

Kreisstadt BERGHEIM

Bebauungsplan Nr. 38.1 – 4. Änderung

„Altstadtforum Bergheim“

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Verfahrensstand: § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Städtebauliche Ausgangssituation	4
1.1	Lage des Plangebietes	4
1.2	Vorhandene Situation	4
1.3	Eigentumsverhältnisse	4
1.4	Planungsrestriktionen	4
1.5	Lage und Abgrenzung.....	4
2	Planungsanlass und Planungsziele	5
2.1	Planungsanlass.....	5
2.2	Planungsalternativen	7
2.3	Planverfahren.....	7
3	Rechtliche Grundlagen.....	7
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
4.1	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) (2021)	8
4.2	Regionalplan	9
4.3	Landschaftsplan	9
4.4	Flächennutzungsplan	11
4.5	Geltendes Planungsrecht	12
5	Geltungsbereich	12
5.1	Vorhandene Strukturen	13
5.2	Immissionen / Emissionen.....	13
5.2.1	Grundlagen	13
5.2.2	Ergebnisse	16
5.3	Regenentwässerung / Versickerung / Überflutungsschutz	18
5.4	Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege	18
5.5	Altlasten	22
5.6	Kampfmittelräumdienst.....	22
5.7	Klima	22
5.8	Flora und Fauna / Artenschutz.....	24
5.9	Verkehrliche Auswirkungen	24
5.10	Freiflächengestaltung / Dachbegrünung	25
5.11	Soziale Infrastruktur	26
6	Städtebauliches Planungskonzept	26
7	Begründung der Planinhalte und Festsetzungen	27
7.1	Art der baulichen Nutzung	27
7.2	Maß der baulichen Nutzung	28
7.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	33
7.4	Soziale Infrastruktur / Öffentliche Einrichtungen.....	35
7.5	Technische Infrastruktur	35

7.6	Innere Erschließung des Plangebietes	35
7.7	Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Parkplätze	36
7.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	36
7.9	Ökologie	36
7.9.1	Schutzgut Mensch	37
7.10	Schutzgut Boden	37
7.11	Schutzgut Wasser	38
7.12	Schutzgut Klima / Luft	38
7.13	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	39
7.14	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	39
7.15	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	39
7.16	Starkregenereignisse (Klimawandel)	41
7.17	Artenschutz	41
7.18	Immissionsschutz	42
8	Nachrichtliche Übernahme	42
9	Bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) BauGB	43
10	Hinweise	43
11	Anlagen	43

1 Städtebauliche Ausgangssituation

1.1 Lage des Plangebietes

Die Kreisstadt Bergheim liegt ca. 30 km westlich von Köln. Bergheim ist Kreisstadt des Rhein-Erft-Kreises und ist mit insgesamt 14 Stadtteilen sowie der Bergheimer Innenstadt die zweitgrößte Stadt des Kreises. Die Autobahnen A1, A4 und A 61 sind in nur wenigen Minuten zu erreichen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergheimer Stadtzentrums und grenzt im Norden an die Straße „An der Stadtmauer“, im Osten an die „Lippertsgasse“, im Süden an die „Hauptstraße“ sowie im Westen an ein der „Hauptstraße“ und der Straße „An der Stadtmauer“ verbindendes Grundstück, das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut ist (Hauptstraße 102).

1.2 Vorhandene Situation

Der Geltungsbereich ist weitestgehend unbebaut. Es finden sich mehrere Garagengebäude sowie Schuppen und untergeordnete Anbauten innerhalb des Plangebietes.

Auf den nicht bebauten Flächen des Grundstücks erstrecken sich strukturierte und unstrukturierte Gartenflächen mit teilweise prägendem Baumbestand, welcher zum Teil der Baumschutzsatzung der Stadt Bergheim unterliegt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind überwiegend durch einen Investor erworben worden. Lediglich die vorhandene innere Erschließungsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Bergheim.

1.4 Planungsrestriktionen

Restriktionen durch Bebauung oder technische Einrichtungen, die die Planung einschränken könnten, sind nicht bekannt.

1.5 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst das für die Neubebauung vorgesehene Areal mit den Flurstücken Gemarkung Bergheim, Flur 21, Flurstücke 388, 389, 391, 416 teilweise, 277, 368, 172 teilweise, 387 und 390 sowie die städtischen Flächen der Flurstücke Nrn. 278, 279, 280, 281, 364, 366, 369 und 372, die in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogen werden.

Im Zuge der Planung erfolgte eine Arrondierung des Geltungsbereichs mit dem Ergebnis, dass Teile des Straßenflurstücks (Straßenfläche An der Stadtmauer) durch den Investor von der Stadt zusätzlich erworben wurden. Im Gegensatz dazu wurde ein Teil des Plangrundstücks an die Stadt Bergheim abgegeben. Der Umfang der vom Investor erworbenen Flächen beträgt 29,31 m², dem gegenüber ging eine Fläche von 12,9 m² an die Stadt. Die bezeichneten Flächen wurden wie die gesamte vorgelegte Fläche der Straße An der Stadtmauer in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und entsprechend ihrer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bzw. öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Insofern sind die Flurstücke 242 tlw., 386, 246, 418, 276 Bestandteil des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Der Gesamtumfang beträgt 5.693 m².

2 Planungsanlass und Planungsziele

2.1 Planungsanlass

Es ist kommunale Aufgabe, im Rahmen der Planungshoheit und Verantwortung der Städte und Gemeinden, bedarfsgerechte Flächenausweisungen zu treffen. Die weiterhin große Nachfrage nach Baugrundstücken in den Stadtteilen der Kreisstadt Bergheim aufgrund der Lage innerhalb der Wachstumsregion Köln sowie die Herausforderungen des demografischen Wandels zählen u.a. zu den Beweggründen für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Ferner erfolgt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Berücksichtigung eines wesentlichen Aspekts aus der Stadtsanierung, die gemäß Sanierungssatzung aus dem Jahre 1974, die u.a. das Ziel verfolgte, die Wohndichte und Wohnqualität im Stadtkern zu verbessern, um eine lebendige Innenstadt zu erhalten.

Mit Beschluss des Rates der Stadt Bergheim vom 18.04.1994 wurde die Sanierungssatzung aufgehoben. Die parallel zum Abschluss der Sanierung erarbeiteten Änderungen verschiedener Bebauungspläne sollen den erreichten Stand der Innenstadtvitalisierung sichern und die weitere Entwicklung sinnvoll steuern. Dieses Ziel bleibt auch weiterhin eine Richtlinie der Innenstadtentwicklung und Grundlage der Inhalte dieser hier vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans 38.1.

Durch das am 20.06.2013 verkündete Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I S. 1548) wurde in Art. 1 u.a. auch das Baugesetzbuch geändert. Es ergänzt in den Grundnormen des § 1 Abs. 5 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Im Baugesetzbuch verankert sind auch die Aufgaben, in ausreichendem Maße Flächen auszuweisen, die für Wohnzwecke genutzt werden können.

Aufgrund der seit vielen Jahren anhaltend hohen Nachfrage nach geeignetem Bauland ist die Stadt Bergheim stets darum bemüht, dieser Nachfrage Rechnung zu tragen und sukzessive geeignete Bauflächen bereitzustellen bzw. die Wohnbauflächenpotentiale des gültigen Flächennutzungsplans zu entwickeln. Vorrangig erfolgt hierzu eine Aktivierung von bestehenden Innenbereichspotentialen, wodurch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen auf ein vertretbares Maß reduziert werden soll.

Das vorliegende Plangebiet ist aufgrund seiner Lage innerhalb des bereits städtebaulich entwickelten Siedlungsbereichs und der bereits vorhandenen Erschließungssituation durch die Straßenzüge "Hauptstraße" und „An der Stadtmauer“ als Wohnbaufläche sowohl unter städtebaulichen als auch unter ökologischen Gesichtspunkten besonders geeignet. Die vollständig vorhandene innerstädtische Infrastruktur kann mit genutzt werden. Das Projekt bedarf keiner weiteren Erschließungsmaßnahmen. Die Erreichbarkeit aller geplanten Wohngebäude ist durch die vorhandenen Straßen und durch ein neu zu entwickelndes inneres Wegesystem gesichert. Die vorhandene Straße im Innern des Plangebietes wird im Zuge der Bebauungsmaßnahme baulich erweitert, wodurch die Erreichbarkeit aller Wohneinheiten gesichert wird.

Die Kreisstadt Bergheim mit über 65.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2019) verfügt über ein vielfältiges Angebot an öffentlichen Einrichtungen und bietet insgesamt ein attraktives Wohnumfeld. Aufgrund der guten Anbindung zur Stadt Köln besteht für alle Bevölkerungsschichten eine große Nachfrage am Wohnungsmarkt.

Die Kreisstadt Bergheim möchte mit der Schaffung von neuem Wohnraum auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt reagieren und mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ausschließlich der Wohnnutzung unterliegende Entwicklung schaffen.

Durch die Entwicklung des neuen Wohnquartiers in einer städtebaulich integrierten Lage mit insgesamt 56 Wohneinheiten kann sich der Bedarf an zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen möglicherweise erhöhen. Schulen, Kindergärten, Einrichtungen der Krankenfürsorge, Verwaltungsstellen usw. sind alle in fußläufiger Entfernung zu erreichen. Mit dem geltenden Planungsrecht war bisher an diesem Standort bereits Wohnnutzung zulässig. Anlässlich der geplanten Realisierung von 56 Wohneinheiten kann sich zwar der Umfang der Wohnnutzung im Vergleich zum bisher Möglichen geringfügig erhöhen, jedoch ist davon auszugehen, dass die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen den zusätzlichen Bedarf decken.

Die vorhabenbedingten Erweiterungen der technischen Infrastruktur wie die Anlagen für Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden durch den Bauherrn geschaffen und im Rahmen des zwischen Stadt und Bauherrn abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages verbindlich geregelt.

Ein darüber hinaus sich gegebenenfalls ergebender Bedarf wird durch die Leistung eines Infrastrukturbeitrages ausgeglichen. Dieser wird ebenfalls im Rahmen der Verhandlungen zum städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt und dem Bauherrn abgeschlossen wird, geregelt.

Aufgrund dieser vorhandenen Infrastrukturausstattung und der Nähe zu allen wesentlichen Elementen der Daseinsvorsorge ist eine Wohnnutzung an diesem Standort besonders angezeigt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 38.1 - 4. Änderung sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung dieser Wohnbebauung geschaffen werden.

Der Standort ist vollständig erschlossen. Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt unmittelbar von der Straße „An der Stadtmauer“ aus. Diese bleibt als öffentliche Verkehrsfläche und als verkehrsberuhigter Bereich weitestgehend unverändert. Lediglich im Bereich der zukünftigen Hauseingänge sowie der Tiefgaragenzufahrt werden Anpassungen an die Straßenfläche vorgenommen, so dass einzelne vorhandene Parkstände entfallen. Die überwiegende Anzahl der derzeit bestehenden öffentlichen Stellplatzflächen bleibt erhalten. Eine vorhandene Wegebeziehung, die gemäß geltendem Planungsrecht als öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist, erschließt etwa parallel zur Straße „An der Stadtmauer“ als Stichweg von der „Lippertsgasse“ kommend die rückwärtigen Grundstücke der Gebäude „Hauptstraße“ Nrn. 78 bis 94. Diese Erschließungsfläche bleibt erhalten und wird den zukünftigen verkehrlichen Ansprüchen entsprechend ausgebaut und erweitert.

Der Anschluss des Wohnquartiers an die Fußgängerzone erfolgt über die bestehende Grundstückszufahrt zwischen Hauptstraße 94 und Hauptstraße 96 und wird planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen.

Mit der ergänzenden Wohnbebauung können die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gestärkt und dauerhaft gesichert werden.

2.2 Planungsalternativen

Das Vorhaben deckt sich mit den bereits in den 70er Jahren des vorangegangenen Jahrhunderts formulierten Zielen der Bergheimer Stadtsanierung und trägt zur Stärkung und Revitalisierung des Bergheimer Stadtzentrums bei, indem neben einer baulichen Abrundung des Areals ein nennenswerter Umfang an zusätzlichem Wohnraum innerhalb des u.a. von der historischen Stadtmauer begrenzten Plangebiets geschaffen werden kann.

Innerhalb des engeren Zentrumsbereichs stellt das Plangebiet die letzte verfügbare Fläche dar, um den Zielen der Sanierungssatzung gerecht zu werden. Insofern existieren keine Standortalternativen zu dem vorliegenden Bebauungsplankonzept, es sei denn, es würde gemäß geltendem Planungsrecht ein geringerer Umfang an Wohnraum geschaffen oder es fände ein gänzlicher Verzicht auf die Baumaßnahme statt. Dies ist jedoch auch unter Beachtung des dringenden Wohnbedarfs in Bergheim nicht angezeigt, so dass das Vorhaben unter den gegebenen Voraussetzungen als alternativlos bezeichnet werden kann.

2.3 Planverfahren

Die Änderung des Planungsrechts soll durch einen Angebotsbebauungsplan gemäß § 30 BauGB erfolgen. Da eine Nachverdichtung eines bereits bestehenden Siedlungsgebietes und somit eine Innenentwicklung beabsichtigt ist, kann die Aufstellung der Bebauungsplanes Nr. 38.1 – 4. Änderung in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben, da der vorgeschriebene Schwellenwert der Grundflächengröße in Höhe von 20.000 m² unterschritten wird, das Plangebiet nicht im relevanten Abstand eines Störfallbetriebes liegt und Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen vorhandener FFH-bzw. Vogelschutzgebiete nicht vorliegen. Ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch werden im Rahmen der hier vorliegenden Planung die wesentlichen Umwelt- und Naturschutzbelange berücksichtigt und die Planungsauswirkungen, teilweise durch gutachterliche Untersuchungen, beschrieben und bewertet.

