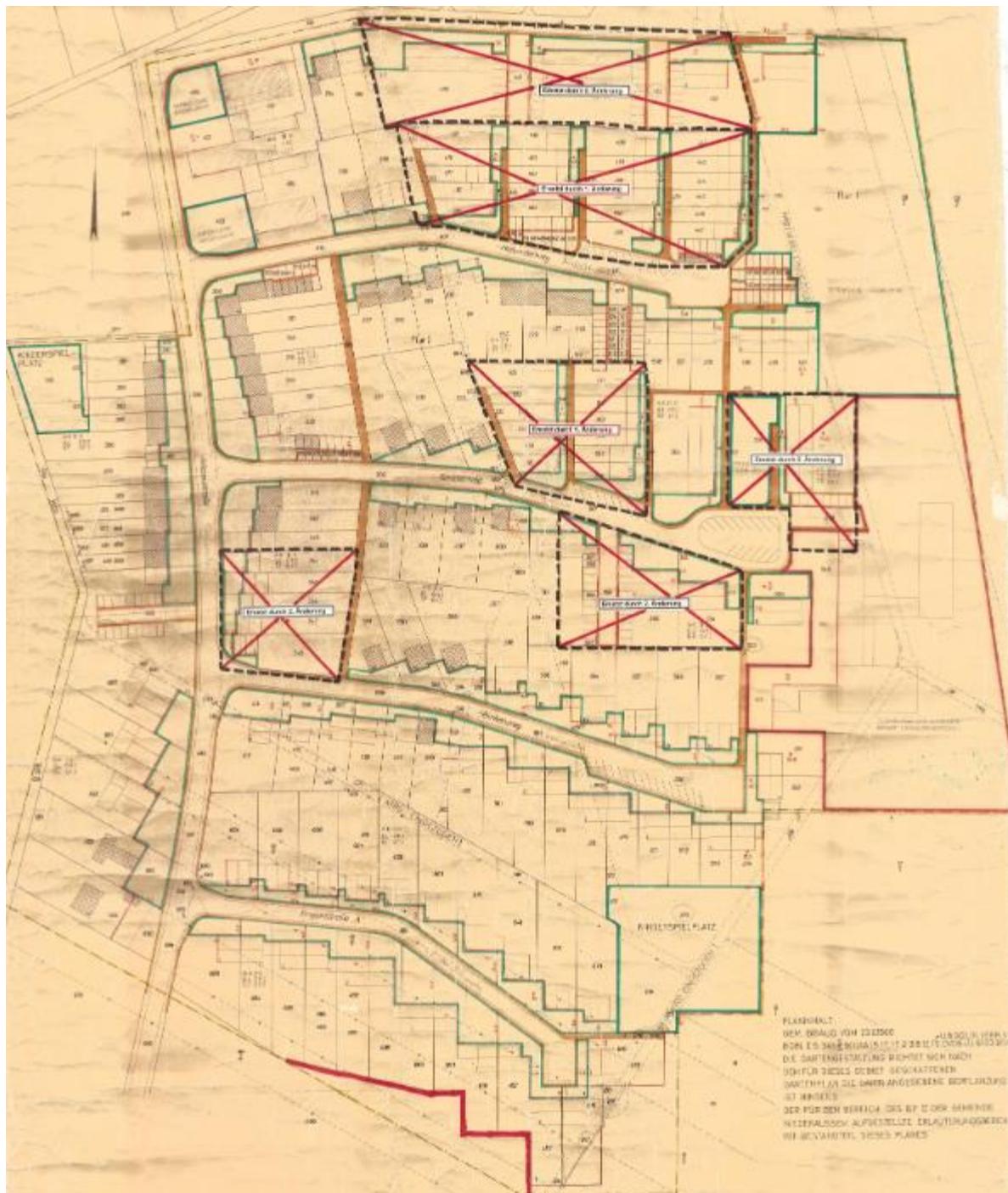
Der Bebauungsplan Nr. 002/Na „Niederaußer Ost“ wurde am 27.07.1965 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich umfasst westlich die Paulusstraße mit den anliegenden Grundstücken, sowie die östlich verlaufenden Stichstraßen: Ritterspornweg, Krokusweg, Perlgrasweg und Riedweg, jeweils mit den umliegenden Grundstücken. Der Bebauungsplan wurde mit der Zielsetzung aufgestellt, das Gebiet aufgrund des damaligen Bevölkerungszuwachses städtebaulich zu ordnen. In den überwiegenden Teilen des Bebauungsplans wurde ein Reines Wohngebiet festgesetzt, zusätzlich ist für ein Gebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,3 bzw. 0,4, während die maximal zulässige GFZ mit 0,7 bzw. 0,9 festgesetzt wurde. Der Bebauungsplan wurde in den Jahren 1967 und 1973 jeweils einmal geändert.

Die erste Änderung wurde am 23.06.1967 rechtsverbindlich. Die Änderung betrifft zwei Teilbereiche des ursprünglichen Bebauungsplans. Die Änderungen betreffen Festsetzungen zu neuen Baulinien und Baugrenzen sowie die Festsetzung einer neuen Erschließungsstraße. Die zweite Änderung wurde am 07.08.1973 rechtsverbindlich und gliedert sich in vier Teilbereiche. Geändert wurden Baulinien und Baugrenzen, leichte Veränderungen der Festsetzungen der GRZ und GFZ sowie eine neue Festsetzung zu einer Straßenverkehrsfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Niederaußer Ost“ wird im Südosten in mehreren Teilflächen durch den Bebauungsplan Nr. 309 überlagert. Für einen Teilbereich wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung eines Kinderspielplatzes festgesetzt, welche bislang nicht umgesetzt wurde. Nördlich davon sieht der Bebauungsplan eine Fläche für den Allgemeinen Bedarf (Schulgrundstück) vor. Die Fläche ist heute überwiegend Teil der Grünachse. Die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 309 liegenden Flächen wurden in weiten Teilen umgesetzt und wird durch eine Einfamilien-, Doppelhaus- und Reihenbebauung geprägt.



Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 002/Na „Niederaußem Ost“



Quelle: Kreisstadt Bergheim

Bebauungsplan Nr. 200.1/Oa-Na „Versorgungsbereich Im Euel“

Am 01.11.2007 wurde der Bebauungsplan Nr. 200.1/Oa-Na „Versorgungsbereich Im Euel“ rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich umfasst die Peter-Achnitz-Straße mit dem östlichen Teil des Versorgungsbereichs ab der Oberaußemer Straße sowie den westlichen Teil um die Straße „zum Römerfeld“. Nördlich der Peter-Achnitz-Straße wird der Bebauungsplan künftig in einem schmalen Streifen im Bereich des Lärmschutzwalls sowie in Teilen an der Planstraße B durch den Bebauungsplan Nr. 309 überlagert. Ziel der Bebauungsplanaufstellung war es, den Bebauungsplan Nr. 309/Oberaußem-Niederaußem „Im Euel“

Begründung – Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung



zentralen Versorgungsbereich an der Oberaußemer Straße zu sichern und gezielt weiter auszubauen. Im Nord-Westen des Geltungsbereiches sind zwei Mischgebiete festgesetzt, mit einer jeweiligen GRZ von 0,6. Zusätzlich ist in diesem Bereich ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Im zentral-südlichen Bereich sind zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Vollsortimenter“ bzw. „Großflächiger Einzelhandel, SB-Markt“ festgesetzt. Im Osten sind private Grünflächen festgesetzt. Östlich und nördlich der Peter-Achnitz-Straße sind Grünflächen als Lärmschutzwall festgesetzt, welche eine künftige Wohnbebauung vor den anfallenden Lärmemissionen des Versorgungsbereiches schützen sollen.

Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 200.1/Oa-Na „Versorgungsbereich Im Euel“



Quelle: Kreisstadt Bergheim

Der Bereich südlich der Peter-Achnitz wurde entsprechend des Bebauungsplans umgesetzt. Für den nördlichen Teilbereich wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 278.1/Na „Peter-Achnitz-Straße – West“ im Jahr 2017 neues Planungsrecht geschaffen, welches den Teilbereich überlagert. Die Bebauung entspricht in diesem Bereich daher dem Bebauungsplan Nr. 278.1/Na.

Bebauungsplan Nr. 278/Na „Peter-Achnitz-Straße“

Bebauungsplan Nr. 309/Oberaußem-Niederaußem „Im Euel“

Begründung – Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung



Das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 278/Na „Peter-Achnitz-Straße“ wurde nach der frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2016 in einen westlichen (BP 278.1/Na "Peter-Achnitz-Straße – West") und östlichen Bereich (BP 278.2/Na "Peter-Achnitz-Straße – Ost") geteilt. Die ursprünglichen Ziele des Bebauungsplans waren die Realisierung eines generationenübergreifenden Wohnquartiers, die Bereitstellung attraktiver Bauflächen mit dem Hintergrund des Mehrgenerationenwohnens und die Entwicklung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung und Stärkung des Versorgungsbereichs zwischen Niederaußem und Oberaußem. Im Rahmen des Vorentwurfs waren überwiegend eine Wohnbebauung mit bis zu drei Geschossen sowie verschiedene Versorgungseinrichtungen geplant.

Abbildung 7: Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 278/Na „Peter-Achnitz-Straße“



Quelle: Kreisstadt Bergheim

Bebauungsplan Nr. 278.1/Na „Peter-Achnitz-Straße – West“

Am 11.04.2017 ist der Bebauungsplan Nr. 278.1/Na „Peter-Achnitz-Straße – West“ rechtsverbindlich geworden. Er überplant den nordwestlichen Teil des BP Nr. 200.1/Oa-Na "Versorgungsbereich Im Euel".

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung attraktiver Bauflächen für unterschiedliche Wohnformen unter dem Leitgedanken des Mehrgenerationenwohnens und unter Berücksichtigung der Herausforderungen des demografischen Wandels sowie die Vorbereitung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung und Stärkung des Versorgungsbereichs an der Nahtstelle zwischen den beiden Stadtteilen Oberaußem und Niederaußem.



Die Baugebiete sind als Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6 und zwei Vollgeschossen festgesetzt. Des Weiteren schließen die Planstraße 1 und Planstraße 2 an den Bebauungsplan Nr. 309/Oberaußem - Niederaußem „Im Euel“ nach Nordosten an. Es ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen, ob das festgesetzte Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes zur Entwässerung des Bebauungsplans Nr. 309 möglicherweise genutzt werden.

Der Bebauungsplan wurde in überwiegendem Maße entsprechend umgesetzt. Lediglich im MI 1, welche als Fläche für Stellplätze festgesetzt ist, wurde bislang keine bauliche Entwicklung vorgenommen. Die Brachfläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 309.

Abbildung 8: Bebauungsplan Nr. 278.1/Na „Peter-Achnitz-Straße – West“



Quelle: Kreisstadt Bergheim

2.4.2 Bebauungspläne außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 309

Bebauungsplan Nr. 010/Na „Brandenburger Straße“

Rechtsbindend wurde der Bebauungsplan 010/NA „Brandenburger Straße“ am 25.04.1968. In dem Bebauungsplan sind sowohl Reine als auch Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung, durch Festsetzung der GRZ, GFZ und der Vollgeschosse, wird kleinräumig differenziert. Insgesamt beträgt die Spannweite bei der GRZ 0,3 bis 0,4, die GFZ beträgt zwischen 0,4 und 0,9, womit zum Teil nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Außerdem sind entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches mehrere öffentliche Grünflächen verortet. Eine von diesen hat die besondere Ausweisung als Kinderspielplatz. Die öffentliche Grünfläche mit angrenzender Erschließungsstraße liegen auf dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 309/Oberaußem - Niederaußem „Im Euel“.



Das Gebiet wird heute durch eine kleinteilige Bebauung, entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan, aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern geprägt. Der festgesetzte Kinderspielplatz wurde innerhalb der Grünfläche nicht umgesetzt.

Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 010/Na „Brandenburger Straße“



Quelle: Kreisstadt Bergheim

Bebauungsplan Nr. 144/Na „Erweiterung Brandenburger Straße“

Der Bebauungsplan Nr. 144/Na „Erweiterung Brandenburger Straße“ erlangte seine Rechtsverbindlichkeit am 09.07.1985. Im südlichen Anschluss an das damalige Neubaugebiet Niederaußem-Ost stand der Kreisstadt eine etwa 1,4 ha große Fläche zur Verfügung. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer über das Plangebiet Nr. 144/NA "Erweiterung Brandenburger Straße" hinausgehenden Verkehrsführung war die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich. Durch Verlängerung der Brandenburger Straße (Hauptachse im Neubaugebiet) wurde eine günstige Versorgung ermöglicht.

