

# Stadt Bergheim

## Bebauungsplan Nr. 227/Zieverich „Sportparkstraße“, Stadtteil Zieverich

---

### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

#### 1. Art und Weise der Berücksichtigungen der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung (§ 10 Abs. 4, 1. HS BauGB)

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Siedlungsgebietes des Ortsteils Zieverich angrenzend an die Autobahntrasse der A 61. Es umfasst insgesamt ca. 4,3 ha, davon entfallen auf das Sondergebiet ca. 3,3 ha. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll im Plangebiet ein Fachmarktzentrum mit vorrangig großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sowie den hierfür erforderlichen privaten Verkehrsanlagen für ca. 300 Stellplätze und für die Anlieferung errichtet werden. Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 227/Zieverich „Sportparkstraße“ erforderlich, da der bis dahin rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 46 / Zie zwar ebenfalls Sonderbaufläche vorsah, jedoch ohne die Zweckbestimmung großflächige Einzelhandelseinrichtungen.

Der Rat der Stadt Bergheim hat am 03.04.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 227/Zieverich „Sportparkstraße“, beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 24.04.2006 bis einschließlich 12.05.2006. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.04.2006 gebeten, die Stellungnahmen bis zum 19.05.2006 abzugeben.

Die öffentliche Auslegung der Planung fand auf der Grundlage des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung vom 21.09.2006 in der Zeit vom 09.10.2006 bis einschließlich 10.11.2006 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage wurden in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt am 26.04.2007 beraten und in der Ratssitzung am 07.05.2007 abgewogen und beschlossen.

Bei dem Projekt handelt es sich um die Errichtung eines Fachmarktzentruns mit Baumarkt und Gartenmarkt, Fachmärkten, Autohaus und/oder Fachmärkte, kleinteilige Gastronomie und/oder Dienstleistungsbetriebe sowie Praxen im Einzelfall und/oder Büros.

Die Art der baulichen Nutzung wird als „sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 (3) BauNVO festgesetzt. Zusätzlich wird eine maximale Verkaufsfläche festgesetzt, die auf insgesamt 10.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt wird, um sicherzustellen, dass die planerische Zielsetzung erreicht wird. Davon bleibt die Verkaufsfläche für innen-

stadtrelevante Sortimente auf 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Baumarkt/Gartenmarkt beschränkt, der Anteil innenstadtrelevanter Sortimente in den weiteren Fachmärkten wird auf 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt..

Um das durch die neuen Nutzungen entstehende Verkehrsaufkommen zu bewältigen, wird im Kreuzungsbereich der Lechenicher Straße und Sportparkstraße ein Kreisverkehrsplatz errichtet. Hierzu wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, die Ergebnisse wurden in das Verfahren eingearbeitet.

Vom Gebiet ausgehend wird es vor allem durch Liefer- und Kundenverkehr zu Schallemissionen kommen. Hierfür wurden ein Verkehrsgutachten (Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH BSV ) und ein schalltechnisches Gutachten (Büro Graner + Partner, Ingenieure) erstellt und in das Bebauungsplanverfahren integriert.

Um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete zu verhindern, ist bei Errichtung einer Beschallungsanlage zu Werbe- und Durchsagezwecken, durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Schallemissionen der einzelnen Teile und der gesamten Anlage unter Berücksichtigung des Abstandes zu der Wohnbebauung so begrenzt werden, dass ein unerwünschtes Mithören weitestgehend ausgeschlossen wird. Bei der Ermittlung der zulässigen Schallemission einer dezentralen Beschallungsanlage ist dabei die Auffälligkeit von Pegelspitzen zu berücksichtigen. Der Betrieb einer dezentralen Beschallungsanlage ist nur mit einer entsprechenden Limiter-Ausstattung zulässig.

Einzelheiten müssen im nach geschalteten Genehmigungsverfahren festgelegt werden

Um Störungen durch Missbrauch der Parkplatzflächen nach Ladenschluss zu vermeiden, wird die Errichtung einer Anlage festgesetzt, die dazu geeignet ist dies zu unterbinden. Da eine solche Anlage (z.B. Schrankenanlage) nur in Zusammenhang mit der konkreten Bauplanung entwickelt werden kann, werden weitere Regelungen über genaue Lage und Dimension im Bauantragsverfahren getroffen.

Die Einmündung der Heinrich-Hertz-Straße in die Sportparkstraße wird so neu gestaltet, dass Störungen der angrenzenden Wohnbereiche durch z.B. Schleichverkehre ausgeschlossen werden. Diese Maßnahmen können jedoch nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden.

