

***\*\*mit Ergänzungen / Änderungen  
nach der öffentlichen Auslegung***

# **KREISSTADT BERGHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 242/FLIESTEDEN**

**„AM ALTEN FLIESS“**

## **BEGRÜNDUNG**

**TEIL A STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

**TEIL B UMWELTBERICHT**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>A</b>	
<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b>	
<b>1. Vorgaben</b>	1
1.1 Erfordernis der Planaufstellung	1
1.2 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich	1
1.3 Vorhandenes Planungsrecht	1
1.3.1 Regionalplan	1
1.3.2 Flächennutzungsplan	2
1.3.3 Bebauungsplan	2
1.3.4 Landschaftsplan	2
1.4 Bodendenkmalpflege	3
1.5 Hydrogeologische Untersuchung	3
1.6 Wasserschutzzone / Grundwasserstand	4
1.7 Erdbebenzone	4
1.8 Altlasten	4
1.9 Kampfmittel	4
1.10 Bestehende Situation, Topographie	5
1.11 Landesplanerische Abstimmung	5
<b>2. Ziel und Zweck der Planung</b>	6
<b>3. Begründung der Planinhalte</b>	6
3.1 Art der baulichen Nutzung	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen	7
3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen	7
3.4 Höchstzulässige Zahlen der Wohnungen in Gebäuden	8
3.5 Verkehr	9

---

3.5.1	Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz	9
3.5.2	Erschließung des Plangebietes	9
3.5.3	Ruhender Verkehr	9
3.5.4	Öffentliche Parkplätze	10
3.5.5	Motorisierter Individual Verkehr (MIV)	10
3.6	Ver- und Entsorgung	10
3.7	Ökologie	11
3.7.1	Vorbemerkungen	11
3.7.2	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	11
3.7.3	Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen	12
3.7.4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	12
3.8	Bedeutung des Plangebietes für den Artenschutz	13
3.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
<b>**3.10</b>	<b><i>Bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB</i></b>	15
<b>4.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	16
<b>5.</b>	<b>Kennzeichnungen</b>	16
<b>**5a</b>	<b><i>Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)</i></b>	17
<b>6.</b>	<b>Hinweise</b>	17
<b>7.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	17
<b>B</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	19

# **BEGRÜNDUNG**

## **TEIL A STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

### **1. VORGABEN**

#### **1.1 Erfordernis der Planaufstellung**

Nach § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Anlass der Aufstellung der 112. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 242/FI ‚Am Alten Fließ‘ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung sowie die Sicherung eines landschaftlichen Entwicklungsraumes am Ortsrand von Fliesteden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242/FI soll das Grundstücksangebot in diesem Stadtteil verbessert werden. Mit der Bereitstellung von zusätzlichem Wohnbauland wird zudem die Absicht verfolgt, die Einwohnerzahl des Stadtteils Fliesteden langfristig zu sichern. Die Schaffung und Bereitstellung von Bauland wird seitens der Kreisstadt Bergheim auch im Zusammenhang mit der Sicherung und Erhaltung der vorhandenen Infrastruktur im Stadtteil Fliesteden gesehen.

#### **1.2 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bergheim – Fliesteden, östlich der L 213 und nördlich der L187. Das Plangebiet grenzt im Norden an einen bestehenden Graben und im Osten an die freie Landschaft an.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplanentwurf bzw. der Verkleinerung der Planung zu entnehmen.

#### **1.3 Vorhandenes Planungsrecht**

##### **1.3.1 Regionalplan**

Nach den Darstellungen des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Köln – liegt Fliesteden außerhalb eines Siedlungsbereichs im Freiraum.

### **1.3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebietes Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die Planung lässt sich mit dem bestehenden Planungsrecht nicht realisieren, da der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ darstellt. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Aus diesem Grund wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 / Fliesteden ‚Am Alten Fließ‘ die 112. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Bergheim – Stadtteil Fliesteden – ‚Entwicklung Fliesteden – Am Alten Fließ‘ vorbereitet.

Mit der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Ziel verfolgt, in einem Teilbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Wohnbebauung vorzubereiten sowie darüber hinaus den Landschaftsraum und das Landschaftsschutzgebiet Ommelstal landschaftspflegerisch stärker zu berücksichtigen.

### **1.3.3 Bebauungsplan**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 242/FI ‚Am Alten Fließ‘ besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

### **1.3.4 Landschaftsplan Nr. 7 ‚Rommerskirchener Lößplatte‘**

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 7 „Rommerskirchener Lößplatte“ des Rhein-Erft-Kreises.

Für den südlichen Abschnitt des Bebauungsplangebietes gilt das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen. Im nordwestlichen Plangebietsabschnitt ist das Entwicklungsziel 8 „Betonung geomorphologischer Landschaftsstrukturen mit gliedernden und belebenden Elementen ausgewiesen. Letzterer Bereich ist auch Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes 2.2-6 „Fliestedener Graben/ Ommelstal (Fuchshecke)“.

Das Landschaftsschutzgebiet dient der Erhaltung der Reststrukturen und Restlebensräume in der Agrarlandschaft. Hierzu zählen im Plangebiet insbesondere das grabenartige Fließgewässer sowie die naturnahen Gehölzbestände an der Hangkante und am Ufer.

