

Begründung mit Umweltbericht

I. BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 5 (5) BauGB

1. Darstellung im heutigen Flächennutzungsplan

Der Bereich der 81/4. Flächennutzungsplanänderung liegt am westlichen Rand des Stadtteiles Bergheim-Thorr und umfasst die Flächen zwischen der Weststraße / Obere Loh im Osten, der Römerstraße im Süden, des Giesendorfer Fließes im Norden und dem ca. 420 m westlich parallel zum heutigen Ortsrand in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg. Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt ca. 14,6 ha. Im heute gültigen Flächennutzungsplan ist die gesamte Fläche als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt. Am östlichen und südlichen Rand des Änderungsbereiches ist eine unterirdische Gasfernleitung gekennzeichnet.

2. Ziele der Landesplanung

Die Ziele der Landesplanung werden im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (GEP) - Teilabschnitt Köln konkretisiert. Der Regionalplan sieht für den 81/4. Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ‚Allgemeinen Siedlungsbereich‘ (ASB) vor. Die Bezirksregierung bestätigte entsprechend § 32 LPG mit Schreiben vom 08.05.2008, dass die beabsichtigte Änderung den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

3. Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 2, der hier keine Schutzausweisungen festsetzt. Der Landschaftsplan stellt für den Änderungsbereich das Entwicklungsziel ‚Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen‘ dar.

4. Ziel und Zweck der Planung

Der Rat der Kreisstadt Bergheim hat am 26.11.2007 Maßnahmefelder zu den Auswirkungen des demographischen Wandels in der Kreisstadt Bergheim beschlossen. Im Rahmen des Maßnahmefeldes C3 ist die Bereitstellung von Baulandflächen zur Stärkung des Standortfaktors ‚familienfreundliches Wohnen‘ im Kontext mit einer familienzentrierten Vermarktungsstrategie vorgesehen. Dieses Maßnahmefeld wird flankiert von dem Maßnahmefeld C5, welches besagt, dass beim Verkauf städtischer Bauflächen Ansiedlungsanreize geschaffen werden sollen, um den Zuzug von jungen Familien zum Zweck der Eigentumbildung zu erreichen. Dazu beschloss der Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und Finanzen am 19.03.2009 den so genannten ‚Familien-Bauland-Bonus‘, der jungen Familien beim Erwerb stadteigener Baugrundstücke einen Bonus gewährt.

Eine Untersuchung der langfristigen Entwicklung des Wohnungsmarktes in Deutschland mit regionalisiertem Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025 vom Pestel-Institut, Hannover, März 2009 kommt zu dem Ergebnis, dass für den Erftkreis ein Wohnungsbedarf mit mehr als 40.000 Wohnungen bis zum Jahr 2025 besteht. Das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW für 2009 konstatiert für den Mietwohnungs- und Eigentumsmarkt der Kreisstadt Bergheim ebenfalls einen hohen Bedarf.

Zur Umsetzung der Ziele und aufgrund der Tatsache, dass die vorhandenen Baugebiete innerhalb der Kreisstadt Bergheim zu einem hohen Prozentsatz bebaut sind, sollen entsprechende attraktive Baugrundstücke bereitgestellt werden, die gleichzeitig der Förderung neuer Wohnformen wie z.B. dem ‚Mehrgenerationen-Wohnen‘ dienen. Deswegen soll der Stadtteil Thorr Richtung Westen durch ein neues Wohngebiet erweitert werden. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zu den übergeordneten Hauptverkehrsstraßen und der voraussichtlich geringen Eingriffe in den landschaftsökologischen Naturhaushalt ist der Änderungsbereich gut für eine zukünftige Wohnbebauung geeignet.

Ziel der 81/4. Flächennutzungsplanänderung ist es, die zukünftige Nutzung als Wohngebiet vorzubereiten. Dementsprechend wird die heutige Darstellung ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ in ‚Wohnbauflächen‘ geändert. Die Kennzeichnung der unterirdischen Gasfernleitung am östlichen und südlichen Rand des Änderungsbereiches bleibt bestehen. Für den südöstlichen Teilbereich erfolgt im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248 / Th ‚Weststraße‘.

5. Erschließung

Die Erschließung des Wohngebietes soll zukünftig über einen Kreisverkehr an der südlich angrenzenden L 276 erfolgen. Dieser Kreisverkehr wird im Rahmen des westlich an den 1. Bauabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 248 angrenzenden Bauabschnittes realisiert. Bis zur Fertigstellung des Kreisverkehrs wird der 1. Bauabschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 248 / Th erschlossen.

Die Schmutzwasserentsorgung kann durch den vorhandenen Kanal unterhalb der Straße ‚Obere Loh‘ sichergestellt werden.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zuzuführen. Die Planung sieht vor, das Niederschlagswasser dem im Norden gelegenen Giesendorfer Fließ zuzuleiten. Im Rahmen der jeweiligen verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob bei Einleitung in das Giesendorfer Fließ eine Rückhaltung des Regenwassers notwendig ist.