In dem Bebauungsplan wurden ausschließlich Allgemeine Wohngebiete als Baugebiete festgesetzt. Zur nördlich gelegenen Brandenburger Straße sind die Gebäude als zweigeschossige Doppelhäuser in geschlossener Bauweise

Bebauungsplan Nr. 309/Oberaßem-Niederaußem „Im Euel“

Begründung – Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung



festgeschrieben. Eine GRZ ist nicht festgesetzt, die maximale GFZ ist mit 0,8 angegeben. In dem südlichen Bereich des Bebauungsplanes sind eine maximale GFZ von 0,5, ein Vollgeschoss und sowie ausschließlich Bebauung in offener Bauweise zulässig. Beide Erschließungsstraßen in dem Bebauungsplan grenzen am südlichen Ende an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 144/Na „Erweiterung Brandenburger Straße“ an.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Bebauung aus Einfamilien- und Doppelhäusern wurde baulich umgesetzt.

Abbildung 10: Bebauungsplan Nr. 144/Na „Erweiterung Brandenburger Straße“



Quelle: Kreisstadt Bergheim

Bebauungsplan Nr. 200.3/Na „Im Euel – Alte Maar“

Unmittelbar nördlich angrenzend an das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 309 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Euel – Alte Maar“. Der ca. 1,4 ha große Bereich befindet sich südlich des Stadtteils Niederaußem und umfasst Grundstücke zu beiden Seiten der Erschließungsstraße Usedomer Straße. Rechtskraft erhielt der Bebauungsplan am 19.11.2012. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Wohnbebauung am Ortsrand von Niederaußem zu schaffen. Der Bebauungsplan setzt für den größten Teil des Gebietes ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und lässt maximal zwei Vollgeschosse zu. Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist als private Grünfläche festgesetzt. Die festgesetzte Planstraße bietet die Möglichkeit, die Straße auch in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 309 zu verlängern. Die Bebauung aus Einfamilien- und Doppelhäusern wurde vollständig vollzogen.



Abbildung 11: Bebauungsplan 200.3/Na „Im Euel – Alte Maar“



Quelle: Kreisstadt Bergheim

Überlagerung von Bebauungsplänen

Durch den Bebauungsplan Nr. 309/Na „Im Euel“ werden mehrere Bebauungspläne in Teilen überlagert. In den Bereichen, für die aktuell Planungsrecht durch die Bebauungspläne besteht, werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 309 mit seinem Inkrafttreten die jeweils geltenden Bebauungspläne ersetzen. Für die weiteren Bereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 309 wird erstmalig verbindliches Planungsrecht geschaffen.

Zusammenfassung der baulichen Vorgaben durch andere Bebauungspläne

Eine zentrale Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 309 ist die städtebaulich verträgliche Einfügung des neuen Wohngebietes in die Umgebung. Es werden daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die umgebenden Bebauungspläne als auch die Bebauung im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB berücksichtigt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird daher berücksichtigt, insbesondere im Westen und Norden des Geltungsbereichs eine verträgliche Bebauung vorzusehen. Das städtebauliche Konzept, welches als Grundlage für den noch zu erarbeitenden Rechtsplanentwurf dient, sieht daher eine kleinteilige Bebauung als Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern im Umfeld der angrenzenden Gebiete vor. Angrenzend an das Sondergebiet und



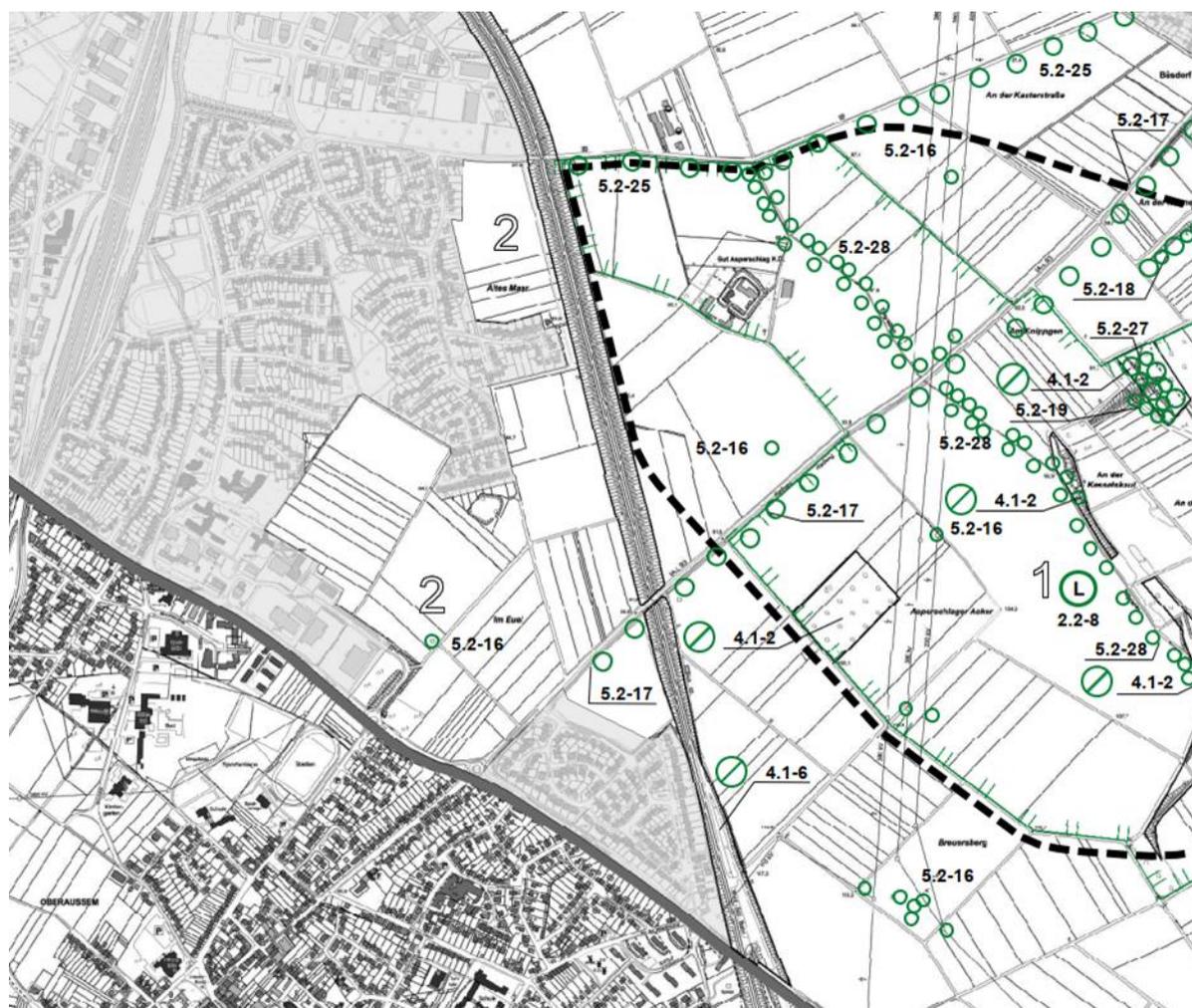
Mischgebiet wird hingegen, um dem Trennungsgebot zu entsprechen, eine dichte Bebauung und gemischte Nutzungsstruktur vorgesehen.

2.5 Landschaftsplan und Schutzgebiete

Der Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 7 „Rommerskirchener Lößplatte“. Als Entwicklungsziel die Landschaft wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Anreicherung einer im Ganzen zu erhaltenden Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen angegeben. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 309 werden keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft dargestellt.

Enthält ein Landschaftsplan Darstellungen in Bereichen eines Flächennutzungsplans, für die dieser eine bauliche Nutzung vorsieht, tritt der Landschaftsplan gemäß § 20 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) für diese Bereiche außer Kraft, sobald ein Bebauungsplan in Kraft tritt und der Träger der Landschaftsplanung dem im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen hat.

Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Nr. 7 „Rommerskirchener Lößplatte“



Quelle: Rhein-Erft-Kreis

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

2.6 Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete

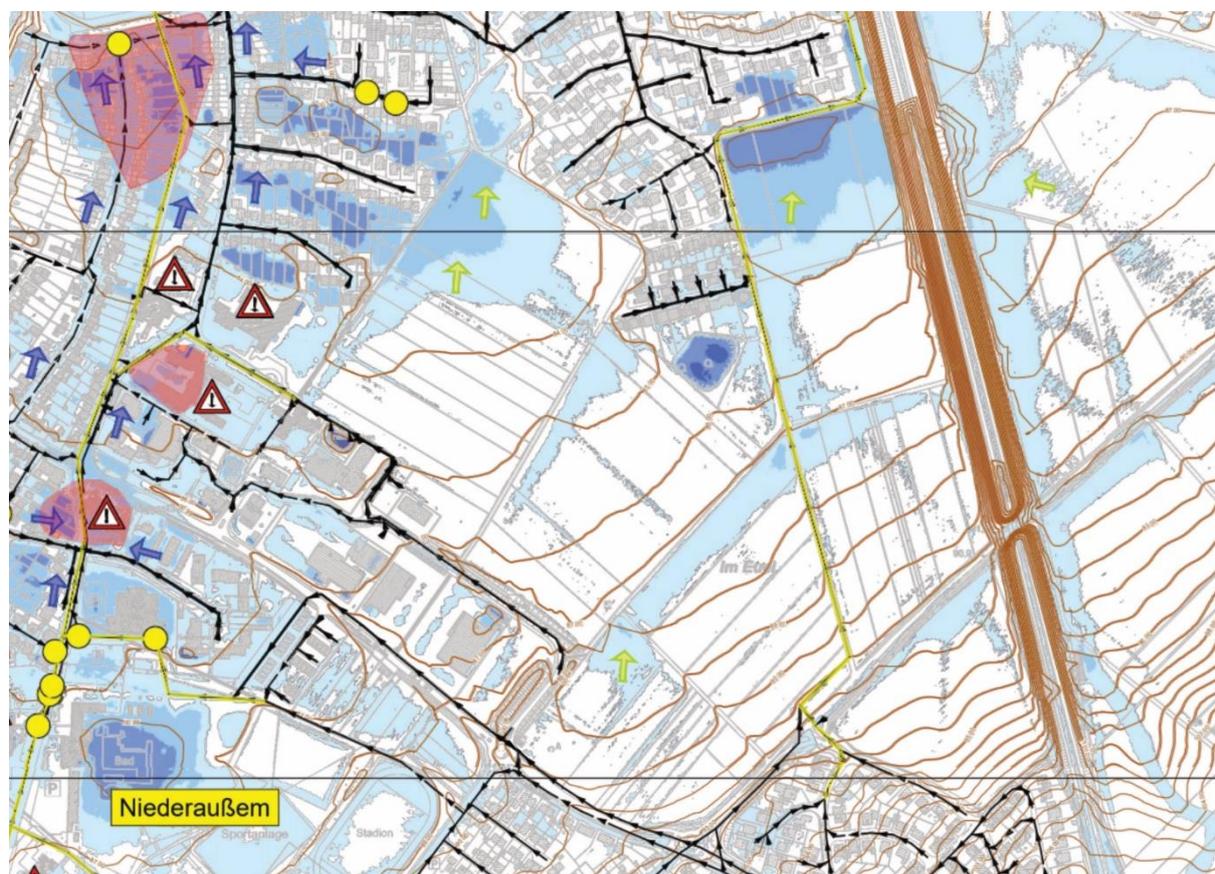
Gemäß § 6a BauGB sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d Abs. 1 des WHG nachrichtlich übernommen werden. Nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des WHG bestimmte Gebiete sollen im Bebauungsplan vermerkt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 309 befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch in einem Überschwemmungsgebiet HQ100 nach Grundwasseranstieg (nachrichtlicher Prognosezustand). Es werden daher keine Nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke im Sinne des § 6a BauGB im Bebauungsplan dargestellt.

2.7 Starkregenrisikovorsorge

Im Auftrag der Stadtwerke Bergheim GmbH wurde im Jahr 2022 durch Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH eine vereinfachte Starkregen-Gefährdungsabschätzung für das Bergheimer Stadtgebiet erarbeitet. Die Untersuchung dient als Vorstufe zur Kommunalen Starkregengefahrenkarte. Dabei wurde unter anderem die Starkregenhinweiskarte NRW des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie zugrunde gelegt. Darüber hinaus wurden zusätzliche Informationen, darunter Daten aus Generalentwässerungsplanungen, berücksichtigt.

