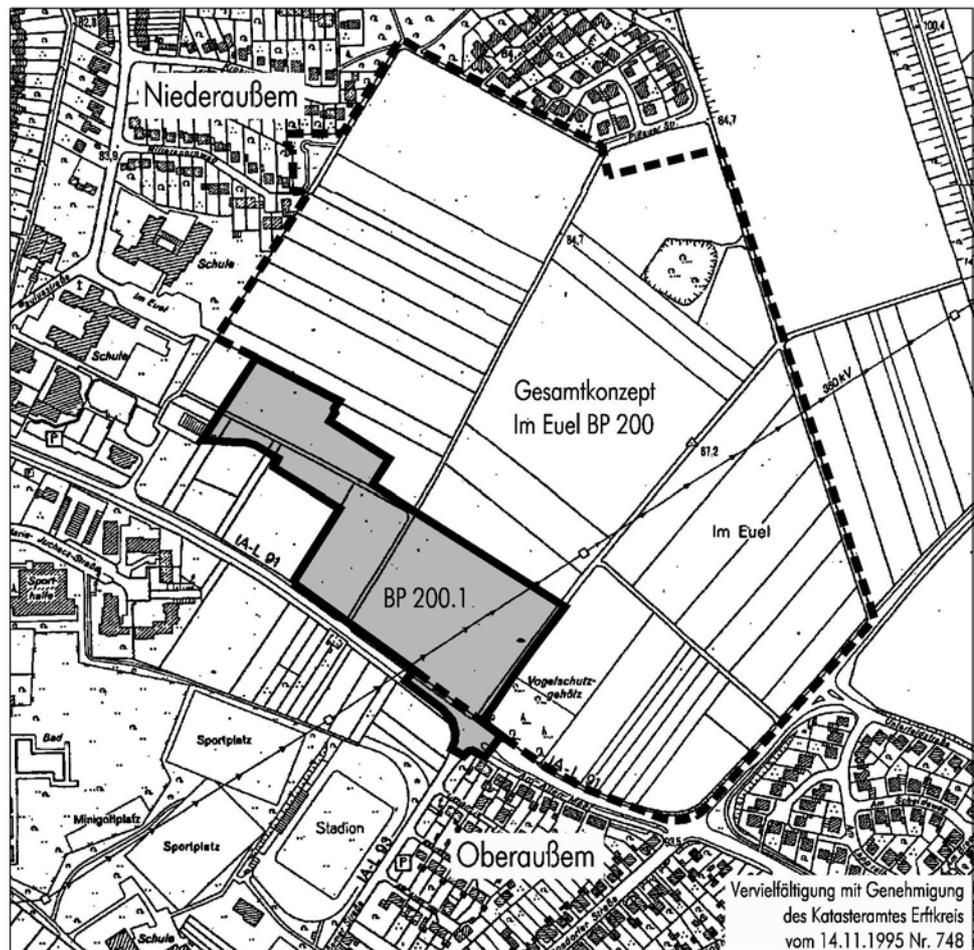


## Zusammenfassende Erklärung (Stand Oktober 2007)

zum Bebauungsplan Nr. 200.1 „Versorgungsbereich im Euel“  
in Bergheim Niederaußem-Oberaßem



Lage des Plangebietes

## **1. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung, Ausgangslage, Festsetzungen**

Die Planung ist im Zusammenhang mit der schrittweisen Umsetzung der Gesamtplanung „Im Euel - BP 200“ aus dem Jahre 2005 zu sehen. In einem ersten Realisierungsabschnitt soll zunächst der zentrale Versorgungsbereich an der Oberaußemer Straße gesichert und in Übereinstimmung mit den gesamtstädtischen Entwicklungszielen weiter verträglich ausgebaut werden.

Die gegenwärtig noch unzureichende wohnungsnah Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Stadtteilen Niederaußem, Oberaußem, Auenheim, Büsdorf, Rheidt-Hüchelhoven (zusammen etwa 15.000 Einwohner) wird dadurch verbessert. Die Abrundung des Versorgungsangebotes erfolgt unter Berücksichtigung einer verträglichen Einzelhandelsentwicklung für die Gesamtstadt.

Die Ziele der Planung im Einzelnen:

- Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches an der Oberaußemer Straße. Ergänzung des bereits vorhandenen Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsangebotes, Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung im Siedlungsschwerpunkt,
- Verbesserung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes,
- Schaffung eines stadträumlich angemessenen Eingangsbereiches in die weiter nördlich geplanten Wohnquartiere,
- Ergänzung des Straßennetzes, Ausbau der Infrastruktur,
- Sicherung ausreichender wohnungsnaher Grünflächen in Übereinstimmung mit der übergeordneten Freiraumplanung des Bebauungsplanes Nr. 200 „Im Euel“.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zur Umsetzung der o.g. kommunalen Planungsziele und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Der Bebauungsplan setzt zwei Sondergebiete SO 1 (Großflächiger Einzelhandel, SB-Markt ca. 6.800 m<sup>2</sup>) und SO 2 (Großflächiger Einzelhandel, Vollsortimenter, ca. 9.200 m<sup>2</sup>), zwei Mischgebiete (MI 1 ca. 4.500 m<sup>2</sup> und MI 2 ca. 2.500 m<sup>2</sup>) sowie ergänzende private bzw. öffentliche Grünflächen (teilweise mit Flächen für Aufschüttungen), eine Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) und öffentliche Straßenverkehrsfläche fest.