Alle weiteren erforderlichen Leitungen zur Ver- und Entsorgung können über die Römerstraße und die Straße ‚Obere Loh‘ problemlos in das Gebiet geführt werden.

6. Lärmimmissionen

Im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanverfahren ist aufgrund der Nähe des Änderungsbereiches zur A 61 im Norden und zur L 276 im Süden gutachterlich zu überprüfen, ob passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden.

7. Bodenschutz

Im Bereich des Geltungsbereiches der 81/4. Flächennutzungsplanänderung sind keine Altlasten bekannt. Ein Teilbereich im Norden der FNP-Änderung liegt in einem Auenbereich, in dem der Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht. Die entsprechenden Hinweise werden in die jeweiligen Bebauungspläne aufgenommen.

Die Karte der schutzwürdigen Böden des geologischen Landesamtes NRW (GLA NRW) weist Böden mit hoher regionaler Bodenfruchtbarkeit als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft aus.

8. Bodendenkmalpflege

Aufgrund der ehemaligen Römerstraße ‚Via Belgica‘ ist davon auszugehen, dass sich innerhalb des Plangebietes Bodendenkmäler befinden. Deswegen ist im Rahmen der Bebauungsplanverfahren jeweils frühzeitig eine qualifizierte Prospektion durchzuführen. Die entsprechenden Hinweise sind jeweils in die Bebauungspläne aufzunehmen.

9. Umweltschützende Belange

Die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die einzelnen Schutzgüter werden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes im Umweltbericht dargelegt. Die konkreten Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden innerhalb des Landschaftpflegerischen Fachbeitrages zur 81/4. Flächennutzungsplanänderung bilanziert. Der Fachbeitrag geht von einem Verlust von 101.040 ökologischen Wertpunkten aus. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden voraussichtlich einen Flächenumfang von ca. 2,53 ha beanspruchen. Das Kompensationsdefizit kann durch mögliche Vermeidungs-, Verminderungs- bzw. Begrünungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung deutlich reduziert werden. Eine Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen ist erst nach Konkretisierung der Eingriffs-ermittlung auf der Ebene der noch aufzustellenden Bebauungspläne möglich.

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Allgemeines

Im Rahmen des 81/4. FNP-Änderungsverfahrens wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die FNP-Änderung ermittelt und in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1.2 Darstellung der wichtigsten Ziele der 81/4. FNP-Änderung

Im 81/4. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim soll die derzeitige Darstellung ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ geändert werden.

Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt ca. 14,6 ha.

Die Flächennutzungsplanänderung resultiert aus der Umsetzung der Maßnahmefelder, die der Rat der Kreisstadt Bergheim am 26.11.2007 beschlossen hat, um den negativen Auswirkungen des demographischen Wandels in der Kreisstadt Bergheim entgegenzuwirken. Zur Umsetzung der Ziele sollen entsprechende attraktive Baugrundstücke bereitgestellt werden. Deswegen soll der Stadtteil Thorr Richtung Westen durch ein neues Baugebiet erweitert werden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Der Bereich der 81/4. Flächennutzungsplanänderung hat heute aufgrund der ausgeräumten Landschaft nur eine geringe Bedeutung für die Erholungsfunktion der angrenzenden Bevölkerung. Durch Erhalt des Wirtschaftsweges entlang des Giesendorfer Fließes und durch Anlage eines Fußwegenetzes kann die Naherholungsfunktion verbessert werden. Es besteht keine Belastung durch landwirtschaftliche Intensivtierhaltung. Die zukünftige unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an-

grenzende Bebauung ist aufgrund dieser Nachbarschaft und daraus resultierenden Immissionen wie Gerüche und Lärm landwirtschaftlicher Maschinen geringfügig beeinträchtigt.

Die Bestandsbebauung entlang der westlichen Römerstraße ist nach Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 248 / Th ‚Weststraße‘ einer erhöhten Lärmbelastung durch den vorbeifahrenden Kfz-Verkehr ausgesetzt. Diese Beeinträchtigung wird durch Festsetzung der vorgelagerten Grünfläche ‚Via Belgica‘ gemindert. Nach Realisierung des westlich angrenzenden Bauabschnittes wird der Ziel- und Quellverkehr des gesamten FNP-Änderungsbereiches mit Ausnahme des Bereiches ‚Weststraße-Obere Loh‘ über die L 276 abgewickelt.

Innerhalb des Änderungsbereiches wird in dem jeweiligen Bebauungsplanverfahren gutachterlich überprüft, ob passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden. Innerhalb der Bebauungspläne werden die entsprechenden Maßnahmen planungsrechtlich festgesetzt.