Abbildung 13: Ausschnitt der vereinfachten Starkregen-Gefährdungsabschätzung



Quelle: Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH (2022), angepasst durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Die Karte der vereinfachten Starkregen-Gefährdungsabschätzung stellt dar, dass sich bei extremen Starkregeneignissen (90 mm/h, D= 60 min) im Plangebiet große Wasserflächen bilden können. Dies betrifft, entsprechend

Bebauungsplan Nr. 309/Oberaußem-Niederaußem „Im Euel“

Begründung – Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung



des Gefälles, insbesondere den Nordwesten des Geltungsbereichs, wo im Umfeld der Grünachse sowie der Straßen Perlgras-, Krokus- und Ritterspornweg im Falle eines extremen Ereignisses bis zu 0,5 bis 1 m tiefe Wasserflächen entstehen können. Die anzunehmenden Fließgeschwindigkeiten sind hingegen eher gering und bewegen sich bei rund 0,2 bis 0,5 m/s.

2.8 Stadtentwicklungskonzept

Das Stadtentwicklungskonzept Bergheim 2035 (STEK BM 2035) ist ein informelles, integriertes Planungsinstrument, das durch strategische Konzepte und Maßnahmen als Fundament für eine nachhaltige Stadtentwicklung der Stadt Bergheim dient. Ziel des Konzepts ist die Aktivierung von vorhandenen Entwicklungspotenzialen in allen Bereichen der Stadtentwicklung und das Aufzeigen von weiteren Möglichkeiten, damit Bergheim bis 2035 nachhaltig und lebenswert aufgestellt ist. Die Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzept, welches 2019 fertiggestellt wurde, erfolgte durch Stadtkonzepte Jung erarbeitet. Die Vorstufe des Konzeptes bildet eine Untersuchung der Ausgangslage und der Handlungsbedarfe durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen aus dem Jahr 2017.

Das Stadtentwicklungskonzept zeigt verschiedene Herausforderungen als auch Chancen für die Kreisstadt Bergheim auf. Eine Chance ist laut dem Konzept die Nähe zur wachsenden Metropole Köln, woraus sich wirtschaftliche und demographische Möglichkeiten ergeben. Durch die Nähe zu Köln ergeben sich jedoch auch erhebliche Pendlerströme. Durch ein verändertes Verkehrskonzept könnte die Verbindung und Erreichbarkeit zu Köln, sowie zu weiteren Zielen im Rhein-Erft-Kreis verbessert werden. Das Konzept empfiehlt eine Veränderung des Modal Splits, in Richtung Reduktion des motorisierten Individualverkehrs.

Durch die Nähe zur Stadt Köln erfolgt eine Zuwanderung nach Bergheim, insbesondere durch Familien aus Köln und dem Ausland. Verschiedene Prognosen von IT-NRW, dem Modell der Hildesheimer Planungsgruppe und eine empirica-Prognose für den Teilraum West der S.U.N.-Region erwarten ein Bevölkerungswachstum zwischen 2,19 % und 8,45 % bis zum Jahr 2035. Wahrscheinlich nähert sich das Wachstum somit der empirica-Prognose von 5,4 % Bevölkerungswachstum. Es besteht daher das Erfordernis, Flächen für eine geeignete, nachhaltige Wohnraumentwicklung bereitzustellen, ohne jedoch die Wirtschafts- und Freiraumentwicklung zu beeinträchtigen. Bei der Erweiterung der Siedlungsflächen in Bergheim sollte die Infrastruktur zudem an die Erweiterung angepasst werden. Diese Anpassung betrifft bauliche und nicht-investive Maßnahmen. Ein wichtiges Handlungsfeld mit Blick auf die Infrastruktur betrifft das Angebot an Bildung, Betreuung und Erziehung sowie eine ausreichende Versorgung mit Gütern des Alltags.

Aufbauend auf der Analyse stellt das Stadtentwicklungskonzept Leitlinien und Handlungsfelder dar. Eine Leitlinie der Kreisstadt Bergheim ist die Strategie der Innenentwicklung in Kombination einer behutsamen Außenentwicklung. Gemäß einer Wohnbedarfsprognose durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen aus dem Jahr 2017 besteht in Bergheim ein Neubedarf von 3.100 Wohnungen, 2.100 bis 2.400 Wohneinheiten (WE) als Ein- und Zweifamilienhaus sowie 700 bis 1.000 WE in Mehrfamilienhäusern bis zum Jahr 2035. Die Stadt verfolgt die Strategie, ihre Mischung aus urbanen Wohnräumen und ländlichen Strukturen zu entwickeln und zu erhalten. Die jeweiligen Strukturen der Wohnformen sollen in ihren Stärken gefördert werden. Die Kreisstadt Bergheim möchte demnach differenzierte Wohnflächen für alle Bevölkerungsgruppen anbieten. Dichtewerte sind an vorhandene Strukturen anzupassen. Dafür wurden in dem Stadtentwicklungskonzept vier prägende Raumstrukturen in Bergheim herausgestellt und mit Strategien versehen.

Die Stadtteile Nieder- und Oberaußem sollen künftig ganzheitlich entwickelt werden. Verbindende Strukturen sollen demnach herausgearbeitet und weiterentwickelt werden. Konkret wird ein Ausbau des bestehenden Infrastrukturbandes, bestehend aus Bildungseinrichtungen und sozialer Infrastruktur angestrebt. Zudem soll die bestehende Grünachse, mit Freibad und Sportplatz, als verbindendes Element erhalten und gefördert werden. In Oberaußem liegt der Fokus auf der Stärkung von Versorgungsfunktion. Weiterhin gilt es, in beiden Stadtteilen

die Wohnbestände und Quartiere aufzuwerten. Das Angebot an Kitaplätzen und sozialen Einrichtungen soll daher erhöht werden. In der Leitbildkarte der Siedlungs- und Gewerbeerweiterungen 2035 sind für das Gebiet zwischen den Stadtteilen Nieder- und Oberaußem ca. 15 ha Fläche als perspektivische Entwicklungsfläche und ca. 2,5 ha als in der Entwicklung befindliche Fläche dargestellt. Somit werden im STEK BM 2025 insgesamt 17,5 ha Entwicklungsfläche dargestellt, welche nun im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 309 planungsrechtlich gesichert werden sollen. Das Stadtentwicklungskonzept betont, dass bei einer solchen Entwicklung urbane Dichtewerte, die den Charakter der industriell geprägten Stadtteile widerspiegeln, anzubieten sind. Des Weiteren sind hier Angebote wie altersgerechtes Wohnen und Mehrgenerationenwohnen erforderlich. Die Nachfrage nach alternativen Wohnformen ergibt sich aus der demographischen Entwicklung Bergheims. Eine Verbindung der beiden Stadtteile soll zudem durch einen neuen Haupttradweg entstehen.

Darüber hinaus betont das Konzept die Bedeutung der Grün- und Freiraumentwicklung. Hierzu empfiehlt das STEK ein gut ausgebautes Netz an Fuß- und Radwegen. Auch die Aufwertung von Spiel- und Freizeittflächen wird empfohlen. Das Gutachten identifiziert diesbezüglich ein erhebliches Defizit für den Niederaußem. Eine Förderung der Grünräume sowie allgemein eine Förderung der Begrünung in Bergheim sind mit Blick auf den Klimawandel wichtige Maßnahmen. Daher wird unter anderem auch das Begrünen von Dächern und Fassaden ange-regt. Für eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung empfiehlt das STEK die Erhöhung des Angebots an Carsharing-Stationen und Elektromobilität. Die Mobilitätsinfrastruktur soll künftig durch Mobilitätsstationen ausgebaut werden.

Abbildung 14: Ausschnitt des stadträumlichen Strategieplans



Quelle: STEK BM 2035, Jung Stadtkonzepte (2019)

Das Grundlastkraftwerk Niederaußem prägt die Silhouette des Stadtteils Niederaußem und ist ein wichtiger Arbeitgeber für die Region, stößt jedoch enorme Mengen an CO₂ aus. Durch den auf das Jahr 2030 vorgezogenen Bebauungsplan Nr. 309/Oberaußem-Niederaußem „Im Euel“



Braunkohleausstieg in Nordrhein-Westfalen und der zu erwartenden Stilllegung des Kraftwerks kommt es zur Umstrukturierung und Nachnutzung des Kraftwerksgeländes. Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts wurden 2019, auch unter Mitwirkung der Bürger:innen, erste Visionen zur Nachnutzung entwickelt. Demnach ist eine Umstrukturierung des Kraftwerks zu einem Industrie-, Gewerbe- und Forschungsstandort auf dem Gebiet der regenerativen und sonstigen alternativen Energien denkbar.

Das STEK BM 2025 wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in die verbindliche Bauleitplanung als städtebauliches Entwicklungskonzept integriert. Daher sind die Ergebnisse des STEK bei sämtlichen Vorhaben der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in die Abwägung einzubeziehen. Das STEK fungiert als informelles, strategisches Planungsinstrument, das konkrete Auswirkungen auf die inhaltliche Ausrichtung sämtlicher künftiger Vorhaben in Bergheim im Rahmen der Bauleitplanung haben soll.

2.9 Klimaschutzkonzept

Das integrierte Klimaschutzkonzept der Kreisstadt Bergheim wurde 2021 veröffentlicht und stellt eine Fortschreibung des Klimaschutzkonzeptes aus dem Jahr 2010 dar. Erstellt wurde das Konzept durch „Gerotec GmbH Ingenieurgesellschaft“. Anlass des Klimaschutzkonzeptes ist das Fortschreiten des menschengemachten Klimawandels, dessen Maßnahmen zur Minderung finanziell vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit gefördert werden.

Mit dem Instrument Klimaschutzkonzept möchte die Kreisstadt Bergheim Klimaschutz-, Energieeffizienz- und Nachhaltigkeitsaktivitäten anstoßen, die auf kommunaler Ebene flächenhaft Wirkung entfalten können. Drei wesentliche Ziele verfolgt das Konzept:

- strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe,
- Akzeptanz und Umsetzung durch Partizipation,
- Umsetzung des Konzeptes auf lokaler Ebene Beitrag zum Klimaschutz.

Oberstes Klimaschutzziel der Kreisstadt Bergheim bis 2035 ist eine gesamtstädtische THG-Minderung von durchschnittlich 3 %/a. Bis 2050 strebt die Stadt eine langfristige Reduzierung von mindestens 90 % der THG-Emissionen gegenüber 2020 an. Die Kreisstadt Bergheim verfolgt mit dem Integrierten Klimaschutzkonzept mehrere Ansätze. Dabei geht es um die Identifizierung ortsspezifischer Treibhausgas-Einsparpotenziale und die Aufdeckung von Minderungsmöglichkeiten durch erneuerbare Energien oder Veränderungen in der Energieverteilungsstruktur. Das darauf basierende Maßnahmenprogramm, konzipiert für 10-15 Jahre, soll einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, wobei die Rahmenbedingungen auf europäischer, nationaler und Landesebene sowie die lokalen Gegebenheiten berücksichtigt werden. Trotz vorhandener Treibhausgasemissionen wird eine maximale Reduzierung angestrebt. Die Ergebnisse der Energie- und THG-Bilanzierung sowie des partizipativ entwickelten Maßnahmenkatalogs bilden die Ausgangsbasis für die Zielsetzungen, die nach der offiziellen Verabschiedung der Klimaschutzkonzept-Fortschreibung durch den Rat der Kreisstadt Bergheim festgelegt werden.

Das Gutachten beinhaltet sechs Handlungsfelder mit Maßnahmen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind insbesondere die Handlungsfelder „kommunale Gebäude und Stadtentwicklung“, „Mobilität“ sowie „Klimaanpassung“ von Relevanz.

