



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung	3
1.2	Verfahren	3
2	Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen	5
2.1	Lage, Nutzung und Umfeld des Geltungsbereichs	5
2.2	Regionalplan	7
2.3	Flächennutzungsplan	8
2.4	Landschaftsplan und Schutzgebiete	9
2.5	Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete	10
2.6	Starkregenisikovorsorge	11
2.7	Artenschutz	11
3	Infrastruktur	13
3.1	Verkehr	13
3.1.1	Anbindung an der übergeordnete Verkehrsnetz	13
3.1.2	Äußere Erschließung des Plangebietes	13
3.1.3	Öffentliche Verkehrsmittel	13
3.2	Technische Infrastruktur	15
3.2.1	Niederschlagswasserbeseitigung	15
3.2.2	Technische Ver- und Entsorgung	15
3.3	Soziale Infrastruktur	15
4	Inhalt der 153. Flächennutzungsplanänderung	17
4.1	Wohnbauflächen	17
4.2	Gemischte Baufläche	17
4.3	Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage	17
4.4	Flächennutzungsplanänderungsdarstellung	18
4.5	Flächenbilanz	18
5	Umweltbericht	19
6	Quellenverzeichnis	20



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 stadtVerkehr, 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 der derzeit gültige Flächennutzungsplan in Teilen des Gebietes den geplanten Nutzungen widerspricht, wird dieser im Rahmen der 153. Änderung angepasst. Parallel hierzu erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 309 Oberaußem - Niederaußem „Im Euel“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 309 hat dieselbe Abgrenzung wie die 153. Flächennutzungsplanänderung.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V. m. § 1a BauGB ist zur Änderung des Flächennutzungsplans die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich, in dem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse werden in dem Umweltbericht dargestellt, welcher gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung 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.



Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne 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.

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. Der Flächennutzungsplan bereitet mögliche bauliche Nutzungen lediglich vor. Erst mit Umsetzung der Planung, basierend auf den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan), erfolgt ein Eingriff in Natur- und Landschaft. Zu dem Bebauungsplan Nr. 309, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird, 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 der 153. Flächennutzungsplanänderung liegt zwischen den bestehenden Siedlungskörpern der Stadtteile Oberaußem und Niederaußem. 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 der 153. Flächennutzungsplanänderung 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 der 153. Flächennutzungsplanänderung 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, , 1088, 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.