3 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), in der zurzeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018 vom 21. 07.2018, in Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03. 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10.04.2019, in der zurzeit geltenden Fassung.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) (2021)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die im Landesentwicklungsplan für das Land NRW sowie in den Regionalen Gebietsentwicklungsplänen / Regionalplänen definierten Ziele der Landes- und Regionalplanung haben landesplanerischen Letztentscheidungscharakter. Sie sind einer Abwägung entzogen und können lediglich weiter konkretisiert werden. Grundsätze sind dagegen einer Abwägung in den weiteren Planungsebenen zugänglich.

Dieselbe Systematik gilt ebenso für den in 2021 eingeführten länderübergreifenden Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH).

Wie aus nachstehenden Ausführungen ersichtlich, steht die hier anstehende Bauleitplanung mit den wesentlichen Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen im Einklang, dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB wird damit Rechnung getragen.

Eine Berücksichtigung der Gefahren von Hochwasser- und Starkregenereignissen als Folgen des Klimawandels ist bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzichtbar.

Einem verbesserten Hochwasserschutz durch Instrumente der Raumordnung soll auch der am 01.09.2021 in Kraft getretene länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BGBl. 2021 Teil I Nr. 57, 3712) dienen. Er zielt darauf ab, durch entsprechende Vorgaben für die räumliche Planung Schadenspotentiale für Siedlungen und kritische Infrastrukturen zu begrenzen.

Aufgabe der Raumordnung ist es, durch Festlegungen zum vorbeugenden Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiete, Sicherung und Rückgewinnung von Auen, Rückhalteflächen usw.) die Raumnutzung so zu steuern, dass sie Hochwassergefahren möglichst wenig ausgesetzt ist.

Aufgrund der bundesweiten Gültigkeit des BRPH und der damit verbundenen Maßstäblichkeit zeichnen sich die Inhalte des BRPH durch einen sehr hohen Abstraktionsgrad aus ohne konkreten flächenscharfen Raumbezug.

Für die planerische Ebene der kommunalen Bauleitplanung bedarf es demgegenüber einer ganz spezifischen lagegenauen Betrachtung und Abwägung der Rahmenbedingungen des vorbeugenden Hochwasserschutzes. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleit-

plänen u.a. die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit dem hier anstehenden Bebauungsplanverfahrens wurden alle wasserwirtschaftlich und wasserrechtlich vorliegenden Informationen seitens der Verwaltung zusammengetragen und mit der städtebaulichen Planung abgeglichen. Einzelheiten hierzu ergeben sich aus dem Kapitel 5.3 und 7.16 der Begründung.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln) umfasst räumlich die kreisfreien Städte Köln und Leverkusen sowie den Rhein-Erft-Kreis, den Oberbergischen Kreis und den Rheinisch-Bergischen Kreis. Im Regionalplan ist die Fläche des Geltungsbereichs vollständig als Allgemeines Siedlungsgebiet (ASB) ausgewiesen. Insofern ist sichergestellt, dass die landesplanerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung von zusätzlichem Wohnraum an diesem Standort gegeben sind.

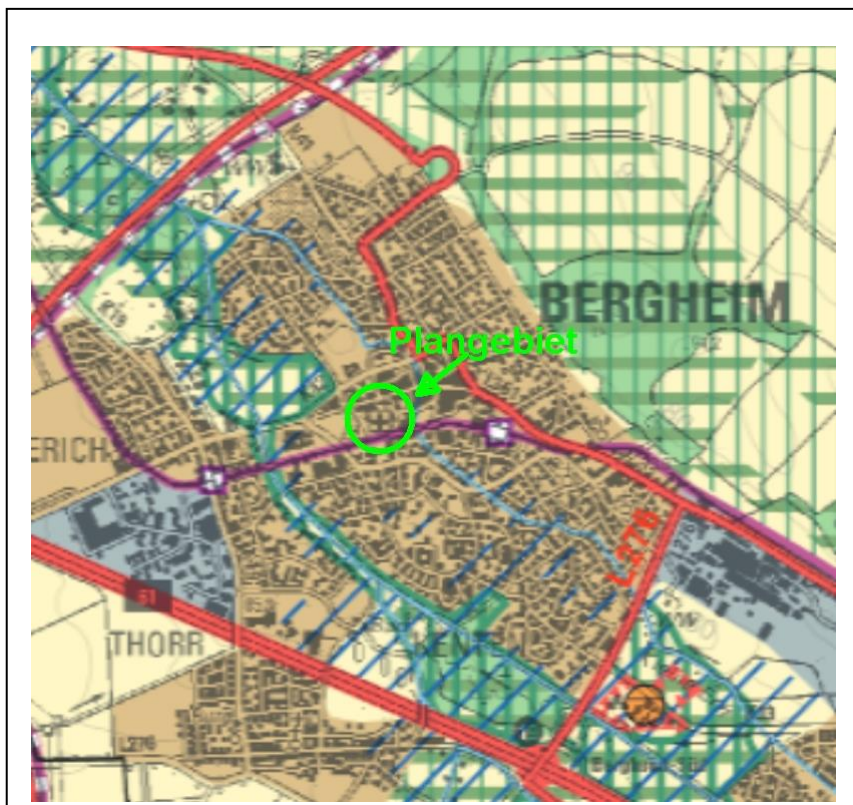


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Entwurf des GEP 2020 mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Quelle: Bezirksregierung Köln; Bearbeitung durch Suchy)

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan legt die Ziele und Maßnahmen fest, die zum Schutz, zur Pflege und zur zukünftigen Entwicklung der Landschaft notwendig sind.

Dazu gehören insbesondere die Festsetzung von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, Naturdenkmälern oder geschützten Landschaftsbestandteilen mit entsprechend notwendigen Ge- und Verbotsvorschriften sowie Pflanz-, Pflege- und Biotopentwicklungsmaßnahmen für die Landschaft.

Die grundlegenden Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Bundesnaturschutzgesetz aufgezeigt. Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

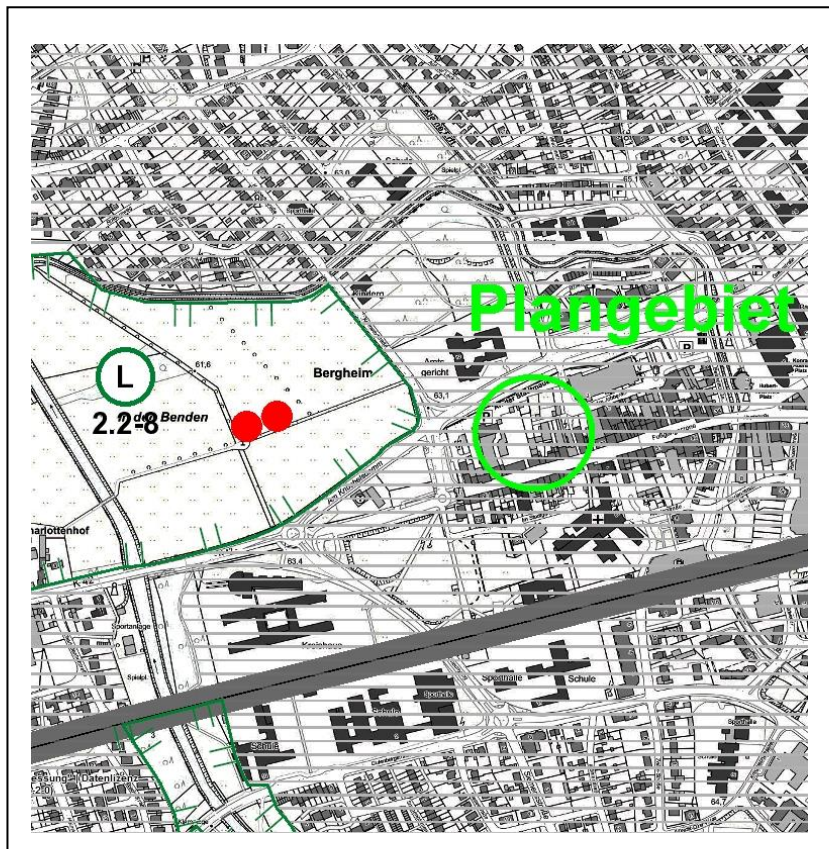


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan
(Quelle: Rhein-Erft-Kreis, Bearbeitung Suchy)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsplänen des Rhein-Erft-Kreises. In der näheren Umgebung grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG 2.2-8 „Erftaue“ an, das sich zwischen der Bergheimer Ortslage und der Stadt Bedburg erstreckt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ist nicht erkennbar.

4.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim (Arbeitsexemplar Stand 06.01.2021) ist der Änderungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche (W), ein geringer zur Hauptstraße gerichteter Teil als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die vorgesehene Wohnbebauung wird überwiegend innerhalb der Wohnbaufläche platziert, ein kleinerer Teil der Wohnbebauung erfolgt in der gemischten Baufläche. Der Standort ist Bestandteil des als Siedlungsschwerpunkt dargestellten Bereiches (SSB) und übernimmt damit eine zentrale Bedeutung.

Da Wohnnutzung sowohl innerhalb von Wohnbauflächen als auch in gemischten Bauflächen zulässig ist, kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Der Flächennutzungsplan ist insofern nicht zu ändern, die planungsrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der Bauleitplanung ist gegeben. Das Entwicklungsgebot wird gewahrt.

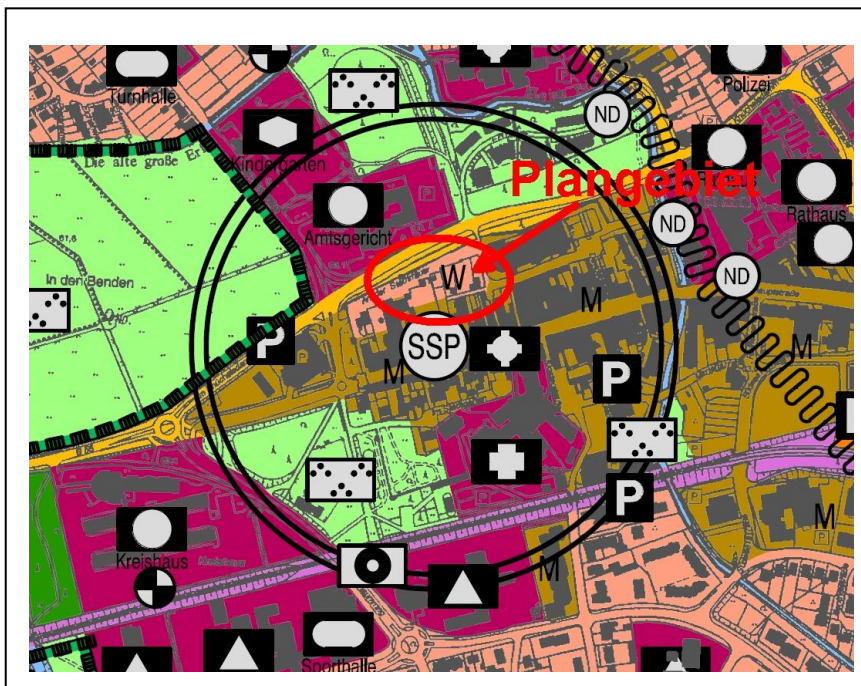


Abb. 3: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan
(Quelle: Kreisstadt Bergheim, Bearbeitung Suchy)

4.5 Geltendes Planungsrecht



Abb. 4: Ausschnitt aus dem gültigen Bebauungsplan 38.1 – 3. Änderung
(Quelle: Stadt Bergheim, Bearbeitung Suchy)

Der Bereich des zukünftigen Plangebietes ist planungsrechtlich durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 38.1 - 3. Änderung bestimmt. Dieser setzt im nördlichen Teil ein Allgemeines Wohngebiet bei einer zulässigen zwei- bis dreigeschossigen geschlossenen Bauweise fest. Die Grundflächenzahl ist auf $GRZ = 0,6$ begrenzt, zusätzlich sind die maximalen Traufhöhen der Gebäude bei gleichzeitiger Begrenzung der maximalen Dachneigung bestimmt. Ein System von Baugrenzen und Baulinien definiert die überbaubaren Grundstücksflächen.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist durch die Festsetzung eines Kerngebietes bei einer $GRZ = 1,0$ und überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.

Der geltende Bebauungsplan trifft keine Festsetzung zum Maß der zulässigen Geschossfläche (GFZ).

Die umgebenden Erschließungsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – hier verkehrsberuhigter Bereich / Fußgängerzone – festgesetzt.

5 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Bergheim, Flur 21 die Flurstücke 277, 368, 387, 388, 389, 390, 391, 416 tlw. und 172 tlw. in einer Gesamtgröße von 4.197 m^2 . Diese sind für die Neubebauung

mit Wohngebäuden vorgesehen und befinden sich im Eigentum eines Bauträgers. Die Bebauungsplanänderung umfasst ferner die städtischen Flächen der Flurstücke Nrn. 278, 279, 280, 281, 364, 366, 369 und 372, die in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogen werden. Diese Flächen dienen insbesondere der Optimierung und Sicherung der Erschließung innerhalb des Geltungsbereichs. Ferner wird der dem Plangrundstück vorgelagerte Teil der Straßenverkehrsfläche der Straße An der Stadtmauer in den Geltungsbereich einbezogen (Flurstücke 242 tlw., 386, 246, 418, 276). Dies ist erforderlich, da Teile dieser Straßenverkehrsfläche durch den Bauherren erworben werden, ein anderer Teil aus dem Baugrundstück hingegen in den Besitz der Stadt Bergheim übergeht und der Straßenverkehrsfläche zugeschlagen wird. Der Gesamtumfang des Plangebietes beträgt somit 5.693 m².