Gemäß § 1 BauGB wurden bereits mehrere Maßnahmen für die Klimaanpassung in der Bauleitplanung Bergheims implementiert. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen insbesondere folgende Aspekte Berücksichtigung finden:

- Extensive Begrünung von Flachdächern
- Gärtnerische Begrünung von Vorgärten
- 0,5 öffentliche Parkplätze pro Wohneinheit



- Berücksichtigung von attraktiven fußläufigen Verbindungen innerhalb des Quartiers und mit dem umliegenden Stadtraum
- Berücksichtigung von Plätzen und Aufenthaltsflächen auch für Erwachsene in größeren Wohngebieten

Darüber hinaus möchte die Stadt Bergheim in Zukunft folgende Aspekte stärker berücksichtigen:

- Schaffung großflächiger Grünnetzungen innerhalb des Stadtgebiets. Berücksichtigung von Grünachsen und Parks im städtebaulichen Gesamtkonzept
- Berücksichtigung einer Ortsrandeingrünung als öffentliche Grünfläche inkl. ausreichender Zugangsmöglichkeit und ggf. Durchwegung
- Straßenraumgestaltung, Begrünung der Straßenräume
- Auswahl von Bauland (Bebauungsdichte, Verkehrsfläche, Lage)
- „dezentrale Konzentration“, Stadt der kurzen Wege
- Aspekte der Nahversorgung
- Städtebaulicher Entwurf (Kompaktheit, Dachneigung/-ausrichtung, Grünkonzept, Minimierung der Versiegelung, Verschattungselemente)
- Räumliche Verdichtung und Begrünungsmaßnahmen
- Vorausschauende Planung einer klimagerechten Wärmeversorgung
- Entwässerungskonzepte
- Steuerungsmöglichkeiten in privaten Kaufverträgen und städtebaulichen Verträgen (z. B. PV-Pflicht im Neubau sowohl im EFH-Segment als auch im Gewerbe)

Eine dezentrale, effiziente Energieversorgung für Neubaugebiete soll fokussiert und bevorzugt vorangetrieben werden. Dies beinhaltet u. a. die Prüfung von Nahwärmelösungen, den Einsatz von Blockheizkraftwerken, Photovoltaik und/oder Solarthermie sowie Geothermie. Zudem sollen für eine Nutzung erneuerbarer Energien bereits in der Bauleitplanung Maßnahmen bzw. Festsetzungen getroffen werden.

Neben dem Energiebedarf zum Heizen sowie an Strom soll vor dem Hintergrund der Zunahme an Hitzetagen insbesondere im Sommer auch der zunehmende Kühlbedarf bzw. benötigte Hitzeschutz berücksichtigt werden. Sowohl die Energieversorgung als auch weitere Infrastruktur, wie im Bereich der Mobilität, spielen hier eine Rolle. So sollen Ladestationen für E-Fahrzeuge und Carsharing-Punkte in die Planung einbezogen werden. Denkbar sind zudem weitere innovative Lösungen wie digitale Infotafeln zur Kombination von Verkehrsmitteln aus dem Umweltverbund und Sharing-Modelle für weitere Fahrzeuge und Geräte wie Lastenräder oder Fahrradanhänger. Um die Attraktivität des Fahrrads im Vergleich zum Pkw zu stärken, ist ein flächendeckender Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur erforderlich. Zusätzlich besteht Bedarf an mehr und besser verteilten sicheren sowie wettergeschützten Abstellanlagen, auch für Pedelecs, die gut erreichbar und an zentralen Standorten in der Innenstadt sowie an ÖPNV-Knotenpunkten platziert sind. Bei Platzmangel sollte auch die Umnutzung von Pkw-Parkflächen zu Fahrrad-Parkflächen in Betracht gezogen werden.

Um die THG-Emissionen im Mobilitätssektor zu reduzieren, sind neben der Verbesserung der Rad- und Fußverkehrsinfrastruktur auch Optimierungen im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erforderlich. Auf städtischer und möglicherweise auf Kreisebene sollten Maßnahmen wie die Verbesserung der Taktung und Linienführung, die vollständige Erschließung der Gewerbegebiete, die Anschaffung umweltfreundlicher Busse (Wasserstoff, Batterien), die Implementierung benutzerfreundlicher Informationstechnik für den ÖPNV sowie die verbesserte Vernetzung verschiedener Angebote (eventuell über Mobilpunkte) und gegebenenfalls die Planung einer S-Bahn in Betracht gezogen werden. Mobilstationen sind ebenfalls eine relevante Maßnahme. Diese könnten zusätzlich zur Bereitstellung von Ladestationen von E-Autos und weiteren Sharing-Möglichkeiten weitere Verkehrsmodi miteinander verknüpfen.

Folgende Maßnahmen können zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur beitragen:



- Der Ausbau sicherer und attraktiver Gehwege (u. a. mit Beleuchtung, Bänken und Begrünung), auch als Abkürzung
- Ggf. die Verlangsamung des motorisierten Verkehrs durch strengere Tempolimits
- Die Entwicklung von Share-Angeboten
- Der Ausbau von Querungsmöglichkeiten zur Sicherung einer barrierearmen Mobilität

Zur Förderung eines klimafreundlichen Stadtgebiets sollen verschiedene Maßnahmen ergriffen werden, darunter die Pflanzung klimaangepasster Stadtbäume, Fassaden- und Dachbegrünung sowie die Begrünung von Plätzen, Spielplätzen, Haltestellen und Schulhöfen. Diese Maßnahmen müssen konzeptionell auf längere Hitze- und Trockenperioden ausgerichtet sein, indem beispielsweise angepasste Pflanzenarten, ingenieurtechnische Lösungen oder Bewässerungssäcke zum Einsatz kommen. Bei der Standortwahl ist der Platzbedarf zu berücksichtigen, insbesondere bei Stadtbäumen, deren Pflanzgruben ausreichend dimensioniert sein müssen. Die Förderung von Grünflächen mit Blühpflanzen und die Anlage von Blühstreifen werden als Mittel zur Verbesserung der Biodiversität und Schaffung von Lebensraum für Insekten betont. Zudem wird die Bepflanzung von städtischen Flächen, Parkanlagen, Friedhöfen und Straßenrändern mit bodenbedeckender Vegetation als Maßnahme zur Verringerung der Austrocknung des Bodens, Verbesserung des Versickerungsvermögens und Steigerung der Bodenkühlung empfohlen.

Kaltluftschneisen haben als Gebiete, die kühle Luftmassen von Freiflächen in die angrenzenden Wohngebiete transportieren können, eine besondere Bedeutung im Rahmen der Klimaanpassung.

2.10 Masterplan Mobilität

Der Masterplan Mobilität der Kreisstadt Bergheim wurde durch das Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Planer-Societät im Auftrag der Kreisstadt Bergheim verfasst und im März 2022 veröffentlicht. Das Gutachten konzentriert sich auf die Verkehrs- und Mobilitätsstrategie der Stadt für die nächsten 10-15 Jahre und soll die Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung fördern, inklusive der Vorbereitung auf die Verkehrswende und die Reduktion von Treibhausgasemissionen. Der Masterplan Mobilität der Kreisstadt Bergheim verfolgt das Ziel, die übergeordnete Verkehrs- und Mobilitätsstrategie aus dem Stadtentwicklungskonzept Bergheim 2035 „STEK BM 2035“ zu konkretisieren, unter Einbeziehung des Klimaschutzkonzeptes 2021 und des INSEK (integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept).

Eine zentrale Erkenntnis der Bestandsanalyse ist die Dominanz des motorisierten Individualverkehrs (MIV) in Bergheim und der daraus resultierende geringe Anteil des Umweltverbunds an der Verteilung aller zurückgelegten Wege. Eine mögliche Ursache ist die Nähe zur Metropole Köln sein, wodurch die hohen Auspendlerströme entstehen. Im Laufe der nächsten Jahre wird in der Bevölkerung ein sich steigerndes und veränderndes Mobilitätsverhalten erwartet.

Im Bereich des Radverkehrs Radverkehr und der Mikromobilität stellt der Masterplan Potenzial für eine Verkehrsverlagerung in der Zukunft fest. Der Radverkehr ist durch den geringen Flächenverbrauch und emissionsfreien Gebrauch besonders mit Blick auf Klimaanpassung in der Stadt- und Mobilitätsentwicklung enorm effektiv. Bergheim bietet durch seine zersiedelte Struktur Potenzial für eine Aufwertung. Relevante Radwege-Projekte in der Zukunft mit Auswirkungen auf Nieder-/Oberaußem wäre die Nord-Süd-Verbindung durch den geplanten Landschaftspark Fortuna, über Oberaußem, Niederaußem und Rheidt-Hüchelhoven nach Rommerskirchen und die Radverbindung des Alltags- und Freizeitverkehrs entlang des Erft-Radwegs über Horrem und Habelrath nach Frechen mit Anbindung an den Radschnellweg Köln-Frechen.

Parallelen sind im Bereich ÖPNV und Intermodalität feststellbar. Es besteht das Potenzial, den ÖPNV in Bergheim weiter auszubauen. Die Taktung des Busverkehrs sollte erhöht werden und der Busverkehr als Zubringer zum Schienenverkehr dienen. Weiterhin würden Park-and-Ride-Parkplätze und Mobilstationen die Intermodalität



verbessern. Eine zukünftige Mobilstation ist zwischen den Stadtteilen Nieder- und Oberaußem geplant. Darüber hinaus ist die Förderung von Shared Mobility (Verleihangebote für verschiedene Verkehrsmittel) vorgesehen. Besonders das Bike- und Carsharing ist in Mittelstädten wie Bergheim geeignet, um den Verkehr verträglicher abzuwickeln. Insbesondere sollte Bike- bzw. Carsharing in Neubaugebieten etabliert werden, damit Neubürger auf diese Alternative zum eigenen Auto hingewiesen werden. Optional sollten Shared-Mobility-Angebote an Mobilstationen angeboten werden, um eine effektive Verknüpfung von Verkehrsmodi zu erreichen. Eine weitere Maßnahme mit Bedeutung für Niederaußem ist ein möglicher Anschluss an die Kölner Stadtbahn, dessen Endhaltestelle in Niederaußem läge. Durch eine solche Maßnahme wäre mit kürzeren Reisezeiten und einer Verlagerung vom MIV auf den ÖPNV zu rechnen, was besonders mit Blick auf die Pendlerströme von und nach Köln für signifikante Ergebnisse sorgen könnte.

Neben dem Radverkehr und dem ÖPNV ist der Fußverkehr eine verträgliche und beliebte Verkehrsvariante in Bergheim. Zahlreiche straßenunabhängige Fußwege stellen zudem eine zusätzliche Alternative zu straßenbegleitenden Fußwegen dar und sind oftmals Abkürzungen im Alltag. Straßenunabhängige Fußwege sind auch bei Neuplanungen zu berücksichtigen.

Zudem beabsichtigt die Kreisstadt Bergheim die Aufstellung einer Stellplatzsatzung. Damit kann das Stellplatzangebot von Neubauten stärker gesteuert und nachhaltige Mobilitätsformen gefördert werden. Zudem kann sie die Einrichtung von qualitativ hochwertigen Radabstellanlagen, von Carsharing-Stellplätzen oder Mobilitätsmanagementmaßnahmen fördern.

2.11 Altlasten und Kampfmittel

Zum bisherigen Zeitpunkt sind keine Altlasten oder Kampfmittel auf der Fläche bekannt. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Anfrage an den Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf).

2.12 Denkmalschutz, Bodendenkmal

Innerhalb des Bebauungsplangebiets sind keine Baudenkmäler vorhanden. In einer Entfernung von ca. 150 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ein eingetragenes Baudenkmal. Hierbei handelt es sich um ein Wegekreuz aus dem Jahr 1816, welches unter der Denkmalnummer 153 eingetragen ist. Negative Auswirkungen auf das Bodendenkmal sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

Im Jahr 2022 wurde durch Goldschmidt – Archäologie und Denkmalpflege eine historische Recherche sowie eine planungsrechtliche Prognose zur Beurteilung des Baugebietes durchgeführt. Die Fläche des Bebauungsplans weist einen fruchtbaren Lössboden auf, weshalb das Gebiet auch bereits in vorgeschichtlicher Zeit günstig zur Besiedlung und bäuerlichen Nutzung war. Archäologische Funde belegen für Niederaußem und Oberaußem eine frühe Besiedlung, vermutlich seit der jüngsten Steinzeit.