Im Bebauungsplanverfahren wird gesichert, dass unter Aufrechterhaltung des Baurechtes für das in Anspruch genommene Überschwemmungsgebiet Retentionsraum neu geschaffen wird.

Da das Plangebiet im südlichen und östlichen Teil entsprechend dem Gewässerprogramm Erft im Überflutungsgebiet HQ 100 liegt, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu den Mindesteingangshöhen der Gebäude getroffen. Eine Verbesserung des Hochwasserschutzes wird erreicht, indem an anderer Stelle außerhalb des Bebauungsplanes (Gemarkung Paffendorf, Flur 14 „Königsbenden“) Retentionsflächen zum Hochwasserschutz geschaffen und gesichert werden.

Ein weiteres umweltrelevantes Planungsziel ist es, die im Plangebiet erfassten ortsfesten Bodendenkmäler den Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes NW entsprechend zu sichern. Hierzu wird das Plangebiet umgrenzt als Bereich, in dem Bodendenkmale zu sichern sind. Im Plangebiet wurden durch Sondageschnitte neolithische, metallzeitliche und römische Siedlungsreste freigelegt. Zur Sicherung und Durchführung archäologischer Sicherungsmaßnahmen wurden außerhalb des Bebauungsplanes gesonderte Verträge geschlossen und alles mit dem Amt für Bodendenkmalpflege abgestimmt.

Der Umweltbericht wurde im Rahmen des Verfahrens des Bebauungsplanes Nr. 227/Zieverich „Sportparkstraße“, weiter konkretisiert und in das Planverfahren integriert. Er kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Umsetzung der Planungen eine Beeinträchtigung von Fauna und Flora nicht zustande kommt, da der tatsächliche und der mögliche Biotopbestand, den der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 46 / Zie hervorbringen würde, nur geringwertig ist. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden deshalb ausgeschlossen.

Nach Erstellung der Maßnahme werden die Ergebnisse der Gutachten insbesondere der verkehrlichen Belange mittels eines Monitorings überprüft. Dieses erfolgt nach zwei Jahren durch eine erneute Verkehrszählung. Bei erheblicher Überschreitung der prognostizierten Verkehrsmenge werden geeignete Maßnahmen durch entsprechende Fachplaner erarbeitet und anschließend mit den betroffenen Behörden und politischen Gremien beraten und die nötigenfalls zu ergreifenden Maßnahmen abgestimmt.

## **2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (§ 10 Abs. 4, 2. HS BauGB)**

Der Planungsansatz erfolgt auf der Grundlage der Zielsetzung, die großflächige Einzelhandelsversorgung mit Fachmärkten zu sichern. Für die städtebaulich-funktionale Einbindung des Vorhabens in die stadtstrukturelle Situation ist es von besonderer Bedeutung, dass der Standort bereits durch einen Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzt ist und so eingebunden ist in die siedlungsstrukturelle Entwicklung der südlichen Bereiche von Zieverich.

Bei der Prüfung alternativer Standorte standen insbesondere die Verfügbarkeit, die verkehrsgünstige Lage, planungsrechtliche Vorbedingungen und gute Integration in die Entwicklungsziele der Stadt im Vordergrund. Da hierfür keine weiteren Flächen in der erforderlichen Größenordnung und der möglichst störungsfreien Lage zur Verfügung stehen, kommen Alternativstandorte nicht in Betracht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich des Vorhabens untersucht ( Bodengutachten Dr. Shakir). Hierbei wurde ermittelt, dass auf Grund der Struktur des Oberbodens eine Versickerung nur in tiefer liegenden Mulden sinnvoll ist. Deshalb sieht der Bebauungsplan im nördlichen Bereich eine Fläche für Versickerungsanlagen in der erforderlichen Größe vor, die eingegrünt wird.

Die Belange der Bodendenkmalpflege konnten im Verfahren des Bebauungsplanes dahingehend geklärt werden, dass auf der Grundlage von archäologischen Untersuchungen und Sondagen mit dem Amt für Bodendenkmalpflege das weitere Vorgehen zur Sicherung der nachgewiesenen Kulturgüter vertraglich vereinbart wurde. Die Ergebnisse der Prospektion und bodendenkmalpflegerischen Untersuchungen und deren Einbeziehung in die Abwägung wurden in den Bebauungsplan und den Umweltbericht zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange wird zur Erreichung der gültigen Planungsziele der Stadt Bergheim der Bebauungsplan Nr. 227/Zieverich „Sportparkstraße“ erforderlich.

Meckenheim, den 11.05.2007

**SGP**

Architekten + Stadtplaner