5.1 Vorhandene Strukturen

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Stadt Bergheim mit direktem Anschluss an die Straße „Am Knöchelsdamm“, deren westliche Verlängerung, die „Aachener Straße“, unmittelbar eine Verbindung zur Autobahn A 61 herstellt.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist durch eine innerstädtische Struktur baulich und nutzungsspezifisch geprägt. Es finden sich vielfältige Formen von Wohnen, Einkaufen, Arbeiten, Gastronomie und Dienstleistungen in direkter Nähe. Das Plangebiet ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Die bauliche Struktur im Bereich der Hauptstraße wird durch eine geschlossene zweigeschossige Bauweise mit zusätzlichem zumeist als Satteldach gestaltetem Dachgeschoss geprägt.

Aufgrund der zentralen Lage, der sehr guten Erreichbarkeit und der besonders guten Ausstattung mit allen wesentlichen Einrichtungen der privaten und öffentlichen Infrastruktur stellt sich das Plangebiet als herausragender Standort für eine Nutzung zu Wohnzwecken dar.

5.2 Immissionen / Emissionen

Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Als maßgebliche Emittentenarten waren ausschließlich Verkehrslärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs zu berücksichtigen¹.

5.2.1 Grundlagen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

¹ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 38.1-4. Änderung; TAD Technische Akustik, Büro Düsseldorf, März 2023

Grundsätzlich sind im Zusammenhang mit städtebaulichen und hochbaulichen Planungen folgende Vorschriften zu beachten:

DIN 4109-1

Die Anforderungswerte der Norm DIN 4109-1: Schallschutz im Hochbau vom Januar 2018 beziehen sich auf den Mindestschallschutz in „schutzbedürftigen Räumen“. Hierbei handelt es sich um Räume, die dem dauernden Aufenthalt dienen.

DIN 18005

Für die Belange des Schallschutzes im Rahmen der städtebaulichen Planung ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau Teil 1) eingeführt worden. Sie weist in Abhängigkeit von der jeweiligen Gebietsausweisung Orientierungswerte für Verkehrslärm an bestehenden Straßen für schutzbedürftige Nutzungen aus. Sie beziehen sich am Tag auf 16 Stunden im Zeitraum von 06:00 – 22:00 Uhr und in der Nacht auf 8 Stunden im Zeitraum von 22:00 – 06:00 Uhr.

Orientierungswerte gemäß DIN 18005

Im Rahmen eines Schallgutachtens wurden auf der Grundlage einer zuvor durchgeführten Verkehrserhebung die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt und auf Grundlage der DIN 18005 beurteilt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 liegen für Allgemeine Wohngebiete tagsüber bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A). Die Beurteilung des Straßenverkehrslärms der Straße Am Knöchelsdamm auf die Fassaden des geplanten Bauvorhabens als Maximum über alle Geschosse lieferte im Ergebnis eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach Beiblatt 1 zur DIN 18005. Aus den vorgenommenen Ausbreitungsrechnungen geht hervor, dass die höchsten Immissionen an der straßenzugewandten Nordseite der Bebauung, sowohl für den Tag- als auch für den Nachtzeitraum zu erwarten sind. Hier liegen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 vor.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 heißt es:

„In lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, die verdichtet werden soll, und bestehenden Verkehrswegen sowie in Gemengelagen sind in der Regel die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht einzuhalten. Aus diesem Grunde ist ein Überschreiten der Orientierungswerte in vielen Fällen nicht zu vermeiden.

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Dort wo die Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes nicht eingehalten werden können, sind diese Lärmeinwirkungen durch passive Schallschutzmaßnahmen zu mindern. Die Mindestanforde-

rungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen für schutzbedürftige Wohnräume können anhand der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ermittelt werden.

In Außenwohnbereichen, das sind Terrassen, Balkone, Freisitze u. dgl., sollen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) eingehalten werden, da in Mischgebieten generell Wohnen zulässig ist und bei Einhaltung von MI-Werten grundsätzlich gesundheitlich unbedenkliche Wohnverhältnisse gegeben sind. Da es sich um „Orientierungswerte“ handelt, beschreiben sie die aus Sicht des Schallschutzes wünschenswerten Zielwerte und können in diesem Sinne von der Gemeinde im Rahmen der Abwägung genutzt werden.

Vergleichbar der Rechtsprechung des OVG NRW ist davon auszugehen, dass die angemessene Nutzung von o.g. Außenwohnbereichen bis zu einem Beurteilungspegel von 62 dB(A) am Tage möglich ist und keine zwingenden Anforderungen für Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Einhaltung dieses Wertes ist keine unzumutbare Störung der Kommunikation sowie der Erholung anzunehmen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 13.03.2008 – 7 D 34/07.NE).

In der verbindlichen Bauleitplanung sind der Abwägung die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1:2002-07 zugrunde zu legen. Der Abwägungsspielraum verringert sich dabei mit zunehmender Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte. Schranken für die Planung ergeben sich bei Beurteilungspegeln, die als gesundheitsgefährdend (Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG) und als Eigentumsverletzungen (Art. 14 Abs. 1 GG) anzusehen sind. In der Rechtsprechung wird in der Regel davon ausgegangen, dass hierfür als Schwellenwerte Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts anzusetzen sind. Bei Aufstellung des Bebauungsplans besteht bei Überschreitung dieser Schwellenwerte nur noch ein geringer Abwägungsspielraum. In solchen Fällen ist darzulegen, welche gewichtigen Argumente dennoch für die Planung sprechen und welche ausgleichenden Umstände und Maßnahmen die Überschreitung vertretbar machen.

Aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau stellen die schalltechnischen Orientierungswerte von Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 erwünschte Zielwerte dar. Das BVerwG führt aus, dass die Werte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden können, so dass – mit entsprechender Begründung – von ihnen sowohl nach oben als auch nach unten im Einzelfall abgewichen werden kann. Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte sollte möglichst ein Ausgleich vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Infrage kommen zum Beispiel geeignete Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen insbesondere für Räume, die zum Schlafen genutzt werden.

Für ein geplantes Wohngebiet, an dessen Rändern die Orientierungswerte um 10 dB und mehr durch Verkehrslärm überschritten werden, bedeutet dies nicht grundsätzlich, dass die Grenzen gerechter Abwägung überschritten werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn

- die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe gewichtig sind;
- der Plangeber die baulichen und technischen Möglichkeiten ausschöpft, die ihm zu Gebote stehen, um negative Lärmauswirkungen zu verhindern;

- im Innern der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird;
- in besonderer Weise darauf geachtet wird, dass auf den lärmabgewandten Seiten der Grundstücke geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden können.

5.2.2 Ergebnisse

Das geplante Wohngebiet ist von Verkehrslärm auf der Straße Am Knöchelsdamm vorbelastet. Dieser hat Auswirkungen insbesondere auf die parallel dazu geplante Wohnnutzung innerhalb des WA, so dass mit entsprechenden Festsetzungen auf Bebauungsplanebene zu reagieren ist. Die übrige Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet ist weniger beeinflusst vom Verkehrslärm, da diese im Lärm-schatten der Bebauung liegt.

Entsprechend der ermittelten Immissionswerte sind im Bebauungsplan die sich ergebenden maßgeblichen Außenlärmpegel als Maximum für die jeweilige Fassade über alle Geschosse für die Tages- und die Nachtzeit abgebildet, aus denen wiederum die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile abzuleiten ist. Im Bereich der jeweils festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel sind daraus sich ergebende Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ einzuhalten. Die Darstellung erfolgt als Linien gleichen maßgeblichen Außenlärmpegels mit Angabe des Pegels in dB mit einem Isophone – Abstand von 5 d(B)A. Die Zwischenräume zwischen diesen Linien werden erklärend als Lärmpegelbereiche ausgewiesen, um einen Bezug zwischen der alten DIN 4109 und zur neuen DIN 4109-1 aus 2018 herzustellen. Liegt ein zu beurteilender Bereich zwischen zwei Isophonen-Linien, so ist der jeweilige Wert durch Interpolation zu ermitteln.

Die in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel spiegeln die schlechteste anzunehmende Geräuschentwicklung im Plangebiet wider, in der Realität können die zu berücksichtigenden Werte niedriger liegen. Hierzu wurde eine konkretisierende textliche Festsetzung eingeführt, demnach von den Festsetzungen auch im Hinblick auf die Verpflichtung zum Einbau von fensterunabhängigen Lüftungssystemen abgewichen werden kann, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass im konkreten Fall die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite niedriger ausfällt, als dies der maßgebliche Außenlärmpegel angibt.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind neben den maßgeblichen Außenlärmpegeln von der Raumart des schutzbedürftigen Raumes abhängig. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches gilt der Wert $K_{Raumart} = 30$ dB. Das Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ ergibt sich, indem der Wert der Raumart von dem dort Außenlärmpegel ermittelten (L_a) abgezogen wird: $R'_{w,res} = L_a - K_{Raumart}$.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, in denen nachts bei gekipptem Fenster ein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) nicht sichergestellt werden kann, zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen notwendig sind, die auch bei geschlossenem Fenster eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten. Auf die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass die Außenbauteile (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rolllädenkästen usw.) von Aufenthaltsräumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau – Mindestanforderungen), Abschnitt 7 erfüllen müssen. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren auf Basis der konkreten Hochbauplanung nachzuweisen.

Für den Bereich der Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) können im Einzelfall gegenüber den Orientierungswerten höhere Beurteilungspegel auftreten. Diesen Überschreitungen könnte durch eine entsprechende Verglasung dieser Außenwohnbereiche begegnet werden. Alternativ dazu könnte ein Verzicht auf Balkone und Terrassen an der Nordseite der Bebauung für Abhilfe sorgen.

Beide Alternativen scheiden aus:

- Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Gebäudeensembles, um die dauerhafte Vitalität der Bergheimer Altstadt als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu sichern und zu erhöhen; zu diesem Zweck sind ausreichend große Balkone oder Terrassen unabdingbar, Abstriche an dem Wohnkomfort durch Verzicht auf Außenwohnbereiche wären nicht zielführend;
- Die Nutzung der Balkone/Terrassen durch die Bewohner geschieht freiwillig ist; sofern es im Einzelfall zu überhöhten Lärmeinwirkungen kommt, kann sich der Bewohner in die lärmgeschützte Wohnung zurückziehen oder die Nutzung des Balkone / Terrassen auf die verkehrsarmen Zeiten beschränken.
- Eine Verglasung der Balkone / Terrassen widerspricht den Gestaltungsanforderungen aus Sicht des Denkmalschutzes, der an diesem markanten Ort des Bergheimer Stadtzentrums eine zurückhaltende Eingliederung der Baukörper in die Umgebungsbebauung und die umgebende denkmalgeschützte Stadtstruktur fordert.
- Eine Verglasung setzt entsprechend viele großformatige transparente Glasflächen voraus, die den Belangen des Vogel- und Insektenschutzes widersprechen.
- Der von der Straße Am Knöchelsdamm herrührende Verkehrslärm überschreitet nur zu den Verkehrsspitzenzeiten des morgendlichen und abendlichen Berufsverkehrs die maßgeblichen Orientierungswerte. Während der überwiegenden Zeiträume außerhalb der Spitzenzeiten und an den Wochenenden ist ein weitestgehend ungestörter Aufenthalt auf Balkonen und Terrassen möglich.
- Eine Überschreitung der Beurteilungspegel hin zur Gesundheitsgefährdung ist nicht gegeben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten passiven Immissionsschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind und der städtebaulichen Zielsetzung eines Wohnquartiers mit möglichst hoher Aufenthaltsqualität in angemessener Weise Rechnung getragen wird. Zudem gehen vom Plangebiet selbst keine Belastungen oder Beeinträchtigungen aus. Es ist lediglich mit Geräuschen zu rechnen, die aus der Nutzung von Wohngebäuden typisch sind.

Die DIN 4109 (2018 Teil 1 und 2) liegt im Rathaus der Stadt Bergheim, Abteilung Stadtplanung, während der allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht aus.

5.3 Regenentwässerung / Versickerung / Überflutungsschutz

Da aufgrund der Ausdehnung der Bebauung, des Umfangs der Tiefgarage sowie der zu erweiternden inneren Erschließungsfläche keine flächenhaften oberirdischen Versickerungsanlagen möglich sind, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden oder Rigolen nicht möglich. Aus diesem Grunde soll das Niederschlagswasser weitestgehend in den städtischen Kanal abgeleitet werden.

Die begrünten Dachflächen stellen eine wirksame Möglichkeit zur teilweisen Retention des anfallenden Niederschlagswassers selbst bei Starkregen dar. Gemäß durchgeführter überschlägiger Ermittlung der anzunehmenden Regenmengen wurde ein Überflutungsnachweis geführt.²

Ausgehend von einem 100jährigen Regenereignis kann der überwiegende Teil des Niederschlags auf den begrünten Dachflächen zwischengespeichert und sukzessive per Verdunstung und Weiterleitung in den Kanal bewältigt werden. Da der vorhandene Kanal nicht in Gänze das notwendige Fassungsvermögen aufweist, ist für einen kleineren Anteil eine zusätzliche Rückhaltung in einem Kanalaustauraum vorgesehen, der über die öffentliche Verkehrsfläche in Richtung Hauptstraße geführt wird. Dieser Stauraum besteht in Form einer Aufweitung des Kanalanschlusses auf DN 300.

Mit diesen Maßnahmen ist sichergestellt, dass durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen benachbarter Flächen durch Verdrängung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgen.

5.4 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Baudenkmalpflege

Der Rat der Stadt Bergheim hat in seiner Sitzung am 12.03.2018 aufgrund des § 5 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz — DSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. März 1980 (GV.NRW. S. 226) in der jetzt geltenden Fassung (SGV.NRW. 224) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung NRW die Denkmalbereichssatzung für den Stadtkern von Bergheim beschlossen. Das hier in Rede stehende Plangebiet liegt vollumfänglich im Bereich dieser Satzung.

