

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

Anlage

**Zusammenfassende Erklärung**

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB



Erarbeitet durch:

Stadt- und Regionalplanung

Dr. Paul G. Jansen GmbH

Bachemer Straße 115

50931 Köln

## INHALT

1	ZIEL DER BAULEITPLANUNG	2
2	VERFAHRENSABLAUF	2
3	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	3
4	UMWELTBELANGE	5
5	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	6

## 1 Ziel der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 191/Qu „Nordöstliche Fischbachstraße“ hat das vorrangige Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes an der Fischbachstraße in Quadrath-Ichendorf sowie weitere Ansiedlung von Wohnbebauung zu schaffen. Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan für den gesamten Planbereich Gewerbliche Baufläche darstellt, erfolgte im Parallelverfahren die 68. Änderung des Flächennutzungsplans.

## 2 Verfahrensablauf

Mit Beschluss des Rates der Kreisstadt Bergheim vom 17.11.2008 wurde der Aufstellungsbeschluss vom 27.04.1998 aufgehoben und der Beschluss zur Aufstellung gemäß § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) BauGB gefasst. Entsprechend des am 29.01.2009 vom Ausschuss für Planung und Umwelt gefassten Beschluss hat die Verwaltung vom 16.02.2009 bis 27.03.2009 einschließlich die Vorverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.02.2009 über das Vorverfahren mit Bitte um Stellungnahme bis zum 27.03.2009 benachrichtigt.

*Aufstellungsbeschluss, Vorverfahren*

Am 19.05.2009 hat der Ausschuss für Planung und Umwelt den Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB gefasst. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte vom 12.06.2009 bis 13.07.2009 einschließlich.

*Öffentliche Auslegung*

Der Rat der Kreisstadt Bergheim hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan Nr. 191/Qu „Nordöstliche Fischbachstraße“ sowie die Begründung in seiner Sitzung am 21.09.2009 beschlossen.

*Satzung*

Dem Bebauungsplan Nr. 191/Qu „Nordöstliche Fischbachstraße“ wurde gemäß § 2a BauGB eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB (Umweltbericht) beigefügt. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden.

*Umweltbericht*

Dem Stand der Planung entsprechend wurde am 15.10.2007 ein Scopingtermin durchgeführt, wo mit einem Teil der betroffenen Träger öffentlicher Belange die Erfordernisse für die Umweltprüfung erörtert wurden. Die Ergebnisse dieses Scopingtermins wurden in der weiteren Planung berücksichtigt.

### 3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Sowohl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als auch der förmlichen Beteiligung (öffentliche Auslegung) lagen die Schwerpunkte der Anregungen in den Themen Einzelhandel, Artenschutz sowie Umweltvorsorge.

Von Bürgern wurden weder in der frühzeitigen Beteiligung noch in der öffentlichen Auslegung Anregungen zu der Planung gegeben.

*Beteiligung der Öffentlichkeit*

Von den beteiligten Behörden sind überwiegend fach- und zuständigkeitsbezogene Stellungnahmen eingegangen. Die Hinweise zu vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, Boden- und Wasserschutzbelange sowie Immissionsschutz wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

*Beteiligung der Behörden*

Die Hinweise der Bezirksregierung Düsseldorf, hier der Kampfmittelbeseitigungsdienst, zu möglichen Kampfmitteln und empfohlenen Sicherheitsdetektionen bei erheblichen Erdeingriffen, wurden im Bebauungsplanverfahren zum BP 191/Qu, berücksichtigt.

*Hinweise zum Bodenschutz, Kampfmittel*

Die RWE Power AG weist auf besondere Erfordernisse bei Gründungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich der ehemaligen Abbaukante des Tagebaus, hin. Im Bebauungsplan Nr. 191/Qu wird die ehemalige Abbaukante näherungsweise nachrichtlich übernommen und es werden detaillierte textliche Kennzeichnungen zu Art und Weise der erforderlichen Gründungsmaßnahmen aufgenommen.