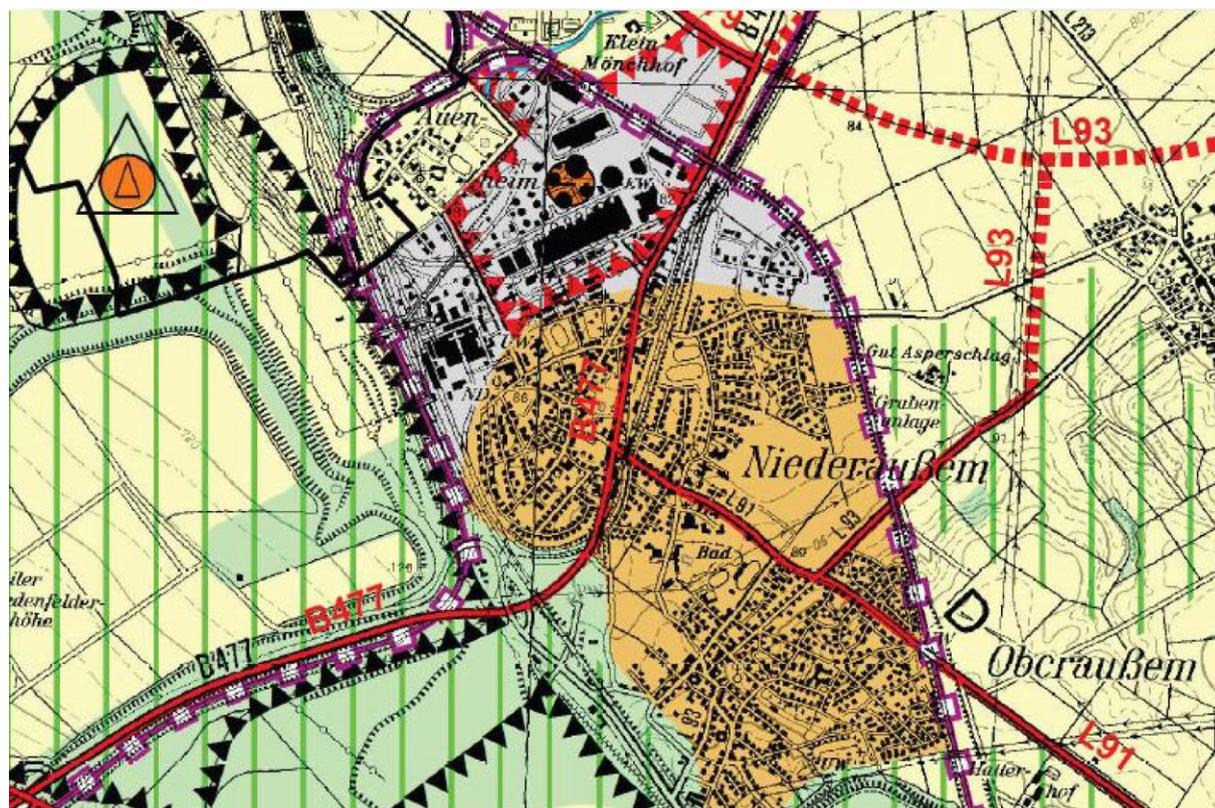


Im Norden und Westen des Geltungsbereiches grenzen Wohngebiete des Stadtteils Niederaußem an, im Süden Wohngebiete des Stadtteils Oberaßem. Die umgebende Bebauung wird geprägt durch Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser. Zum Teil liegen auch vereinzelte Mehrfamilienhäuser in der Umgebung. Westlich des 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 Einzelhandelsnutzungen, 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.

2.2 Regionalplan

Der Planbereich ist im derzeit gültigen Regionalplan des Teilabschnitts Region Köln als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