Ziel der Denkmalbereichssatzung ist es, das im Geltungsbereich liegende räumliche und bauliche Stadtgefüge in seiner städtebaulichen Gestalt, seiner baulichen Typologie sowie der räumlichen Ausprägung als Zeugnis der Geschichte des Menschen in der Kreisstadt Bergheim zu erhalten. Der festgesetzte Bereich „Stadtkern Bergheim“ ist ein Beispiel für ein Siedlungsgefüge der mittelalterlichen Stadtentwicklung seit etwa 1300 mit wesentlichen charakteristischen Ergänzungen bis 1870. In der Phase ab der Industrialisierung bis ca. 1945 wurden weitere prägende Bauten und Anlagen realisiert. Eine weitere Stadtentwicklungsphase mit der Errichtung von bildgebenden Bauten ist die Nachkriegszeit ab 1945 mit den Bauten des Wiederaufbaus bis etwa 1970. In der Phase der Stadtsanierungsplanung der 1970er Jahre wurden stadträumliche Neuordnungen nördlich und südlich der Hauptstraße

² Überflutungsnachweis, Planning GmbH, Bad Neuenahr – Ahrweiler, Februar 2024

vorgenommen und im weiteren zeitlichen Verlauf bis heute erfolgten zusätzliche bauliche Ergänzungen.

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des mittelalterlichen Stadtkerns und somit im gemäß § 10 DSchG NRW unter Schutz gestellten Denkmalbereich „Stadtkern Bergheim“. Es wird durch eine Vielzahl vorhandener und zum Teil erhaltenswerter Bestandsgebäude westlich, östlich und südlich flankiert. Nördlich begrenzt die gemäß § 5 DSchG NRW unter Schutz stehende historische Stadtmauer den Planungsraum. Die ebenfalls als Einzelbaudenkmäler eingetragenen Gebäude Hauptstraße 96-100 und 106 sowie gegenüberliegend Hauptstraße 67-71 und 91-99 grenzen im Süden unmittelbar an den Planungsraum an.

Gemäß §§ 1 u. 3 DSchG NRW sind Denkmäler zu schützen, zu pflegen, zu erhalten und sinnvoll zu nutzen, die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen.

Die Planung wurde grundsätzlich bereits 2020 mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland (LVR-ADR) erstmals besprochen. Hierbei lag weitgehend die aktuelle Planung zugrunde, eine konkrete Höhenabwicklung fehlte jedoch noch. Somit war seinerzeit eine abschließende Beurteilung des Vorhabens aus denkmalpflegerischer Sicht nicht möglich. Es wurde damals festgehalten, dass die Bebaubarkeit des betroffenen Areals im Denkmalbereich aus Sicht der Denkmalpflege vertretbar ist. Konkret abgestimmt wurde jedoch die Höhe des Neubaus hinter dem Baudenkmal Hauptstraße 96-100 im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die weitere Planung bezüglich Kubaturen und Höhen der Neubauten wurde in das Ermessen der Unteren Denkmalbehörde gelegt und das Benehmen hierzu in Aussicht gestellt. Auf Grundlage dieser Aussagen wurde die Planung in der Zwischenzeit konkretisiert. In wesentlichen Punkten unterscheidet sie sich jedoch nicht von dem damals vorliegenden Planungsstand.

Die kritische Einstellung der Denkmalbehörde bleibt trotz der grundsätzlichen Zustimmung erhalten. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist eine insgesamt niedrigere und aus kleinteiligeren Baukörpern bestehende Bebauung auf dem vorgesehenen Areal am Rande der Altstadt und entlang der historischen Stadtmauer wünschenswert.

Die historische Bebauung innerhalb des Denkmalbereichs stuft sich demnach von den höchsten Gebäuden an der Hauptstraße zu den Randzonen hin ab, wie es der üblichen Entwicklung historischer Stadtkerne entspricht. So ist es auch unter Hinweis auf eine historische Ansicht Bergheims erkennbar, auf dem in den Randzonen maximal zweigeschossige, im zentralen Ortsbereich hingegen auch dreigeschossige Gebäude zu erkennen sind. Zudem wird die Altstadt von geneigten Dächern, meist Sattel- oder Walmdächern geprägt.

Die geplante dreigeschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss wird vor diesem Hintergrund für das Areal entlang der Stadtmauer als zu massiv und zu hoch erachtet, weshalb sie sich abgesehen von dem niedrigeren Gebäude hinter der Hauptstraße 96-100 voraussichtlich nicht angemessen in die historische Bebauung der Altstadt einfügen wird. Angemessen wäre nach Einschätzung des LVR-ADR eine maximal zweigeschossige Bebauung, kleinere Baukörper, geneigte Dächer oder gegebenen-

falls auch ein Staffelgeschoss, wobei sich die Gesamthöhen der Gebäude ungefähr an der Höhe des Neubaus südlich und westlich der Straße „Am Jobberath“ orientieren sollten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38.1 – 4. Änderung wird angestrebt, die vielfältigen teils divergierenden öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Konflikt zwischen einerseits der Denkmalpflege und andererseits dem hohen Bedarf an Wohnraum, der sich auch in Bergheim zeigt. Mit der Realisierung der Planung wird die Schaffung von insgesamt 56 Wohneinheiten vorbereitet. Die von der Denkmalbehörde angesprochene kleinteiligere und niedrigere Bebauung würde eine deutlich reduzierte Anzahl an Wohneinheiten zur Folge haben.

Auch die Ausgestaltung der Gebäude mittels Sattel- und / oder Walmdach würde nicht zielführend sein, da dadurch einhergehend ein deutlicher Verlust an Wohnraum die Folge wäre. Zudem weisen Gebäude mit Satteldächern im Vergleich zu Gebäuden mit Staffelgeschossen und Flachdächern eine geringere Gesamtbauhöhe auf, da der ungenutzte Raum im Spitzboden entfällt.

Die vermessungstechnische Aufnahme der auf der Nordseite entlang der Hauptstraße liegenden Bestandsgebäude zeigt, dass die Firsthöhen Werte von 76,91 m ü. NHN (Hauptstraße 76), 80,07 m ü. NHN (Hauptstraße 84) und 79,65 m ü. NHN (Hauptstraße 96 – 100) annehmen. Das geschäftlich genutzte Bestandsgebäude An der Stadtmauer weist eine Firsthöhe von 77,97 m ü. NHN auf.

Insofern ordnet sich die geplante Neubebauung mit maximalen Gebäudehöhen der dreigeschossigen Wohngebäude mit Flachdachabschluss von 75,7 bzw. 75,5 m ü. NHN deutlich diesem vorgegebenen Rahmen unter. Die aus Sicht der Denkmalpflege wichtigen Sichtbeziehungen hin zur historischen Stadtmauer werden trotz zusätzlicher Bebauung mittels Sichtkorridore zwischen den Gebäuden aufrechterhalten und können aufgrund der Öffnung der Wegebeziehungen von der Hauptstraße hin ins Innere des Quartiers sogar verbessert werden.

Um Aspekte der Denkmalpflege zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan im Rahmen des Festsetzungskataloges eine örtliche Bauvorschrift, die Vorgaben zur Farbgebung der Gebäude und der Verwendung von Materialien formuliert. Ferner werden die Dachform und Dachneigung, Dacheindeckung, die Art und Höhe von Einfriedungen, Umfang der Begrünung von Gärten und Vorgartenzone sowie die Höhe von Nebenanlagen – hier speziell die Höhe der Auslassöffnung der Tiefgaragenenbe- und Entlüftung – bestimmt.

Demnach sollen die Gebäude im gesamten Erdgeschossbereich allseitig als Natursteinplattenfassade mit braun – beiger Farbgebung ausgebildet werden. Als Fugenfarbe kommt dabei nur ein Ton entsprechend dem Naturstein in Betracht. Bei den übrigen Geschossen ist nur eine Putzfassade mit einer Körnung von 2 – 3 mm und mit der Farbgebung Altweiß zulässig.

Es dürfen ferner nur Fenster in weißer Farbe eingebaut werden, In den Obergeschossen sind bei der Abgrenzungen von Balkonen und zurückversetzten Geschossen flächige Plattenverkleidungen mit Sichtschutzperforation als Ast-/ Blättermuster, Farbgebung RAL 7006 Beigegrau zu verwenden.

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird den Anforderungen der Denkmalpflege entsprochen, indem die Gebäude optisch zurückhaltend gestaltet werden und insofern weniger dominant in Erscheinung treten. Die Wirkung der historischen Stadtmauer wird auf diese Weise erhalten, auch die vorhandenen Gebäude entlang der Hauptstraße, die Bestandteile der Denkmalzone sind, werden durch diese Vorgaben in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt.

Das Planvorhaben stellt insofern einen Kompromiss zwischen den berechtigten Anliegen der Denkmalpflege und den sonstigen öffentlichen und privaten Belangen dar.

Bodendenkmalpflege

Die gesamte Vorhabenfläche liegt innerhalb des eingetragenen Bodendenkmals BM 120, Altstadt und Stadtmauer Bergheim im nordwestlichen Bereich der Stadtbefestigung.

Für diese Fläche besteht laut LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland eine konkrete Befunderwartung. Es ist davon auszugehen, dass sich im ungestörten Untergrund Überreste der historischen Bebauung und Nutzung erhalten haben. Ursache dafür ist der Umstand, dass in früheren Zeiten der Umbau, die Erweiterung oder die Zerstörung bzw. der Abbruch von Gebäuden in der Regel nicht zur restlosen Beseitigung der alten Baulichkeiten führte. Meist wurden Fundamente, untertägige Mauerteile sowie Keller und Ähnliches im Boden belassen. Wo sie dennoch entfernt wurden, entstanden Ausbruchgräben, die den ehemaligen Verlauf der Bauteile kennzeichnen. Archäologisch relevant sind neben der ursprünglichen Bebauung auch die rückwärtigen Flächen, in denen wirtschaftliche bzw. hauswirtschaftliche und handwerkliche Anlagen bestanden haben werden. Bei Erdeingriffen in der Planfläche muss insofern mit dem Antreffen von Bau- und Erdbefunden, Kulturschichten, Bodenveränderungen sowie darin eingeschlossenen Funden gerechnet werden, die in Zusammenhang mit der Besiedlungsentwicklung des Ortes Bergheim seit dem Mittelalter entstanden bzw. in den Boden gelangten. Zu erwarten sind bspw. Mauern, Fundamente, Keller, Schwellbalken, Pfostengruben, Pflasterungen, Gruben, Gräben, Brunnen, Latrinen oder Verfüll- und Siedlungsschichten.

Die Vermutung auf das Vorhandensein von Relikten ist gegeben, auch wenn in Teilbereichen des Plangebietes von einer oberflächlichen modernen Überprägung durch die Pflasterung bzw. Asphaltierung auszugehen ist.

Um die vermutlich im Boden erhaltene Denkmalsubstanz bewerten zu können, wurde eine örtliche Sachverhaltsermittlung durchgeführt. Dazu wurde durch den Bauherren bzw. Investor eine archäologische Fachfirma beauftragt, der Inhalt und Umfang der durchzuführenden Arbeiten wurden mit dem Amt für Bodendenkmalpflege des Landschaftsverbands Rheinland abgestimmt.

Die archäologischen Untersuchungen wurden vom 25. bis 29. September 2023 durchgeführt (NW 2023/1096). In zwei Suchschnitten im Norden und Westen des Geländes von rund 5 x 15 bzw. 16 m konnten eine neuzeitliche Materialentnahmegrube, diverse Auffüll- bzw. Planierschichten und ein schlecht erhaltener Ziegelmauerrest erfasst werden. Hinsichtlich des Bodenaufbaus ist zu bemerken, dass das Gelände von rund 2 m mächtigen Auffüllschichten bedeckt ist, welche aufgrund der Keramikfunde in das 15. – 18. Jh. datiert werden. Darunter sind u.a. Planierschichten, die Material aus der

Zeit des Dreißigjährigen Krieges enthalten, in dem auch die ehemals nordöstlich gelegene Burg Bergheim zerstört worden ist.

Auf Grundlage der oben skizzierten Ergebnisse ist davon auszugehen, dass sich auch in den bislang nicht untersuchten Bereichen neuzeitliche Befunde und Bebauungsreste erhalten haben. Im Rahmen der Sachverhaltsermittlung konnten die Bereiche der geplanten Baufelder nur äußerst ausschnitthaft untersucht werden. Es ist daher auch für die übrigen Bereiche der Planfläche nicht gänzlich auszuschließen, dass im Rahmen der Bauausführung bedeutende Befunde angetroffen werden, deren Erhaltung in situ durch planerische Berücksichtigung zu gewährleisten wäre. Der Bebauungsplan regelt in Form einer textlichen Festsetzung den Umgang mit Bodendenkmalen (siehe Gliederungspunkt 7.15).

5.5 Altlasten

Altlasten sind innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38.1 nicht bekannt.

5.6 Kampfmittelräumdienst

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte auch eine Abfrage beim Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf. Von dort sind keine einschränkenden Hinweise zum Planstandort abgegeben worden, so dass davon auszugehen ist, dass ein konkreter Verdacht auf Vorhandensein von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen aus dem 2. Weltkrieg nicht besteht.

Dennoch erfolgt die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan, der das notwendige Verhalten bei Funden von Kampfmitteln im Zuge der Ausschachtungsarbeiten beinhaltet.

5.7 Klima

Mit der aufgrund der durchgeführten Bauleitplanung ermöglichten Baumaßnahme geht ein nennenswerter Baumbestand verloren. Dies kann Auswirkungen auf das lokale Klima, insbesondere im Hinblick auf die nächtliche Kaltluftproduktion und die Absenkung der Temperaturen am Tage haben.