*Hinweise zum Baugrund*

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurden vom Rhein-Erft-Kreis keine Anregungen vorgebracht. Die IHK Köln erhob Bedenken gegen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wegen der Nachbarschaft zu Gewerbegebieten. Hier stellen jedoch die Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung sicher, dass keine Konflikte auftreten.

*Lärmimmissionsschutz*

Der Rhein-Erft-Kreis forderte eine artenschutzrechtliche Prüfung, sowie die Prüfung bei der Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude auf das Vorkommen von europäisch geschützten Vogelarten oder sonstigen streng geschützten Arten (z. B. Fledermäuse). Für die ehemalige Brachfläche und die nähere Umgebung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Artenschutzrechtliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich. Bei Wiedernutzung der Gebäude wird vorgeschlagen, eine Untersuchung auf Fledermäuse vorzunehmen.

*Artenschutz*

Der Anregung des Rhein-Erft-Kreises, für die ehemalige Bauschutthalde den gleichen Wertfaktor anzusetzen wie bei der Ausgleichsfläche wird nicht gefolgt, da die ehemalige Bauschutthalde keinesfalls in der Wertigkeit mit einer Waldfläche gleichzusetzen ist.

*Landschaftspflege*

Das Entwässerungskonzept wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Eine Einleitung von Niederschlagswassern in das Hochwasserrückhaltebecken ist nicht vorgesehen, auch ist das Hochwasserrückhaltebe-

*Entwässerung*



cken nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Im Bebauungsplan wird auf den Grundwasserwiederanstieg hingewiesen.

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmalen im Plangebiet gibt es nicht. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird im Bebauungsplan Nr. 191/Qu hingewiesen.

*Bodendenkmalpflege*

Die IHK Köln regt an, Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten nicht zuzulassen, da der Standort „Nordöstliche Fischbachstraße“ nicht den Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches gemäß § 24a Abs. 2 LEPro genüge. Für die geplanten Einzelhandelsnutzungen liegt ein Bauvorbescheid bzw. eine Baugenehmigung auf der Grundlage nach § 34 BauGB vor, die auch die Untersuchung der GMA für den Einzelhandelstandort an der Fischbachstraße zum Gegenstand hat. Die Untersuchung durch GMA zeigt auf, dass raumordnerische Auswirkungen bzw. strukturverändernde Wirkungen des Planvorhabens auf benachbarte Einkaufsstädte / zentrale Orte in Bezug auf die Zentralitätsfunktionen und innerörtlichen Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten sind. Daher wurde den Anregungen der IHK nicht entsprochen.

*Zentraler Versorgungsbereich*

#### 4 Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden wie folgt in der Bauleitplanung berücksichtigt:

Um möglichen Konflikten der geplanten Wohnnutzung mit der vorhandenen gewerblichen Nutzung vorzubeugen, wurden im Bebauungsplan BP Nr. 191/Qu Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Zur Abschirmung des Wohngebietes wurden Lärmschutzbauwerke (Wände, Wälle) festgesetzt. Die festgesetzten zulässigen Baukörperhöhen berücksichtigen die möglichen Lärmeinwirkungen. Für Dachgeschosse, die in kritischen Bereichen liegen, werden besondere Anforderungen an die Grundrisskonzeption festgesetzt, d. h. dass Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen nicht auf Gebäudeseiten angeordnet werden dürfen, wo der Gewerbelärm (Spitzenpegel nachts) einwirken kann.

*Immissionsschutz*

Für den Bebauungsplan Nr. 191/Qu wurde ein Umweltbericht erarbeitet, worin die Eingriffe und erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt, dargestellt und bilanziert werden. Die erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan BP Nr. 191/Qu festgesetzt. Es werden sowohl Maßnahmen innerhalb des Plangebietes (Eingrünungsmaßnahmen des Baugebietes) sowie externe Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Ökopools der Kreisstadt Bergheim vorgesehen.