## 1.4 Bodendenkmalpflege

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR), das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland hat der Kreisstadt Bergheim im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden mitgeteilt, dass das Plangebiet unmittelbar an das Bodendenkmal BM 135 (Unterburg Fliesteden) angrenzt, den heutigen Frentzenhof, dessen Ursprünge vermutlich bis in das 13. Jahrhundert zurückgehen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Bodendenkmal BM 135 (Unterburg Fliesteden) an, den heutigen Frentzenhof, dessen Ursprünge vermutlich bis in das 13. Jahrhundert zurückgehen.

Nördlich des Plangebietes wurde vom Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ein vorgeschichtlicher Siedlungsplatz ermittelt. Ca. 100 m südlich der Fläche wurden 1995 Teile einer bandkeramischen Siedlung untersucht, südlich der Fläche liegen zudem Hinweise auf ein römisches Landgut vor.

Aufgrund dieser Datenbasis ergibt sich die Prognose, dass innerhalb des Plangebietes mit Kulturgütern (Bodendenkmälern) gerechnet werden muss. Zur Klärung dieses Sachverhaltes ~~\*\*wurde ist~~ in Abstimmung mit dem Fachamt eine archäologische Sachverhaltsermittlung ~~durchzuführen~~ **durchgeführt (ARCHAEONET Februar 2010)**. ~~Die Ergebnisse der Untersuchung werden bis zum Satzungsbeschluss in das Verfahren eingearbeitet.~~ ***Danach sind in Teilbereichen der Fläche bedeutende Kulturgüter (vorgeschichtliche Siedlung, römischer Töpfereibetrieb) nachgewiesen, die gemäß dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland im öffentlichen Interesse schutzwürdig sind. Zur Sicherung des Bodendenkmals als Sekundärquelle durch Ausgrabung und Dokumentation setzt der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 BauGB fest, dass die, innerhalb der im Bebauungsplan als Bodendenkmal erfassten Fläche, geplanten Erschließungen und Bauungen (WA – Allgemeines Wohngebiet) erst nach Abschluss der Sicherungsmaßnahmen für Bodendenkmäler und der Freigabe durch das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zulässig sind (s. auch Ziffer 3.10 der Begründung).***

## 1.5 Hydrogeologische Untersuchung

Zur ortsnahen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist ein kombiniertes Rückhalte- und Versickerungsbecken geplant. Dieses soll in der zwischen Baugebiet und Fliestedener Fließ festgesetzten Grünfläche zur naturnahen Gestaltung untergebracht werden.

Zur Erkundung der hydrogeologischen Verhältnisse am Beckenstandort wurden vom Ingenieurbüro DR. TILLMANN & PARTNER am 05.06.2009 im Bereich der geplanten Versickerungseinrichtungen 6 Rammkernsondierungen (RKS) niedergebracht. Die Rammkernsondierungen dienen der flächigen Erkundung der Untergrundverhältnisse sowie der Durchführung von Sickerversuchen im Bereich der geplanten Versickerungsmulde.

In den Rammkernsondierungen (RKS) wurde im oberflächennahen Bereich bis maximal 0,5 m unter Gelände Mutterboden in schluffig-sandiger Ausbildung erbohrt.

Im Liegenden folgt bis in Tiefen zwischen 2,5 m und 7,1 m der pleistozäne Lösslehm in ebenfalls schluffig-sandiger z.T. toniger Ausbildung.

Unterhalb des Lösslehms wurden lediglich Restmächtigkeiten von maximal 3,4 m der sandig-kiesigen Terrassensedimente erbohrt, die in Teufen zwischen 5,8 und 7,8 m die vom teilweise geringmächtigen tertiären Ton unterlagert werden

Die durchteuften Bodenschichten waren zum Untersuchungszeitpunkt im Bereich bis ca. 2 m erdfeucht. Die pleistozänen Liegendschichten waren feucht bis nass. Nach Beendigung der Bohrarbeiten stellte sich in den Bohrlöchern ein Wasserstand zwischen 2,2 und 2,65 m unter Gelände ein.

Die erdfeuchten Bodenschichten zeigten eine steife bis feuchte bis nasse Bodenschichten eine steife bis weiche, vereinzelt breiige Konsistenz.

Die nichtbindigen Terrassensedimente zeigten eine mitteldichte Lagerung.

Entsprechend der festgestellten Durchlässigkeitsbeiwerte kann unter Berücksichtigung des ATV-Arbeitsblattes A 138, welches für eine Versickerung Durchlässigkeitsbeiwerte von  $>1 \cdot 10^{-6}$  m/s empfiehlt, festgestellt werden, dass eine Versickerung in den oberflächennahen Schichten nur bedingt möglich ist.

## **1.6 Wasserschutzzone / Grundwasserstand**

Das Plangebiet befindet sich in keiner rechtskräftigen Wasserschutzzone.

Innerhalb des geplanten Baugebietes fällt das vorhandene Gelände von Südosten von ca. 85,00 m üNN in nordwestlicher Richtung auf ca. 80,40 m üNN ab.

Gemäß den Grundwassergleichen Blatt L 5106, Köln, 04/1988 liegt der Grundwasserspiegel derzeit bei ca. 77,0 m üNN und damit nur wenig unterhalb des vorhandenen Geländes.

## **1.7 Erdbebenzone**

Die Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Nordrhein – Westfalen bezieht sich auf die DIN 4149-2005-04 ‚Bauten in deutschen Erdbebengebieten‘. Danach liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T.

