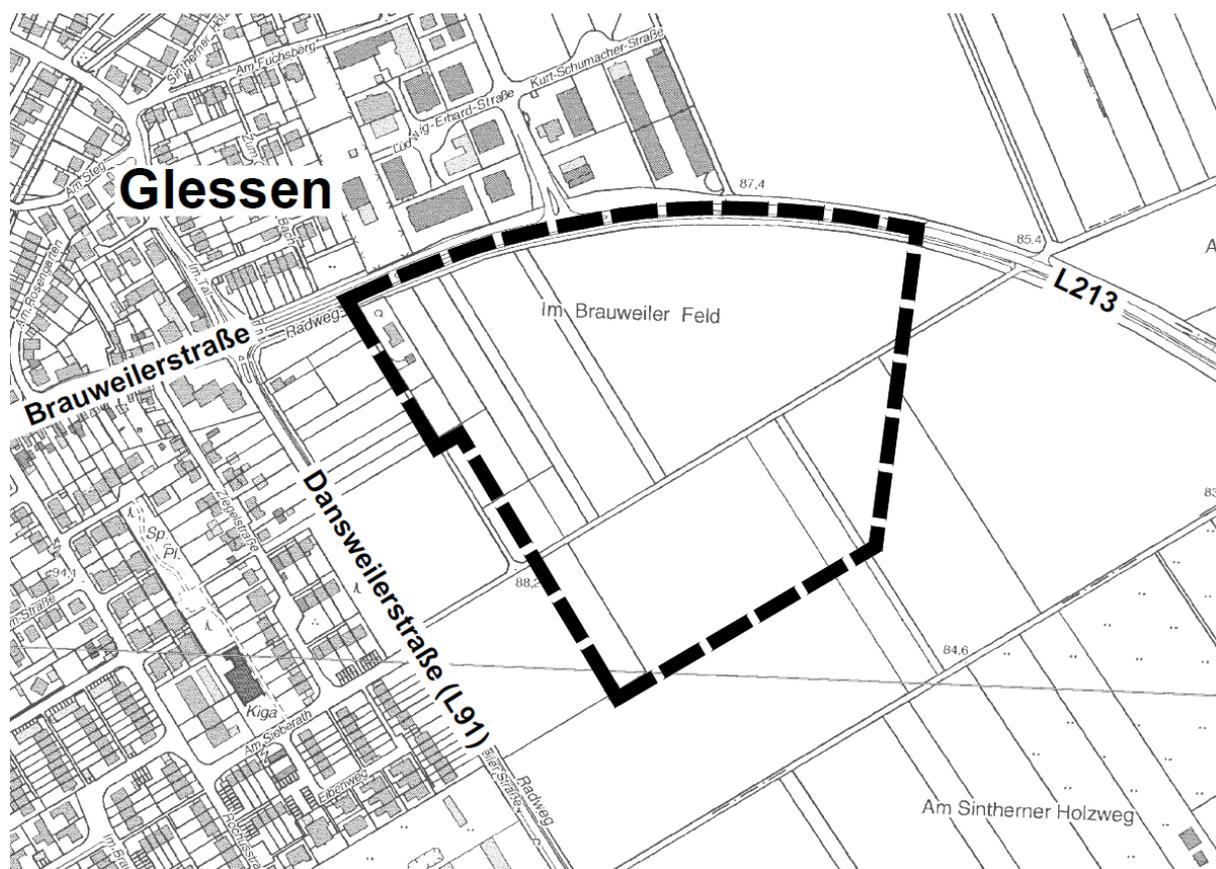




114. Flächennutzungsplanänderung „Östliche Entwicklung Glessen“



Begründung

Stand: *11.06.2019

Änderungen nach Offenlage sind ****fett und kursiv*** hervorgehoben.

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A – Begründung	3
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2. Einwohnerentwicklung.....	4
3. Vorgaben.....	5
3.1 Lage des Plangebietes, Wirkungsbereich.....	5
3.2 Planungsrechtliche Situation.....	5
3.3 Vorhandene Situation.....	9
4. Anpassung der Bauleitplanung.....	10
5. Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan.....	10
6. Vorhabenalternativen	11
7. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	12
8. Auswirkungen	13
8.1 Vorbemerkungen	13
8.2 Umweltauswirkungen.....	14
8.3 Städtebauliche Auswirkungen.....	18
8.4 Hinweise für nachgelagerte Planungen	19

Teil A – Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ziel der vorliegenden 114. Flächennutzungsplanänderung der Kreisstadt Bergheim ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Entwicklung der Ortsrandlage im Stadtteil Glessen zu schaffen und die Arrondierung des Siedlungskörpers im Osten von Glessen weiterzuführen.

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 östlichen Stadtteilen der Kreisstadt Bergheim aufgrund der Lage innerhalb der Wachstumsregion Köln sowie die Herausforderungen des demografischen Wandels zählen zu den Beweggründen für die vorliegende 114. Flächennutzungsplanänderung. Insbesondere durch die Nähe zur Metropole Köln weist Glessen, als östlichster Stadtteil der Kreisstadt Bergheim, eine deutlich höhere Nachfragesituation als Wohnstandort auf.

Die Kreisstadt Bergheim mit über 65.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2018) verfügt über ein vielfältiges Angebot an öffentlichen Einrichtungen und bietet insgesamt ein attraktives Wohnumfeld. Aufgrund der guten Anbindung zur Stadt Köln und dem gleichzeitig ruhigen ländlichen Charakter des Stadtteils Glessen besteht in diesem Ortsteil eine steigende Nachfrage am Wohnungsmarkt, insbesondere durch junge Familien. Die Kreisstadt Bergheim möchte mit der Schaffung von neuem Wohnraum auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt reagieren und mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren, in Erweiterung zum Neubaugebiet an der Dansweilerstraße, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung schaffen. Eine für den Standort angemessene bauliche Wohnnutzung als Erweiterung des Bestandes und Arrondierung des Stadtteils ist planerisches Ziel. Mit der Planung reagiert die Kreisstadt Bergheim auf den Bedarf an Wohneigentum mit ansprechender Lage, in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Mit der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung sollen auch zusätzliche infrastrukturelle Einrichtungen, insbesondere eine Kindertagesstätte, in der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung zur Berücksichtigung kommen.

Durch die städtebauliche Entwicklung dieser Flächen soll in Erweiterung des westlich entstandenen Neubaugebietes an der Dansweilerstraße eine sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers und die Ausbildung eines klaren Siedlungsrandes erreicht werden. Das Plangebiet soll künftig den östlichen Ortseingang von Glessen städtebaulich stärken. Insbesondere aufgrund der verkehrlichen Lagegunst an der Brauweilerstraße (L 213) und Dansweilerstraße (L 91) ist es daher auch Ziel der Planung, die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Der Bedarf an weiteren Gewerbeflächen in Glessen wird insbesondere anhand vorgebrachter Anfragen aus der Wirtschaft sowie aus der Öffentlichkeit gesehen und konnte seitens der Wirtschaftsförderung der Kreisstadt Bergheim bestätigt werden. Daher ist es im Plangebiet vorgesehen, dem nördlich der Brauweilerstraße vorhandenen Gewerbegebiet Glessen ein städtebauliches Pendant gegenüberzustellen und – im Einklang der angrenzend geplanten und bestehenden Wohngebiete – wohnraumverträgliche Gewerbenutzungen zu ermöglichen. Es sollen vornehmlich Dienstleistungs-, Büro-, Verwaltungsnutzungen sowie auch in einem untergeordneten Rahmen wohnverträgliche Handwerksbetriebe planungsrechtlich vorbereitet werden.