Eine massive Beeinträchtigung des Klimas aufgrund der zusätzlichen Bebauung ist dennoch nicht zu erwarten. Die Bebauung ist allseits in eine bestehende Wohn- und Geschäftsgebäudelandschaft eingebettet, nach Norden begrenzt die historische Stadtmauer das Gebiet, so dass kein Einfluss auf von außen einwirkende Luftströmungen besteht.

Auf unverschatteten Flächen des künftigen Neubauvorhabens können zukünftig starke Hitzebelastungen auftreten, die durch die zunehmende Erhöhung der Durchschnittstemperatur aufgrund des erkennbaren Klimawandels weiter verstärkt werden können. Dadurch steigt auch die gefühlte Temperatur (GT) im Tageszeitraum. Die höchsten Werte werden auf Flächen erreicht, die dauerhaft von der Sonne beschienen werden. Positiv bemerkbar kann sich die Verschattungswirkung von Bäumen und Gebäuden machen. Hier liegt oftmals nur eine mäßige Hitzebelastung vor.

Nach Realisierung des Bauvorhabens und Wegfall der Grünkulisse ist das Plangebiet durch einen kleinräumigen Wechsel von heißen, stark besonnten Zonen und kühleren Bereichen im Schatten geprägt. Um die thermische Behaglichkeit zu optimieren, ist die Anpflanzung möglichst vieler Bäume im Plangebiet zweckmäßig. Klimatisch günstig sind Baumstandorte zu bewerten, die sich entlang der Erschließungsanlage anordnen und durch den Schattenwurf die Aufheizung der Fahrbahnen mindern.

Während der späten Abend- und Nachtstunden entfällt der dominante Einfluss der kurzweiligen Sonneneinstrahlung und die Verteilung der gefühlten Temperatur wird mit einer geringeren Bandbreite deutlich homogener. Die gefühlten Temperaturen im Umfeld der neuen Gebäude entsprechen im Nachtzeitraum weitestgehend denen der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft. Wahrnehmbare bioklimatische Veränderungen beschränken sich somit vollständig auf das Plangebiet selbst.

Außerhalb des Plangebietes können nennenswerte Veränderungen der gefühlten Temperatur im Tageszeitraum somit ausgeschlossen werden, so dass keine negativen klimatischen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten sind.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass weiträumige planungsbedingte negative Auswirkungen auf das Lokalklima durch die Neubebauung nicht zu erwarten sind. Weder das Temperaturniveau noch die Durchlüftungsverhältnisse wirken sich auf die bestehende Bebauung in der Nachbarschaft aus. Gegenüber dem jetzigen Zustand des Plangebietes ergeben sich zwar Veränderungen, diese beschränken sich aber auf das Plangebiet selbst.

Die geringen zu erwartenden negativen Einflüsse können hingenommen werden, da diese aufgrund der vorhandenen dichten Besiedlung des Umfeldes bereits bestehen und mit der vorgesehenen Bebauung lediglich geringfügig erhöht werden. Demzufolge werden mit dieser baulichen Innenentwicklung gleichzeitig Außenbereichsflächen geschont, die sich somit nicht durch eine etwaige Bebauung erwärmen und bei denen es insofern nicht zu einer Verringerung des Luftaustauschs kommt.

Um den Einfluss der neuen Bauwerke auf das Bioklima innerhalb des Plangebietes zu minimieren und das Lokalklima zu verbessern, sollten die folgenden Planungshinweise - soweit möglich - umgesetzt werden:

- Bei den geplanten Neupflanzungen von Bäumen ist eine lockere Pflanzanordnung hochstämmiger Bäume zu bevorzugen. Durch den Schattenwurf der Bäume wird die Besonnung und die hieraus resultierende Erwärmung der Oberflächen wirksam gemindert und gleichzeitig die bodennahe Windgeschwindigkeit nur geringfügig verringert.
- An den südlichen Fassaden im Plangebiet treten hohe GT-Werte (GT = gefühlte Temperatur) auf. Um die hier auftretende Hitzebelastung zu mindern, sollte die Zahl der geplanten Bäume so weit wie möglich erhöht werden, da schattenspendende Baumkronen ein wirksames Mittel zur Reduzierung der Strahlungstemperatur darstellen, welche wiederum im Tageszeitraum das Temperaturempfinden maßgeblich beeinflusst.

- Die vorgesehene Dachbegrünung der Flachdächer ist bei der Planung und der baulichen Umsetzung zu berücksichtigen, da sich diese Maßnahme positiv auf die Entwässerung und den Hochwasserschutz auswirkt und zusätzlich das sommerliche Raumklima im Gebäudeinneren verbessert.

5.8 Flora und Fauna / Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38.1 - 4. Änderung wurde ein Artenschutzgutachten zunächst der Stufe 1 (ASP 1) durch ein Fachbüro erstellt³.

Für den direkten Eingriffsbereich konnten keine Fundpunkte von planungsrelevanten Arten in den Fachinformationssystemen ermittelt werden, auch die Begehung des Plangebietes führte zu keinen Funden von geschützten Arten. Aufgrund der Einschätzung des Habitatpotentials der Fläche sowie der Auswertung der verfügbaren lokalen Daten (NABU, Gutachten) kann das Vorkommen von planungsrelevanten Arten auf der Eingriffsfläche jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden. Eine konkrete Vor-Ort – Untersuchung bestätigte diese Hinweise auf potentiell geschützte Arten. In den Gärten des Eingriffsbereichs sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten von häufigen Brutvogelarten vorhanden. Darüber hinaus gibt es einige Höhlenbäume, die von Fledermausarten als Sommer- und / oder Zwischenquartier genutzt werden könnten

Damit die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nummer 1 bis 3 BNatSchG durch die geplanten Rodungen, Rückbau- und Neubaumaßnahmen nicht ausgelöst werden, sind die Rodungsarbeiten auf den Zeitraum 1.12 bis 28.2 zu beschränken. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände nicht ausgelöst. Eine Prüfung der Ausnahmetatbestände nach § 45 (7) BNatSchG ist für die Durchführung der Baumaßnahmen nicht erforderlich. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist der geplante Eingriff bei Einhaltung der zeitlichen Vorgabe für die Rodungsarbeiten zulässig. Dies ist entsprechend zu protokollieren und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vorzulegen.

5.9 Verkehrliche Auswirkungen

Die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen in Folge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden durch das Büro ISV gutachterlich untersucht⁴. Als Grundlage wurde dafür die derzeitige Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßenzüge und Knotenpunkte an einem repräsentativen Werktag (18.10.2022) über einen Zeitraum von 24 Stunden per Videoaufzeichnung erhoben. Weiterhin wurde der durch die Realisierung generierte Mehrverkehr prognostiziert und im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der Straßen Am Knöchelsdamm und An der Stadtmauer sowie der betroffenen Knotenpunkte bewertet.

³ Artenschutzrechtliche Überprüfung Stufe 1 für das Projekt Altstadtforum Bergheim, Büro für Umweltplanung, Dipl. Ing. agrar Alexandra Königsmark, Bonn, November 2022

⁴ ISV Bonn „Projekt Altstadtforum Bergheim, Verkehrliche Auswirkungen“, Bericht Januar 2023

Auf der Basis von geplanten 56 Wohneinheiten erzeugt das Bauvorhaben 277 Kfz-Fahrten am Tag. Für die Spitzenbelastung am Abend ergibt sich daraus ein Quellverkehr von 7 Kfz/h und ein Zielverkehr von 18 Kfz/h. Diese geringen zusätzlichen Belastungen beeinträchtigen die Leistungsfähigkeit der angrenzenden lichtsignalgeregelten Kreuzung Am Knöchelsdamm / Kennedystraße nicht.

Auch der etwas ungewöhnliche Anschluss An der Stadtmauer / Kennedystraße (die Einmündung An der Stadtmauer liegt im Aufstellbereich vor der Haltelinie der Lichtsignalanlage) bleibt weiterhin funktionsfähig.

Insgesamt ergeben sich aufgrund des Vorhabens keine zusätzlichen Restriktionen im Hinblick auf die Verkehrsinfrastruktur und auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Umfeld des Plangebietes.

5.10 Freiflächengestaltung / Dachbegrünung

Im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens wird ein Freiflächenkonzept als Bestandteil des Bauantrages erarbeitet und vorgelegt. Im Wesentlichen wird dieses Konzept Aussagen zu möglichen Begrünungsmaßnahmen machen, sowohl im Bereich der Gartenzonen als auch im Bereich der Dachflächen.

So sollen sämtliche Flachdächer eine extensive Dachbegrünung aufnehmen, sofern sie nicht als Terrasse oder zum Zweck zur Installation von technischen Einrichtungen und dergleichen genutzt werden.

Die Pflanzendecke eines begrünten Daches bietet Lebensraum für kleine Tiere, schützt vor Witterungsschäden, bindet Staub und filtert Luftschadstoffe. Zudem dient die Dachbegrünung als Klimapuffer und schützt das Haus vor Hitze und Kälte und ist somit eine sinnvolle Ergänzung zur energetischen Optimierung des Hauses.

Mit der Dachbegrünung können gleichzeitig die Voraussetzungen für die Ausbildung von Retentionsdächern zur Rückhaltung von Niederschlagswasser geschaffen werden. Retention bedeutet zurückhalten, d.h. bei dieser Maßnahme steht die Rückhaltung im Vordergrund, um auf diesem Wege Schäden durch Starkregen zu verringern bzw. mindestens den Abfluss zu verzögern. Ein Retentionsdach kann mit einer wettergesteuerten Drossel ausgestattet werden, die erst dann eine Entleerung vorsieht, wenn meteorologisch neuer Niederschlag erwartet wird, dessen Niederschlagsmengen nicht mehr vom Dach aufgenommen werden können. Bis zur Entleerung verbleibt das Wasser auf dem Dach und kann verdunsten.

Im Gegensatz zur allgemeinen Festsetzung von Gründächern basierend auf § 9 Abs. 1 Nr. 25a (ein bepflanztes Dach, was nebenbei auch Wasser speichert) stellt die Festsetzung von Retentionsdächern hauptsächlich auf die Funktion der Niederschlagsrückhaltung ab mit dem Nebeneffekt, dass diese auch bepflanzt werden können und die Bepflanzung den Verdunstungseffekt verstärkt. Hierin liegt der wesentliche Unterschied zur herkömmlichen Dachbegrünung. Eine Überlagerung mit Photovoltaikanlagen ist möglich.

Zur Minderung des Eingriffs und auch zur attraktiven Gestaltung des Wohnumfeldes werden die Dächer der Tiefgarage, sofern sie nicht überbaut, als Platzfläche angelegt oder als Zuwegung genutzt

werden, mit einer mindestens 0,40 m dicken Substratschicht abgedeckt und fachgerecht als Grünfläche angelegt.

5.11 Soziale Infrastruktur

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der im Umfeld des Plangebietes wohnenden und arbeitenden Menschen im Sinne des § 180 Baugesetzbuch verbunden.

Einbezogen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind überwiegend die in Privateigentum liegenden Flurstücke. Darüber hinaus werden kommunale Verkehrsflächen in Anspruch genommen, die erweitert werden sollen.

Die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes sehen für diesen Bereich eine Neuordnung der Grundstücke und in deren Folge eine Neubebauung vor. Zur Umsetzung der städtebaulichen Planung bedarf es keiner Bodenordnung.

Die geringe Größe des Vorhabens mit ca. 56 Wohneinheiten generiert keinen unmittelbaren Bedarf an zusätzlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen. Aufgrund der Lage im Zentrum der Kreisstadt Bergheim sind alle Infrastruktureinrichtungen in unmittelbarer Nähe vorhanden. Dies gilt für Schulen wie auch für Kindergärten. Das Gutenberggymnasium sowie die Erich-Kästner Hauptschule sowie Geschwister – Scholl – Realschule befinden sich in einer fußläufigen Entfernung von 500 – 600 m, die Astrid-Lindgren-Grundschule ist nach 800 m fußläufig erreichbar, die Albert Schweitzer Grundschule nach 500 m. Kindergärten / -tagesstätten sind mit den Einrichtungen „Grüne Erde“ in 400 m und mit „St. Remigius“ in 350 m ebenfalls in geringer Entfernung vorhanden. In noch geringerer Entfernung vom Plangebiet befindet sich das Bergheimer Krankenhaus, das bereits in weniger als 300 m Fußweg der Versorgung der Bewohner zur Verfügung steht. Darüber hinaus existieren vielfältige öffentliche (Kreis- und Stadtverwaltung / Behörden) wie private Dienstleistungseinrichtungen in direkter Nähe. In der benachbarten Hauptstraße finden sich sämtliche Einrichtungen, um den täglichen und periodischen Bedarf zu decken. Mit dem geltenden Planungsrecht war bisher an diesem Standort bereits Wohnnutzung zulässig. Anlässlich der geplanten Realisierung von 56 Wohneinheiten kann sich zwar der Umfang der Wohnnutzung im Vergleich zum bisher Möglichen geringfügig erhöhen, jedoch ist davon auszugehen, dass die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen den zusätzlichen Bedarf decken.

Die vorhabenbedingten Erweiterungen der technischen Infrastruktur wie die Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden durch den Bauherrn geschaffen und im Rahmen des zwischen Stadt und Bauherrn abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages verbindlich geregelt.

Ein darüber hinaus sich gegebenenfalls ergebender Bedarf wird durch die Leistung eines Infrastrukturbeitrages ausgeglichen. Dieser wird ebenfalls im Rahmen der Verhandlungen zum städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt und dem Bauherrn abgeschlossen wird, geregelt.

6 Städtebauliches Planungskonzept

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, in diesem infrastrukturell vollständig entwickelten Siedlungsraum auf einem mindergenutzten Grundstück eine moderne Wohnanlage mit insgesamt etwa 56 Wohneinheiten zu errichten.