## **1.8 Altlasten**

Im Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises sind für das Plangebiet keine Eintragungen vorhanden.

## 1.9 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat der Kreisstadt Bergheim mitgeteilt, dass die beantragte Fläche in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet liegt. Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird daher empfohlen, eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche vorzunehmen.

~~\*\*Es ist Ziel der Kreisstadt Bergheim die notwendigen Untersuchungen zu den Kampfmitteln vor Baubeginn abzuschließen und eine Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu erhalten.~~

~~Die notwendigen Absprachen hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise werden kurzfristig vorgenommen.~~

*Zur Erkundung möglicher Kampfmittel wurde inzwischen vom Kampfmittelbeseitigungsdienst eine geophysikalische Untersuchung durchgeführt und mit Schreiben vom 15.01.2010 der Kreisstadt Bergheim mitgeteilt, dass die Flächen EDV-gestützt aufgenommen und ausgewertet wurden, im Nachgang sind hierzu die Kampfmittelverdachtspunkte durch Aufgrabung überprüft und somit die Flächen als Kampfmittelfrei bewertbar eingestuft worden. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit wurde jedoch nicht gegeben.*

*Die Untersuchungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes beziehen sich auf die Bauflächen bis zur Randbegrünungslinie und den Bereich des Regenrückhaltebeckens (gestrichelte Linie im Plan). Die Restflächen wurden bedingt durch fehlende Betretungsrechte nicht überprüft.*

Darüber hinaus ~~\*\*wird~~ **ist** im Anschluss an die textlichen Festsetzungen ein Hinweis aufgenommen **worden**, wonach die beantragte Fläche in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet liegt ~~\*\*und eine geophysikalische Untersuchung durchzuführen ist.~~ Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. vom Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion empfohlen wird.

**\*\*Aus Gründen der Vorsorge wird ein weiterer Hinweis dahingehend hinzugefügt, dass trotz der festgestellten Kampfmittelfreiheit der Flächen keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes gegeben werden kann.**

## 1.10 Bestehende Situation, Topographie

Das Plangebiet wird im Westen von der Ortsdurchfahrt (L 213) ‚Am Alten Fließ‘, im Süden von der L 187 begrenzt. Die Grenze im Norden wird durch einen Gewässergraben gebildet.

An diesen Graben grenzt eine Wiesenfläche an, die im Westen bis an die L 213 und im Norden bis an die Verkehrsfläche der Straße ‚An der Fuchshecke‘ herreicht.

Das Plangebiet wird bis auf den Grabenverlauf und die Böschungsbereiche der Landstraßen als Ackerfläche genutzt. Entlang des Grabens und zur L 213 hin

besteht eine dichte Gehölzpflanzung. Im Bereich der Ackerflächen finden sich keine Gehölze.

Die umgebende Bebauung ist in ein- und zweigeschossiger, offener Bauweise vorhanden. Im Eckbereich der L 213 zur L 187 besteht eine größere Geschößwohnungsbebauung in dreigeschossiger Bauweise.

Das Gelände ist sehr bewegt. Im Rahmen der Katastervermessung wurde daher ein dichtes Raster von Höhenpunkten aufgenommen.

Der höchste Punkt liegt im Südosten des Plangebietes bei ca. 84,97 m üNN. Das Gelände fällt in westlicher Richtung zur Straße Am Alten Fließ hin auf ca. 80,00 m üNN und nach Norden zum bestehenden Graben hin auf 75,00 m üNN ab.

### **1.11 Landesplanerische Abstimmung gem. § 32 Landesplanungsgesetz**

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 242 / Fliesteden ‚Am Alten Fließ‘ hat die Kreisstadt Bergheim das Verfahren zur 112. Änderung des Flächennutzungsplanes – Stadtteil Fliesteden – ‚Entwicklung Fliesteden – Am Alten Fließ‘ eingeleitet und mit den Schreiben vom 05.03.2008 bzw. Ergänzung vom 11.07.2008 bei der Bezirksplanungsbehörde die landesplanerische Anpassungsbestätigung gemäß § 32 Landesplanungsgesetz (LPIG) beantragt. Mit Schreiben vom 09.01.2009 bestätigt die Bezirksregierung Köln, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

## **2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Wie bereits unter 1.1 der Begründung dargelegt, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242/FI ‚Am Alten Fließ‘ das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen sowie gleichzeitig den nördlich angrenzenden Landschaftsraum mit dem förmlich festgesetzten Landschaftsschutzgebiet Ommelstal zu sichern.

Die geplante Wohnbebauung ist auf dem südlichen Teil des Bebauungsplangebietes vorgesehen. Mit der geplanten Wohnbebauung soll insbesondere jungen Familien die Möglichkeit gegeben werden, sich in diesem Stadtteil neuen Wohnraum zu schaffen.

Mit den geplanten Neubauvorhaben und dem damit verbundenen Zuzug von jungen Familien soll zudem einer Überalterung des Stadtteiles vorgebeugt sowie langfristig die derzeitige Einwohnerzahl des Stadtteils Fliesteden gesichert werden.

Mit der entsprechenden Begrenzung der Wohnbebauung auf einen Teil des in Rede stehenden Areals bleiben die Belange des Landschaftsschutzes und dabei insbesondere die Schutzwürdigkeit des benachbarten Landschaftsschutzgebietes gewahrt.