Aufgrund der zu erwartenden Verbund- und Synergie-Effekte mit dem gewerblichen Kontext sowie die sehr guten verkehrlichen Voraussetzungen werden als entscheidender Standortfaktor für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im Plangebiet gewertet.

Die Kreisstadt Bergheim hat daher, das Verfahren zur 114. Flächennutzungsplanänderung „Östliche Entwicklung Glessen“ eingeleitet. Aufgrund der zuvor genannten Planungsziele sollen daher die derzeitig im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim dargestellte „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche (W)“ und „Gemischte Baufläche (M)“ geändert werden. Des Weiteren soll eine kleine „Wohnbaufläche (W)“ im Nordwesten des Wirkungsbereiches in „Gemischte Baufläche (M)“ geändert werden. Hiermit sollen die Voraussetzungen für die bauleitplanerische Umsetzung zur Wohnflächenbedarfsdeckung der Kreisstadt Bergheim im Stadtteil Glessen geschaffen werden.

2. Einwohnerentwicklung

Durch den seit einigen Jahren und auch für die nächsten Jahre prognostizierten umfangreichen und kontinuierlichen Zuzug in die Großstadt Köln, dem Trend zu immer mehr Singlehaushalten sowie der Vergrößerung der pro Kopf genutzten Wohnbaufläche resultiert eine ungebrochene Nachfrage nach Wohnungen und Wohnhäusern im Ballungszentrum Köln. Dieser Nachfrage kann trotz verstärkter Bautätigkeit nur zum Teil mit Neubaumaßnahmen nachgekommen werden. Zusammen mit den hohen und ansteigenden Grundstückspreisen in Köln legen seit einigen Jahren auch die Preise und Mieten für Immobilien überdurchschnittlich zu. Dementsprechend ergeben sich Verdrängungsprozesse vom Ballungskern zur Ballungsrandzone, mit der Folge, dass auch in den östlichen Stadtteilen der Kreisstadt Bergheim und hier insbesondere im Stadtteil Glessen eine hohe Nachfrage insbesondere nach Einfamilienhäusern zu verzeichnen ist.

Unter Berücksichtigung des vorliegenden „Demografischen Gutachtens für die Stadt Bergheim, Grundlagen und Prognoserechnungen“ (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln 2006) müssen neue, attraktive Wohnbaugrundstücke angeboten werden, um junge Familien und Paare in der Haushaltsgründungsphase in der Konkurrenz zu den umliegenden Städten für eine Ansiedlung in Bergheim zu gewinnen. Entsprechend den Ausführungen im Rahmen der „Fortschreibung Demografisches Gutachten für die Stadt Bergheim (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln 2010) muss die Baugebietsentwicklung an attraktiven Standorten in Bergheim nach wie vor weiter verfolgt werden. Der Stadtteil Glessen, im Nahbereich der expandierenden Großstadt Köln, gehört zu diesen attraktiven Wohnlagen.

Die Betrachtung der Entwicklung der Einwohnerzahlen in Glessen zeigt, dass die Einwohnerzahlen bis zum Jahre 2002 kontinuierlich gestiegen und dann bis heute relativ konstant geblieben sind. Nach einer Bevölkerungsprognose, die das Büro für Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im Rahmen der „Fortschreibung Demografisches Gutachten für die Kreisstadt Bergheim“ erstellt hat, würde die Einwohnerzahl im Stadtteil Glessen ohne dem inzwischen weitgehend realisierten Wohnbaugebiet Dansweilerstraße und ohne eine Erweiterung der Wohnbauflächen bis zum Jahre 2020 auf 5.200 Einwohner bzw. bis 2030 auf 4.600 Einwohner sinken. In Anbetracht der Einwohnerzahlen von Glessen ist der erwartete negative Entwicklungstrend deutlich zu erkennen. Daher soll mit der vorliegenden 114. Flächennutzungsplanänderung insbesondere jungen Familien die Möglichkeit gegeben werden, sich in diesem Stadtteil neuen Wohnraum zu schaffen.

Die letzten Jahre haben gezeigt, dass die stärkste Nachfrage und somit der größte Handlungsdruck von allen Bergheimer Stadtteilen insbesondere beim Stadtteil Glessen besteht. Insbesondere hier ist die Nachfrage von jungen Familien nach neu gebauten Einfamilienhäusern und Bauland am größten.

Die derzeit im Stadtteil Glessen schon weitgehend realisierte Wohnbebauung Dansweilerstraße konnte den o.g. negativen Entwicklungstrend der Einwohnerzahlen im Stadtteil Glessen zunächst für das Jahr 2016 abmildern, 2020 ist jedoch wieder ein negativer Einwohnertrend zu erwarten. Mit den baulichen Potenzialen, die sich durch die 114. Flächennutzungsplanänderung ergeben, wird der negative Entwicklungstrend mittelfristig weiterhin vermieden.

Auch im Zusammenhang mit der Sicherung der vorhandenen Infrastruktur im Stadtteil Glessen sieht die Kreisstadt Bergheim daher die Erforderlichkeit, mit geeigneten Maßnahmen der Baulandentwicklung die notwendige Einwohnerzahl des Stadtteils und somit der Kreisstadt Bergheim auf Dauer zu sichern.

3. Vorgaben

3.1 Lage des Plangebietes, Wirkungsbereich

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 A 1, A 4 und A 61 sind in nur wenigen Auto-Minuten zu erreichen.

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtteils Glessen, rd. 14 km östlich des Bergheimer Stadtzentrums. Der ca. 5.600 Einwohner zählende Stadtteil bildet den östlichsten Stadtteil des Stadtgebietes und ist durch die Landesstraßen L 91 und L 213 an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Das Planungsgebiet in der Gemarkung Hüchelhoven, Flur 18, umfasst eine Größe von ca. 9,6 Hektar und wird abgegrenzt:

- im Norden durch die Brauweilerstraße (L 213),
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Westen bzw. Südwesten durch ein Nahversorgungszentrum und das Wohngebiet an der Dansweilerstraße.

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes sind dem Übersichtsplan zu entnehmen.

3.2 Planungsrechtliche Situation

3.2.1 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Köln – „Teilabschnitt Region Köln“ wird der größte Teil des Plangebiets als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ dargestellt. Lediglich ein schmaler Streifen im Norden, entlang (südlich) der Brauweiler Straße und ein Teilbereich im Westen sind als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Dabei entsprechen etwa 4,8 ha der rund 9,6 ha großen Fläche der 114. Flächennutzungsplanänderung gemäß dem Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 28.02.2017 zur landesplanerischen Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) bereits den Zielen der Raumordnung.

Die Planungsabsicht steht somit zum Teil im Widerspruch zu den Darstellungen des Regionalplanes. Die Kreisstadt Bergheim hat daher den Antrag zur Regionalplanänderung in diesem Bereich gestellt. Die Darstellung „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) soll in einer Größenordnung von ca. 6,2 ha in „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ geändert werden.

Im Rahmen der Regionalplanänderung ist es im Gegenzug vorgesehen, eine etwa 1,95 ha große Fläche am südwestlichen Rand des Stadtteils Glessen (westlich der Feuerwache) sowie zusätzlich eine etwa 3,1 ha große Fläche am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Glessen (südlich des Golfclub Fliesteden) künftig von ASB zu AFAB zu ändern. In diesen Bereichen ist eine Siedlungsentwicklung aufgrund unterschiedlicher Restriktionen und Hemmnisse städtebaulich nicht mehr sinnvoll. Daher sollen diese Flächen sowie deren heutige Nutzungen für den Agrar- und Freibereich planerisch gesichert werden.