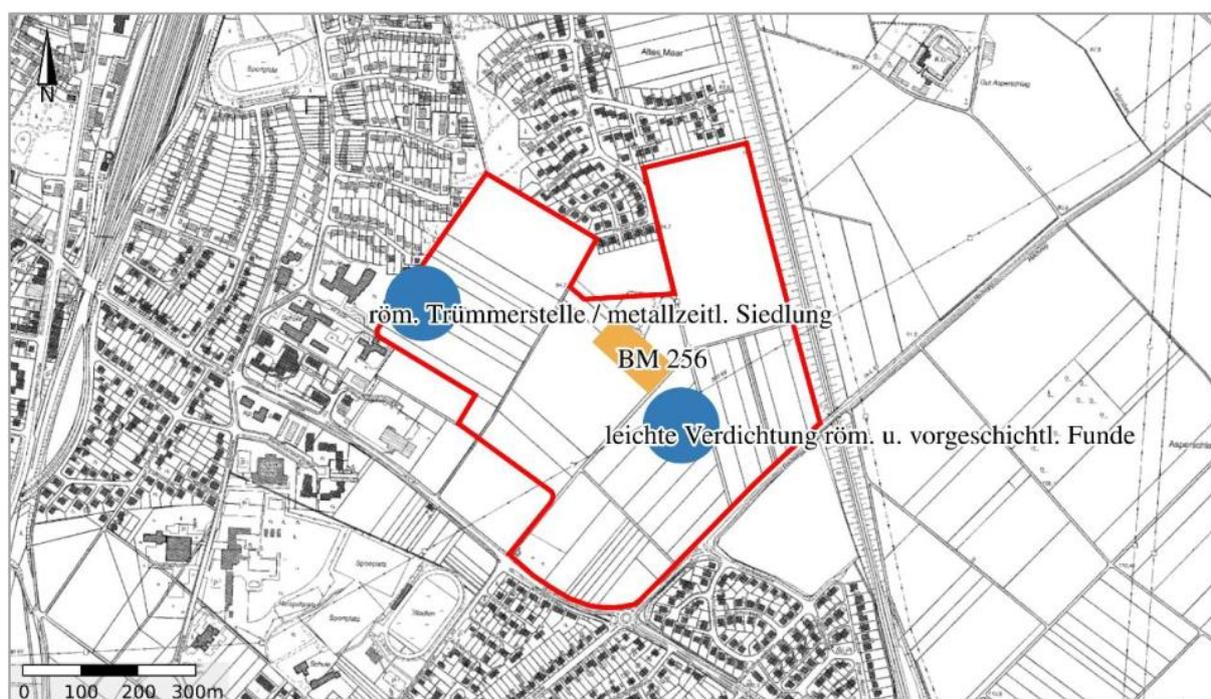
Das Plangebiet wurde zu überwiegenden Teilen bereits zwischen November 1998 und November 2000 mittels Prospektionsmaßnahmen archäologisch erfasst. Anlass war die damals beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Im Euel“. Im Rahmen der damaligen Untersuchungen wurden Bohrungen, Intensivbegehungen sowie die Anlage von Sondageschnitten durchgeführt.

Dabei wurde im Nordwesten des Plangebietes eine „römische Trümmerstelle bzw. eine stark zerpflegte Streuung von Ziegeln und Scherben des 2./3. nachchristlichen Jahrhunderts“ festgestellt. „Die Befunde waren erosionsbedingt nur noch geringmächtig erhalten. Dennoch kann das Vorhandensein weiterer archäologisch relevanter Befunde hier nicht ausgeschlossen werden“.

Im Südosten konnte eine leichte Verdichtung römischer und vorgeschichtlicher Funde festgestellt werden. Nachfolgende Untersuchungen mit Sondageschnitten waren jedoch befundleer.

Planungsrechtlich relevant ist eine Fläche im Zentrum des Plangebietes. In den 1990er Jahren wurden bei Begehungen des LVR mehrere Oberflächenfunde ermittelt, die auf Siedlungsstellen vorgeschichtlicher und römischer Zeit hingedeutet haben. Im Rahmen der Untersuchungen konnten Gruben, Gräben und Pfostengruben dokumentiert werden. Es konnten jedoch keine zusammenhängenden Strukturen wie z. B. Hausgrundrisse rekonstruiert werden. Ein Teil der untersuchten Fläche wurde als Bodendenkmal 256 eingetragen, jedoch sind Abweichungen von der Abgrenzung nicht auszuschließen. Das Untersuchungsareal umfasste die damaligen Flurstücke 21, 141 und 142 der Flur 1. Die Erhaltung des Bodendenkmals liegt im öffentlichen Interesse. Planungen bzw. Festsetzungen, die zu einer Veränderung/Zerstörung des Bodendenkmals führen, werden damit zum Gegenstand der planerischen Abwägung und wurden mit Bezug auf die §§ 3 und 14 DSchG NW bereits bei der städtebaulichen Konzeption berücksichtigt, dass das Bodendenkmal nicht überbaut wird. Bodendenkmäler sind danach so zu nutzen, dass die Erhaltung der denkmalwerten Substanz auf Dauer gewährleistet ist.

Abbildung 15: Ungefähre Fundstellen innerhalb des Projektgebiets



Quelle: Goldschmidt – Archäologie und Denkmalpflege

Der „Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Köln – Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung“ gibt keine Hinweise auf untertägiges kulturelles Erbe innerhalb des Bebauungsplangebiets.

2.13 Immissionsschutz

Es sind durch die städtebauliche Planung verkehrsbedingte Ein- und Auswirkungen zu erwarten. Dies betrifft einerseits Immissionen durch die angrenzenden Straßen (L 91, L 93) sowie durch die potenzielle Stadtbahn auf das Plangebiet. Andererseits sind ebenso entstehende Emissionsbelastungen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Umfeld des Plangebiets zu erwarten.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren soll bis zur Durchführung der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ein schalltechnischer Fachbeitrag erarbeitet werden, welcher die schalltechnischen Auswirkungen der Planung quantifiziert und bewertet.



2.14 Artenschutz

Im Rahmen der Genehmigung des geplanten Vorhabens ist Sorge zu tragen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten bzw. Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Arten erfolgen. Für den angedachten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 309 sowie angrenzende Bereiche, inklusive von Flächen östlich der Bahngleise, wurde bereits in Vorbereitung auf die Bauleitplanung im Laufe des Jahres 2023 die Erstellung eines Fachbeitrags zur Artenschutzprüfung inkl. faunistischer Erfassungen durch das Büro „raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR“ begonnen. Die Artenschutzprüfung umfasst die Stufen I (Vorprüfung) und II (Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände). Die Stufe II ist mit Ausnahme der Untersuchung des Feldhamsters abgeschlossen. Im Frühjahr 2024 erfolgt eine Kartierung des Feldhamsters.

Der Fachbeitrag untersucht, ob und gegebenenfalls bei welchen Arten durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Hierzu wurden insbesondere die Verwaltungsvorschrift Artenschutz (MKULNV 2016) und die Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung“ (MWEBWV & MKULNV 2010) angewandt sowie der Leitfaden „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in NRW“ (MUNLV & FÖA 2021) berücksichtigt.

Nach § 44 Abs. I BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

2.14.1 Zusammenfassende Ergebnisse der Stufen I und II

Es wurden Brutvorkommen der planungsrelevanten Feldlerche, des Mäusebussards sowie des regional gefährdeten Sumpfrohrsängers im Untersuchungsgebiet nachgewiesen.

Hinzu kommen potenzielle Flugrouten von Fledermäusen, darunter die Wasserfledermaus als einzige gemeldete Art mit hoher Lichtempfindlichkeit. Des Weiteren kommt die Haselmaus am Südrand des Plangebiets vor.



2.14.2 Maßnahmen für den Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen

Bauzeit

- Die Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung wird in den Zeitbereich nach der Brutperiode aller europäischen Vogelarten gelegt. Somit ist frühestens ab September mit den Arbeiten zu beginnen (ggf. erforderliche Gehölzentnahmen/Rückschnitte ab Oktober). Die Baufeldräumung muss bis Ende Februar abgeschlossen sein.
- Im nahen Umfeld des Mäusebussardhorstes (100 m-Radius, nur östlich des Bahndamms) ist spätestens Ende Februar mit der Baufeldfreimachung zu beginnen. Die Bauarbeiten sind dann möglichst ohne längere Unterbrechungen fortzuführen, damit sich zwischenzeitlich kein Brutpaar am Horstbaum ansiedelt. Für die Dauer der Bauarbeiten ist dann davon auszugehen, dass die Tiere auf einen der in aller Regel im Revier vorhandenen Wechselhorste ausweichen können. Nach Ende der Arbeiten kann das aktuelle Revier auch weiterhin und in gleichbleibender Habitatqualität als Lebensstätte genutzt werden.

Schonung der Gehölze am südlichen Rand des Untersuchungsgebietes

- Eingriffe in die Gehölzbestände entlang der Peter-Achnitz-Straße und im Bereich des bestehenden Vogelschutzgehölzes sind zum Schutz der Haselmaus zu vermeiden bzw. auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. Sollten punktuell und in maximal wenigen Metern Breite Gehölzentnahmen erforderlich werden (z. B. im Falle einer geplanten Zufahrt von der Peter-Achnitz-Straße) so ist in diesen Bereichen eine gestaffelte Gehölzentnahme (auf den Stock setzen der betroffenen Gehölze händisch im Winterhalbjahr und anschließende Entnahme der Wurzeln/Abtrag der Wallstruktur nach Ende des Winterschlafes im Mai) und anschließende Ergänzung/Aufwertung der bestehenden Gehölze mit einem Mix aus geeigneten heimischen Sträuchern (z. B. Weißdorn, Holunder, Hasel, Kornelkirsche, Faulbaum, Schlehe) obligatorisch.
- Zusätzlich kann durch die Ergänzung/Verbreiterung der bestehenden Gehölzbestände (z. B. an der Westseite der Bahnlinie) oder der Vernetzung bestehender Gehölzstrukturen im Umfeld im Rahmen des Landschaftsrechtlichen Ausgleichs eine Verbesserung der Habitatausstattung für die Lokalpopulation erfolgen.

Beleuchtungskonzept

- Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung von Verkehrswegen entlang der vorhandenen Gehölzstrukturen (insbesondere Bahndamm, Feldgehölze), sind aus Gründen des Fledermausschutzes zu vermeiden bzw. auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. Hierzu sind die Leuchtmittel so zu wählen, dass auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet wird. Stattdessen soll auf insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel (sparsame Lampen mit Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin, z. B. amberfarbene LED 2.200, bedarfsorientierte Beleuchtung) zurückgegriffen werden. Alle Leuchtmittel sind so einzusetzen, dass sie nicht vertikal nach oben oder horizontal abstrahlen und die Lichtstreuung sich auf die unbedingt zu erhellenden Bereiche beschränkt.
- Zusätzlich kann die Lichtbelastung ggf. durch die Ergänzung/Verbreiterung der Gehölzbestände an der Westseite der Bahnlinie reduziert werden, die im Rahmen des landschaftsrechtlichen Ausgleichs erfolgen kann.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Ackerextensivierung

- Für die Beeinträchtigung von drei Fortpflanzungsstätten der Feldlerche muss bei Realisierung des Planvorhabens im zeitlichen Vorfeld funktionaler Ersatz geschaffen werden.



- Geeignet sind vor allem verschiedene Formen von Ackerextensivierungen im weitesten Sinne in einer großräumigen, offenen Agrarlandschaft. Im Einzelnen bieten sich u. a. die folgenden Förder- und Schutzmaßnahmen an, die einzeln oder kombiniert angewendet werden können (vgl. LANUV 2023a).
 - Extensivierung von Getreideanbau (doppelter Reihenabstand, reduzierte Düngung, keine Biozide),
 - Anlage und Pflege von Brachen (Mahd, Grubbern ab 1. August) und Blühfeldern,
 - Anlage von Ackerrand- und Blühstreifen (Mindestbreite 15 m),
 - Ernteverzicht von Getreide sowie Einbeziehen unbefestigter Feldwege mit geringer Störungshäufigkeit und Vorbehalt kurzrasiger Fahrspuren o. a. Streifen mit vegetationsfreien Stellen. Wenn keine unbefestigten Wege oder offene Bodenstellen vorhanden sind: Kombination mit Schwarzbrachestreifen („Kombistreifen“).

Für den Suchraum der Ausgleichsflächen in der offenen, störungsarmen Agrarlandschaft sind in Anlehnung an MKULNV und FÖA (2021) die folgenden Kriterien zu beachten:

Eine ausreichende Entfernung der Maßnahmenstandorte zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen ist sicherzustellen. Dies gilt sowohl für Vertikalstrukturen wie Waldränder als auch für Abstände zu Straßen, Siedlungen und Hofanlagen (Prädation durch Hauskatzen) sowie zu stark frequentierten Feldwegen (Spaziergänger, freilaufende Hunde).