Der Nordteil, der sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes befindet, soll als Ausgleichsfläche mit der Funktion einer öffentlichen Grünfläche die sich in die linienhafte Grünverbindung des Naturparks Rheinland einfügt, entwickelt werden.

Die im Südteil des Plangebietes vorgesehene Bebauung ist in lockerer Bauweise als Familienhausbebauung mit überwiegend freistehenden Einzelhäusern geplant. Entlang der Straße ‚Am Alten Fließ‘ wird eine straßenbegleitende, dichtere Bebauung mit Doppelhäusern und einer Hausgruppe angestrebt.

Die geplante Wohnbebauung soll damit zu einer Ergänzung des vorhandenen Siedlungsraumes beitragen.

### **3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Zielen der Planung, den Südteil des Plangebietes vorrangig für eine Wohnbebauung zu entwickeln, setzt der Bebauungsplan als zulässige Art der Nutzung WA – Allgemeines Wohngebiet fest. Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes werden zum einen die Voraussetzungen für die geplante Wohnnutzung geschaffen und zugleich weitere Nutzungsmöglichkeiten, gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO eingeräumt.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

**nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit **unzulässig** sind.

Die Zielsetzung der Planung, innerhalb des Plangebietes vorrangig die Voraussetzungen für Wohnungen zu schaffen, wäre mit der Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wegen der Großflächigkeit der Anlagen gefährdet. Die Nachbarschaft einer Tankstelle zu Wohnnutzungen wäre zudem wegen der Lichtemissionen und dem zu erwartenden Fahrzeugverkehr problematisch zu beurteilen.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen**

Gemäß den Zielen der Planung und in Anlehnung an die bestehende Struktur im Umfeld des Plangebietes sind innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ein- und maximal zweigeschossige Gebäude zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosszahl und der maximal zulässigen Traufhöhen bestimmt.

Als Bezugshöhe für die maximal zulässigen Traufhöhen setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage der Verkehrsplanung des Ingenieurbüros Fischer vom 20.05.2009 verschiedene Bezugspunkte (BZP 1 – BZP 6) fest.

Die für die geplante zweigeschossige Bebauung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Höchstwert des § 17 BauNVO und ist begründet in dem Ziel der Planung, bauliche Anlagen bis max. 40 % der Grundfläche zuzulassen. Darüber hinaus besteht bei nicht allzu großen Grundstückstiefen und geringen Gebäudebreiten die Gefahr, dass bei geringeren Ausnutzungsziffern eine Bebauung gemäß den Zielen der Planung nicht verwirklicht werden kann.

### **3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen**

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Zielen der Planung die offene Bauweise mit den zulässigen Hausformen 'Einzel- und Doppelhäuser' und für eine kleine Hausgruppe mit 3 Einheiten ‚Hausgruppe' fest.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird zum einen Einfluss auf die Bau-dichte (lockere Bebauung) genommen sowie zum anderen ein Angebot von verschiedenen Bauformen für die künftigen Bewohner zur Verfügung gestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und im Sinne des Gesetzgebers großzügig umfahren, so dass innerhalb dieser Baugrenzen noch Verschiebungen möglich sind.

### **3.4 Höchstzulässigen Zahlen der Wohnungen in Wohngebäuden**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB fest, dass innerhalb der WA – Allgemeinen Wohngebiete, in Wohngebäuden nur maximal 2 Wohnungen zulässig sind.

Die Beschränkung der zulässigen Wohnungen ist begründet in der vorhandenen lockeren Bebauung im Umfeld des Plangebietes sowie in den Zielen der Planung, diese lockere Bebauung in der offenen Bauweise innerhalb des Plangebietes fortzuführen.

Ohne die Beschränkung der zulässigen Wohnungen bestünde zudem die Gefahr, dass die Verkehrsdichte innerhalb des geplanten Wohnquartiers auf ein unverträgliches Maß ansteigen könnte und der dadurch erhöhte Stellplatzbedarf zusätzliche Versiegelungen in unverträglichen Größenordnungen verursachen würde. Insgesamt wäre damit das Ziel der Planung gefährdet, die Voraussetzung für einen attraktiven Wohnstandort mit den dazu gehörenden Freiflächen zu schaffen.

### **3.5 Verkehr**

#### **3.5.1 Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 242/Fl grenzt im Westen an die L 213 ‚Am Alten Fließ‘ und im Süden an die L 187 an.

Das Plangebiet ist damit für den Individualverkehr an leistungsfähige Ortsverbindungsstraßen angebunden, die in Richtung Pulheim / Köln und Glessen / Dansweiler führen.

#### **3.5.2 Erschließung des Plangebietes**

Die Erschließung des geplanten Baugebietes ist bis auf die Bebauung an der Straße Am Alten Fließ von Süden, über die L 187 vorgesehen.

Die zur Straße Am Alten Fließ hin orientierten Doppel- und Reihenhäuser sollen unmittelbar von der Straße Am Alten Fließ erschlossen werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche der L 187 berücksichtigt die in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau, Regionalniederlassung Viller-Eifel, vorzusehende Linksabbiegespur sowie die Anlage eines kombinierten Geh- und Radweges auf der Nordseite der L 187.