Die zuständige Bezirksregierung Köln hat das Verfahren zur 29. Regionalplanänderung eingeleitet; dieses soll parallel zur 114. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden.

****Der Regionalrat der Bezirksregierung Köln hat in seiner Sitzung am 05.04.2019 den Aufstellungsbeschluss der 29. Änderung des Regionalplanes beschlossen. Die Bekanntmachung im Gesetzes- und Verordnungsblatt NRW erfolgt gemäß § 19 LPlG NRW nach Abschluss des Anzeigeverfahrens bei der Landesplanungsbehörde.***

Damit kann die Planverwirklichung des Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 4 BauGB aus dem künftigen Regionalplan entwickelt werden.

3.2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim (vorbereitende Bauleitplanung) stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Lediglich ein kleiner Teilbereich im Westen ist als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Jenseits der Bertha-von-Suttner-Straße, westlich des Plangebietes, ist für das dort ansässige Nahversorgungszentrum ein „Sondergebiet (SO)“ dargestellt. Südwestlich grenzen „Wohnbauflächen (W)“ sowie südlich bzw. südöstlich „Flächen für die Landwirtschaft“ an den Wirkungsbereich der 114. Flächennutzungsplanänderung an.

Gemäß der vorliegenden 114. Flächennutzungsplanänderung „Östliche Entwicklung Glessen“ soll das Plangebiet im Flächennutzungsplan künftig als „Wohnbaufläche“ und entlang der Brauweilerstraße als „Gemischte Baufläche“ dargestellt werden.

3.2.3 Landschaftsplan und Schutzgebiete

Der Wirkungsbereich der 114. Flächennutzungsplanänderung liegt im Bereich des Landschaftsplans Nr. 7 „Rommerskirchner Lössplatte“ des Rhein-Erft-Kreises. Der Landschaftsplan (Entwicklungs- und Festsetzungskarte) stellt für die Außenbereiche zwischen Glessen und Brauweiler sowie folglich auch für das gesamte Plangebiet das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dar. Zur Umsetzung dieses Entwicklungszieles werden im Landschaftsplan Maßnahmen zum Waldanteil, zur Waldstruktur sowie zu Gewässern und Wasserqualität vorgegeben.

Zudem setzt der Landschaftsplan entlang der Brauweilerstraße (L 213), nördlich und nordwestlich des Plangebietes, die „Pflanzung einer beidseitigen Baumreihe“ (5.2-112) sowie die „Pflanzung von standortgerechten Straucharten“ (5.2-113) als Entwicklungs-, Pflege- und

Erschließungsmaßnahme gemäß § 13 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) fest. Nördlich des Plangebiets sind die Bäume entlang der Brauweilerstraße (L 213), die im Rahmen der „100 Alleen-Initiative“ im Jahr 2007 gepflanzt wurden, gemäß § 41 LNatSchG NRW als „gemischte Allee“ geschützt. Die Pflanzung entspricht insofern der Entwicklungs-, Pflege und Erschließungsmaßnahme des Landschaftsplans. Die geschützte Allee wird durch die Planung nicht berührt. Etwaige Festsetzungen zum Schutz und zur Entwicklung der Allee sind ggf. in der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

Insgesamt können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wesentliche negative Auswirkungen auf die Schutz- und Entwicklungsziele des Landschaftsplanes ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus gilt der Landschaftsplan gemäß § 7 Abs. 1 LNatSchG NRW i.V.m. § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW ausschließlich für Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile sowie außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen. Bei Verwirklichung des Flächennutzungsplanes durch einen Bebauungsplan tritt der Schutz des Landschaftsplanes zurück.

Der Stadtteil Glessen und somit auch das Plangebiet liegen innerhalb des großräumigen, über 1.000 km² großen Naturparks Rheinland (ehem. Kottenforst-Ville). Aufgrund der vorliegenden, teils heterogenen Kulturlandschaften des Naturparks werden im Allgemeinen Schutzzwecke u.a. zur Entwicklung und Pflege der landschaftlichen Erholung, dem natur- und umweltverträglichen Tourismus sowie auch der Umweltbildung beschrieben. Kulturlandschaften stehen, im Gegensatz zu Naturlandschaften, unter menschlicher Einflussnahme. Gemäß § 38 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) steht die Ausweisung von Naturparks in Abhängigkeit mit den Darstellungen des Landesentwicklungsplanes oder des Regionalplanes. Mit der im Verfahren befindlichen 29. Änderung des Regionalplanes der Bezirksregierung Köln kann folglich auch davon ausgegangen werden, dass die planerische Entscheidung zur künftigen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich bereits getroffen ist. Aus Sicht der vorbereitenden Bauleitplanung können daher wesentliche, negative Auswirkungen auf die Schutzzwecke des Naturparks Rheinland ausgeschlossen werden.

Der strenge Natur- und Artenschutz sowie der Landschaftsschutz werden dagegen (neben dem Natura-2000-Netz auf internationaler und europäischer Ebene) auf nationaler Ebene u.a. über Schutzgebiete im Sinne von § 23 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 26 BNatSchG sowie §§ 28 bis 30 BNatSchG gesichert. Das Plangebiet sowie dessen unmittelbares Umfeld sind jedoch nicht Bestandteil eines registrierten FFH- oder Vogelschutzgebietes gemäß den Natura-2000-Richtlinien oder eines Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebietes. Ebenso befinden sich keine Naturdenkmäler, geschützten Landschaftsbestandteile, Verbundflächen oder geschützte Biotope im Plangebiet.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet „Quellgebiet Glessener Bach“ und südlich das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Königsdorfer Forst“, die beide jeweils mehr als 1,0 km entfernt liegen. Aufgrund des großen Abstands zum Plangebiet ist eine negative Beeinflussung der Schutzziele auszuschließen. Zwischen diesen beiden Gebieten ist das Landschaftsschutzgebiet „Am Naturschutzgebiet Königsdorfer Wald“ mit einem Abstand von rd. 150 m gelegen. Da zwischen dem Plangebiet und dem Landschaftsschutzgebiet die viel befahrene Dansweilerstraße (L 91) sowie das bereits in Umsetzung befindliche Neubaugebiet östlich der Dansweilerstraße liegt, ist eine negative

Beeinflussung der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes ebenfalls auszuschließen. Nördlich der Brauweilerstraße, rund 250 m nördlich des Plangebietes, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Sintherner Bach“ mit der Überlagerung einer Verbundfläche (LSG 2.2-10 des Landschaftsplanes). Auch hier ist eine negative Beeinflussung der Schutzziele aufgrund des großen Abstandes auszuschließen.

Das Wasserwerk Weiler der RheinEnergie AG liegt etwa 10 km nordöstlich des Plangebietes. Der Stadtteil Glessen, und somit auch das Plangebiet, befinden sich gemäß des Fachinformationssystems vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet (Gebietsnummer 490616) in der Trinkwasserschutzzone III B „weitere Zone – äußerer Bereich“ des Wasserwerkes Weiler. Gemäß des „Erläuterungsberichts zur Abgrenzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Weiler und Worringen-Langel“ der Bezirksregierung Köln vom 11.12.1986 dient die Zone III B dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen. Die Schutzbestimmungen der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Weiler und Worringen-Langel“ vom 21.10.1991 der Bezirksregierung Köln sind einzuhalten. Mit den geplanten Darstellungen der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Bergheim wird das Plangebiet der wohnbaulichen und teilweise gewerblichen Nutzung zum Zwecke der Siedlungsarrondierung zugeführt. Mit der künftigen Bodennutzung können Auswirkungen auf die genannten Schutzziele der Wasserschutzzone III B ausgeschlossen werden.