Der empfohlene Umfang für die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme orientiert sich an den Vorgaben des Leitfadens zur Artenschutzprüfung in NRW (MUNLV & FÖA 2021): Die Maßnahme muss die Beeinträchtigung sowohl in quantitativer wie in qualitativer Hinsicht ausgleichen. Bei Funktionsverlust eines Feldlerchenreviers ist in der Regel ein Ausgleich von mindestens 1 ha erforderlich. Unter Umständen können für die Feldlerche im Acker aber auch kleinere Maßnahmenflächen ausreichend sein (LANUV 2023). Bei einer geeigneten Kombination von verschiedenen Schutz- und Fördermaßnahmen ist nach eigenen Erfahrungen des Büros raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR eine Flächengröße von 0,5 ha für die Neuschaffung eines zusätzlichen Feldlerchenreviers ausreichend. Nach MUNLV & FÖA (2021) gilt diese Mindestgröße auch für die Anlage von Blühflächen oder Ackerbrachen. Vorhabenbezogen resultiert somit ein Flächenbedarf für die Ausgleichsmaßnahmen von mindestens 1,5 ha.

Naturnahe Gestaltung des geplanten Regenrückhaltebeckens

Aufgrund seiner breiten Biotopansprüche bietet sich dem Sumpfrohrsänger ein vergleichsweise großes Spektrum verschiedener Krautgesellschaften auf nassen, aber auch trockenen Böden zur Besiedlung an. Zur Vermeidung einer Betroffenheit wird empfohlen, das geplante Regenrückhaltebecken naturnah und den Habitatansprüchen entsprechend zu gestalten.

Dies ist zu erreichen durch die Schaffung flacher und nährstoffreicher, gelegentlich überstauter Uferbereiche mit dicht stehenden, Deckung bietenden Hochstaudenbeständen. Neben in nährstoffreichen Habitaten dominant und spontan aufwachsenden Arten wie Brennnessel, Rainfarn, Knöterich oder Beifuß werden in feuchten Bereichen, dem Primärhabitat des Sumpfrohrsängers, Bestände mit Mädesüß, Wasserdost und Weidenröschen sowie anderen verzweigten Krautarten bevorzugt besiedelt (vgl. GLUTZ V. BLOTZHEIM 1997).



Die Reviergröße liegt im Mittel bei etwa 1.000 m². In Optimalhabitaten können Territorien aber auch nur 100 m² groß sein (GLUTZ V. BLOTZHEIM 1997). Auf dieser Grundlage empfiehlt sich die Optimierung der Uferbereiche des Regenrückhaltebeckens in einer Größenordnung von etwa 500 m². Hierzu sollte zumindest eine Uferzone über flache Uferbereiche mit gelegentlich überstauten Mulden verfügen. Alternativ kann dem Rückhaltebecken eine flache Mulde vorgelagert werden. Als Bodenmaterial kann der vorhandene nährstoffreiche Ackerboden Verwendung finden. Als Initialeinsaat der Ausgleichsfläche ist geeignetes Regiosaatgut zu verwenden (z. B. Saatmischung „Ufersaum“ der Firma Rieger-Hoffmann, Ursprungsgebiet 2). Der Schwerpunkt der Saatmischung muss dabei auf Arten der Gewässer begleitenden Hochstaudenfluren für flach überschwemmte Bereiche gelegt werden. Die Maßnahme kann neben dem artenschutzrechtlichen Aspekt auch zum landschaftsrechtlichen Ausgleich genutzt werden (multifunktionaler Ausgleich).

Eine Pflege der Fläche kann im mehrjährigen Abstand nach Bedarf erfolgen, eine zu starke Verbuschung der Fläche ist zu vermeiden. Ein Pflegeschnitt/Mahd sollte zum Schutz weiterer, sich ggf. ansiedelnder Arten (z. B. spezialisierte Schmetterlingsarten) im Spätsommer/Herbst erfolgen. Ein am Ackerrand vorhandener Entwässerungsgraben kann in die Pflegemaßnahmen einbezogen werden.

2.14.3 Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

Unter Berücksichtigung allgemeiner Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenfenster, Gehölzschonung, gestaffelte Gehölzentnahme) und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen für Feldlerche, Mäusebussard, Sumpfrohrsänger und möglicherweise des Feldhamsters kann der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Realisierung des geplanten Baugebietes ausgeschlossen werden.



3 Infrastruktur

3.1 Verkehr

3.1.1 Anbindung an der übergeordnete Verkehrsnetz

Die Kreisstadt Bergheim liegt ca. 18 km westlich der Kölner Stadtgrenze und befindet sich demnach im Einzugsbereich der Stadt Köln. Mit der Stadt Köln bestehen enge Pendelverflechtungen. Überregional ist das Plangebiet über die B 447, als wichtige Nord-Süd-Achse im Rheinischen Revier, nach Norden mit der ca. 5 km entfernten B 59 und nach Süden mit der ca. 7 km entfernten Autobahn A 61 verbunden. Regional wird das Plangebiet angebunden durch die unmittelbar östlich angrenzende L 93 (Richtung Bergheim-Quadrath-Ichendorf bzw. Büsdorf). Südlich verläuft die L 91, nach Westen zum Anschluss an die B 447 und nach Osten in Richtung Köln.

3.1.2 Äußere Erschließung des Plangebietes

Die äußeren Erschließungsmöglichkeiten unterscheiden sich hinsichtlich der jeweiligen Leistungsfähigkeit und städtebaulichen Einbindung, weshalb eine gestaffelte Erschließung aus mehreren Richtungen vorgesehen ist. Die Planung der inneren Erschließung wird in Kapitel 4.3 dargestellt.

Aufgrund der unmittelbaren Lage an der L 93 und L 91 besteht die Möglichkeit, wesentliche Anteile des entstehenden Verkehrs über diese Straßen abzuwickeln, ohne die umliegenden Wohngebiete zu belasten.

- Im Osten bietet sich insbesondere ein Anschluss an die L 93 am Knotenpunkt zur Unterfeldstraße an.
- Direkte Anschlussmöglichkeiten an die L 91 im Süden bestehen nach derzeitigem Stand nicht, jedoch kann eine indirekte Erschließung an die L 91 über die Peter-Achnitz-Straße und Zum Roemerfeld erfolgen.
- Im Westen des Geltungsbereichs besteht mit der Straße „Im Euel“ eine begrenzt leistungsfähige Straße, welche jedoch aufgrund anliegenden sozialen Infrastrukturen („Bildungsachse“) eine wichtige sozialräumliche Funktion aufweist.
- Nördlich bestehen Anschlussmöglichkeiten an die Pillauer sowie die Usedomer Straße, welche jedoch aufgrund der geringen Fahrbahnbreite und kleinteiligen Bebauung nur begrenzt leistungsfähig sind.

Für den Fuß- und Radverkehr ist zudem eine Erschließung über die Grünachse im Norden möglich. Im Nordwesten und Nordosten bestehen zudem diverse weitere Fußwege in die benachbarten Wohngebiete.

3.1.3 Öffentliche Verkehrsmittel

Der Bereich des Planraums wird derzeit von der Rhein-Erft-Verkehrsgesellschaft mbH mit folgenden Buslinien unmittelbar bedient:

- Linie 923 (Schülerverkehrslinie innerhalb der Stadt Bergheim)
- Linie 924 (Bergheim Bf – Oberaußem – Niederaußem – Rath – Bedburg Bf)
- Linie 961 (Weiden West (S) – Brauweiler – Glessen – Oberaußem – Quadrath-Ichendorf Bf – Bergheim)
- Linie 970 (Bocklemünd (Stadtbahn) – Pulheim Bf – Stommeln – Niederaußem – Oberaußem – Bergheim Bf)
- Linie 971 (Bergheim – Oberaußem – Niederaußem – Rommerskirchen Bf.)

In unmittelbarer Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Haltestelle „Peter-Achnitz-Straße“ am Versorgungszentrum, südlich des Geltungsbereichs. Darüber hinaus befinden sich die Haltestellen „Am Eulenturm“, „Am alten Maar“ und „Oberaußemer Straße“ ebenfalls südlich bzw. südwestlich des Bebauungsplangebietes in fußläufiger Entfernung. Nördlich und östlich des Bebauungsplans existieren derzeit keine Bushaltestellen in unmittelbarer Umgebung.



Der nächstgelegene Bahnhof ist Bergheim (Erft) und ca. 4 km Luftlinie von dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entfernt. Der Bahnhof Bergheim (Erft) ist mit den Buslinien 970 und 971 (ca. 20 min Fahrzeit) erreichbar. Durch die Regionalbahn RB 38 Köln – Horrem/Bedburg ist der Bahnhof Bergheim in die Richtungen Köln und Düsseldorf über die Bahn direkt angebunden. Es läuft bereits das Verfahren der DB, die Regionalbahn RB 38 von Köln nach Bedburg zur S-Bahn - Linie auszubauen. Weitere Bahnhöfe in der Umgebung sind der Bahnhof Pulheim (ca. 8 km Luftlinie entfernt) und der Bahnhof Horrem (ca. 7,2 km Luftlinie entfernt). Über die Bahnhöfe erfolgt unter anderem eine Anbindung nach Köln und Aachen.

Stadtbahnanschluss

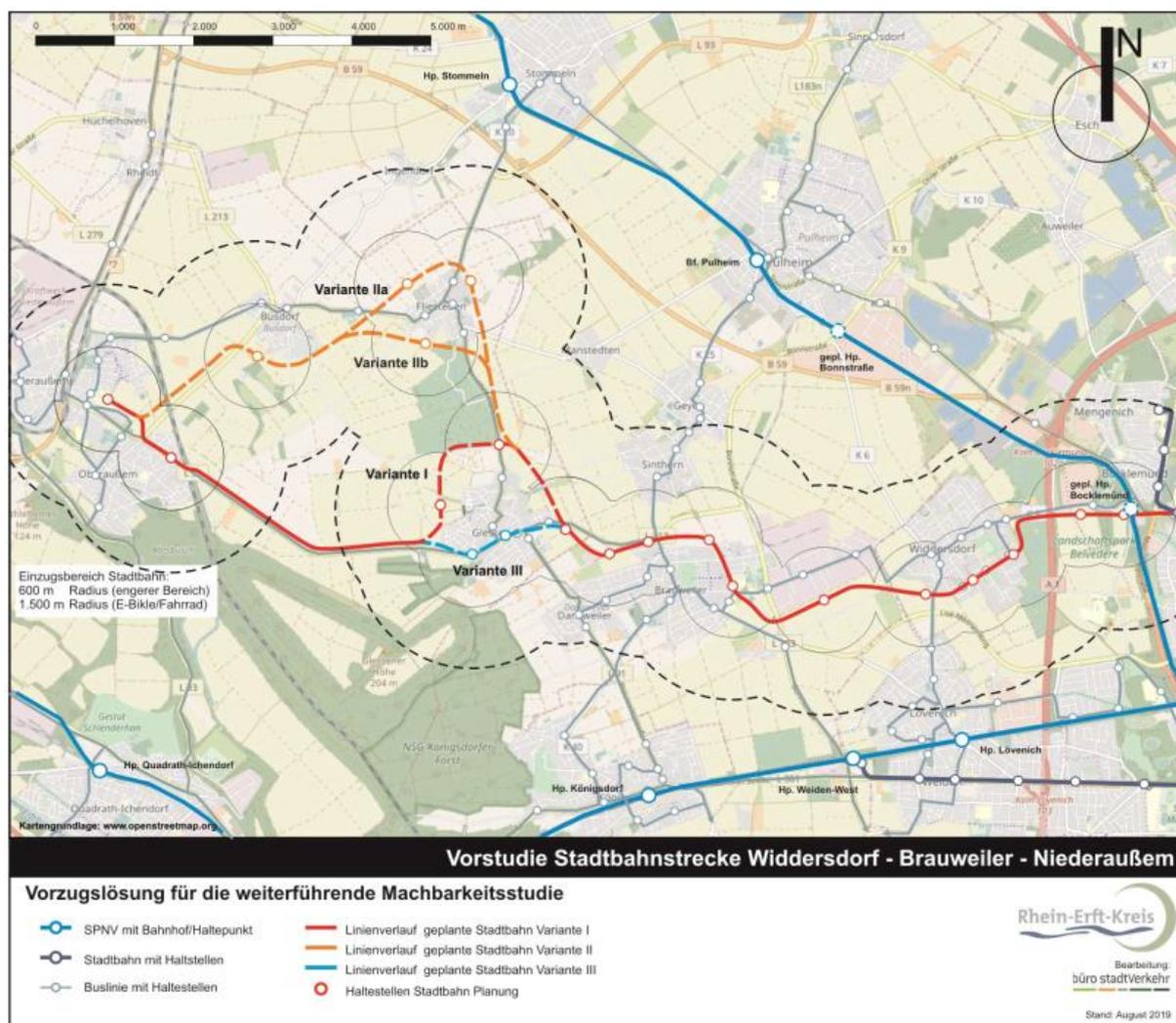
Für die Verlängerung der Stadtbahn Linie 4 wurde im Jahr 2021 im Auftrag der Rhein-Erft-Kreises unter der Beteiligung der Städte Köln, Bergheim und Pulheim eine Vorstudie zur Stadtbahnstrecke Widdersdorf – Brauweiler – Niederaußem durch das Büro stadtVerkehr erarbeitet. Die darin erarbeitete Vorzugsvariante des Verlaufes der Stadtbahnverlängerung hat seine Endhaltestelle im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und würde das Gebiet optimal erschließen. Die Darstellung im Regionalplan (siehe Kapitel 2.2) fußt auf der Vorstudie zur Stadtbahnverlängerung. Ein Ziel der Voruntersuchung war die Prüfung von Planfällen einer möglichen Trassenführung der Stadtbahn. In mehreren der untersuchten Varianten, so auch die Vorzugsvariante, würde die Endhaltestelle der Stadtbahn innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 309/Oa-Na "Im Euel" realisiert werden.