Die innere Erschließung ist ringförmig angelegt. Über diesen inneren Erschließungsring ist der überwiegende Teil der geplanten Bebauung unmittelbar erschlossen. Lediglich für 3 Grundstücke im Südosten des Plangebietes wird ein zusätzlicher Erschließungsstich mit einer kleinen Wendeanlage (EAE 85/95 Wendeanlagentyp 1) erforderlich.

Den Zufahrtsbereich in das Plangebiet setzt der Bebauungsplan in einer Breite von 6,5 m, den inneren Erschließungsring in einer Breite von 7,5 m bzw. 5,5 m fest. Die Verkehrsflächenbreite für den Erschließungsstich im Südosten des Plangebietes wird auf Grund der wenigen Anlieger und der geringen Länge mit 4,50 m Breite dimensioniert.

Hinweis: Die Festsetzung der Verkehrsflächen ist auf der Grundlage der Verkehrsplanung des Ingenieurbüros Fischer vom 20.05.2009 erfolgt.

#### **3.5.3 Ruhender Verkehr**

Die im Innenbereich geplante Bebauung ist in lockerer, offener Bauweise mit Grundstücken von bis zu 560 m<sup>2</sup> Größe vorgesehen. Die Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze, Carports und Garagen) können daher unproblematisch auf den jeweiligen Baugrundstücken bereitgestellt werden.

Für die geplante Bebauung an der Straße Am Alten Fließ sind die Stellplatz- und Garagenflächen ebenfalls seitlich der geplanten Bebauung geplant. Die Zufahrt erfolgt unmittelbar von der vorgelagerten Straßenfläche.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Garagenflächen sind so angeordnet, dass zwischen der Garage und der vorgelagerten Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,0 m verbleibt, sodass die Möglichkeit besteht, vor der Garage noch ein weiteres Fahrzeug abstellen zu können.

### 3.5.4 Öffentliche Parkplätze

Neben den privaten Einstellplätzen, stellt der Bebauungsplan innerhalb der ‚Ringerschließung‘ im Innenbereich hinweislich 14 Parkplätze (P) für Besucher dar und setzt an der Straße ‚Am Alten Fließ‘ weitere 3 Parkplätze fest.

### 3.5.5 Motorisierter Individual Verkehr (MIV)

Für die Abschätzung des Mehrverkehrs wird von folgenden Parametern ausgegangen:

Wohneinheiten	= 39 Hauseinheiten (HE) x 1,2 = 47 WE mit 2,6 Personen je Haushalt
Personenzahl	= 122 Einwohner
Mobilitätsrate	= 3 Wege pro Einwohner pro Tag
Modal-Split (MIV) (Wege pro Tag)	= MIV-Anteil 65% - 70%
Annahme	= Besetzungsgrad 1,3 Personen pro Fahrzeug
Berechnung	= (122 EW x 3 Wege x 65%) : 1,3 = 183 MIV/Tag

Nach Realisierung der Planung sind aus dem Plangebiet zusätzlich ca. 183 Fahrbewegungen am Tag zu erwarten.

### 3.6 Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muss für das Bebauungsplangebiet ergänzt werden.

Für die entwässerungstechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes sind 2 Bereiche zu unterscheiden: der Bereich entlang der L 213 ‚Am Alten Fließ‘ und der verkehrstechnisch an die L 187 angebundene, innere Bereich.

### Bereich entlang der L 213 ‚Am Alten Fließ‘

In diesem Bereich liegt heute ein Mischwasserkanal DN 400 und ab der Einmündung Weiherstraße DN 500. Da es sich bei der geplanten Bebauung entlang der L 213 um eine Baulückenschließung der ansonsten beidseitig angebauten Straße handelt, wird dieser Bereich (7 Hauseinheiten) in den vorhandenen Kanal im Mischverfahren entwässert.

### Innerer Bereich

Die Entwässerung des Innenbereichs des Bebauungsplangebietes ist im Trennverfahren vorgesehen. Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser soll in einer neu zu bauenden Schmutzwasserkanalisation DN 250 gesammelt, über die geplante, fußläufige Verbindung am nördlichen Rand des Baugebietes herausgeführt und dann parallel zum Baugebiet nach Westen zum vorhandenen Mischwasserkanal in der L 213 ‚Am Alten Fließ‘ abgeleitet werden. Die Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal erfolgt auf Höhe der Weiherstraße. Durch diese gewählte Trasse ist keine Kreuzung mit dem Gewässer erforderlich und der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet wird auf ein Mindestmaß reduziert.

Zur ortsnahen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist ein kombiniertes Rückhalte- und Versickerungsbecken geplant. Dieses soll in der zwischen Baugebiet und Fliestedener Fließ festgesetzten Grünfläche zur naturnahen Gestaltung untergebracht werden.

Das Becken wird in seiner Form an die topografischen Verhältnisse angepasst. Durch die Ausbildung als kombiniertes Rückhalte- und Versickerungsbecken können sich im Beckenbereich wechselfeuchte Zonen ausbilden, die das heutige Landschaftsbild deutlich aufwerten.

Kleinere Regenereignisse sollen in der unteren Lamelle des Beckens zwischengespeichert und versickert werden. Der darüber liegende Teil des Beckens nimmt starke Niederschläge auf, die zum Schutz des Gewässers gedrosselt in das Fliestedener Fließ eingeleitet werden.