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



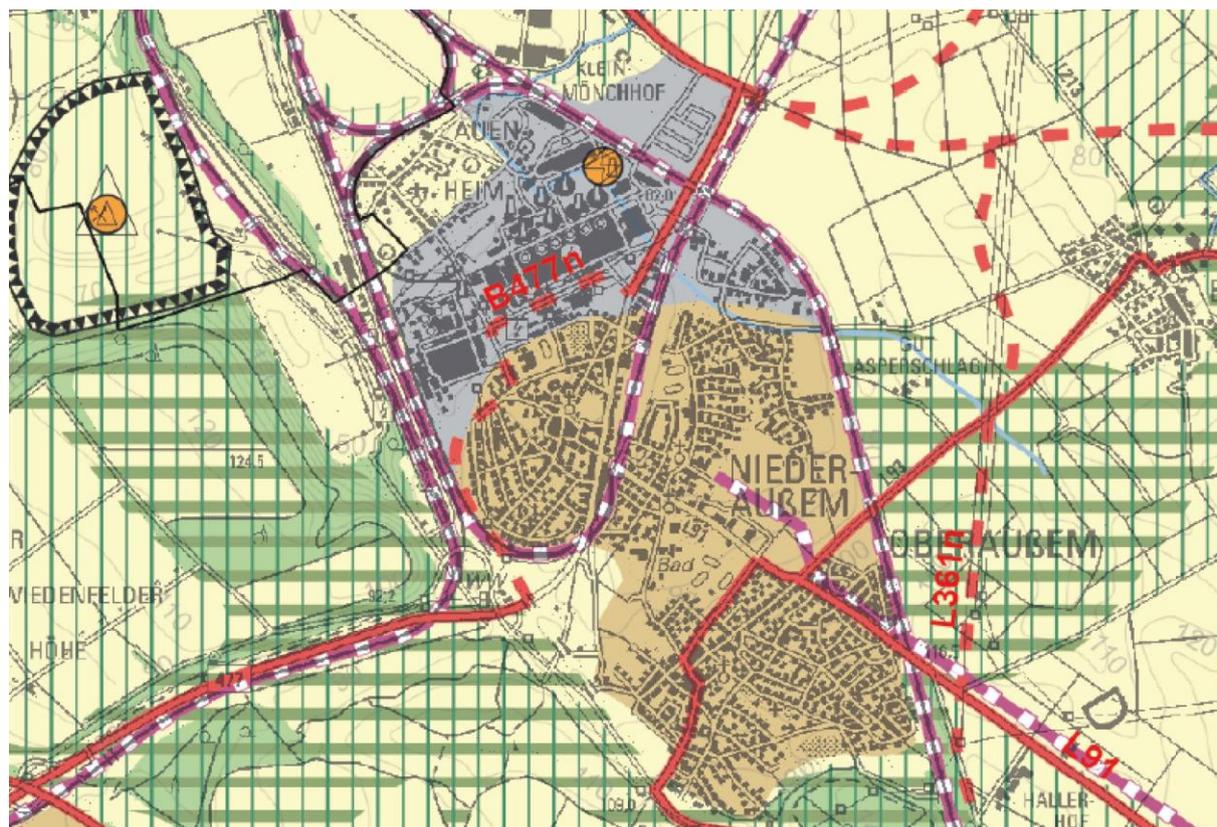
Quelle: Bezirksregierung Köln

Auch im Entwurf des neuen Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln ist die Fläche als ASB dargestellt. Somit entspricht die Planung für die 153. FNP-Änderung den aktuellen und zukünftigen regional- und landesplanerischen Vorgaben. Darüber hinaus ist im aktuellen Regionalplanentwurf ein Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt, der im Geltungsbereich der 153. Flächennutzungsplanänderung endet. Da, wie unter Kapitel 3.1 dargestellt, die Linienführung der geplanten Stadtbahnverlängerung derzeit noch nicht feststeht, wird diese Trasse noch nicht in die 153. FNP-Änderung übernommen.



Die Fläche zwischen Nieder- und Oberaußem 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 erforderlich ist.