2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Die vorgesehene Nutzung als Wohnbaufläche führt nur zu einem sehr geringen Verlust von Vegetationsflächen, weil der Änderungsbereich heute vorwiegend als großflächig ausgeräumtes Intensivackerland genutzt wird. Lediglich im Osten wird die Ackerfläche von einer durchgehenden erhaltenswerten Heckenstruktur gegenüber der Weststraße abgegrenzt. Aufgrund der geringen Vegetationsbestände kann davon ausgegangen werden, dass gesetzlich geschützte Arten durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung nicht so eingeschränkt werden, dass mit dem Erlöschen der lokalen Population zu rechnen ist. Die Artenschutzbelange werden im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanverfahren detaillierter überprüft. Durch entsprechende landschaftsökologische Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die FNP-Änderung zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen und der biologischen Vielfalt führen wird.

2.3 Schutzgut Boden

Die Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Landesamtes NRW (GLA NRW) weist Böden mit hoher regionaler Bodenfruchtbarkeit als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft aus. Der Boden kann humoses Bodenmaterial enthalten.

Der Boden des Änderungsbereiches wurde anthropogen verändert und durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen überprägt. Aufgrund der heute nicht vorhandenen Versiegelung besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer zukünftigen Versiegelung durch Überbauung. Dieser Eingriff wird dadurch gemindert, dass das Oberflächenwasser gesammelt und dem Giesendorfer Fließ zugeführt wird. Eine weitere Minderung der Bodenbeeinträchtigung erfolgt durch Festsetzungen von Grünflächen und von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der nachgeordneten Bebauungsplanverfahren.

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern, ‚Zieverich 2‘ und ‚Thorr 1‘.

2.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Absenkungen werden bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände in den nächsten Jahren ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind Bodenbewegungen möglich.

Ein Teil des Plangebietes liegt ursprünglich in einem Auengebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche anstehen und dessen Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Dieser Teil des Plangebietes wird gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist davon auszugehen, dass eine gezielte und generelle Versickerung

von Niederschlagswasser innerhalb des Änderungsbereiches nicht möglich ist. Das Oberflächenwasser soll deshalb innerhalb der einzelnen Bebauungsplanflächen gesammelt und dem Giesendorfer Fließ nördlich des Plangebietes zugeführt werden. Durch diese Einleitung und durch weitere zu treffende Maßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanverfahren ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszugehen.

2.5 Schutzgüter Luft und Klima

Aufgrund der vorherrschenden Südwest-Nordostwinde wird die Belüftung nördlich gelegener Ortsteile nicht beeinträchtigt, weil durch den großen Abstand zur A 61 nördlich des Änderungsbereiches eine dafür ausreichende Durchlüftungsschneise vorhanden ist. Die östlich angrenzende Bebauung wird aufgrund der oben genannten Hauptwindrichtung durch das neue Wohngebiet nicht beeinträchtigt. Durch entsprechende Festsetzungen innerhalb der nachgeordneten Bebauungspläne wird der Luftaustausch unterstützt.

2.6 Schutzgut Landschaft

Das zukünftige Landschaftsbild wird aufgrund der heute ausgeräumten Landschaft durch die Neubebauung innerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes geprägt sein. Dieser Eingriff in das Landschaftsbild wird durch den Erhalt der Gehölzstrukturen entlang des Giesendorfer Fließes und der anzulegenden Gehölzpflanzungen am zukünftigen nördlichen und westlichen Ortsrand derart gemildert, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft auszuschließen ist.

2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter

Aufgrund der ehemaligen Römerstraße ‚Via Belgica‘ ist davon auszugehen, dass sich innerhalb des Änderungsbereiches Bodendenkmäler befinden. Deswegen ist im Rahmen der Bebauungsplanverfahren jeweils frühzeitig eine qualifizierte Prospektion durchzuführen. Die entsprechenden Hinweise sind jeweils in die nachgeordneten Bebauungspläne aufzunehmen.

2.8 Entwicklungsprognose

Mit der 81/4. Flächennutzungsplanänderung sind voraussichtlich die vorgenannten Umweltauswirkungen verbunden. Durch die genannten Maßnahmen, die innerhalb der Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich abgesichert werden, können die negativen Umweltauswirkungen minimiert werden, so dass keine wesentlichen Risiken für die Schutzgüter zu erwarten sind.

Die Erhaltung der heutigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes würde bei Festhalten an dem Ziel, die vom Rat beschlossenen Maßnahmefelder umzusetzen, voraussichtlich zu einer anderweitigen in der Gesamtheit ungünstigeren Lage eines zukünftigen Wohngebietes führen. Es soll unter Abwägung der städtebaulichen Ziele diejenige Fläche zu Bauland entwickelt werden, die die geringsten Restriktionen hinsichtlich Verkehrsanbindung, Immissionen und Flächenzuschnitt aufweist.

3. Zusammenfassung

Die Umweltprüfung zeigt, dass die Flächennutzungsplanänderung ohne wesentliche Risiken für die Schutzgüter realisierbar ist. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Bergheim, Mai 2009
Bergheim, Oktober 2009
Bergheim, Februar 2010