*Natur- und Landschaft*

Die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung umfasst den Bereich der ehemaligen Bauschutthalde sowie deren näheres Umfeld. Nach fachlicher Einschätzung kommen keine artenschutzrechtlich relevanten Arten im Plangebiet vor. Bei Wiedernutzung der zz. brachliegenden Gebäude wird vorgeschlagen, die Gebäude im Vorfeld der Baumaßnahmen auf Fledermäuse zu untersuchen. Eine Erfordernis von artenschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan besteht nicht.

*Artenschutz*

Da der Mischwasserkanal in der Fischbachstraße gemäß der Generalentwässerungsplanung saniert wurde und damit auch das künftige Niederschlagswasser aus diesem Baugebiet zur Einleitung in das städtische Kanalnetz berücksichtigt wurde, ist gemäß § 51a LWG, Abs. (3) die Verpflichtung gemäß § 51a, Abs. (1) zur Versickerung oder Ableitung in einen Vorfluter hier nicht gegeben, da dann ein aufwändigeres Trennsystem gebaut werden müsste, was in dieser Situation wirtschaftlich unverhältnismäßig anzusehen wäre. Daher werden die Niederschlagswasser von den befestigten Straßen, Hof und Dachflächen in das Mischwasserkanalsystem eingeleitet. Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet können hiervon nur gemacht werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die Versickerung auf dem Grundstück möglich ist. Im Bebauungsplan Nr. 191/Qu wird festgesetzt, dass Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Für die Er-

*Oberflächenwasserentsorgung*

richtung dieser Anlagen ist jeweils die Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises erforderlich.

Die geologisch-hydrogeologische Situation bzw. die Untergrundverhältnisse im Plangebiet wurde fachgutachtlich untersucht. Durch Abgrabungen und Aufschüttungen ist das natürliche Relief im Plangebiet stark verändert worden. Ein Teilbereich am östlichen Rand des Plangebietes liegt im wiederverfüllten ehemaligen Tagebaubereich. Das Plangebiet wird insgesamt gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. Die Abbaukante wird näherungsweise im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Diese darf in der Gründungsebene nicht überbaut werden. Bauliche Anlagen müssen so errichtet werden, dass sie entweder vollständig im gewachsenen oder vollständig im aufgeschütteten Boden gegründet sind. Bauliche Anlagen auf aufgeschütteten Böden müssen auch im Nahbereich der ehemaligen, überkippten Tagebauböschungen unter den Fundamenten der Gebäude (ausgenommen Nebengebäude) mindestens 5 m Kippenboden aufweisen. Vor Baubeginn ist gutachtlich nachzuweisen, dass die Gründungsaufgaben eingehalten werden.

*Bodenverhältnisse, Gründungsmaßnahmen*

Aufgrund der Nutzungshistorie (industrielle und militärische Nutzung) bestehen im Plangebiet Altlasten, die zum Teil im Zuge von Neubebauungen bereits beseitigt wurden. Aktuelle Untersuchungen im Bereich der ehemaligen Bauschutthalde zeigen, dass die Verwertung der Bauschutthalde gemäß den Bestimmungen des BBodSchG möglich ist. Das Material der Bauschutthalde wurde zwischenzeitlich zur Geländeauffüllungen im Plangebiet eingesetzt. Es bestehen keine Hinweise auf den Menschen oder das Grundwasser gefährdende Belastungen. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass im Zuge von Bauarbeiten Restfundamente der Altbebauung auftreten können.

*Bodenschutz- und Altlasten*

Im Plangebiet sind Bodendenkmale nicht bekannt, im Rahmen der Bebauungsplan wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW hingewiesen.

*Bodendenkmalpflege*

## **5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da es städtebauliche Zielsetzung ist, die im übrigen aus den Zielen das Landes- und Raumordnung abgeleitet sind, den vorhandenen Einzelhandelsstandort an der Fischbachstraße zu sichern sowie ergänzend die Ansiedlung von Wohnbebauung vorzubereiten, können Standortalternativen nicht geboten werden.

Bergheim, September 2009

6.2 Planung, Erschließung, Verkehr und Umwelt