3.2.4 Gegenwärtiges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt weitgehend außerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Es handelt sich somit um den planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Lediglich am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein bestehendes eineinhalbgeschossiges Wohnhaus mit Handwerksbetrieb, das derzeit ebenfalls nach § 35 BauGB beurteilt wird.

Um die wohnbauliche Entwicklung der Ortslage zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) beabsichtigt. Hierfür sollen die Baugebiete als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ gemäß § 4 BauNVO und als „Mischgebiete (MI)“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Im Südwesten ragt mit einer Spielplatzfläche der inzwischen weitgehend realisierte Bebauungsplan Nr. 220.1/Glessen „Südöstlich Dansweilerstraße“ in den Änderungsbereich hinein. Der in Rede stehende Bebauungsplan aus dem Jahre 2014 setzt für die übrigen Bereiche seines Geltungsbereichs Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO zur planungsrechtlichen Umsetzung eines Neubaugebietes fest.

Darüber hinaus liegt nördlich des Plangebietes der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 160/Glessen „Gewerbegebiet“, zuletzt in der 3. Änderung aus dem Jahre 2010, vor. Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Ausschluss bestimmter Gewerbebetriebe. Ferner besteht westlich des Plangebietes der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 220/Glessen aus dem Jahre 2010. Festgesetzt ist ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zur planungsrechtlichen Umsetzung eines großflächigen Einzel-

handelsbetriebes (Nahversorger) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 m² sowie einem kleinflächigen Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m². Dieses Nahversorgungszentrum, mit einem Edeka-Markt einschließlich Backshop, einem Penny-Markt und einer Apotheke, wurde Ende 2011 eröffnet.

3.3 Vorhandene Situation

3.3.1 Nutzung

Das Plangebiet stellt sich heute als überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche dar und ist weitgehend frei von Bebauung. Im Norden verläuft die Brauweilerstraße (L 213) bogenförmig entlang des Plangebietes. Im Nordwesten befindet sich ein Wohnhaus mit Handwerksbetrieb und Nebenanlagen als einzige bauliche Anlage im Plangebiet. Angrenzend daran, außerhalb des Plangebietes, besteht ein Nahversorgungszentrum mit Lebensmitteldiscounter, Vollsortimenter und Apotheke. Durch das Plangebiet führt darüber hinaus ein befestigter Feldweg, der über das westlich anschließende Neubaugebiet die Dansweilerstraße mit der Brauweilerstraße im Nordosten verbindet.

Im Osten und Süden befinden sich angrenzend weitere landwirtschaftliche Flächen. Westlich bzw. südwestlich befindet sich, zwischen der Dansweilerstraße und dem Plangebiet, ein Neubaugebiet mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, welches zu großen Teilen bereits realisiert ist.

Nördlich der Brauweilerstraße befindet sich ein Gewerbegebiet an der Von-Nell-Breuning-Straße sowie westlich daran anschließend ein Wohngebiet an der Straße „Zum Glessener Bach“. Östlich an das Gewerbegebiet schließen weitere landwirtschaftliche Flächen an.

3.3.2 Verkehr

An das Plangebiet grenzt nördlich die Brauweilerstraße (L 213) an. Aus dem westlich angrenzenden Neubaugebiet schließen unmittelbar die Elly-Heuss-Straße sowie ein Fuß- und Radweg der Bertha-von-Suttner-Straße an das Plangebiet an. Über einen geplanten Gebietsanschluss an der Kreuzung Brauweilerstraße / Von-Nell-Breuning-Straße in Form eines Kreisverkehrs (sog. Außerorts-Kreisel) sowie über die Fortführung der aus dem westlichen Neubaugebiet kommenden Wohnstraßen kann das Plangebiet Anschluss an das örtliche und übergeordnete Straßennetz erhalten. Durch die Brauweilerstraße (L 213) und die Dansweilerstraße (L 91) erhält man Anschluss an das übergeordnete und überregionale Straßennetz. Die Bundesautobahnen A 1, A 4 und A 61 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Unmittelbar im Norden des Plangebietes befindet sich die Bedarfs-Bushaltestelle „Bergheim, Glessen Gewerbegebiet“ sowie westlich in fußläufiger Erreichbarkeit die Bushaltestelle „Bergheim, Glessen Dansweilerstraße“. An den Haltestellen verkehren die Buslinien 961 und 962, die das Plangebiet mit Köln, Bergheim und Frechen verbindet, wo jeweils Anschlüsse an den regionalen schienengebundenen Verkehr bestehen. Mit der Umsetzung des o.g. Kreisverkehrs geht auch die Neuordnung der Bushaltestelle „Bergheim, Glessen Gewerbegebiet“ einher.

Haltestellen des schienengebundenen ÖPNV sind derzeit nicht in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden. Eine Stadtbahnverlängerung aus Köln (über Frechen und Brauweiler bis nach Glessen) steht derzeit in der politischen Diskussion der zuständigen Kommunen und des Rhein-Erft-Kreises. Planungen zur möglichen Trassenverlängerung liegen zwar noch nicht vor, zukünftige Anschlüsse an den schienengebundenen ÖPNV in

Plangebietsnähe können jedoch einen positiven Beitrag zum Umweltverbund für das Plangebiet leisten und würden die Attraktivität dieses neuen Wohngebietes noch erhöhen.

Die vorhandenen Wirtschaftswege innerhalb und außerhalb des Plangebietes dienen auch als Rad- und Wanderwege zur Erschließung der zur Naherholung dienenden Außenbereiche zwischen den Stadtteilen Bergheim-Glessen und Brauweiler-Dansweiler.

3.3.3 Infrastruktur

Das Umfeld sowie auch der Stadtteil Glessen bieten infrastrukturell vielfältige Angebote, insbesondere für Familien. So befinden sich im Stadtteil Glessen Kindergärten und Kindertageseinrichtungen. Schulen der Primärstufe sind im Stadtteil mit der Gemeinschaftsgrundschule „Rochusschule“ vertreten. Schulen der Sekundarstufe, berufsbildende Schulen sowie weiterführende Schulen sind in den weiteren Stadtteilen der Kreisstadt Bergheim sowie im Umland von Bergheim vorhanden. Weitere kulturelle bzw. soziale Einrichtungen befinden sich in den nahegelegenen Stadtteilen sowie in den Stadtzentren Frechen, Kerpen und Pulheim.

Ausgiebige Freizeitmöglichkeiten sind ortsnah ebenfalls vorhanden. So bieten z.B. Tennis- und Fußballplätze oder Anlagen für den Reit- oder Golfsport vielfältige, institutionalisierte Sportaktivitäten; weitere private Sport- und Freizeiteinrichtungen sind im Stadtgebiet vorzufinden. Zur Naherholung dienen darüber hinaus die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen und landschaftlichen Außenbereiche, insbesondere die Forst- und Waldflächen sowie die Erft-Auen im Stadtgebiet der Kreisstadt Bergheim.

Unmittelbar am Plangebiet angrenzend befindet sich westlich ein Nahversorgungszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind im Stadtzentrum sowie im Umland von Bergheim verkehrlich gut erreichbar.