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



Quelle: Bezirksregierung Köln

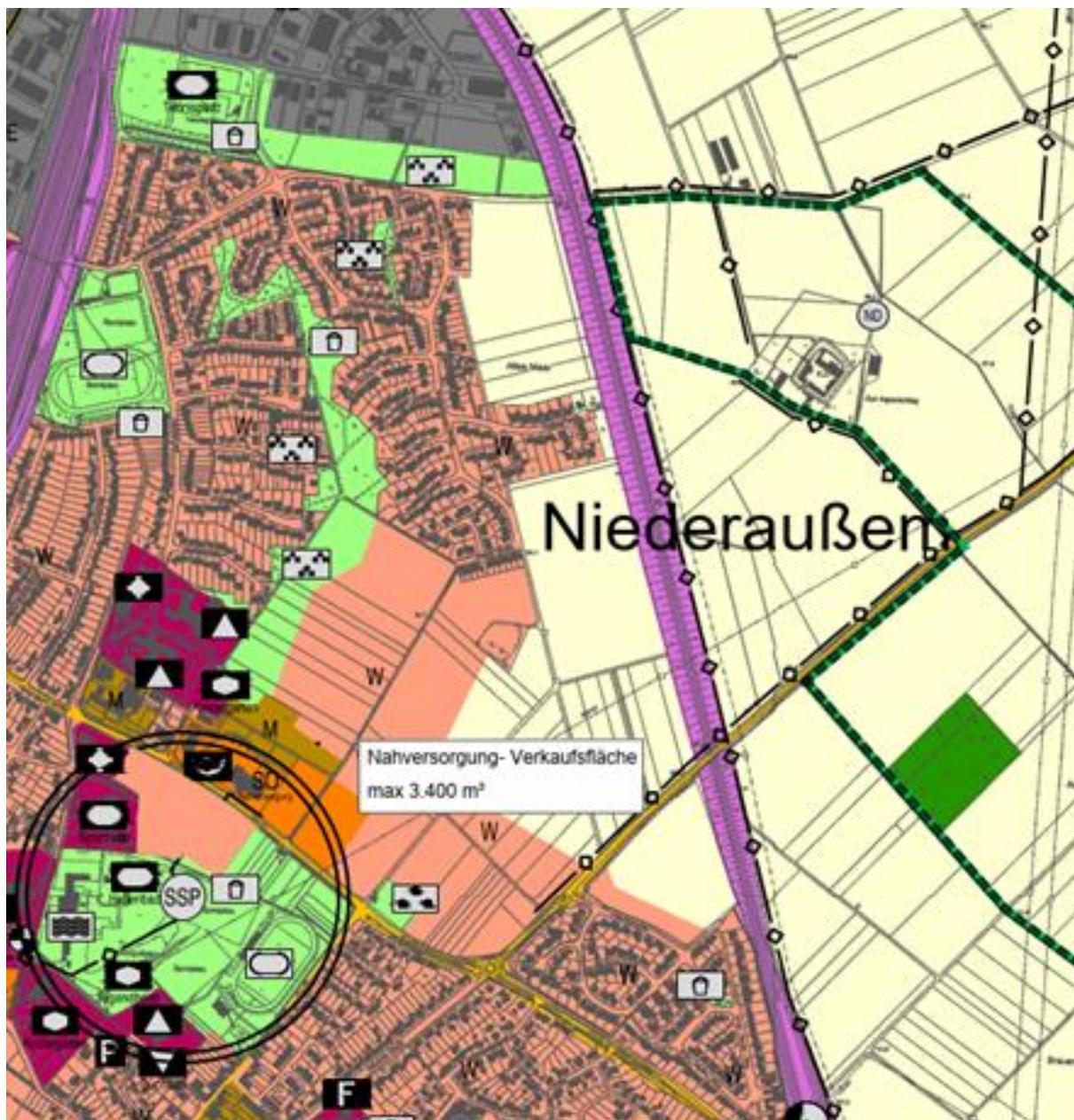
2.3 Flächennutzungsplan

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 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 309/Na „Im Euel“ durchgeführt.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim



Quelle: Kreisstadt Bergheim

2.4 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.

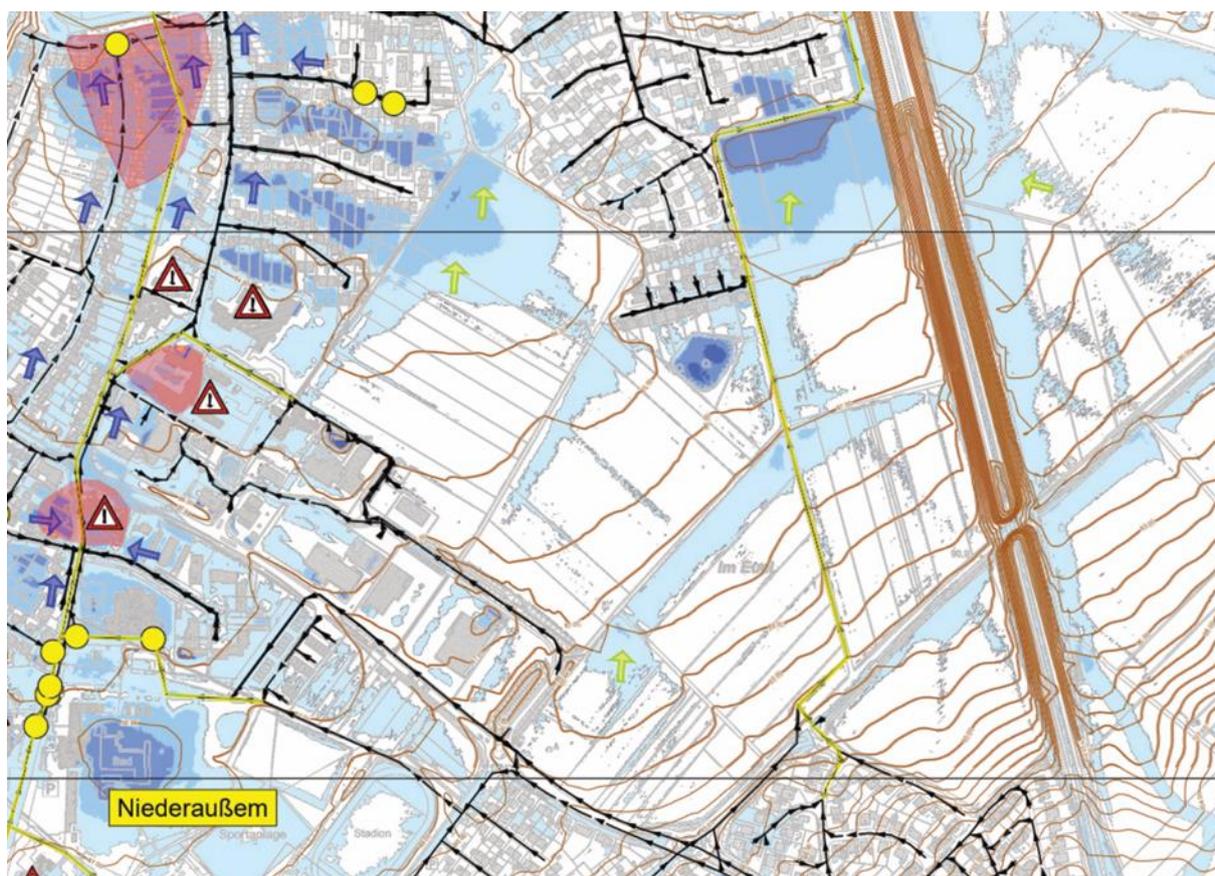
Enthält ein Landschaftsplan Darstellungen in Bereichen eines Flächennutzungsplans, für die dieser eine bauliche Nutzung vorsieht, tritt der Landschaftsplan gemäß § 20 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)