Gegenwärtig befindet sich die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie in der Vorbereitung. Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption wurde daher eine Fläche für den potenziellen Trassenverlauf sowie die Endhaltestelle vorgesehen, sodass diese nördlich der Peter-Achnitz-Straße liegen würde (siehe auch Kapitel 4.3).

Die nächst gelegene Haltestelle für den Anschluss an die Stadtbahn ist derzeit Frechen – Benzlarath und befindet sich ca. 11 km Luftlinie entfernt von dem Planbereich.



Abbildung 16: Mögliche Trassenverläufe der Stadtbahn



Quelle: Büro StadtVerkehr (2021)

3.2 Technische Infrastruktur

3.2.1 Entwässerungskonzept

Die auf den Baugebieten anfallenden Niederschläge sind im Sinne des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) zu beseitigen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Gebiet muss noch weiter im Detail untersucht werden. Grundsätzlich ist auf Grund der vorhandenen Schichten und der entsprechenden Untersuchungen für den Bebauungsplan Nr. 278/Na „Peter –Achnitz-Straße“, eher mit einer schlechten Versickerungsfähigkeit zu rechnen.

Das Asperschlager Fließ wird neu ausgebaut und kann nach einer entsprechend dimensionierten Rückhaltung im Gebiet, das Niederschlagswasser größtenteils ableiten.

Bis zur Durchführung der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB werden die hierzu erforderlichen Gutachten erarbeitet.



3.2.2 Technische Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 309 ist bislang aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht erschlossen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die technische Versorgung des Plangebietes mit Wasser (einschließlich Löschwasser), Strom und Telekommunikation sicherzustellen.

Der Vorhabenträger hat in enger Zusammenarbeit mit dem Fraunhofer Institut sowie verschiedensten Natur- und Artenschutzverbänden ein Konzept für die klimafreundliche Umsetzung von Wohnquartieren erarbeitet. Ein wichtiger und essenzieller Bestandteil dieses Konzeptes ist die klimafreundliche Umsetzung der Energieversorgung des Baugebietes. Dies soll nach Möglichkeit über ein kaltes Nahwärmenetz mit zentralem Bohrfeld, Photovoltaikanlagen sowie eine in der Nähe zu realisierende Freiflächenphotovoltaikanlage umgesetzt werden. Das Leitungsnetz und die Transformatorenanlagen werden dementsprechend dimensioniert und das Verteilungsnetz entsprechend aufgebaut werden. Dementsprechend werden ein Gasnetz sowie andere fossile Energieträger, welche klimaschädliche Gase imitieren, für das Baugebiet nicht präferiert.

3.3 Soziale Infrastruktur

Westlich an das Plangebiet angrenzend liegt ein Cluster aus verschiedenen sozialen Einrichtungen, bestehend aus mehreren Kindergärten, einer Förderschule sowie einem Begegnungszentrum. Weitere Schulen (u. a. eine Grund- sowie eine Realschule) befinden sich unter anderem ca. 500 m weiter südlich an der Brieystraße. Weitere Schulformen wie eine Gesamtschule und ein Gymnasium liegen außerhalb der Stadtteile Nieder- und Oberaußem.

Auf Basis des entwickelten städtebaulichen Konzepts ist davon auszugehen, dass in dem Baugebiet insgesamt nach der Fertigstellung rund 800 neue Wohneinheiten vorhanden sind. Da die Entwicklung in mehreren Schritten erfolgt, ist mit einem sukzessiven Zuzug zu rechnen. Die Bedarfe nach KiTa-Plätzen verteilen sich somit über einen längeren Zeitraum. Entsprechend der aktuellen "Kindertagesstättenbedarfsplanung der Kreisstadt Bergheim", GEBIT Münster, 2024 sollen die durch die Baugebietsentwicklung entstehenden Bedarfslagen, möglichst im Gebiet gedeckt werden. Dementsprechend sollen hier die Bedarfe durch den Neubau von zwei bis drei Kindertagesstätten gedeckt werden, deren genaue Größe anhand der tatsächlich entstehenden Wohneinheit und der sich daraus ergebenden Bevölkerungsentwicklung und Bedarfe noch zu ermitteln ist.

Die Entwicklung des Baugebietes wirkt sich auch auf die Bedarfe an Schulplätzen aus. In Rahmen der Evaluation und Fortschreibung des infrastrukturellen Schulentwicklungsplans Primarstufe (GEBIT Münster, 2023) wurde das Baugebiet "Im Euel" bereits mit berechnet. Demnach sind die bisher beschlossenen Ausbaumaßnahmen im Hinblick auf die zu erwartende Baugebietsentwicklung in Bergheim noch erforderlich und bedarfsdeckend. Die Bedarfsdeckung im Grundschulbereich für die beiden Sozialräume II (Niederaußem, Oberaußem, Auenheim) und III (Büsdorf, Glessen, Fliesteden und Rheidt-Hüchelhoven) wird durch den Ausbau der Odilia-Weidenfeld-Schule in Rheidt-Hüchelhoven abgesichert.

Die beiden Bedarfsplanungen für Kita und Grundschulen werden in 2 Jahren evaluiert.

Es wird nach aktuellem Planungsstand ein Spielflächenmehrbedarf von rund 14.200 m² prognostiziert. Künftig sollen bei der Planung von Quartiers-Spiel- und Freizeitflächen nicht mehr viele kleine Spielflächen (< 600 qm) sondern große Quartiers-Spielflächen für unterschiedliche Alters- und Nutzergruppen vorgesehen werden. Große Flächen können wesentlich attraktiver und abwechslungsreicher gestaltet werden, sich demografischen Veränderungen besser anpassen und weisen Einsparpotential bei Wartung, Pflege und Unterhalt auf. Des Weiteren sollen sie eine zentrale Versorgungsfunktion übernehmen. Darüber hinaus sollten naturnahe Gestaltungsgrundsätze und ein integrativer Ansatz bei der Planung Beachtung finden.



4 Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Rahmenplan für die Entwicklung des Bebauungsplans wurde im Jahr 2023 durch das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen in enger Abstimmung mit der Kreisstadt Bergheim erstellt. Zentrale Idee des Konzeptes war es, die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine klimafreundliche, innovative und gestalterisch hochwertige Erweiterung der Stadtteile Niederaußem und Oberaußem zu schaffen und zugleich eine Verbindung zwischen den Stadtteilen herzustellen.

Unklar war zum Zeitpunkt der Konzepterstellung, ob die Stadtbahnverlängerung der Kölner Linie 4, die bis dato lediglich im Rahmen einer Vorstudie untersucht wurde, zur Umsetzung gebracht wird. Daher erfolgte im Rahmen der Konzepterstellung eine Untersuchung, wie ein potenzieller Stadtbahnanschluss verträglich in das Gebiet integriert werden kann. Somit sind potenzielle Flächen für die Gleisanlagen sowie die Endhaltestelle konzeptionell vorgehalten. Zugleich berücksichtigt das Konzept eine abgewandelte Planung, falls der Stadtbahnanschluss nicht erfolgt.

Im Vorfeld der städtebaulichen Konzepterstellung erfolgte zusätzlich eine Analyse der Wohnungsmarktsegmente, welche für das Baugebiet infrage kommen. Hierbei wurden insbesondere Bevölkerungsprognosen, Wanderungsbewegungen sowie Pendelbewegungen von und nach Bergheim ausgewertet sowie durch qualitative Aussagen seitens der Stadtverwaltung ergänzt. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels ist davon auszugehen, dass der Anteil der Bergheimer Bevölkerung mit Bedarfen nach barrierefreien Wohnangeboten bis zur baulichen Fertigstellung des Gebietes deutlich gestiegen sein wird. Im Rahmen der Pflegeplanung des Rhein-Erft-Kreis ist beispielsweise dargestellt, dass auf Kreisebene bis zum Jahr 2040 ein deutlicher Zuwachs des Bevölkerungsanteils der Menschen über 70 Jahren zu erwarten ist. Für die Altersgruppe der über 80-Jährigen wird zwischen 2020 und 2040 ein Zuwachs von 30 % prognostiziert, bei den 70- bis 79-Jährigen sogar 41 %. Für die Kreisstadt Bergheim wird somit für die Altersklasse der über 80-Jährigen ein Anteil von 7,5 % an der Gesamtbevölkerung erwartet. Weitere Trends wie das „neue Arbeiten“ (z. B. Homeoffice) begünstigen eine Lage in mittelbarer Nähe zu Großstädten und sollen mit der Wohnbauentwicklung unterstützt werden, da diese Bergheim als Wohnstandort begünstigen.

Auf Basis der Analyse konnte festgehalten werden, dass die Entwicklung des Gebietes insbesondere für (junge) Familien, Paare über 50 Jahren sowie Senior:innen von Relevanz ist. Hieraus ergeben sich vielfältige Bedarfe, unter anderem an die Wohntypologien, hinsichtlich der Fortbewegung sowie das Angebot verschiedener Infrastrukturen, die im Rahmen des städtebaulichen Konzepts berücksichtigt wurden. Das Wohnangebot soll zudem eine sozial ausgewogene Mischung der Bewohner:innenstruktur ermöglichen. Daher sind sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen vorgesehen. Ein Teil der Mehrfamilienhäuser soll zudem eine soziale Förderung erhalten. Während für (junge) Familien insbesondere Einfamilien- und Doppelhäuser nachgefragt werden, wurde zusätzlich darauf geachtet, dass das Gebiet einen relevanten Anteil (barrierefreier) Mehrfamilienhäuser aufweist.

4.1 Planungskonzept und Nutzungsstruktur

Aufgrund der umgebenden Bestandsbebauung sieht der Rahmenplan einen sensiblen Umgang mit den umliegenden Nutzungen vor. Das Gebiet gliedert sich in mehrere Quartiere, die durch die Fortsetzung der nördlich und südlich angrenzenden Grünachse räumlich gegliedert werden.

Im Norden und Osten des Gebietes sind daher vor allem kleinteilige Bebauungsstrukturen aus freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen, die sich in die Umgebung einfügen. Zugleich bilden diese, am künftigen Siedlungsrand, einen sanften Übergang in den Landschaftsraum. Darüber hinaus sind im Rahmen des Konzeptes Reihen- und Kettenhäuser vorgesehen, als verdichtete Variante des „klassischen“ Einfamilienhauses.



Im Westen des Plangebietes, im Umfeld des bestehenden Misch- und Sondergebietes, sind gemischte und immissionsverträgliche Nutzungen geplant, um dem Trennungsgebot zu entsprechen. In diesem Gebiet sind daher sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Ebenfalls sind Flächen für die Mobilität vorgehalten, darunter auch der Standort für die potenzielle Stadtbahnendhaltestelle, da von dieser ebenfalls relevante Schallimmissionen zu erwarten sind.