Mit der Schaffung dieser Wohnflächen an diesem herausragenden innerstädtischen Standort wird der hohen Nachfrage an Wohnraum in der Stadt Bergheim entsprochen. Die Standortplanung entspricht den Zielen von Raumordnung und Landesplanung sowie den grundsätzlichen stadtentwicklungspolitischen Grundsätzen der Stadt Bergheim im Hinblick auf die Stärkung der Innenstadt und deren Nutzung als Wohnstandort.

Das Konzept sieht die Errichtung von vier mehrgeschossigen nach modernsten Gesichtspunkten konzipierten Gebäuden auf dem Grundstück vor. Drei der Gebäude werden etwa straßenbegleitend zur Straße „An der Stadtmauer“ platziert. Ein viertes Gebäude ist im Innenraum des Geländes angeordnet. Jedem Gebäude werden auf unterschiedlichen Ebenen Terrassen und Balkone zugeordnet, so dass erlebbare Außenwohnbereiche entstehen, welche einen wesentlichen zusätzlichen Beitrag zur Wohnqualität liefern.

Hecken und Grünflächen gliedern den Freiraum und leiten Besucher und Bewohner durch den Komplex.

Unterhalb des Gebäudekomplexes wird eine Tiefgarage geschaffen, in der der gesamte auf das Projekt orientierte ruhende Verkehr konzentriert wird. Die Einfahrt zur Tiefgarage wird an der Straße „An der Stadtmauer“ platziert, so dass der überwiegende Anteil des Ziel- und Quellverkehrs die Wohnqualität nicht beeinflusst. Nach jetzigem Planungsstand erfolgt die Ein- und Ausfahrt über Tiefgaragenrampen.

Die städtebauliche Entwicklung dieses bisher durch Garagen, Gärten und Nebenanlagen gekennzeichneten Bereiches bietet die Chance, der bestehenden Nachfrage nach einer qualitativ hochwertigen Wohnbebauung in Bergheim zu entsprechen. Der Standort ist bestens geeignet für eine Wohnnutzung, da die Flächenverfügbarkeit gegeben ist, er bereits vollständig erschlossen ist und über eine günstige Erreichbarkeit aller notwendigen Infrastruktureinrichtungen verfügt. Ferner ist durch die zentrale Lage zu erwarten, dass im Vergleich zu Standorten auf der „grünen Wiese“ viele Wege mit dem Kfz eingespart werden können und insofern ein Beitrag zur Verkehrswende geleistet wird, der den aktuellen ökologischen Zielvorstellungen im Zusammenhang mit der Diskussion um den Klimawandel gerecht wird.

7 Begründung der Planinhalte und Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht überwiegend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Bergheim, aus dem die Planung entwickelt wird. Die Festsetzung erfolgt, um die Flächen einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die-

nen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Es erfolgt ein Ausschluss der nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, um flächen- und verkehrsintensive Nutzungen sowie Nutzungen, die nicht dem städtebaulichen Ziel eines durchmischten, von Wohnnutzung geprägten Stadtquartiers entsprechen, zu vermeiden.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) in dieser integrierten Lage soll zusätzlich eine Nutzungsdifferenzierung ermöglicht werden, die auch zukünftigen Änderungstendenzen genügt. So sind in allgemeinen Wohngebieten u. a. auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Mit dem Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird ein Schutzmechanismus eingebaut, der der Wohnruhe dient und dazu führt, dass keine belastenden Verkehrsströme in das Wohnquartier geleitet werden.

Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind. Der Gebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ bleibt mit diesen Einschränkungen weiterhin gewahrt.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO kann dem wesentlichen Ziel der Planung, nämlich der Bereitstellung von Wohnbauland, in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich hinsichtlich der geplanten städtebaulichen Dichte in die Umgebungsstruktur einfügen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Dieser Wert überschreitet den gemäß § 17 BauNVO bezeichneten Orientierungswert von 1,2. Mit dieser Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der städtebaulichen Zielkonzeption mit einer angemessenen Bebauungsdichte geschaffen und auch die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens wird unterstützt. Die Überschreitung des Orientierungswertes ist städtebaulich vertretbar, da dadurch eine kompakte der Denkmaleigenschaft der Umgebung entsprechende Bebauung ermöglicht wird.

Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt der Orientierungswert für die Grundflächenzahl (GRZ) in reinen und allgemeinen Wohngebieten 0,4. Mit dem der Bauleitplanung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept wird dieser Orientierungswert für die GRZ überschritten. Die Überbauung erreicht im Verhältnis zur Grundstücksgröße einen Wert von 64 %, mithin eine GRZ = 0,64.

Unter Berücksichtigung der geplanten Tiefgarage und der vorgesehenen Erweiterung der öffentlichen Erschließungsflächen ergibt sich eine GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II) von 0,90.

Begründung für die Festsetzungen:

Gemäß § 17 BauNVO können außer in Wochenendhausgebieten und Ferienhausgebieten die Orientierungswerte überschritten und im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Dies gilt insbesondere dann, wenn die Überschreitung aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt ist. Diese städtebaulichen Gründe liegen hier vor:

1. Das Projekt dient der Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraum. Es ist insofern eine maximale Ausnutzung des verfügbaren Bodens angezeigt, um eine möglichst hohe Anzahl an Wohneinheiten zu generieren.
2. Die städtebauliche Dichte erreicht bei Betrachtung nur der durch den Investor angekauften Grundstücke im Verhältnis zu der geplanten Überbauung einen Wert von ca. 50 %, mithin eine $GRZ = 0,5$. Für die GFZ ergäbe sich ein Wert von 1,3, insofern jeweils eine maßvolle Überschreitung der Orientierungswerte. Der Wunsch der Stadt Bergheim im Hinblick auf die Ausweitung der Erschließungsflächen mit Schaffung einer direkten Verbindung zur Fußgängerzone reduziert jedoch die Größe des heranzuziehenden Baugrundstücks erheblich und führt somit zu einer $GRZ = 0,64$ bzw. einer $GFZ = 1,53$.
3. Gemäß § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt genau diese Zielsetzung, indem in einem infrastrukturell bereits vollständig erschlossenen städtischen Bereich eine hochwertige Wohnbauentwicklung betrieben wird und dadurch Außenbereichsflächen nicht in Anspruch genommen werden müssen.
4. Es stehen der Festsetzung keine öffentlichen Belange entgegen.
5. Bereits der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 38.1 – 3. Änderung setzt in Ansehung der dokumentierten Sanierungsziele eine gegenüber den seinerzeitigen Höchstgrenzen von 0,4 für die GRZ gemäß BauNVO 1990 deutlich höhere $GRZ = 0,6$ fest.

Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38. 1 aus dem Jahre 1998 führt diesbezüglich aus:

„Im Allgemeinen Wohngebiet- WA zwischen der Hauptstraße und der B 55 ist eine Überhöhung der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO von 0,4 auf 0.6 erforderlich. Die Einhaltung der Obergrenzen würde bei den vorliegenden Grundstücksgrößen und der festgesetzten geschlossenen Bauweise nicht zu wirtschaftlichen und funktional befriedigenden Bebauungsmöglichkeiten führen. Als besondere städtebauliche Gründe gem. § 17 (2) Ziff. 1 für die Überhöhung sind zu nennen:

- die Konzentration der Bebauung im Siedlungsschwerpunkt Bergheim
- die Erzielung und Erhaltung der städtischen Eigenart
- die geschichtliche Bedeutung der bestehenden Bebauung und ihrer Struktur
- die Vermeidung eines zu starken Dichtegefälles im gesamtstädtischen Bereich (zwischen WA und MK)

Als Umstände und Maßnahmen, die gemäß § 17 (2) Ziff. 2 die Überschreitung ausgleichen, werden angeführt:

- die in unmittelbarer Nähe der Baugebiete ausreichend vorhandenen Frei- und Grünflächen
- die durch das Verkehrskonzept und das Konzept zum ruhenden Verkehr
- geordnete Verkehrsaufkommen.

Die seinerzeit 1998 geltenden Gründe liegen auch heute noch uneingeschränkt vor und haben sich zudem aufgrund der sich entwickelten Bodenpreise, Baupreise und insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum weiter verdichtet, so dass die Festsetzung einer GFZ = 1,45 und einer GRZ = 0,6 städtebaulich nicht nur vertretbar sondern sogar angezeigt ist.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Hauszugängen und Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf dabei durch die zuvor beschriebenen Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (sogenannte Kappungsgrenze). Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können laut § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden. Im Bebauungsplan können abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden

- bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
- wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Im vorliegenden Fall beträgt die Summe aller Grundflächen bei vollständiger Realisierung des Festsetzungskataloges für die Tiefgarage und deren Zufahrtsrampen, für die Besucherstellplätze, für Hauszugänge sowie für die Müllsammelplätze, sofern diese Anlagen nicht durch die Tiefgarage ohnehin unterbaut sind, für das WA 90 %. Die sog GRZ II beträgt in diesem Fall somit 0,9. Insofern wird für das Allgemeine Wohngebiet der Orientierungswert der BauNVO im Hinblick auf die Beurteilung der GRZ II überschritten.

Geschuldet ist der Dichtewert dem städtebaulichen Ziel, den ruhenden Verkehr weitestgehend unter der Erdoberfläche zu konzentrieren, um die Wohnqualität und besonders die Aufenthaltsqualität im Wohnquartier zu erhöhen, während gleichzeitig auch die Denkmaleigenschaft des Plangebietes und seines Umfeldes zu berücksichtigen ist.

Insofern ist die Errichtung einer möglichst großen Tiefgarage an diesem Standort städtebaulich wünschenswert, zumal im benachbarten Umfeld aufgrund der Siedlungsdichte ein bestehender Parkdruck erkennbar ist. Des Weiteren werden auf der Tiefgarage durch eine entsprechende Bodenüberdeckung die Voraussetzungen für eine extensive Begrünung geschaffen. Planungsrechtlich ist es insofern erforderlich, die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und unterirdische Bauwerke nach § 19 Abs. 4 Satz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch die Festsetzung einer höheren Grundflächenzahl zu gestatten, um damit die städtebaulich gewünschte Tiefgarage in der erforderlichen Größe errichten zu können. Die Kappungsgrenze von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird dabei um 0,1 überschritten.

Insofern wird mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung ermöglicht, dass gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die lt. Planeintrag zulässige Grundfläche (= GRZ I) von Anlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf (= GRZ II).

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die im Bebauungsplan zugelassene Anzahl möglicher Vollgeschosse in Verbindung mit detaillierten Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe stellen im Hinblick auf den benachbarten Gebäudebestand wichtige Regelungsinhalte der Planung dar. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird in erster Linie durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der zulässigen Höhe der Gebäude bestimmt.

Grundsätzlich ist zusätzlich zu den festgesetzten maximal zulässigen Vollgeschossen je Gebäude ein weiteres Geschoss zulässig, das kein Vollgeschoss ist und mindestens an einer Seite von dem darunterliegenden Vollgeschoss abgerückt ist. Dieses weitere Geschoss darf gemäß § 2 Abs. 6 BauO NRW eine maximale Fläche von 75 % der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses haben.

Mit den Vorgaben der BauO NRW ist grundsätzlich eine hinreichende Regelung zur Ausführung von weiteren Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, gegeben. Im vorliegenden Fall ist es jedoch aus denkmalpflegerischen Aspekten beachtlich, dass die Zurücksetzung des weiteren Geschosses an der Gebäudeseite, die der Straße „An der Stadtmauer“ zugewandt ist, erfolgt. Um im Vollzug des Bebauungsplanes gegebenenfalls auftretenden Missverständnissen oder Unklarheiten vorzubeugen, stellt der Bebauungsplan zeichnerisch die Bereiche dar, an denen zwingend ein Rücksprung vorgenommen

werden muss. Darüber hinaus sind aus städtebaulichen Erwägungen heraus die oberhalb des obersten Vollgeschosses vorgesehenen weiteren Geschosse auch an weiteren Gebäudeseiten mit Rücksprüngen zu versehen, um aufgrund der damit einhergehenden vertikalen Gliederung der Baukörper einer dominierenden Wirkung der Gebäude zu begegnen. Diese zwingend erforderlichen Rücksprünge sind in der Planurkunde entsprechend gekennzeichnet.

Grundsätzlich sind alle Höhenfestsetzungen auf einen Höhenbezugspunkt BZP bezogen. Dieser Bezugspunkt gibt die Höhe eines innerhalb der Straßenfläche der Straße An der Stadtmauer liegenden Kanaldeckels (OK KD = Oberkante Kanaldeckel = 62,64 m ü. NHN) an. Die Höhe ergibt sich aus einer qualifizierten Vermessung des Plangebietes sowie des näheren Umfeldes (Stand: 30.09.2022). Insofern wird mit der Heranziehung dieses Kanaldeckels ein örtliches Höhensystem geschaffen, dessen Höhe auf 0,00 m festgelegt ist und die für die Gebäude festgesetzten zulässigen Höhen abgeleitet werden.

Hintergrund für die Heranziehung dieses lokalen Höhensystems ist der Umstand, dass es bedingt durch den ehemaligen Braunkohletagebau im Umfeld von Bergheim immer noch zu Absenkungen des Geländes kommt und sich somit die NHN-Höhen innerhalb des Absenkungsbereichs verändern. Daher wird im vorliegenden Fall ein eigenes lokales Höhensystem mit dem vorgenannten Kanaldeckel als Referenzhöhe gebildet. Aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum Plangebiet bleiben die festgesetzten Gebäudehöhen in Relation zu diesem Referenzpunkt konstant, da dieser Punkt (Kanaldeckel) in gleicher Weise an dem Absenkungsprozess teilnimmt.