2.6 Starkregenisikovorsorge

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 6: 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 Starkregenereignissen (90 mm/h, D= 60 min) im Plangebiet große Wasserflächen bilden können. Dies betrifft, entsprechend 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.

2.7 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. Die Artenschutzprüfung der Stufe I (Vorprüfung) wurde bereits durchgeführt. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse befindet sich gegenwärtig die artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II (Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände) in der Erarbeitung. Diese wird voraussichtlich im zweiten Quartal des Jahres 2024 abgeschlossen.



Unter Berücksichtigung allgemeiner Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenfenster, Gehölzschonung, gestaffelte Gehölzentnahme) und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen für Feldlerche, Mäusebussard und Sumpfrohrsänger kann der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 I 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 angeschlossen sind die Stadtteile Niederaußem und Oberaußem über den rund 7 km entfernten Autobahnanschluss der A 61. Regional wird das Plangebiet angebunden durch die unmittelbar östlich angrenzende L 93 (Richtung Bergheim-Quadrath-Ichendorf bzw. Büsdorf). Südlich verläuft die L 91, die in Richtung Köln führt.

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.

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

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 Flächennutzungsplanänderungsgebietes in fußläufiger Entfernung. Nördlich und östlich des Geltungsbereichs 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 Ver-

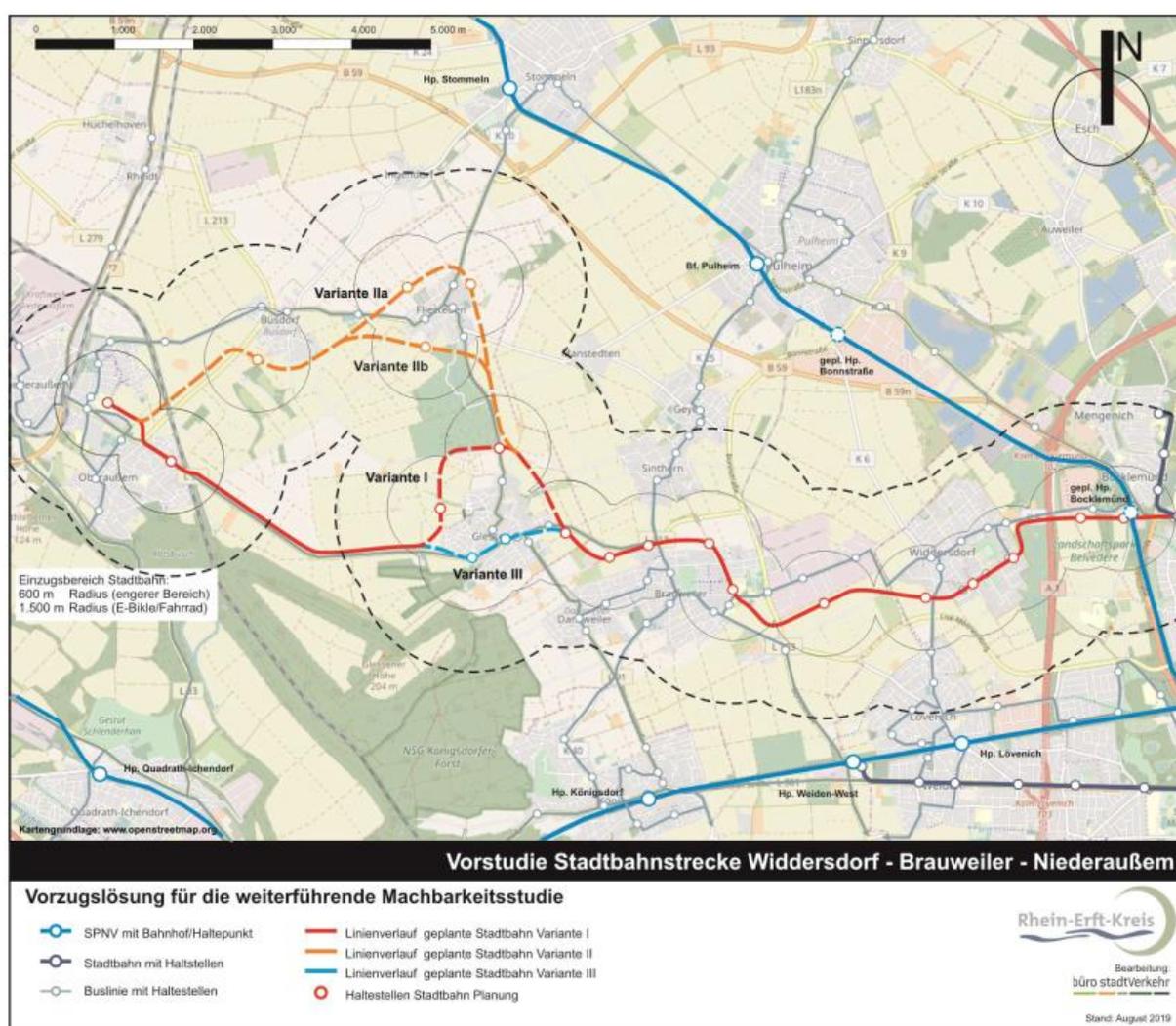


laufes der Stadtbahnverlängerung hat seine Endhaltestelle im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und würde das Gebiet optimal erschließen. Die Darstellung im Regionalplan fußt auf der Vorstudie zur Stadtbahnverlängerung (siehe Kapitel 2.2). Darüber hinaus besteht zudem die Überlegung, die Linie 1 bis nach Niederaußem zu verlängern. 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 der 153. Flächennutzungsplanänderung "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.

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

Abbildung 7: mögliche Trassenverläufe der Stadtbahn



Quelle: Büro StadtVerkehr (2021)



3.2 Technische Infrastruktur

3.2.1 Niederschlagswasserbeseitigung

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. Aufgrund des Gefälles im Gebiet muss jedoch untersucht werden, inwieweit der Niederschlag im nordwestlichen Bereich des Gebietes in die vorhandene Kanalisation in Niederaußem mit eingeleitet werden kann. Desweiteren wird geprüft, ob Niederschlagswässer im südlichen Bereich des Gebietes (Bereich der Peter-Achnitz-Straße) in das dort vorhandene Rückhaltebecken mit eingeleitet werden können.

Teile des Regenwassers aus dem nordwestlichen Bereich, die aufgrund des Gefälles nicht in Richtung des Regenrückhaltebeckens fließen können, müssen durch die dort vorhandene Kanalisation aufgenommen werden. Bzw. es muss untersucht werden, ob diese noch weiteres Regenwasser aufnehmen kann.

Im Umfeld des Plangebiets an der Peter-Achnitz-Straße besteht ein Regenrückhaltebecken, welches im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 278.1/NA „Peter-Achnitz-Straße West“ festgesetzt wurde. Da das Regenrückhaltebecken nach gegenwärtigem Stand überdimensioniert ist, ist eine teilweise Nutzung für die geplante Bebauung im Umfeld zu prüfen. Darüber hinaus wird die Anlage eines zusätzlichen Regenrückhaltebeckens östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 309 geprüft.

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.

Die Energieversorgung der Baugebiete soll klimafreundlich umgesetzt werden. Dies soll nach Möglichkeit über ein kaltes Nahwärmenetz mit zentralem Bohrfeld, Photovoltaikanlagen sowie eine in der Nähe zu realisierende Photovoltaik-Freiflächenanlage umgesetzt werden. Das Leitungsnetz und die Transformatorenanlagen müssen hieraus dimensioniert und das Verteilungsnetz entsprechend aufgebaut werden. Ein Gasnetz sowie andere fossile Energieträger, welche klimaschädliche Gase imitieren, werden für die Baugebiete nicht präferiert. Eine Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern und Versorgungsträgern steht diesbezüglich noch aus.

