Stadt Bergheim
Bebauungsplan Nr. 225/Bm
„Postgalerie Bergheim-Mitte“

Anlage

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

9. Mai 2005

Erarbeitet durch:

Stadt- und Regionalplanung

Dr. Paul G. Jansen GmbH

Bachemer Straße 115

50931 Köln

Im Auftrag von

Postgalerie Bergheim

Projekt GmbH

Alte Str. 19

42857 Remscheid

1	ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG	1
2	VERFAHRENSABLAUF	1
3	ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	2
4	BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE	3
5	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	5

1 Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Schaffung Einkaufs- und Dienstleistungsbereich

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 225/Bm „Postgalerie Bergheim-Mitte“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Einkaufs- und Dienstleistungsbereichs in der Innenstadt von Bergheim auf dem Grundstück des ehemaligen Kaufhauses Rupprecht im Zusammenhang mit dem Grundstück der Post geschaffen werden.

Es ist vorgesehen, das Gebäude des früheren Kaufhauses sowie das Gebäude der Post an der Hauptstraße abzubrechen; hier soll ein Einkaufs- und Dienstleistungsbereich mit ca. 13.500 qm Verkaufsfläche auf zwei Ebenen (Erdgeschoss und 1. Untergeschoss) entstehen. Stellplätze werden auf Parkdecks realisiert, die den oberen Abschluss des Gebäudes bilden. Um die Trennwirkung der Südweststraße aufzuheben, wird sie durch den neuen Baukomplex zum Teil bebaut, so dass die Straße in diesem Bereich nach Süden verlegt werden muss und zukünftig zwischen dem neuen Einkaufs- und Dienstleistungsbereich und dem vorhandenen Bahndamm verlaufen wird. Die Anlieger der verbleibenden Südweststraße werden weiterhin ihre Grundstücke erreichen können. Im Westen und Osten wird die Südweststraße an bestehende Straßenzüge angebunden und übernimmt neben der innerstädtischen Verbindung auch die Erschließungsfunktion für den Einkaufs- und Dienstleistungsbereich. Des Weiteren ist es Zielsetzung, mit der Verlegung der Südweststraße dauerhaft eine stadtverträgliche verkehrliche Lösung für diesen Bereich zu schaffen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans soll auch der Bereich westlich der Südweststraße insbesondere hinsichtlich der Festsetzung eines zukünftigen „MK-Kerngebiets“ angepasst werden. Mit dieser Festsetzung soll der zentralen Lage dieses Bereichs innerhalb der Stadt Bergheim Rechnung getragen werden.

2 Verfahrensablauf

Art und Weise der Beteiligung

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung vom 22. November 2004 bis 17. Dezember 2004. Am 31. Januar 2005 wurde im MEDIO.RHEIN.ERFT eine Einwohnerinformationsveranstaltung durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 11. November 2004 bis 17. Dezember 2004.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 14. Februar 2005 bis 14. März 2005 einschließlich vorgestellt.

3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beteiligung der Öffentlichkeit

Bei der Einwohnerinformationsveranstaltung zur Bauleitplanung am 13. Januar 2005 lagen die Schwerpunkte der Fragen und Anregungen der Teilnehmer in den Themen „Verkehr“, „Einzelhandel“ sowie „Nutzungen im Einkaufszentrum“ und „Stadtentwicklung“ insgesamt. Das Einkaufszentrum wurde von den Teilnehmern im Wesentlichen mit großen Hoffnungen begrüßt. Bei manchen Teilnehmern/Besuchern der Einwohnerinformation bestand teilweise Skepsis, dass weitere Verkaufsflächen die Fußgängerzone beeinträchtigen können, aber auch die Chancen des verbesserten Angebots in der Innenstadt wurden gesehen. Es wurde angeregt, dass die Verkehrsbeziehungen insgesamt und das Umland berücksichtigt werden. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Anregung eines Bürgers, weitere Grundstücke, die zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und dem Bahndamm liegen, in die Planung mit einzubeziehen, nicht gefolgt, da die Ziele der Stadtentwicklung auf den Flächen im Geltungsbereich des BP 225/Bm umgesetzt werden können. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen von Bürgern eingereicht.

Beteiligung der Behörden

Die Hinweise und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Entsprechende Abstimmungen zwischen Stadt, Investoren und den Versorgungsträgern sind schon frühzeitig erfolgt.

Hinweise zu Grundwasser, Hochwasser und Wasserwirtschaft

Die Hinweise des Erftverbands auf den zukünftigen Grundwasserstand und zu möglichen Hochwassern wurden im Bebauungsplan aufgenommen. Die Bedenken des Staatlichen Umweltamts, dass die Begründung für eine Ausnahme von der Versickerungspflicht gem. § 51a (4) WG nicht ausreichend ist, werden zurückgewiesen, da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut und an das örtliche Entwässerungssystem angeschlossen ist. Die Teilflächen für die Erstbebauung sind im bestehenden Kanalnetz bereits berücksichtigt. Es ist vorgesehen, die Ab- und Niederschlagswasser im Trennsystem abzuleiten. Das Staatliche Umweltamt äußerte zudem Bedenken gegen einen Kanalisationsnetzplan (Planung des Erftverbands), der jedoch keine Auswirkungen auf die städtische Kanalisation hat und auch nicht Gegenstand des BP Nr. 225/Bm ist.