Sowohl die vorhandene soziale Infrastruktur als auch die bestehende Siedlungsstruktur in der Umgebung bieten somit bereits gute Bedingungen für familienorientiertes Wohnen. Die Umsetzung weiterer Infrastruktureinrichtungen, insbesondere soziale Einrichtungen, können mit der vorliegenden 114. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich vorbereitet werden und damit z.B. das Angebot an Kindertagesstätten für den gesamten Stadtteil Glessen nachhaltig ergänzen und abrunden.

4. Anpassung der Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan sowie dessen Änderung hat die Ziele der Raumordnung (Regionalplan) zu beachten. Die Flächennutzungsplanänderung ist daher gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Bezirksregierung Köln vorzulegen und Bedarf deren Genehmigung.

5. Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan

Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim dargestellte „Fläche für die Landwirtschaft“ soll durch die 114. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Wohnbaufläche (W)“ bzw. „Gemischte Baufläche (M)“ dargestellt sowie ein kleinerer Teilbereich von „Wohnbaufläche (W)“ in „Gemischte Baufläche (M)“ geändert werden.

Damit soll der Zielsetzung entsprochen werden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen, um die Bedarfe an den Wohnungsmarkt in Glessen nachhaltig zu decken und die Baulandentwicklung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB zu ermöglichen.

Um die Standortfaktoren des Plangebietes durch die verkehrliche Lagegunst der Brauweilerstraße (L 213) städtebaulich zu steuern, ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung entlang der Brauweilerstraße die Darstellung als „Gemischte Baufläche (M)“ sowie im nachgeschalteten Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung dieser Flächen als „Mischgebiet (MI)“ gemäß § 6 BauNVO geplant. Damit soll neben der „allgemeinen“ wohnbaulichen Entwicklung auch für Teile des Plangebietes die planungsrechtliche Zulässigkeit von wohnverträglichen Gewerbebetrieben vorbereitet und die Ortsrandarrondierung städtebaulich abgerundet werden. Dabei ergänzt diese gemischte Baufläche die bereits vorhandenen Gewerbenutzungen nördlich der Brauweilerstraße. Entlang der Brauweilerstraße wird damit die städtebauliche Ordnung mit Gewerbenutzungen vorbereitet und der östliche Ortseingang von Glessen städtebaulich gestärkt. Im Bereich des vorhandenen Wohnhauses mit Handwerksbetrieb soll zur städtebaulichen Vervollständigung des Gebietes die bisher als Wohnbaufläche dargestellte Fläche in gemischte Baufläche geändert werden.

geändert von	geändert in	Fläche
Wohnbaufläche (W)	Gemischte Baufläche (M)	ca. 0,2 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche (M)	ca. 3,4 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche (W)	ca. 6,0 ha

6. Vorhabenalternativen

In einer umfangreichen städtebaulichen Untersuchung möglicher Baugebietsflächen im Stadtteil Glessen, die im Jahre 2007 im Rahmen der „Entwicklungsplanung für den Stadtteil Glessen“ (Kreisstadt Bergheim, 2007) durchgeführt wurde, sind die Ackerflächen am südöstlichen Ortsrand von Glessen als geeignete Entwicklungsfläche für zukünftige Baugebiete im Stadtteil Glessen ermittelt worden.

Des Weiteren wurde noch ein kleiner Streifen an der Winfriedstraße als entwickelbar angesehen. Für die Fläche an der Winfriedstraße wurde vormals ein Antrag auf Vorbescheid für fünf Einzel- bzw. Doppelhäuser gestellt. Eine Bebauung dieser Fläche erfolgt zurzeit.

Auch nach dem Gutachten „Wohnungsmarktrelevante Konsequenzen der demographischen Prognoserechnung für den Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim“ (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln 2010) ergibt sich als konkrete Empfehlung für den Flächennutzungsplan u.a. die Flächen im Südosten des Stadtteils Glessen im Flächennutzungsplan künftig als Bauland darzustellen.

Auf Grundlage der o.g. Untersuchungen wurde schließlich auf einer ca. 4,5 ha großen Fläche östlich der Dansweilerstraße, in unmittelbarer Nähe zum Nahversorgungszentrum von Glessen die wohnbauliche Entwicklung mit dem Bebauungsplan Nr. 220.1/Glessen „Südöstlich Dansweilerstraße“ vorbereitet und schließlich die Bebauung mit ca. 104 Einfamilienhäusern für ca. 276 Einwohnern bereits größtenteils realisiert.

Die Vermarktung der Einfamilienhäuser wurde dabei analysiert und im Ergebnis einer Umfrage ist festzustellen, dass etwa 2/3 der Kunden von Köln nach Bergheim zugezogen sind, insbesondere aufgrund enger familiärer Vernetzungen in Bergheim. Nach Realisierung der Bebauung östlich der Dansweilerstraße und an der Winfriedstraße ist die Wohnungsbauentwicklung im Stadtteil Glessen abgeschlossen. Neben diesen beiden Baugebieten existieren in Glessen zurzeit keine weiteren relevanten Bauflächen mehr.

Weitere Flächenpotenziale in dieser Größenordnung zur Wohnraumvorsorge sind durch Maßnahmen der Innenentwicklung in Glessen nicht vorhanden, nur bedingt geeignet oder es besteht kein Flächenzugriff. So können z.B. die vereinzelt noch vorhandenen Baulücken im Stadtteil Glessen aus unterschiedlichen, insbesondere sozialen, rechtlichen und/oder wirtschaftlichen Gründen nicht für eine kurzfristige Bebauung aktiviert werden.

Im Ergebnis der vorausgegangenen, umfangreichen Untersuchungen und der städtebaulichen Gesamtsituation in Glessen lässt sich zusammenfassen, dass Planungsalternativen somit nicht vorliegen.

7. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Vorhaben im Wirkungsbereich der 114. Flächennutzungsplanänderung richten sich derzeit zum überwiegenden Teil nach § 35 BauGB. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, andere Maßnahmen) zu prüfen und zu nutzen. Dabei soll der Rückgriff auf landwirtschaftliche Flächen und Außenbereichsflächen nur im notwendigen Umfang erfolgen. Die Notwendigkeit der Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft ist zu begründen.

Wie bereits in den vorausgegangenen Kapiteln erläutert, ist für Glessen eine stagnierende Einwohnerentwicklung zu erwarten (vgl. Kapitel 1) und die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind weitgehend ausgeschöpft.

Um der weiterhin hohen Wohnraumnachfrage und damit verbunden der Wohnraumvorsorge in der Kreisstadt Bergheim nachhaltig nachkommen zu können, ist der Zugriff auf Außenbereichsflächen notwendig. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind weitgehend ausgeschöpft; größere Flächenpotenziale im Innenbereich zur kurzfristigen Bedarfsdeckung von Wohnraum bestehen nicht. So finden sich innerhalb des Siedlungsgefüges des Stadtteils Glessen keine ausreichenden Brachflächen, Baulücken oder andere Entwicklungspotenziale der Innenentwicklung. Gebäudeleerstände bzw. Baulücken stehen nicht im Zugriff, um den hohen Wohnraumbedarf in Glessen nachhaltig zu decken. Andere Nachverdichtungspotenziale sind ebenfalls nicht vorhanden.

Insbesondere im Zusammenhang mit der stagnierenden Einwohnerprognose sieht die Kreisstadt Bergheim daher die dringende Erforderlichkeit, mit geeigneten Maßnahmen der Baulandentwicklung die notwendige Einwohnerzahl des Stadtteils und die vorhandenen Infrastrukturen im Stadtteil Glessen auf Dauer zu sichern (vgl. Kapitel 2).