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 Wohneinheiten bestehen. Da die Entwicklung voraussichtlich in mehreren Schritten erfolgt, ist mit einem sukzessiven Zuzug zu rechnen. Die Bedarfe nach KiTa-Plätzen verteilen sich somit über einen längeren Zeitraum. Gemäß der verwaltungsinternen Kalkulationen können die Bedarfe über die bestehenden Kindertagesstätten sowie durch den Neubau von zwei viergruppigen oder zwei sechsgruppigen Kindertagesstätten gedeckt werden. Zur Gewährleistung der schulischen Bildung sind die bestehenden Einrichtungen ausreichend dimensioniert. Es wird nach aktuellem Planungsstand ein Spielflächenmehrbedarf von rund 14.200 m² prognostiziert.

Da Kindertagesstätten in den aus den dargestellten Wohnbauflächen zu entwickelnden Baugebieten (z. B. allgemeine Wohngebiete) allgemein zulässig sind, ist auf Ebene des Flächennutzungsplans eine Darstellung von Kindertagesstätten nicht zwingend erforderlich.



4 Inhalt der 153. Flächennutzungsplanänderung

4.1 Wohnbauflächen

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der 153. Änderung bereits heute überwiegend Wohnbauflächen dar. Die Anordnung der Wohnbauflächen wird, wie nachfolgend dargestellt, kleinräumig entsprechend des städtebaulichen Konzepts angepasst. Insgesamt wird der Anteil der Wohnbauflächen um rund 26.000 m² erhöht.

Im Osten des Geltungsbereichs ist bislang eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese soll im Rahmen der 153. Änderung in eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO umgewandelt werden. Damit soll eine Arrondierung des Siedlungskörpers sowie eine räumliche Verknüpfung der Stadtteile Niederaußem und Oberaußem planungsrechtlich ermöglicht werden. Durch die Wohnbaufläche können die erforderlichen Flächen zur Verfügung gestellt werden, um den dargestellten Bedarfen durch den demographischen Wandel und das erwartete Bevölkerungswachstum zu entsprechen.

4.2 Gemischte Baufläche

Angrenzend an die bestehende Gemischte Baufläche und das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ südwestlich des Geltungsbereichs, wird eine gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO vorgesehen und damit das bereits bestehende Mischgebiet arrondiert. Hiermit wird einerseits dem Trennungsgebot entsprochen, um einen städtebaulichen und immissionsverträglichen Übergang zur Wohnbebauung zu gewährleisten. Andererseits soll mit der Darstellung einer gemischten Baufläche eine kompakte und nutzungsgemischte Bebauung im Umfeld des Nahversorgungsgebietes und ggf. der zukünftigen Endbahnhaltstelle der Stadtbahnverlängerung ermöglicht werden, um dem Leitbild der Stadt mit kurzen Wege zu entsprechen.