Baugrundverhältnisse

Die Hinweise der RWE Power AG hinsichtlich der problematischen Baugrundverhältnisse aufgrund der tektonischen Störzone „Giersberg-Sprung“ sowie humosen Bodenmaterials im Auenbereich sind im Bebauungsplan berücksichtigt. Entsprechende Kennzeichnungen und Hinweise auf erforderliche Sicherungsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan aufgenommen.

Bodendenkmalpflege

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, regte in seiner Stellungnahme vom 13. Januar 2005 aufgrund der Historie eine Untersuchung des Plangebiets und eine evtl. Bodenprobenentnahme

an. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da das Plangebiet bis auf einen Teilbereich zwischen der Marienstraße/Südweststraße überwiegend bebaut und versiegelt ist und solche Untersuchungen nur mit umfangreichen Entsiegelungs- oder Abbruchmaßnahmen durchführbar sind. Im Bebauungsplan wurde der Hinweis aufgenommen, dass archäologische Bodenfunde der hiesigen Dienststelle unmittelbar zu melden sind.

Immissionsschutz

Straßen.NRW weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass von der Straßenbauverwaltung keine Prüfung der Lärmschutzmaßnahmen wegen der Verkehre auf der B 55 erfolgen werden. Hier sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen erforderlich. Das Staatliche Umweltamt hat zum Betrieb des Parkhauses/Tiefgarage dann keine Bedenken, wenn es nicht zur Nachtzeit betrieben wird. Im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens wurden die lärmtechnischen Auswirkungen der Planung untersucht und die grundsätzliche Machbarkeit aufgezeigt. Weitere Prüfungen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.

Versorgungsbereiche von Nachbarstädten

Für die Stadt Bergheim wurde eine landesplanerische Tragfähigkeitsberechnung durchgeführt. Es ist beabsichtigt, dass die ermittelten Verkaufsflächenobergrenzen durch das geplante Investitionsvorhaben zu nicht mehr als 70 % ausgeschöpft werden sollen. Somit wird die Anregung der Stadt Bedburg, dass durch die Planung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen sollen, berücksichtigt. Die Bedenken der Stadt Kerpen hinsichtlich einer Schwächung ihres Versorgungsbereichs werden damit zurückgewiesen. Auch wenn bei einem Mittelzentrum wie Bergheim durch Rückgewinnung der abfließenden Kaufkraft negative städtebauliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden ausgelöst werden sollten, muss in dem Abwägungsprozess beachtet werden, dass keine Nachbargemeinde darauf vertrauen kann, dass von gleichrangigen Zentren dauerhaft in bestimmten Sortimentsgruppen Kaufkraftzuflüsse zu erzielen sind.

Zusammenstellung der Beschlussvorschläge zu einzelnen Anregungen

Die Beschlussvorschläge mit Begründung und Abwägung zu den einzelnen während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen sowie die Zusammenfassung der Ergebnisse der Einwohnerinformationsveranstaltung sind als Anlage dieser Zusammenfassung beigefügt.

4 Beurteilung der Umweltbelange

Umweltbericht

Im Hinblick auf eine sachgerechte Abwicklung der Umweltprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 225 „Postgalerie Bergheim-Mitte“ wurden die Umweltbelange in Form eines Umweltberichts im Sinne der Anforderungen § 2a BauGB konkretisiert.

Schutzgut Mensch

Durch die Realisierung der Postgalerie sowie weiterer Bebauung mit kerngebietstypischen Nutzungen im Plangebiet wird sich die Auf-

enthalts- und Erlebnisqualität dieses Bereichs verbessern. Die Fußwegebeziehungen in die Bergheimer Innenstadt werden deutlich aufgewertet und attraktiviert.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Da der Planbereich so gut wie vollständig versiegelt ist, wird dort durch eine Neubebauung keine zusätzliche Versiegelung des Bodens auftreten, der Eingriff in zz. unbebaute Bereiche ist als gering zu bewerten.

Schutzgut Boden

Bis auf den Bereich an der Kleinen Erft kommen aus Sicht des Bodenschutzes keine wertvollen Flächen vor. Die Versiegelung und Überbauung der bisher unversiegelten Böden beeinträchtigt das Schutzgut Boden, stellt jedoch einen unerheblichen Eingriff dar. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen bei Überbauung und höheren Ausnutzung der Flächen sind in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag überprüft und dargelegt. Das Plangebiet wird wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächenwässer. Die Kleine Erft grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Sümpfungsbereich des Tagebaus. Teilbereiche des Plangebiets können durch Hochwasserereignisse der Kleinen Erft betroffen sein. Im Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise zu möglichen Hochwasserereignissen sowie zu Grundwasserständen aufgenommen. Aufgrund des heute schon sehr hohen Versiegelungsgrads des Plangebiets ist vermutlich nicht mit erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu rechnen. Eine Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers besteht nicht, da im Plangebiet eine erstmalige Bebauung bzw. Versiegelung und Anschluss an die öffentliche Kanalisation bereits vor dem 1. Januar 1996 erfolgt ist.