Als Übergang von dem bezeichneten gemischten Gebiet in das neue Wohngebiet ist eine „urbane Mitte“ des Wohnquartiers mit weiteren, das Wohnen ergänzenden Nutzungen, geplant. Die gewerblichen und sozialen Nutzungen, welche vor allem in den Erdgeschosszonen bzw. in den unteren Geschossen vorgesehen sind, sollen eine belebte Atmosphäre sicherstellen. Hierzu zählen beispielsweise gastronomische Angebote, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Kern der urbanen Mitte ist der Quartiersplatz, um den sich diverse Nutzungen bündeln. Durch die dichte Bebauung in dem urbanen Quartier ist es möglich, den Bewohner:innen kurze Wege zu den angrenzenden Nahversorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs zu ermöglichen, was vor allem für mobilitätseingeschränkte Personen einen wesentlichen Wohnstandortfaktor darstellt.

Darüber hinaus ist insbesondere südwestlich und südöstlich eine dichte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Hierfür ist eine geschlossene Bebauung geplant, die zugleich auch einen optischen sowie akustischen Schutz vor der L 91 und L 93 darstellt. Durch die geplante dichte Bebauung wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und es kann eine weitere Flächeninanspruchnahme reduziert werden.

Darüber hinaus sind in dem Rahmenplan zwei Standorte von Kindertagesstätten vorgesehen, welche sich im Westen sowie an nordöstlichen Gebietsrand befinden. Die geplanten Standorte eignen sich vor allem aufgrund der Nähe zur geplanten Grünachse.

Die geplante Geschossigkeit der Bebauung interagiert mit der Umgebung und sieht eine Höhenstaffelung vor. Während die Bebauung im Norden des Gebietes überwiegend zweigeschossig vorgesehen ist, ist im Süden eine überwiegend dreigeschossige Bebauung geplant. Darüber hinaus erfolgt eine Betonung von stadträumlich wichtigen Räumen, welche durch ein zusätzliches Geschoss im Vergleich zur umgebenden Bebauung städtebaulich betont werden sollen. Somit sind an Schnittpunkten von räumlichen Wegebeziehungen sowie den Quartierseingängen punktuelle Verdichtungen mit bis zu vier Vollgeschossen vorgesehen.

4.2 Grün- und Freiraumkonzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, den vorhandenen Grünzug nördlich des Plangebiets zu verlängern, um die identifikationsbildenden Funktions- und Raumbeziehungen fortzuführen. Es wird daher beabsichtigt, das Plangebiet durch Grünverbindungen zu gliedern, sodass jedes Wohngebäude eine fußläufige Entfernung zu einem Teilraum der Grünachse aufweist. Innerhalb der Grünachse sollen auch Spiel- und Sportangebote implementiert werden. Zugleich dient der Grünraum zur stadträumlichen Auflockerung und der Kühlung des Gebietes. Die Grünachse mündet im Süden in den Grünraum Ecke Oberaußemer Straße/Niederaußemer Straße, sodass ein Lückenschluss begünstigt wird. Es wird eine Fortführung des Grünzuges zum ehemaligen Sportplatz Oberaußem und von diesem weiter in Richtung Fortunafeld ermöglicht.

Eine wesentliche Zielsetzung der Grünachse besteht darin, dass diese nicht nur den Bewohner:innen des neues Gebietes, sondern auch von der Bewohnerschaft der umliegenden Wohngebiete genutzt werden kann. Daher sieht das Konzept diverse Wegeverbindungen nach außen vor, um eine Fortbewegung abseits der Straßen zu ermöglichen. Gleichzeitig soll über die Grünachsen mit kombiniertem Geh- und Radweg auch die Fortbewegung zu den sozialen Einrichtungen wie den benachbarten Schulen ermöglicht werden. Die Grünverbindungen sind so angeordnet, dass möglichst wenige Konfliktpunkte zu den Straßen bestehen.



Zugleich soll die Grünachse als Retentionsfläche im Falle von Starkregenereignissen dienen. Die Grünachse erschließt sich daher insbesondere über die bestehenden Senken, welche im Falle von Starkregenereignissen betroffen sind.

Es ist zudem geplant, die für die Stadtbahn vorgesehenen Flächen vorerst als Grünfläche zu nutzen, ehe später Folgenutzung eintritt.

4.3 Mobilität und Erschließung

Um die Verkehrsbelastung einzelner Straßen zu reduzieren, sind in dem städtebaulichen Rahmenplan insgesamt fünf Eingänge für den motorisierten Verkehr in das Gebiet vorgesehen. Im Norden ist ein Eingang über die Pillauer Straße vorgesehen, welcher ausschließlich den Teil des Einfamilienhausgebiets anschließt. Alternativ wäre auch eine Erschließung über die Usedomer Straße denkbar. Im Westen sind sowohl ein Zugang über die Straße Im Euel als auch über die Straße im Römerfeld möglich. Die städtebauliche Konzeption eröffnet beide Möglichkeiten, wartet jedoch auf die Anregungen des Verkehrsgutachtens, ob ggf. nur eine Erschließung empfohlen wird. Im Südwesten wird zudem die Erschließung über die Peter-Achnitz-Straße an die L 91 ermöglicht. Am östlichen Rand wird zudem ein leistungsstarker Eingang vorgesehen, welcher das Bebauungsplangebiet an die L 93 anschließt. Daran anknüpfend wird zudem eine mögliche Erschließung an die nördlich angrenzende Potenzialfläche vorgesehen, um die perspektivische Möglichkeit einer weiteren Bebauung zu gewährleisten.

Innerhalb des Plangebietes sind diverse von den Straßen abgewandte Fuß- und Radwege vorgesehen. Hiermit soll die konfliktfreie Fortbewegung unterstützt werden und die Distanz von Wegen reduziert werden.

Eine wesentliche Zielsetzung des Konzepts besteht darin, die motorisierten Verkehrswege innerhalb des Gebietes als auch der Wege des Quell- und Zielverkehrs zu reduzieren. Darüber hinaus sollen Mobilitätsalternativen zum eigenen Auto zur Verfügung gestellt werden. Neben der bereits dargestellten Stadtbahnhaltestelle ist daher ein Mobilitätshub im Umfeld der Haltestelle vorgesehen, in dem insbesondere Sharing-Angebote wie Lastenräder und E-Mobilität zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Supermärkten sollen somit Synergieeffekte hergestellt werden.

Aufgrund der Unklarheit über die Stadtbahn besteht zudem eine alternative Erschließung des Gebietes im Südosten. Im Falle einer Nicht-Realisierung der Stadtbahn wäre eine Ringschließung im Südosten denkbar.

Innerhalb des Gebietes sind im Rahmen der Mehrfamilienhausbebauung überwiegend Tiefgaragen vorgesehen. Im Bereich der kleinteiligen Einfamilien-, Reihen und Kettenbebauung ist eine oberirdische Anordnung der privaten Stellplätze vorgesehen. Darüber hinaus wird im weiteren Verfahren die Ausstattung mit dezentralen Sharing-Angeboten geprüft.

4.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Der Bebauungsplan wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht über einen Rechtsplan nach Planzeichenverordnung, vielmehr über ein städtebauliches Konzept vorgelegt. Mit dem städtebaulichen Konzept werden die Planinhalte transparent und bürger:innenfreundlich in einer übersichtlichen Form dargestellt, wie sie über die abstrakte Darstellung eines Rechtsplans nicht möglich ist.

Bis zur Durchführung der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgt die Erarbeitung eines Rechtsplans mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.



Abbildung 17: Städtebaulicher Rahmenplan (Stand Februar 2024)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen; Kartengrundlage: Geobasis NRW



4.5 Flächenbilanz

Abbildung 18: Flächenbilanz der Planung

Nutzung	ca. qm	Flächenanteil am Plangebiet in %
Bauland	148.550	63,8%
Öffentliche Verkehrsflächen, gesamt	47.000	20,2%
- davon vorgehalten für die Stadtbahn	6.000	2,6%
Öffentliche Grünflächen	37.450	16,1%
Geltungsbereich	233.000	100,0%

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen



5 Auswirkungen und Kosten der Planung

Der Investor entwickelt das Gebiet in Kooperation mit der Kreisstadt Bergheim und agiert hierbei als Vorhabenträger. Es werden bis zum Satzungsbeschluss städtebauliche Verträge unterzeichnet, sodass die Planungs- und Erschließungskosten sowie die gebietsbezogenen Infrastrukturfolgekosten durch den Vorhabenträger getragen werden.



6 Umweltbericht

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zu diesem Bebauungsplan wird auf Grundlage der vorliegenden Informationen ein Umweltbericht (Teil B der Begründung) erarbeitet.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet. Die umweltrelevanten Belange und Schutzgüter werden im landschaftspflegerischen Begleitplan erfasst und hinsichtlich ihrer Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet. Die Auswirkungen der Planungen werden aufgezeigt und in ihrer Erheblichkeit gewichtet. Im Bebauungsplan Nr. 309/Oberaußem - Niederaußem „Im Euel“ sollen Maßnahmen zur Minderung, zur Kompensation und zum Ausgleich der Eingriffe festgelegt werden.

Der Umweltbericht wird bis zur Durchführung der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 sowie 4 Abs. 2 BauGB abschließend erarbeitet.



7 Quellenverzeichnis

Bezirksregierung Köln, Köln: Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln), Mai 2001

Bezirksregierung Köln, Köln: Regionalplan Köln – Entwurf 2021, Februar 2022

BüroStadtVerkehr, Hilden: Vorstudie Stadtbahnstrecke Widdersdorf – Brauweiler – Niederaußem Gesamtbericht, Januar 2021

GEBIT Münster: Kindertagesstättenbedarfsplanung der Kreisstadt Bergheim, 2024

GEBIT Münster: Evaluation und Fortschreibung des infrastrukturellen Schulentwicklungsplans Primarstufe, 2023

Kreisstadt Bergheim: Spiel- & Freizeitflächen-Bedarfsplan der Kreisstadt Bergheim, 2024

Gertec GmbH Ingenieurgesellschaft, Essen: Integriertes Klimaschutzkonzept der Kreisstadt Bergheim – Fortschreibung des Integriertes Klimaschutzkonzeptes aus dem Jahr 2010, Stand 2021

Goldschmidt Archäologie & Denkmalpflege, Düren: Historische Recherche und planungsrechtliche Prognose Bergheim-Niederaußem, November 2022

ISG Institut für Sozialforschung und Gesellschaftspolitik GmbH, Köln: Kommunale Pflegeplanung im Rhein-Erft-Kreis – Fortschreibungsbericht 2021, November 2022

Jung Stadtkonzepte, Köln: STEK BM 2025 – Stadtentwicklungskonzept Bergheim 2035, Januar 2019

Planersocietät, Dortmund: Masterplan Mobilität der Kreisstadt Bergheim – Endbericht, März 2022

Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Aachen: Baugebietsentwicklung Bergheim „Im Euel“ Faunistische Kartierungen und Fachbeitrag zur ASP – Entwurf, November 2023

Rhein-Erft-Kreis, Amt für Kreisentwicklung, Ökologie und Klimafolgenanpassung, Bergheim: Landschaftsplan 7 Rommerskirchender Lössplatte, 12. Änderung, Stand Dezember 2021



Abbildungen

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 309	7
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem aktuell gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln	9
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf für den Regionalplan Köln, Teildarstellung des Rhein-Erft-Kreis	10
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim	11
Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 002/Na „Niederaußem Ost“	13
Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 200.1/Oa-Na „Versorgungsbereich Im Euel“	14
Abbildung 7: Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 278/Na „Peter-Achnitz-Straße“	15
Abbildung 8: Bebauungsplan Nr. 278.1/Na „Peter-Achnitz-Straße – West“	16
Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 010/Na „Brandenburger Straße“	17
Abbildung 10: Bebauungsplan Nr. 144/Na „Erweiterung Brandenburger Straße“	18
Abbildung 11: Bebauungsplan 200.3/Na „Im Euel – Alte Maar“	19
Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Nr. 7 „Rommerskirchener Lößplatte“	20
Abbildung 13: Ausschnitt der vereinfachten Starkregen-Gefährdungsabschätzung	21
Abbildung 14: Ausschnitt des stadträumlichen Strategieplans	23
Abbildung 15: Ungefähre Fundstellen innerhalb des Projektgebiets	28
Abbildung 16: Mögliche Trassenverläufe der Stadtbahn	35
Abbildung 17: Städtebaulicher Rahmenplan (Stand Januar 2024)	40
Abbildung 18: Flächenbilanz der Planung	41