Der Überlauf aus dem Becken in das Fliestedener Fließ erfolgt breitkronig.

Zur Unterhaltung des kombinierten Rückhalte- und Versickerungsbeckens und des geplanten Schmutzwasserkanals ist ein Unterhaltungsweg mit wassergebundener Decke vorgesehen, der gleichzeitig die fußläufige Verbindung der Wohnbebauung mit der L 213 „Am Alten Fließ“ und eine zweite Zufahrt für Rettungsfahrzeuge sicherstellen soll. Der Bebauungsplan stellt die vorgenannte Wegeverbindung hinweislich dar. Die genaue Lage wird in der verkehrs- und entwässerungstechnischen Planung konkretisiert.

## **3.7 Ökologie**

### **3.7.1 Vorbemerkungen**

Zur genauen Bestimmung der Eingriffs- und Ausgleichswerte wurde für das Plangebiet ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (SCHWARZE & PARTNER Mai 2009) erarbeitet. Dieser Fachbeitrag untersucht und bewertet den vorhandenen Naturraum und zeigt die durch die beabsichtigten Maßnahmen hervorge-

rufenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Der Fachbeitrag enthält des Weiteren Empfehlungen zum Ausgleich, die textlich und in einem Maßnahmenplan definiert sind.

### **3.7.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Vor der Lagerung von Baumaterialien bzw. vor dem Befahren von Flächen ist Oberboden gemäß DIN 18915 fachgerecht abzuschleppen und zwischen zulaagern. Baustraßen und sonstige befahrene Flächen sollten für die Dauer der Baumaßnahmen standfest befestigt, das dazu verwendete Material anschließend entfernt und der Untergrund tiefgründig gelockert werden.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Oberboden nach tiefgründiger Lockerung des Unterbodens in seiner ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken. Überschüssiger Boden darf abgefahren werden und muss fachgerecht verwendet bzw. deponiert werden.

Für die Einrichtung von Baustellenflächen sollte die Inanspruchnahme von geplanten Freiflächen (Bereiche der Hausgärten) auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Im Bereich von Stellplätzen und Zufahrtsbereichen kann eine Teilversiegelung des Bodens, z.B. durch Rasenfugenpflaster ausreichend sein.

### **3.7.3 Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen**

Das geplante Wohngebiet wird in den nördlichen, östlichen und südlichen Randbereichen, einschließlich der straßenzugewandten Seiten des geplanten Lärmschutzwalles, durch eine naturnahe Baumhecke dauerhaft eingegrünt.

Zur Begrünung des Straßenraums sind im Bereich der inneren Erschließungsstraße in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan die Anpflanzung von 4 kleinkronigen Laubbäumen vorgeschrieben. In den textlichen Festsetzungen ist lediglich die Anzahl und die Baumart festgesetzt. Die Standorte sind nicht vorgeschrieben. Es bleibt der detaillierten Verkehrsplanung vorbehalten die Baumpflanzungen entsprechend der künftigen Ein- und Ausfahrten einzuplanen.

Gemäß den Zielen der Kreisstadt Bergheim den Landschaftsraum nördlich der geplanten Wohnbebauung unter Einbeziehung des Landschaftsschutzgebietes Ommelstal landschaftspflegerisch aufzuwerten, setzt der Bebauungsplan den nördlichen Teil des Plangebietes, ab der Landschaftsschutzgrenze, als öffentliche Grünfläche fest.

Der geplante öffentliche Grünzug soll als Grünland entwickelt und extensiv bewirtschaftet werden. In einem Gesamtumfang von 1.000 m<sup>2</sup> sollen im Bereich der Wiesenfläche Gehölzgruppen angepflanzt werden.

Innerhalb dieser Grünfläche ist beabsichtigt, in dem westlich gelegenen Teil zur Straße Am Alten Fließ hin eine Versickerungsanlage anzulegen. Zur Eingrünung dieser Anlage sind in einem Gesamtumfang von 250 m<sup>2</sup> Gehölzgruppen an-

zupflanzen. Die verbleibenden Freiflächen sind als Wiesenflächen extensiv zu pflegen.

### 3.7.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur genauen Bestimmung der Eingriffs- und Ausgleichswerte ist für das Plangebiet auf der Grundlage der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung in NRW“ eine ökologische Bilanzierung und Bewertung durchgeführt worden (SCHWARZE & PARTNER; Mai 2009).

Aus der Differenz von Bestandwert und Planungswert ergibt sich die landschaftsökologische Eingriffsbilanz.

Planungswert	-	Bestandwert	=	Eingriffsbilanz
<del>99.100</del> <b>100.015</b>	-	87.570	=	+ <b>12.445</b>

Die Landschaftsökologische Eingriffsbilanz für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist positiv. Weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind daher nicht erforderlich.

### 3.8 Bedeutung des Plangebietes für den Artenschutz

Die Bedeutung des Bebauungsplangebietes für den Artenschutz wird in einer eigenständigen artenschutzrechtlichen Prüfung und der faunistischen Kartierung beurteilt (HENF 2009).

Im Rahmen der laufenden Kartierungen konnten erwartungsgemäß einige streng geschützte Vogelarten nachgewiesen werden. Einige Arten (Kiebitz u. Wiesen-schafstelze) würden nur marginal bei Umsetzung der Planung betroffen. Mausebussard und Rotmilan verlören kleine Anteile ihres Gesamtjagdreviers. Teichralle und Grünspecht würden nicht betroffen. Feldhamster und Knoblauchkröte wurden bisher nicht nachgewiesen.