Für alle Baukörper, die jeweils mit einem Flachdach ausgeführt werden sollen, erfolgen Festsetzungen von **maximalen Gebäudehöhen (GH)**, die sich stets auf den höchsten Punkt des betrachteten Gebäudeteils beziehen. Da zur Nutzung der Fläche, die im obersten Geschoss durch den Rücksprung dieses Geschosses gebildet wird, Absturzsicherungen erforderlich sind, setzt der Bebauungsplan fest, dass die festgesetzten Gebäudehöhen durch entsprechende Absturzsicherungen um 1 m überschritten werden dürfen.

Zudem dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen durch Dachaufbauten wie beispielsweise technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser um bis zu 2,0 m, durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien um bis zu 1,0 m überschritten werden. Die Festsetzung dient insbesondere der potentiellen Installation von Anlagen der Solarthermie und der Photovoltaik.

Einer städtebaulich nicht zuträglichen übermäßigen Höhenentwicklung wird mit diesen Festsetzungen entgegengewirkt und zudem verhindert, dass die Neubebauung gegenüber der Bestandsbebauung in der Nachbarschaft dominant in Erscheinung tritt. Ein wesentlicher Hintergrund für die Festsetzung dieser Höhen stellt die Beachtung baudenkmaltreuer Gesichtspunkte dar. So wurde z.B.

das im südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehene Gebäude im Rahmen von Verhandlungen mit den Denkmalpflegebehörden – hier Untere und Obere Denkmalbehörde (LVR) - in der Höhe um ein Geschoss reduziert.

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sowie der maximalen Anzahl der Vollgeschosse bereiten die Umsetzung des dem Bebauungsplan zugrunde gelegten architektonischen Entwurfes vor. Die jeweils festgesetzte maximale Anzahl der Vollgeschosse ermöglicht in Verbindung mit den festgesetzten Bebauungshöhen die Ausbildung eines weiteren Geschosses im Sinne der Landesbauordnung NRW. Somit ist im gesamten Quartier je Gebäude ein weiteres Geschoss, das kein Vollgeschoss ist, zulässig (ehemals Staffelgeschoss). Dabei gilt die festgesetzte maximale Gebäudehöhe absolut, so dass auch ein zusätzliches Geschoss, das kein Vollgeschoss ist, diese Höhe nicht überschreiten darf.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf den obersten Punkt der jeweiligen Gebäude (Höhe der umlaufenden Attika). Fazit:

Das mit GRZ, GFZ und Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzte Maß der baulichen Nutzung korrespondiert mit der im Süden des Plangebiets entlang der Hauptstraße gegebenen Dichte und nimmt den altstädtischen Charakter der vorhandenen historischen Bebauung auf. Die mit diesen Festsetzungen ermöglichte Bebauung rundet angesichts der nach Norden weitestgehend offenen städtebaulichen Struktur den kompakten historischen Siedlungskern ab und schließt damit den nördlichen Siedlungsrand, der im betreffenden Bereich bisher durch Nebengebäude und Gartenflächen gekennzeichnet war, baulich ab.

7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen, bis an die gebaut werden kann, sowie Baulinien, an die heran gebaut werden muss. Dies ermöglicht unter Berücksichtigung der weitergehenden landesrechtlichen Regelungen zu den Abstandsflächen von Gebäuden das Errichten der geplanten Gebäude in einer ausreichenden Flexibilität. Obwohl das Maß der baulichen Nutzung durch GRZ, GFZ und Gebäudehöhe ausreichende städtebauliche Parameter setzt, sind die überbaubaren Grundstücksflächen zur flexiblen Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück verhältnismäßig eng gewählt.

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen für die einzelnen Baukörper durch ein System von Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die festgesetzten Baulinien betreffen den westlichen Abschluss des Plangebietes. Hier besteht mit den angrenzenden vorhandenen Gebäuden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Grenzbebauung, die innerhalb des Gel-

tungsbereichs der Bebauungsplanänderung aufgenommen werden soll. Somit wird das Entstehen einer Baulücke zwischen den Gebäuden vermieden, was längerfristig zur Bildung eines städtebaulichen Missstandes beitragen könnte. Zudem werden durch die Festsetzung von Baulinien in diesem Bereich die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregeln berücksichtigt. Ohne eine derartige Festsetzung hätte ein mindestens 6 m breiter unbebauter Abstand zwischen den betreffenden Gebäuden eingehalten werden müssen.

In diesem Zusammenhang wird als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB definiert, dass gemäß § 23 Abs. 3 i. V. m § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO bei der Errichtung von Balkonen und nicht überdachten Terrassen bei Einhaltung der maximal zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 2 BauNVO Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,0 m über max. 40 % der Breite der jeweiligen Gebäudeaußenwand zugelassen werden. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass bei der Errichtung und dem Vertrieb zeitgemäßen und attraktiven Wohnraums im verdichteten Mehrfamilienhaussegment das Angebot von erlebbaren Balkonen und Terrassen einen erheblichen Beitrag zur Wohnqualität leistet.

Auf die Festsetzung einer offenen oder geschlossenen Bauweise wird verzichtet, da das System der Baugrenzen die Errichtung der Baukörper ausreichend definiert.

Grundsätzlich ist die dreigeschossige Bauweise (siehe Maß der baulichen Nutzung), für einzelne Teile des an das Gebäude Hauptstraße 96 -100 angrenzenden Gebäudes aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Erwägungen folgend eine geringere Anzahl der zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Für alle Gebäude und Gebäudeteile innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Flachdaches festgesetzt. Flachdächer haben den Vorteil, dass sie im Vergleich zu Satteldächern aufgrund der geringeren Höhe weniger dominant in Erscheinung treten, ferner bietet sich bei Flachdächern eine entsprechende Begrünung an, die im vorliegenden Fall verbindlich festgeschrieben ist.

Um der starken Nachfrage nach Wohnraum zu entsprechen, lässt der Bebauungsplan eine hinreichende städtebauliche Dichte zu, die sich neben den Parametern GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse für jedes Gebäude durch die Zulässigkeit eines weiteren Geschosses, das kein Vollgeschoss ist, ausdrückt (Dachgeschoss, Staffelgeschoss). Von dieser Zulässigkeit ist das im südwestlichen Bereich des Plangebietes positionierte Gebäude ausgenommen, das sich aus baudenkmalpflegerischen Aspekten städtebaulich den übrigen Baukörpern unterordnen soll.

Grundsätzlich ist in Gebäuden oberhalb des obersten Vollgeschosses jeweils ein weiteres Geschoss zulässig, wenn dieses Geschoss über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eine Höhe von 2,30 m aufweist. Gleichzeitig ist jedoch auch die festgesetzte zulässige

Höhe der Gebäude zu beachten.

7.4 Soziale Infrastruktur / Öffentliche Einrichtungen

Einrichtungen für die soziale Infrastruktur sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht explizit vorgesehen. Grundsätzlich ermöglicht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO auch die Ansiedlung von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben. Diese können entsprechend hier platziert werden, sofern sich dazu ein Erfordernis ergibt. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind hingegen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

7.5 Technische Infrastruktur

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muss lediglich für das Plangebiet ergänzt werden. Dazu zählen insbesondere das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz (Wasser, Abwasser, Energie usw.).

Das im Plangebiet anfallende Niederschlags- und häusliche Schmutzwasser werden gesammelt und in die vorhandene Mischkanalisation in der Straße „An der Stadtmauer“ eingeleitet.

Desweiteren wird zur zentralen Versorgung des Baugebietes mit Wärme eine für jeden Baukörper je eine Wärmepumpe installiert. Eine detaillierte Festsetzung als Versorgungsanlage ist nicht erforderlich.

7.6 Innere Erschließung des Plangebietes

Die vorhandene Erschließungsstraße wird als niveaugleiche Straße in verkehrsberuhigter Ausbaubweise vorgesehen. Es erfolgt eine Erweiterung der derzeitigen Ausbaubreite sowie eine Verlängerung westwärts mit einer zusätzlichen Anbindung an die Hauptstraße. Planungsrechtlich wird diese Fläche als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, zusätzlich mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen gewähren die Erreichbarkeit aller Teile des Erschließungssystems.

Weitere Anpassungen an das vorhandene Straßen- und Wegesystem sind nicht erforderlich. Insbesondere die Straße „An der Stadtmauer“ bleibt weitgehend unverändert. Es fallen lediglich zwei öffentliche Parkplätze in diesem Straßenraum weg, um an deren Stelle die Einfahrt in die Tiefgarage zu ermöglichen. Diese entfallenden Parkplätze werden an anderer Stelle im Straßenraum wiederhergestellt, so dass sich in der Summe keine Veränderung ergibt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans

wird um diese Parkplatzflächen erweitert.

Um die Zugänge zu den Häusern zu ermöglichen müssen kleinere Anpassungen an den straßenbegleitenden Grünbeeten, die Bestandteile der öffentlichen Verkehrsfläche „An der Stadtmauer“ sind, in Anspruch genommen werden. Negative Auswirkungen auf die Nutzung der Straße sind damit nicht verbunden.

7.7 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Parkplätze

Als Ausgleich für den Wegfall der Parkplätze im Bereich „An der Stadtmauer“ erfolgt ein Ersatz dieser Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche im Innenraum des Plangebietes. Der Wegfall von zwei Parkplätzen ist aufgrund der Vielzahl der vorhandenen Parkplätze nicht relevant, zumal im benachbarten Objekt „Am Jobberath“ ein sehr großes Angebot an verfügbaren Parkplätzen gegeben ist.

Der überwiegende Teil des ruhenden Verkehrs wird in einer Tiefgarage untergebracht, die für jede Wohneinheit mindestens einen Stellplatz bietet. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Straße „An der Stadtmauer“. Sie wird als Rampenlösung realisiert. Eine konkrete planungsrechtliche Festsetzung dazu ist nicht erforderlich.

7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um einer klimaschützenden Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen und um eventuelle Auswirkungen auf den Boden-Wasser-Haushalt (Regenrückhaltung) abzumildern, wird eine Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern der Gebäude und den frei zugänglichen Oberflächen der Tiefgarage aufgenommen. Darüber hinaus kann damit ein positiver sowie nachhaltiger Beitrag zur Vermeidung von Starkregenereignissen geleistet und ein positiver Effekt auf das Mikroklima begünstigt werden.

7.9 Ökologie

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 4 Landschaftsgesetz NRW zu erwarten, indem Gartenflächen zu Bauland umgewandelt werden. Planungsrechtlich war diese Umwandlung bereits mit dem geltenden Planungsrecht gemäß Bebauungsplan Nr. 38.1 – 3. Änderung möglich. Insofern ist der Eingriff zulässig. Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits ausgeglichen. Trotz daraus abgeleiteter fehlender Verpflichtung im Hinblick auf die Ermittlung der Eingriffswirkungen und der Aufstellung eines Umweltberichts werden im Folgenden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt, um sämtliche Abwägungsbelange in die

Planung einzustellen.

7.9.1 Schutzgut Mensch

Durch die zusätzliche Bebauung finden keine Beeinträchtigungen der Belichtung und Besonnung in der näheren Umgebung statt. Ebenso wird kein Verlust von Erholungsraum für die Öffentlichkeit bewirkt. Das Plangebiet war bisher nicht öffentlich zugänglich, da es sich in Privatbesitz befand und weiterhin befinden wird. Insofern ergeben sich keine Einschränkungen in Bezug auf die Erholungsfunktion.

Das Plangebiet ist durch Lärmemissionen durch den auf der Straße „Am Knöchelsdamm“ fließenden Verkehr vorbelastet, wobei die vorhandene Stadtmauer bereits einen wirksamen Lärmschutz bietet.

Negative Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung durch Verkehrslärm sowie durch vom Vorhaben ausgehenden Lärm (Parkplatz, Tiefgaragenzufahrt, technische Einrichtungen wie Entlüfter, Wärmepumpe etc.) können nicht ausgeschlossen werden. Sonstige Emissionen sind nicht erkennbar. Ein im Zuge des Planverfahrens erstelltes Lärmgutachten hat keine wesentlichen Auswirkungen aufgedeckt.

7.10 Schutzgut Boden

Aufgrund der langjährigen Nutzung ist das Plangebiet teilversiegelt und der Boden ist in Teilen stark überprägt. Der überwiegende Bereich ist unbebaut und unversiegelt.

Es ist davon auszugehen, dass die Funktion der Versickerung und Filterung in den bebauten und versiegelten Bereichen nicht mehr besteht.

Die übrige Teilfläche ist unversiegelt und teilweise durch Bäume und Büsche bewachsen. Hier wirken momentan die Funktionen Versickerung und Filterung sowie Lebensraum für Bodenorganismen weiterhin. Durch die Baumaßnahme wird das Grundstück mit Wohngebäuden und einer Tiefgarage über- bzw. unterbaut, so dass eine wirksame Bepflanzung nur in dem kleinen verbleibenden Freiflächenteil erfolgen kann. Insofern reduzieren sich die genannten Funktionen des Bodens. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Standortes ist es jedoch angezeigt, eine möglichst hohe städtebauliche Dichte anzustreben, um dem Vorrang der Innenentwicklung gegenüber einer Außenentwicklung zu entsprechen. Insofern sind die Auswirkungen auf den Boden hinnehmbar. Zudem ist die Möglichkeit der Bebauung in einer vergleichbaren Größenordnung bereits durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 38.1 – 3. Änderung gegeben, so dass sich durch die nun anstehende 4. Änderung dieses Bebauungsplans keine wesentlichen zusätzlichen Versiegelungen ergeben.

7.11 Schutzgut Wasser

Da das Grundstück vor dem Stichtag 1. Januar 1996 teilweise bereits bebaut war bzw. ein entsprechendes Planungsrecht existiert, besteht keine Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 44 Abs. 1 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) nach Maßgabe des § 55 Abs.2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder Belange der Wasserwirtschaft entgegenstehen.