Mit der im Verfahren befindlichen 29. Änderung des Regionalplanes der Bezirksregierung Köln (vgl. Kapitel 3.2.1) kann davon ausgegangen werden, dass die planerische Entscheidung zur künftigen Darstellung eines „Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)“ bereits getroffen ist. Im Rahmen der 29. Regionalplanänderung ist es im Gegenzug vorgesehen, eine etwa 1,95 ha große Fläche am südwestlichen Rand des Stadtteils Glessen (westlich der Feuerwache) sowie eine etwa 3,1 ha große Fläche am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Glessen (südlich des Golfclub Fliesteden) für deren heutige Nutzung als Agrar- und Freibereich planerisch zu sichern. Dabei sollen die dortigen, derzeit als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellten Flächen in „Allgemeiner Agrar- und Freibereich“ geändert werden.

Die vorliegende 114. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Bergheim folgt somit den landesplanerischen Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes zur bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung sowie den Zielen der Regionalplanung.

Der Zugriff auf landwirtschaftlich genutzte Flächen zur nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung ist folglich aus kommunaler Sicht unabdingbar.

8. Auswirkungen

8.1 Vorbemerkungen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (auch auf das Schutzgut Mensch) ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 30 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) werden dabei ebenfalls berücksichtigt.

Durch die 114. Flächennutzungsänderung sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG i.V.m. § 30 LNatSchG NRW zu erwarten, da über die geplante Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur künftigen Bodennutzung und daraus resultierend eine Überplanung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt. Im folgenden Teil B dieser Begründung (Umweltbericht) werden die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Umweltparameter geprüft und im Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht bildet den Teil B der Begründung und ist somit Bestandteil des vorbereitenden Bauleitplanes. Im Rahmen des Verfahrens wurden die umweltbezogenen Belange (Schutzgüter) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Der Verursacher eines Eingriffes ist nach § 15 BNatSchG dazu verpflichtet, alle vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen und vorübergehende, unvermeidbare Beeinträchtigungen zu mindern. Entsprechende Maßnahmen müssen angerechnet werden, wenn sie dauerhaft erhalten bleiben. Nicht vermeidbare Eingriffe müssen durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind Maßnahmen, die das Bauvorhaben verändern bzw. beeinflussen und dadurch das Ausmaß des Eingriffs reduzieren.

Die Empfehlungen von Maßnahmen für die Eingriffsvermeidung und -minderung werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan von Bebauungsverfahren zusammengefasst.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan und eine Bilanzierung sind im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens nicht vorgesehen. In nachgelagerten Bebauungsverfahren ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu erstellen und es erfolgt dort auch eine Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung.

8.2 Umweltauswirkungen

Artenschutz

Um das mögliche Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG festzustellen, wurden in einer Abschätzung von Vorkommen und Betroffenheiten, mithilfe der Auswertung der digitalen Naturschutzinformationen des LANUV und in Form von Ortsbegehungen, die Artengruppen Vögel und Säugetiere genauer untersucht. Dadurch sollen mögliche streng oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festgestellt werden und geprüft werden, ob durch das Planvorhaben ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG verursacht wird. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden im Folgenden kurz zusammengefasst.

Artenschutzrechtliche Prüfung – ASP Stufe I

Zunächst wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP Stufe I) sowohl eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten, als auch Begehungen des Geländes durchgeführt. Bei der Auswertung der digitalen Naturschutzfachinformationen des LANUV konnten bereits im Vorfeld Vorkommen einiger planungsrelevanter Arten (z.B. Wasserfledermaus, Flughörnchen, Waldohreule oder Nachtigall) aufgrund ihrer Lebensraumsansprüche und den Vegetationsstrukturen vor Ort mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet weist keine artentypischen bzw. essenziellen Habitatmerkmale für Amphibien- oder Reptilienarten auf. Aufgrund der umgebenden Straßen als Wanderbarriere ist eine Funktion als Durchzugs- oder Wanderterritorium als unwahrscheinlich einzustufen. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind für die Tiergruppen Reptilien und Amphibien nicht zu erwarten.

Die Bäume und Sträucher innerhalb des Plangebietes weisen keine Höhlen auf und dienen somit nicht als Quartier für Fledermäuse. Eine Nutzung des Wohnhauses im nordwestlichen Teil des Plangebietes als Quartier, beispielsweise der Zwergfledermaus, ist nicht in Gänze auszuschließen. Dies wurde im Zuge der vorliegenden Artenschutzprüfung jedoch nicht untersucht, da die Bauleitplanung keinen Einfluss auf die baulichen Anlagen in diesem Bereich hat. Die Gehölze am Rande der Ackerflächen und bedingt auch die Ackerflächen selbst können eventuell eine Funktion als Jagd- oder Wanderstrecke von Fledermäusen aufweisen. Da im Umfeld durch die bestehenden Gehölzstrukturen und landwirtschaftlichen Nutzflächen ausreichend Ersatzhabitats vorzufinden sind, können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausschließen zu können, werden im Artenschutzfachbeitrag für diese planungsrelevante Arten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beschrieben (z.B. LED-Beleuchtung, Einschränkung von nächtlichen Bautätigkeiten in Sommermonaten), die im Rahmen von nachgelagerten Bebauungsplanverfahren verbindlich zu regeln bzw. in Baugenehmigungsverfahren einzuhalten sind.

Dem Plangebiet mit großflächigen Ackerbereichen kommt eine Funktion als Jagdhabitat für Greifvögel zu. Im Rahmen der Ortsbegehung konnten ein Mäusebussard und ein Turmfalke als Nahrungsgast bei der Jagd beobachtet werden. Brutbestände sind für diese Arten aufgrund ihrer Ansprüche an ihre Bruthabitate im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Auch für Waldkauz,

Feldsperling, Rauchschwalbe und Schleiereule kann das Plangebiet als Brut- oder Erholungsraum aufgrund der fehlenden Habitatmerkmale ausgeschlossen werden.

Eine Beeinflussung von Kuckuck und Mehlschwalbe kann als unwahrscheinlich angesehen werden, da mit der Einhaltung von Rodungszeiten bzw. der artenschutzrechtlichen Begleitung bei Abbrucharbeiten Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

In den Gehölzstrukturen des Plangebietes wurden sogenannte Allerweltsarten (z.B. Buchfink, Kohlmeise oder Amsel) nachgewiesen, die typisch für Siedlungsstrukturen und deren Randlagen sind. Diese Arten sind zwar nicht als planungsrelevante Arten geführt, gleichwohl sind sie als europäische Vogelarten als besonders geschützte Arten in der Bundesartenschutzverordnung geführt und somit über § 44 BNatSchG geschützt. Die Gehölze weisen in Teilen Nester auf. Weitere Gelege der Allerweltsarten innerhalb der Gehölze sind nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen. Um Eingriffe in die Reproduktionszyklen der sog. Allerweltsarten und folglich um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden im Artenschutzfachbeitrag Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für diese Arten beschrieben, die im Rahmen von nachgelagerten Bebauungsplanverfahren verbindlich zu regeln bzw. in Baugenehmigungsverfahren einzuhalten sind.

Artenschutzrechtliche Prüfung – ASP Stufe II

Die Ackerflächen des Plangebietes weisen aufgrund der Entfernung zu vertikalen Strukturen Lebensraumqualitäten von Arten des Offenlandes wie Kiebitz, Feldlerche, Rebhuhn und Wachtel auf. Auch ein Vorkommen des Feldhamsters kann aufgrund der Habitatstrukturen im Plangebiet zunächst nicht ausgeschlossen werden. Um eine Betroffenheit dieser Arten ausschließen zu können, wurden vertiefende Kartierungen im Frühjahr und Sommer 2016 sowie Frühjahr 2017 durchgeführt.