Nach derzeitigem Stand der Untersuchung ist festzustellen, dass durch die geplante Bebauung keine Verbotstatbestände ausgelöst werden, die aus artenschutzrechtlicher Sicht einer Bebauung entgegenstehen.

***\*\*Die Knoblauchkröte und der Feldhamster konnten im Rahmen der Kartierung weder innerhalb des Plangebietes noch im darüber hinaus gehenden Bereich nachgewiesen werden.***

***Durch die vorgesehene Bebauung würden hinsichtlich der Betroffenheit der nachgewiesenen planungsrelevanten Arten nach Einschätzung der Gutachter keine Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG ausgelöst.***

***Der Gutachter empfiehlt jedoch zur Verminderung von zusätzlichen Störungen streng geschützter Arten aus dem zukünftigen Siedlungsgebiet folgende Schutzmaßnahmen vorzusehen:***

- **Dichte Abpflanzung des neuen Siedlungsgebiets gegenüber dem Freiraum zur Verminderung der Störungen durch Bewegung,**

**alternativ**

- **Aufhäufung eines Erdwalls.**

**Der Bebauungsplan setzt entlang der im Osten verlaufenden Plangebietsgrenze zur freien Landschaft hin einen 5,0 m breiten Pflanzstreifen fest, der gemäß Ziffer 5.1 der Textlichen Festsetzungen dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Der Bebauungsplan setzt bereits zur L 187 zum Schutz vor Lärm einen Erdwall fest. Eine Weiterführung dieses Walles entlang der im Osten verlaufenden Plangebietsgrenze wäre städtebaulich nicht vertretbar. Die Qualität des geplanten Wohnquartiers würde durch die Weiterführung des Erdwalles erheblich gemindert. Es entstünde der Eindruck einer Einhausung oder Abkapselung von der übrigen Siedlungsfläche, was aber städtebaulich nicht gewollt ist.**

### **3.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 242/Fl grenzt im Westen an die L 213 ‚Am Alten Fließ‘ und im Süden an die L 187 an.

Zur Überprüfung der lärmtechnischen Auswirkungen dieser Verkehre auf die geplante Bebauung ist die zu erwartende Geräuschsituation innerhalb des Plangebietes ermittelt und im Hinblick auf mögliche Lärmkonflikte beurteilt worden (KRAMER SCHALLTECHNIK, APRIL 2009).

Bei einer Beurteilung nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" werden die Orientierungswerte in den WA-Gebieten am Tage im westlichen und südlichen Randbereich zur L 187 und L 213 hin um bis zu 7 dB überschritten. Zur Nachtzeit liegen im westlichen und südlichen Randbereich zur L 187 und L 213 hin Überschreitungen des Nacht-Orientierungswertes von 45 dB(A) vor ( $\leq 9$  dB). Im übrigen Plangebiet (etwa ab der Rückseite der ersten Bebauungsreihen) werden die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten.

Bezogen auf die Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen) am Tage zeigen die Ergebnisse nur bei den ersten Gebäuden direkt an der L 187 eine Überschreitung der Orientierungswerte.

Zum Schutz der Erdgeschosse und der Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen) der unmittelbar an die L 187 angrenzenden Grundstücke empfehlen die Gutachter zur L 187 einen Lärmschutzwall mit 2,0 m Höhe (über Fahrbahn L 187) anzulegen.

Mit dieser Maßnahme werden an der L 187 deutliche Pegelminderungen von bis zu 6 dB bezogen auf den Außenwohnbereich (EG) erreicht. Überschreitungen der Orientierungswerte bestehen auch mit dem vorgeschlagenen Schallschirm bezogen auf die Obergeschosshöhe an den südlichen Baugrenzen zur L 187.

Wegen dieser verbleibenden Überschreitungen sind ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dies gilt auch für die Randbebauung an der L 213, die infolge der Abstandsverhältnisse nicht aktiv geschützt werden kann. Da nur die berechneten Außengeräuschpegel konkret vorliegen, empfehlen die Gutachter, die Festsetzung sogenannter ‚Lärmpegelbereiche‘.

Zum Lüftungsproblem bei schalltechnisch wirksamen Fenstern wird empfohlen, bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) zur Nachtzeit an Schlafräumen den Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Den Anregungen der Gutachter ist die Planung gefolgt. Der Bebauungsplan setzt entlang der L 187 einen 2,0 m hohen Erdwall fest und enthält eine Kennzeichnung der Flächen, die sich innerhalb des Lärmpegelbereichs III gemäß DIN 4109 befinden. Darüber hinaus sind in der Planzeichnung die Fassaden markiert, wo der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erforderlich wird.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind zum Lärmpegelbereich und zu den fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen weitere Anforderungen gemäß den Empfehlungen der Gutachter aufgenommen.