Insofern soll das anfallende Niederschlagswasser über die vorhandene Kanalisation abgeleitet werden. Im Zuge der Ausführung der Bebauung wird in Abstimmung mit den zuständigen Wasserbehörden die Möglichkeit geprüft, vereinzelte Versickerungsanlagen (Rigolen) in Bereichen, die nicht versiegelt sind, zu schaffen.

7.12 Schutzgut Klima / Luft

Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens sowie der innerstädtischen Lage des Standortes sind wesentliche negative Auswirkungen auf das Klima und die Luft nicht zu erwarten. Der Verlust eines Teiles der vorhandenen Grünkulisse führt zwar zu einer Zunahme der Wärmebelastung an sommerlichen austauscharmen Hochdruckwetterlagen am Tag, dieser Verlust wird aber teilweise durch die Anlage von extensiven Flachdachbegrünungen kompensiert. Die großen Flachdächer können zudem einen Teil des Niederschlagswassers speichern und tragen somit zu einer Erhöhung der Verdunstungsrate bei.

Im weiteren Planverfahren wurde in Hinblick auf den sich weiter verstärkenden Klimawandel und dem damit einhergehenden Trend zur weiteren Zunahme der jährlichen Anzahl von Hitzetagen und Tropennächten sowie der steigenden Intensität der Wärmebelastung Maßnahmen zur Verschattung und Begrünung durch Baumpflanzungen geprüft. Ebenso wurde der Einsatz von regenerativen Energieformen so weit wie möglich zur Anwendung untersucht. Im Ergebnis soll der Wohnkomplex durch eine zentrale Wärmepumpe mit Wärmeenergie versorgt werden. Der Einsatz von Photovoltaik auf den Flachdächern der Gebäude zur Unterstützung der Stromerzeugung für die Wärmepumpe wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit den Stellen der Denkmalpflege verhandelt.

Weiträumige planungsbedingte, negative Auswirkungen auf das Lokalklima sind nicht zu erwarten. Im Ergebnis hat die geplante Bebauung keine negativen Auswirkungen auf das lokale Klima. Die Durchlüftung des Gebietes und seines Umfeldes wird aufgrund des bereits heute vollkommen geschlossenen Baublocks nicht gemindert.

7.13 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Im Zuge der Planung wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen Prüfverfahren unterzogen wurde. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Die Ergebnisse der Untersuchung lassen keine notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung eventueller Beeinträchtigungen von geschützten Arten erkennen (siehe auch Gliederungspunkt 7.17).

Durch die Planung wird in eine Fläche eingegriffen, die durch Bäume bewachsen ist. Grundsätzlich sind diese Bäume wertvoll im Hinblick auf die Sauerstoffproduktion und Staubbindung. Die Planung bemüht sich, so minimal wie möglich in den Gehölzbestand einzugreifen. Dennoch ist ein weitestgehender Verlust des Baumbestandes nicht zu vermeiden. Der Verlust wird gemäß den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bergheim ausgeglichen. Grundsätzlich gilt auch in diesem Zusammenhang, dass der Eingriff in den Baumbestand bereits durch das bestehende Planungsrecht gemäß Bebauungsplan Nr. 38.1 – 3. Änderung zulässig ist.

7.14 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das geplante Vorhaben, welches innerhalb des den mittelalterlichen Stadtkern von Bergheim umfassenden Denkmalbereichs liegt, wird durch eine Vielzahl vorhandener Bestandsgebäude westlich, östlich und südlich flankiert. Nördlich begrenzt die historische Stadtmauer den Planungsraum, so dass die Neubebauung als zusätzlich bauliches Element das städtisch anmutende Umfeld ergänzt.

Durch das Vorhaben kann das Orts- und Landschaftsbild betroffen werden, da an die Stelle der vorhandenen Grünkulisse vier Wohngebäude treten. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind jedoch nicht zu erwarten, da die baulichen Veränderungen bzw. Ergänzungen innerhalb eines bereits vollständig mit Gebäuden umgebenen Bereichs stattfinden und somit die bereits städtisch anmutende Silhouette weiter intensiviert wird. Zudem war gemäß geltendem Planungsrecht eine Bebauung in vergleichbarem Umfang zulässig.

7.15 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb des den mittelalterlichen Stadtkern von Bergheim umfassenden Denkmalschutzbereichs einschließlich der sie einschließenden Stadtmauer und den vorgelegerten Gräben können durch das Vorhaben Kultur- und Sachgüter betroffen werden. Im Zuge des

Planungsverfahren wurden die Stellen der Denkmal- und Bodendenkmalpflege insbesondere hinsichtlich der Sicht- und Wegebeziehungen (Sichtachse), der Fassadenabwicklung und der Parzellenstruktur beteiligt und die Planung mit den Belangen des Denkmalschutzes in Einklang gebracht. So wurde das im südwestlichen Bereich des Plangebietes vorgesehene Gebäude in seiner Höhe begrenzt und die Farbgebung der Fassaden und die Materialität der Gebäude wurden mit den Belangen der Denkmalpflege in Einklang gebracht und in Form von textlichen Festsetzungen verbindlich festgelegt. Gleiches gilt für die Begrünung von Außen- und Dachflächen. Im Hinblick auf mögliche denkmalpflegerische Bodenbefunde wurde den Stellen der Bodendenkmalpflege die Möglichkeit gegeben, entsprechende archäologische Bodenuntersuchungen durchzuführen. Dazu wurde eine denkmalpflegerische Sachverhaltsermittlung durchgeführt, die zu der Erkenntnis führte, dass im Zuge der vorgesehenen Baumaßnahmen baubegleitende archäologische Untersuchungen notwendig sind. Der Bebauungsplan setzt eine entsprechende Verpflichtung zur Durchführung dieser Baubegleitung fest.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB sind die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Darüber hinaus haben die Gemeinden nach dem Planungsleitsatz des § 14 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Der Schutz von Bodendenkmälern ist dabei nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (§ 5 Abs. 2 DSchG NRW). Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen.

Insofern wird im Rahmen der hier vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38.1 festgesetzt, dass durch den Vorhabenträger für erforderliche Erdeingriffe, welche im Zuge einer Nachfolge- und ergänzenden Bebauung erforderlich werden können, in enger Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland eine archäologische Baubegleitung zu veranlassen ist.

Zu diesem Zweck trifft der Bebauungsplan unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB die nachfolgende Festsetzung.

Festsetzung:

Die bauliche Nutzung innerhalb des Plangebietes ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DSchG NRW).

Im Zuge der Baumaßnahmen hat eine archäologische Baubegleitung zu erfolgen.

Bauanträge sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bergheim und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

Ferner wird im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der das Verhalten bei Bodenfunden während der Bauphase regelt. Demnach ist die Entdeckung von Bodendenkmälern der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen.

7.16 Starkregenereignisse (Klimawandel)

Starkregenereignisse mit extremen Niederschlägen haben in den letzten Jahren immer wieder zu erheblichen Überflutungen geführt. Die Erkenntnisse aus den hierdurch entstandenen Schäden sind in der Bauleitplanung und bei der Objektplanung für neue Bauvorhaben zu berücksichtigen. Die Forderung entspricht den Vorgaben des § 1a Absatz 5 Baugesetzbuch (Beachtung der Anpassung an den Klimawandel). Überflutungen infolge von Starkregenereignissen können folgende Ursachen haben:

- Hochwasser in einem Gewässer,
- Überlastung der Kanalisation,
- Sturzfluten, die sich aufgrund massiver Niederschläge auf der Geländeoberfläche bilden.

Gemäß Überflutungsnachweis ist jedoch aufgrund der Retentionskapazitäten im Bereich der begrünten Dächer sowie der vorhandenen und geplanten Abwasserleitungen eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke durch verdrängtes Niederschlagswasser auch im Starkregenfall nicht zu befürchten.

7.17 Artenschutz

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans wurde eine Artenschutzprüfung (ASP I) erstellt. Hieraus geht hervor, dass unter den nachgewiesenen Vogelarten einige Arten aufgrund ihrer Gefährdung in Nordrhein-Westfalen oder der Großlandschaft „Niederrheinische Bucht“, aufgrund ihres gesetzlichen Schutzstatus oder da sie Koloniebrüter sind, als planungsrelevant eingestuft werden.

Als Maßnahme 1 sollten die Fäll-, Rückschnitt- und Räumungsmaßnahmen von Gehölzen, Feldfrüchten und Krautflur außerhalb der Brutzeit der potenziell betroffenen planungsrelevanten und nicht-planungsrelevanten Vogelarten durchgeführt werden, um eine Zerstörung der Nester und Gelege von Vogelarten und eine Tötung von nicht flüggen Jungvögeln zu vermeiden. Die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen sollte deshalb zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Dadurch wird die Zerstörung von Eiern oder Jungtieren von Vogelarten vermieden, wodurch ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und Artikel 5 b der Vogelschutzrichtlinie verhindert werden kann.

Kann dieser Zeitraum für die Fällung und Räumung der Vegetationsstrukturen nicht eingehalten werden, sollten diese Maßnahmen nur nach vorher erfolgten Kontrollen auf aktuell bebrütete Nester von Vogelarten durchgeführt werden und unter der Voraussetzung, dass der Vorhabenbereich vollständig einsehbar ist und durch einen Fachmann (Faunist) keine Nester nachgewiesen werden konnten. Nur wenn ausgeschlossen werden kann, dass im Vorhabenbereich und unmittelbaren Umfeld

keine Vögel mehr brüten, könnten diese Maßnahmen dann auch innerhalb der Brutzeit ohne eine Gefährdung von Vogelarten durchgeführt werden.

Als Maßnahme 2 sollten zur Vermeidung von Vogelschlag bei der Verwendung von Fenstern und Glasflächen aufgrund der Durchsicht bzw. Spiegelungen von Gehölzen in den Fenstern/Glasflächen reflexionsarme Gläser Verwendung finden, um eine signifikante Steigerung des Tötungsrisikos zu vermeiden. Bei der Planung der Bebauung soll dem Vogelschutz gemäß des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte Sempach Rechnung getragen werden.⁵

7.18 Immissionsschutz

Das Verfahren wird durch das Sachverständigenbüro TAB - Technische Akustik Klaus Böhmer begleitet. Es wurde ein Gutachten erstellt, das bei der Entwicklung des Bebauungskonzeptes berücksichtigt wurde.

Wesentliche Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind insbesondere auf den Straßenverkehrslärm einzugrenzen. Andere Lärmquellen (z.B. Schienenverkehrslärm oder Flugverkehrslärm) sind im relevanten Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden, sodass hiervon wesentliche negative Auswirkungen auf das Plangebiet ausgeschlossen werden können. Insbesondere der von der Straße Am Knüchelsdamm herrührende Verkehrslärm stellt eine maßgebliche Lärmquelle dar.

Lediglich im Bereich der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) kommt es zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass mit adäquaten Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden können.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil einer festgesetzten Lärmschutzzone, sodass keine Schutzmaßnahmen gegen Flugverkehrslärm getroffen werden müssen.

In einem erarbeiteten Schallschutzgutachten wurden umfangreiche Lärmkarten erstellt, die verschiedene Tag- und Nachtzeitszenarien untersuchen. Im Einzelnen wird durch die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen der gesetzlich erforderliche Lärmschutz sichergestellt.

8 Nachrichtliche Übernahme

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des gemäß § 5 DSchG NRW festgesetzten Denkmalbereichs "Stadtkern Bergheim" sowie innerhalb des eingetragenen Bodendenkmals BM 120, Altstadt und Stadtmauer Bergheim (siehe auch Hinweis auf der Planurkunde). Auf eine nachrichtliche Übernahme in Form einer zeichnerischen Darstellung gemäß Nr. 14.2 der Planzeichen-

⁵ Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte Sempach (Herausgeber), CH-6204 Sempach 2022

verordnung (PlanzV) wird verzichtet, da dieses Planzeichen deckungsgleich mit der Festsetzung der Umgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wäre und sich zeichnerische Kollisionen mit weiteren anderen Planzeichen ergeben würden. Der Bebauungsplan berücksichtigt stattdessen durch Aufnahme eines Hinweises in die Planurkunde sowie im Textteil zum Bebauungsplan den Denkmalsbereich und das eingetragene Bodendenkmal.

9 Bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) BauGB

Die bauliche Nutzung innerhalb des Plangebietes ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DSchG NRW).

Bauanträge sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bergheim und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Auftretende Befunde sind archäologisch zu dokumentieren.

10 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise zur möglichst umfassenden Information für Bauherren und für die Bauaufsichtsbehörde. Hiermit wird vor allem den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Rechnung getragen. Nach derzeitigem Planungsstand liegen keine Erkenntnisse zu Altlasten vor. Aufgrund der braunkohleabbaubedingten Sumpfungsmaßnahmen und druckempfindlichen Deckschichten sind ungleichmäßige Bodenbewegungen sowie ein Wiederanstieg des Grundwasserflurabstandes nicht auszuschließen. Deshalb können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich baulicher Anlagen erforderlich werden, da die Schutzziele nicht berührt sind.

11 Anlagen

Folgende Gutachten wurden vom Vorhabenträger als Grundlage für das Planverfahren erstellt:

- Lärmgutachten, TAB - Technische Akustik Böhmer, Düsseldorf April 2023
- Verkehrsgutachten, ISV – Ingenieurgrupp Stadt und Verkehr, Bonn Januar 2023
- Artenschutzprüfung, Büro für Umweltplanung ▪ Dipl. Ing. agrar A. Königsmark, Bonn November 2022
- Sachverhaltsermittlung zum Projekt Bergheim – B-Plan 38.1 – Altstadtforum, Archäologie Team Troll, Bericht 2023/1096, Weilerswist November 2023
- Stellungnahme des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege zur Sachverhaltsermittlung, Bonn im Dezember 2023
- Überflutungsnachweis, Büro Planning GmbH, Bad Neuenahr – Ahrweiler, Februar 2024