Anzeichen auf das Vorhandensein von Feldhamstern wurden im Zuge der Begehungstermine nicht nachgewiesen. Hierfür wurden die Flächen gezielt nach Bauten und aktiven Tieren abgesucht. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden für diese Art durch das Vorhaben mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht ausgelöst.

Kiebitze konnten im Rahmen der Kartierungen im Plangebiet und der direkten Nachbarschaft nicht nachgewiesen werden. Die Flächen weisen allerdings ein Potenzial als Kiebitz-Brutareal auf. Im Umfeld des Plangebietes wurden in der Vergangenheit im Rahmen von anderen Verfahren Kiebitze nachgewiesen. Ein Nachweis für ein Vorkommen des Rebhuhns oder der Wachtel konnte im Rahmen der Kartierung nicht erbracht werden. Beeinträchtigungen der beiden Arten sind nicht zu erwarten.

Im Zuge der vier Begehungstermine konnten im Plangebiet und dessen Umfeld drei Feldlerchenpaare im Singflug beobachtet werden. Anhand dieser Beobachtungen ergibt sich ein Brutverdacht von zwei Feldlerchenpaaren innerhalb des Plangebietes. Die planungsrelevante Art weist eine hohe Bindung an weitläufige Offenlandstrukturen und meidet vertikale Strukturen in direkter Umgebung zu ihren Brutrevieren. Durch die Umsetzung der 114. Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überplanung der Ackerflächen und somit folglich Verluste von Brutrevieren dieser Arten vorbereitet. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausschließen zu können, werden im Artenschutzfachbeitrag für diese

planungsrelevante Art Vermeidungs- sowie multifunktionale Ausgleichsmaßnahmen beschrieben, die im Rahmen von nachgelagerten Bebauungsplanverfahren verbindlich geregelt bzw. in Baugenehmigungsverfahren eingehalten werden.

Insgesamt kann im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP Stufe I und II) zusammengefasst werden, dass mit der künftigen Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im Rahmen der 114. Flächennutzungsplanänderung keine Verbotsstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu befürchten sind und ein Verbot der Planung aus Sicht des Artenschutzes folglich nicht begründet ist. Durchaus leitet die 114. Flächennutzungsplanänderung jedoch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Überplanung der heutigen Ackerflächen im Zuge von nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ein. Daher sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die im Artenschutzfachbeitrag beschriebenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen bzw. verbindlich zu regeln, um Verbotstatbestände auch für nachgelagerte Bebauungsplanverfahren ausschließen zu können.

Immissionsschutz

Mit der 114. Flächennutzungsplanänderung werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine wesentlichen planbedingten Lärmauswirkungen auf die Umgebung vorbereitet. Dennoch sind bei der städtebaulichen Umsetzung der geplanten Siedlungsarrondierung insbesondere verkehrsbedingte Lärmauswirkungen durch den planbedingten Mehrverkehr zu erwarten. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, in nachgelagerten Bebauungsplanverfahren, zu untersuchen und es sind ggf. erforderliche, geeignete Schallschutzmaßnahmen verbindlich festzusetzen.

Wesentliche Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind insbesondere auf den Straßenverkehrslärm sowie den Gewerbelärm der umliegend vorhandenen Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe 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.

****Etwa 16,5 km südwestlich des Plangebietes besteht der Militärflugplatz Nörvenich. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil einer festgesetzten Lärmschutzzone, sodass keine Schutzmaßnahmen gegen Flugverkehrslärm getroffen werden müssen. Dennoch sind Belästigungen durch den Militärflugplatz möglich.***

Insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen, schutzbedürftigen Wohnnutzungen im unmittelbaren Umfeld der bestehenden Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe (Wohnhaus Brauweilerstraße 66) können wesentliche negative Auswirkungen aus Gewerbelärm auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgeschlossen werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind bei Bekanntsein der konkreten städtebaulichen Planung dennoch mögliche Auswirkungen auf das Plangebiet durch Gewerbelärm gutachterlich zu untersuchen und es sind ggf. erforderliche, geeignete Schallschutzmaßnahmen verbindlich festzusetzen.

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms stellen insbesondere die Brauweilerstraße (L 213) sowie die Dansweilerstraße (L 91) die maßgeblichen Lärmquellen dar. Insbesondere im Nahbereich der Brauweilerstraße ist im Plangebiet davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten werden. Es

kann aber auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung davon ausgegangen werden, dass mit adäquaten Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden können. Die Auswirkungen aus Straßenverkehrslärm sind daher auf Ebene von nachgelagerten Bebauungsplanverfahren gutachterlich zu untersuchen und ggf. erforderliche, geeignete Schallschutzmaßnahmen verbindlich festzusetzen.

Katastrophenschutz/Störfallvorsorge

Störfallbetriebe im Sinne der Störfallverordnung (Seveso-III-Richtlinie) sind im Plangebiet sowie in dessen Umgebung nicht vorhanden, planungsrechtlich nicht zulässig und auch nicht geplant, sodass hieraus keine Gefährdung auf die bestehende oder geplante Wohn- oder Arbeitsbevölkerung ausgeht.

Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen vom Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Schützenstellungen vor; konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen jedoch nicht vor. Daher empfiehlt der KBD die Überprüfung der zu überbauenden Flächen. Im Vorfeld von Geländeuntersuchungen (Archäologie- und Bodenuntersuchungen) wurden Teilbereiche im Norden des Plangebietes bereits durch den KBD untersucht bzw. geräumt.

Die Überprüfung der weiteren Flächen des Plangebietes auf Kampfmittel hat vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen, Bauausführungen oder sonstigen Vorhaben mit Bodeneingriff bzw. Erdarbeiten zu erfolgen. Die Überprüfung auf Kampfmittel ist zuvor mit dem KBD bzw. den Ordnungsbehörden der Kreisstadt Bergheim abzustimmen. In nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ist darüber hinaus ein allgemeiner Hinweis zum Umgang bei Kampfmittelfunden aufzunehmen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten) wird vom KBD eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen.

Bodendenkmalpflege

Das LVR-Landschaftsverband Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn hat mit Schreiben vom 12.01.2018 darauf hingewiesen, dass aufgrund des Erhebungsdefizits für das Plangebiet derzeit keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern vorliegen. Im Verlauf des Bauleitplanverfahrens hat das LVR daher im Frühjahr 2018 eine vollflächige archäologische Grunderfassung im gesamten Plangebiet durchgeführt. Gemäß des Berichts zur Grunderfassung vom 12.07.2018 wurden u.a. im Norden des Plangebietes zwei Verdachtsbereiche mit einer Konzentration von vorgeschichtlichen und frühmittelalterlichen Befunden festgestellt sowie darüber hinaus einzelne römische und hochmittelalterliche bis neuzeitliche Funde als Indikator der landwirtschaftlichen Nutzung dieser Flächen zu den jeweiligen Epochen interpretiert. Das LVR empfiehlt daher im Bereich der Konzentrationsflächen gezielte Suchschnitte anzulegen und zu ermitteln, ob sich hier archäologische Relikte erhalten haben.