Schutzgut Klima und Luftqualität

Da das Plangebiet bereits heute überwiegend bebaut ist und auch bereits kompakte, großvolumige Baukörper aufweist, wird eine Verschlechterung der stadtklimatischen Situation durch den geplanten Bau des Einkaufszentrums nicht erwartet. Die Ergebnisse eines Grobscreenings auf der Grundlage des Merkblatts über Luftverunreinigungen an Straßen ohne oder mit lockerer Randbebauung MLuS 02[1] für das Plangebiet zeigen, dass die Luftqualität durch die Planung nur geringfügig beeinträchtigt wird.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter/Nutzunge

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet altertümliche Relikte bzw. Überreste vorhanden sind. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass archäologische Bodenfunde der zuständigen Dienststelle unmittelbar zu melden sind. Somit sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

---

[1] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V., Arbeitsgruppe Verkehrsführung und Verkehrssicherheit: „Merkblatt über Luftverunreinigungen an Straßen ohne oder mit lockerer Randbebauung MLuS 02". Ausgabe 2002. Köln 2002.

Stadtbild

Die Errichtung der „Postgalerie“ wird aufgrund der zentralen Lage in der Stadt Bergheim stadtbildprägend sein. Dabei bewirkt die städtebauliche Neuordnung eine gestalterische Aufwertung der jetzigen brachliegenden Kaufhausfläche.

Voraussichtliche Umweltauswirkungen und Lösung im BP

Als voraussichtliche Umweltauswirkung sind mögliche Lärmbelastungen durch Parkverkehr und geringfügige Überschreitung von Grenzwerten durch Verkehr auf dem Neubauabschnitt an der Südweststraße zu nennen. Des Weiteren werden durch die Gesamtlärmsituation im Bereich Marienstraße und Südweststraße die städtebaulichen Orientierungswerte für Schallschutz im Städtebau überschritten. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine gutachtliche Stellungnahme zur Beurteilung der Schallimmissionen erstellt worden. Die schalltechnischen Untersuchungen haben die grundsätzliche Machbarkeit des Bauvorhabens unter den gegebenen Rahmenbedingungen aufzeigt. Dabei sind noch nicht alle Aspekte berücksichtigt, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind, weil z. B. die Bauweise des Parkdecks noch nicht bekannt ist. Daher ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass durch die Nutzung der Parkdecks keine schädlichen Auswirkungen, insbesondere durch Lärmimmissionen, auf benachbarte Nutzungen auftreten. Aufgrund der Gesamtlärmsituation sind im westlichen Kerngebiet zwischen Marienstraße und Südweststraße aufgrund der planungsrechtlichen Vorschriften Vorkehrungen zum Immissionsschutz zu treffen. Daher werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen zum Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

In einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde geprüft, inwieweit die Planungen des BP Nr. 225/Bm zu einem höheren Eingriff führen, als dies bis jetzt bereits erfolgt ist oder zulässig war. Die Eingriffsbewertung und Kompensationsberechnung wurde nach einem vereinfachten Bewertungsverfahren (Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen, MUNLV, Düsseldorf, Stand 2001) durchgeführt. Der aus der Planung resultierende Eingriff wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 225/Bm im Rahmen der Ökokontoflächen der Stadt Bergheim kompensiert werden.

Auswirkungen des Vorhabens

Insgesamt sind die negativen Auswirkungen des Vorhabens als gering zu betrachten, da es sich hier um die Planung in einem bebauten Innenstadtbereich handelt. Die planerischen Zielsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplans werden insgesamt zu einer Verbesserung des Bereichs hinsichtlich seiner Funktion und Gestaltung im Stadtgebiet führen.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Keine Standortalternativen möglich

Durch die beabsichtigte Aufwertung eines bereits bebauten innerstädtischen Bereichs sind Alternativen zum Standort nicht möglich. Andere Bereiche in innenstadtnaher Lage stehen für eine solche Entwicklung nicht zur Verfügung. Durch die Revitalisierung brach-

liegender Bauflächen innerhalb eines bebauten Bereichs in zentraler Lage wird der Anforderung des Baugesetzbuchs in § 1a Abs. 2 entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Der Bebauungsplan Nr. 225/Bm „Postgalerie Bergheim-Mitte“ wurde vom Rat der Stadt am 25. April 2005 als Satzung beschlossen.

Bergheim, 9. Mai 2005

6.2 Planung, Erschließung, Verkehr und Umwelt