### **\*\*3.10 Bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

*In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind als Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen worden.*

*Bei den getroffenen Festsetzungen handelt es sich um ‚bedingte‘ Festsetzungen für Nutzungen innerhalb des Plangebietes, die von der vorherigen Durchführung bestimmter Maßnahmen abhängig gemacht werden.*

*Bei den noch durchzuführenden Maßnahmen handelt es sich um die Sicherung des Bodendenkmals als Sekundärquelle durch Ausgrabung und Dokumentation durch eine Fachfirma. In § 9 Abs.2 BauGB wird geregelt, dass die, innerhalb der im Bebauungsplan als Bodendenkmal erfassten Fläche, geplanten Erschließungen und Bebauungen (WA – Allgemeines Wohngebiet) erst nach Abschluss der Sicherungsmaßnahmen für Bodendenkmäler und der Freigabe durch das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zulässig sind.*

*Die befristete bzw. bedingte Festsetzung setzt eine städtebauliche Sondersituation voraus (Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, Rn 657) und ist entsprechend dem Regierungsentwurf (BTDrucks. 15/2250, S. 49) dann anwendbar, wenn der maßgebliche Umstand, mit dem die Nutzung zulässig wird, in einem vertretbaren zeitlichen Rahmen herbeigeführt wird.*

*Die Voraussetzungen für die Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB sind in dem vorliegenden Fall gegeben. Zum einen werden die Ergebnisse der noch durchzuführenden Untersuchungen im Jahr 2010 erwartet und zum anderen handelt es sich bei den denkmalschützenden Vorkehrungen um besondere Fallgestaltungen im Sinne des § 9 Absatz 2 BauGB.*

#### 4. Flächenbilanz

FLÄCHENBILANZ		m <sup>2</sup>	%
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>			
Planstraße (verkehrsberuhigter Bereich)	2.294 m <sup>2</sup>	3.801	9,6
Verkehrsfläche (einschl. Fuß- und Radweg Am Alten Fließ und L 187)	1.509 m <sup>2</sup>		
Öffentliche Parkplätze	18 Stk		
<b>Motorisierter Individual Verkehr</b>			
<b>EWx3,0</b> (=durchschnittliche Anzahl der Fahrten am Tag) <b>x 0,65</b> (=Modalsplit=65% aller Fahrten per PKW) = <b>MIV</b>			
<b>1,3</b>		$\frac{122 \times 3,0 \times 0,65}{1,3} = \underline{\underline{183}}$	
<b>BAUGEBIETSFLÄCHEN</b>			
überbaubar	7.325 m <sup>2</sup>	18.759	47,3
nicht überbaubar	11.434 m <sup>2</sup>		
<u>Anzahl der Hauseinheiten (HE)</u>			
davon	39 HE		
Reihenhäuser	3 Stk		
Doppelhaushälften	14 Stk		
Einzelhäuser	22 Stk		
Anzahl der Wohneinheiten (WE)		47 WE	
Anzahl der Einwohner (EW)		122 EW	
<b>GARAGEN UND STELLPLÄTZE</b>			
	78 Stk		
Garagen	39 Stk		
Stellplätze vor Garagen	39 Stk		
<b>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE</b>			
Landschaftsschutzgebiet	16.422 m <sup>2</sup>	17.112	43,1
Erdwall und Wiesensaum	690 m <sup>2</sup>		
<b>GESAMTGEBIET</b>		<b>39.672</b>	<b>100,0</b>

#### 5. Kennzeichnungen

Im westlichen und nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes enthalten Teilflächen humoses Bodenmaterial. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Daher wird dieser Teil des Plangebietes durch eine Umgrenzung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

#### **\*\*5a Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

***1. Das Bebauungsplangebiet grenzt im Süden und Westen an klassifizierte Straßen (L 213, L 187) an. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes auf die Vorschriften des Straßen- und Wegegesetzes im Zusammenhang mit der Errichtung von Werbeanlagen hingewiesen.***

***Die in der Stellungnahme vom Landesbetrieb vorgetragene Hinweise zu den Werbeanlagen sind im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen als Nachrichtliche Übernahme übernommen worden.***

## **6. Hinweise**

In den Bebauungsplan wurden aufgrund der im Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung an der Bauleitplanung eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange Hinweise zum Grundwasser, zum Artenschutz, zur Bodendenkmalpflege und zu den Kampfmitteln aufgenommen.

***\*\*Nach Überprüfung der Flächen innerhalb des Plangebietes durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst und nach Durchführung einer archäologischen Sachverhaltsermittlung wurden die Hinweise zur Bodendenkmalpflege und zu den Kampfmitteln entsprechend den Stellungnahmen der Behörden ergänzt.***

Zusätzlich zur Kennzeichnung einer Teilfläche des Plangebiets gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass im Plangebiet flurnahe Grundwasserstände auftreten können. Des Weiteren wird zum Artenschutz darauf verwiesen, dass nur zu bestimmten Jahreszeiten Rodungen von Gehölzbeständen durchgeführt werden dürfen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass noch **\*\*weitere** Untersuchungen zu den ~~\*\*Kampfmitteln~~ und Bodendenkmälern durchzuführen sind.

Mit der Aufnahme der Hinweise zu den vorgenannten Themen, wird das Ziel verfolgt, den künftigen Bauherren und den Genehmigungsbehörden auf die Vorgaben der Träger öffentlicher Belange aufmerksam zu machen.

## **7. Zusammenfassende Erklärung**

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

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

Aufgestellt im Auftrag der Kreisstadt Bergheim  
Bergheim, den 09.06.2009 **\*\*04.06.2010**  
LA CITTÀ Stadtplanung