~~*Das LVR verweist in seinem Schreiben vom 18.07.2018 weiter darauf, dass: „Wenn Sie sich jedoch zu einem Transfer, d.h. für eine Verlagerung der Prüfung auf die verbindliche Bauleitplanung, entscheiden, dann muss in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes ausdrücklich auf die archäologische Situation und die daraus resultierenden möglichen Einschränkungen in der planerischen Nutzung hingewiesen werden.“~~

~~***Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können mit der künftigen Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen negative Auswirkungen auf das Schutzgut ausgeschlossen werden, da insbesondere erst mit der verbindlichen Bauleitplanung Baurecht geschaffen und ein möglicher Eingriff in ggf. vorhandene Archäologie vorbereitet wird. Daher besteht in nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ein weiteres Untersuchungs- und Abstimmungserfordernis mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse kann nicht ausgeschlossen werden, dass die archäologische Situation im Plangebiet eine mögliche Einschränkung in der planerischen Nutzung mit sich führt, die im Rahmen von Bebauungsplanverfahren in die planerische Abwägung einzustellen ist.**~~

***Um die bodendenkmalpflegerischen Belange des LVR bereits im Rahmen der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigen zu können, wurden in Abstimmung mit dem LVR im Bereich der beiden Konzentrationsflächen im Norden sowie in einem weiteren Bereich im Süden archäologische Suchschnitte durchgeführt und die Untersuchungen in einer Sachverhaltsermittlung (Goldschmidt Archäologie & Denkmalpflege, Mai 2019) dokumentiert. Auf Grundlage der archäologischen Sachverhaltsermittlung hat das LVR mit Schreiben vom 23.05.2019 bestätigt, dass gegenüber der Planung keine Bedenken mehr entgegenstehen. Es bleibt lediglich der allgemeine Hinweis auf die Meldepflicht bzw. das Veränderungsverbot bei sogenannten Zufallsfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW). Im Rahmen von nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ist das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege weiterhin an den Planungen zu beteiligten und im Bebauungsplan ein allgemeiner Hinweis zum Umgang bei Zufallsfunden aufzunehmen.**

8.3 Städtebauliche Auswirkungen

Verkehrliche Auswirkungen

Die künftige Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen bereiten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige städtebauliche Entwicklung des Plangebietes vor. Mit der künftigen Umsetzung von weiteren Gewerbe- und Wohnnutzungen im Gebiet geht auch eine Verkehrszunahme einher, sodass daraus auch Auswirkungen auf das umliegend bestehende Verkehrsnetz zu erwarten sind.

Wie bereits unter Kapitel 3.3.2 dargestellt, ist mit der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes im nördlichen Bereich an der derzeit bestehenden Kreuzung Von-Nell-Breuning-Straße und Brauweilerstraße (L 213) für den künftigen Gebietsanschluss ein Kreisverkehr geplant. Hierzu erfolgten bereits Vorabstimmungen mit dem Straßenbaulastträger, dem Landesbetrieb Straßen NRW. Im Zuge dessen wurde von Straßen NRW festgestellt, dass auch die vorhandene Abbiegespur der Brauweilerstraße zum Nahversorgungszentrum planerisch geprüft und ggf. überplant werden soll.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können mit der künftigen Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen negative Auswirkungen auf das umliegende Verkehrsnetz ausgeschlossen werden, da erst mit der verbindlichen Bauleitplanung Baurecht geschaffen und erst dann die städtebauliche Entwicklung verbindlich zur Umsetzung vorbereitet wird. Daher besteht in nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ein weiteres Untersuchungs- und Abstimmungserfordernis mit dem Straßenbaulastträger. Die

Straßenplanung an der Brauweilerstraße sowie die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz, insbesondere der bestehende Kreisverkehr Brauweilerstraße/Dansweilerstraße, sind gutachterlich zu untersuchen, mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen und ggf. geeignete verkehrliche Maßnahmen zu ergreifen. Auch etwaige (Schall-)Schutzmaßnahmen entlang der Brauweilerstraße sind zuvor mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

Darüber hinaus sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens u.a. etwaige Bauverbots- oder Anbaubeschränkungszone sowie Schutzabstände im Sinne von §§ 25 bis 32 Straßen- und Wegegesetzes NRW (StrWG NRW) zu berücksichtigen und im Besonderen § 25 Abs. 5 StrWG NRW.

8.4 Hinweise für nachgelagerte Planungen

Wasserschutzzone/Hochwasser

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Hochwasser- oder Überschwemmungsgebietes, sodass hieraus keine Gefährdungen zu erwarten sind. Im Plangebiet und dessen Umgebung befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Trinkwasserschutzgebietes Weiler – Zone III B **(vgl. Kapitel 3.2.3)*. Die Zone III dient dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen durch vor allem nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen bzw. radioaktiven Substanzen. Die Schutzziele der Wasserschutzzone III B sind im Rahmen von nachgelagerten Bebauungsplanverfahren und im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können jedoch wesentliche negative Auswirkungen auf die Wasserschutzzone III B ausgeschlossen werden.

Einflüsse durch Sumpfungmaßnahmen

Aufgrund von bergbaubedingten Sumpfungmaßnahmen der fortschreitenden Braunkohleabbaugebiete und der druckempfindlichen Deckschichten sind im Plangebiet ungleichmäßige Bodenbewegungen sowie ein Wiederanstieg des Grundwasserflurabstandes nicht auszuschließen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind die Baugrundverhältnisse zu prüfen und ggf. besondere bauliche Vorkehrungen im Gründungsbereich baulicher Anlagen vorzusehen. In nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ist ein Hinweis auf die bergbaubedingten Auswirkungen und den potentiellen Grundwasserwiederanstieg aufzunehmen.

Baugrundverhältnisse

Gemäß der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5106, befindet sich in einem Teil des Plangebietes humoses Bodenmaterial. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig bzw. es können unterschiedliche Setzungen auftreten. In der Hochbauplanung sind insbesondere die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu berücksichtigen. In nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ist daher ein Hinweis bzw. eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB auf die humosen Böden sowie die genannten bautechnischen Regelwerke aufzunehmen.

Erdbebenzone

Der Stadtteil Glessen befindet sich mit seinem Ortsmittelpunkt gemäß der Erdbebenzonenkarte der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T. Mit den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen und der Einhaltung der einschlägigen Richtlinien im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren können wesentliche negative Auswirkungen durch Erdbebengefahr ausgeschlossen werden. In nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ist darüber hinaus ein Hinweis zu den Baugrundeigenschaften und zur Erdbebenzone aufzunehmen.

Flugsicherheit/Landesverteidigung

Sind im Wirkungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung bauliche Anlagen (einschließlich untergeordnete Bauteile) sowie auch Baugeräte (z.B. Baukräne) mit einer Höhe von über 30 m über Grund geplant, ist zum Schutze der Landesverteidigung und des Zivilschutzes in jedem Einzelfalle vor Erteilung einer Baugenehmigung das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr an der Baugenehmigungsplanung zu beteiligen. In nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ist ein entsprechender Hinweis auf das Beteiligungserfordernis aufzunehmen.

Kölner Kabel

Nördlich des Plangebietes befindet sich innerhalb der Brauweilerstraße (L 213) das sog. „Kölner Kabel“ der RWE Power AG. Gemäß Rückmeldung des Leitungsträgers ist das gegenständliche Kabel nicht mehr in Betrieb und wird auch nicht mehr benötigt; auch ein Rückbau des Kabels ist nicht geplant. In nachgelagerten Bebauungsplanverfahren sollte ein Hinweis zum Vorhandensein des Kabels aufgenommen werden, sodass bei evtl. Erschließungs- oder Baumaßnahmen Schäden an der Leitung vermieden werden können.

Haan, den ***11.06.2019**

Dipl.-Ing. Kadir Özbölük

Stadtplaner AKNW (Projektleitung)

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Dipl.-Ing. M.Sc. Tim Felsmann

Stadtplaner AKNW (Bereichsleitung)