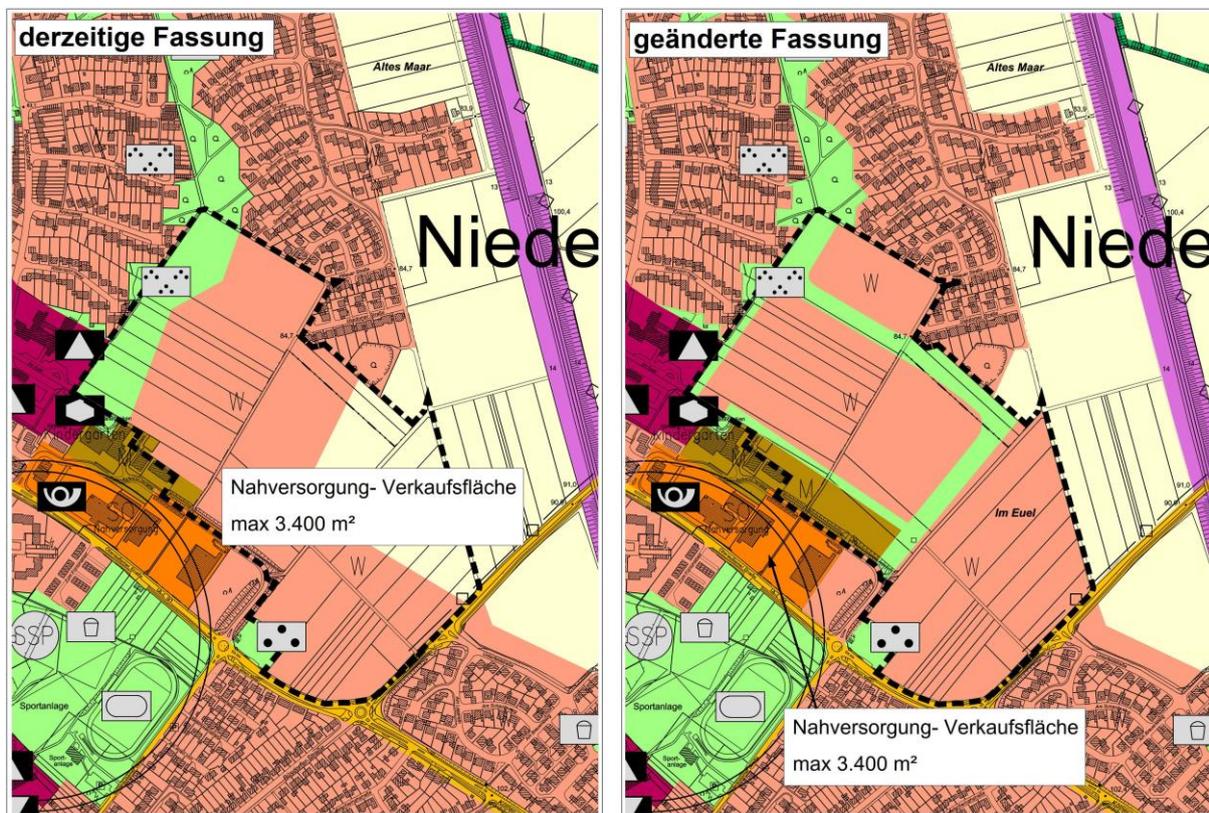
4.3 Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage

Das künftige Gebiet mit Wohn- und Mischnutzung soll räumlich durch den Verlauf einer Grünfläche gegliedert werden. Hierzu wird die nördlich angrenzende Grünachse durch das Gebiet verlängert. Die bislang dargestellte Grünfläche wird im Westen leicht zurückgenommen, dafür jedoch zugunsten einer besseren Erreichbarkeit für das gesamte Gebiet im Osten verlängert. Zugleich kann mithilfe der Grünfläche ein ökologischer Ausgleich für Versiegelungen im Umfeld geschaffen werden. Bilanziell ist damit insgesamt eine Erhöhung des Grünflächenanteils um rund 11.000 m² vorgesehen (siehe auch Kapitel 4.5). Die Zweckbestimmung „Parkanlage“ verweist auf die Zielsetzung, einen Aufenthaltsraum für die Wohnbevölkerung zu entwickeln.



4.4 Flächennutzungsplanänderungsdarstellung

Abbildung 8: Vorentwurf der 153. Flächennutzungsplanänderung



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Darstellung basiert auf dem Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim und der Amtlichen Basiskarte

4.5 Flächenbilanz

Abbildung 9: Flächenbilanz der Flächennutzungsplanänderung

Nutzung	Bestand in ha	Neu in ha
Wohnbaufläche	15,85	18,43
Grünfläche	2,44	3,51
Landwirtschaftliche Fläche	4,75	0,00
Gemischte Baufläche	0,22	1,39
Sondergebiet "Nahversorgung"	0,07	0,00
Geltungsbereich der 153. Änderung	23,33	23,33

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen



5 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 dieser Flächennutzungsplanänderung 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 sowie der landschaftspflegerische Begleitplan werden bis zur Durchführung der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB abschließend erarbeitet.



6 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

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 der 153. Flächennutzungsplanänderung	6
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem aktuell gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf für den Regionalplan Köln, Teildarstellung des Rhein-Erft-Kreis	8
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim	9
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Nr. 7 „Rommerskirchener Lößplatte“	10
Abbildung 6: Ausschnitt der vereinfachten Starkregen-Gefährdungsabschätzung	11
Abbildung 7: mögliche Trassenverläufe der Stadtbahn	14
Abbildung 8: Vorentwurf der 153. Flächennutzungsplanänderung	18
Abbildung 9: Flächenbilanz der Flächennutzungsplanänderung	18