### **1.2 Verfahren Bebauungsplan Nr. 200.1 Oa/Na „Versorgungsbereich im Euel“**

- Aufstellungsbeschluss: 22.01.2007
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange: 03.03.2005  
(im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 200 Oa/Na „Im Euel“)
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: 14.03.2005 - 08.04.2005  
(im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 200 Oa/Na „Im Euel“)
- Benachrichtigung der Behörden und sonstiger TÖB: 26.01.2007
- öffentliche Auslegung: 12.02.2007 - 16.03.2007
- Satzungsbeschluss: 27.08.2007

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

### **2.1 Umweltbericht, Gutachten, Fachbeiträge**

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB 2004 wurde für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dargestellt, beschrieben und bewertet werden. Die Stadt Bergheim hat dazu in einem ersten Schritt Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange festgelegt (Landschaftspflegerischer Begleitplan, allgemeine Angaben zur Umweltprüfung; ornithologische Untersuchung; Schalltechnische Untersuchung; Bodenuntersuchung, Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Bodens). Die einzelnen Fachbeiträge liegen vor, ihre Ergebnisse wurden in der Umweltprüfung berücksichtigt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden keine weitergehenden Anforderungen an die Qualität der Umweltbetrachtung gestellt. Zusätzliche Gutachten waren nicht erforderlich. Der Umweltbericht wurde entsprechend dem Verfahrensstand fortgeschrieben. Erkenntnisse aus den Beteiligungsverfahren sind in den Umweltbericht eingeflossen.

### **2.2 Erhebliche Umweltauswirkungen**

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich nur beim Schutzgut Boden. Durch die Festsetzungen der Sonder- und Mischgebiete sowie der Verkehrsflächen wird ein großer Anteil der gewachsenen Böden mit mittlerem Wert versiegelt. Es kommt dort zu einem dauerhaften Verlust des Lebensraums für Tiere und Pflanzen sowie eines Teiles der Bodenfunktionen. Gegenüber der aktuellen Versiegelung von ca. 5 % erhöht sich diese im Plangebiet auf etwa 60-65%. Durch die nachhaltige, deutliche Erhöhung des Versiegelungsgrades kommt es zu einem erheblichen Eingriff in die Lebensraum-, Filter-, Puffer- und Speicherfunktion des Bodens.

Bei den übrigen Schutzgütern kommt es z.T. zu einer Verstärkung bereits bestehender Vorbelastungen, die jedoch keine erheblichen Auswirkungen darstellen.

### **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erfolgten u.a. im Rahmen der Planerarbeitung. Des Weiteren sind Maßnahmen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten bzw. werden im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages geregelt.

#### *Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen*

- Beeinträchtigungen während der Bauphase können vermindert werden durch ein optimiertes Baustellenmanagement und qualifizierte Bauleitung / -überwachung unter Beachtung entsprechender Vorschriften.
- Erforderliche Rodungsarbeiten sind gem. § 64 Landschaftsgesetz NW außerhalb der Brutzeiten (1. März bis 30. September) vorzunehmen.
- Schutz und Sicherung erhaltenswerter Gehölz- und Vegetationsbestände durch Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS-LP 4.
- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen in den Verkehrsflächen sowie außerhalb späterer Grünflächen.

- Begrenzung der Baustelleneinrichtungsflächen auf das erforderliche Mindestmaß und Anlage außerhalb späterer Vegetations- und Grünflächen sowie außerhalb empfindlicher Vegetationsstrukturen.
- Freihalten späterer Frei- und Grünflächen von Bau- und Lagertätigkeiten zur Vermeidung von irreversiblen Bodenverdichtungen.
- Fachgerechte Behandlung von Oberboden entsprechend DIN 18915, 18917 und 18300 zur Berücksichtigung § 202 BauGB.
- zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm innerhalb des Plangebietes sind bauliche Vorkehrungen zur Einhaltung der festgesetzten Lärmpegelbereiche vorzusehen.
- Beschränkung der Straßen- und Wegequerschnitte (Empfehlung EAE 85/95).
- Zum Erhalt des „Eulenturmes“ wurde auf einen Rad-/ Fußweg verzichtet.
- Die Festsetzung zweier straßenbegleitender Wälle, die dicht mit Gehölzen bewachsen sind (PG2, ÖG 2), dient als Überflughilfe zum Schutz der Schleiereule.
- Verzicht auf Einflugmöglichkeit in den Eulenturm von Nordwesten.
- Sicherung eines zusätzlichen Brutplatzangebotes (Schleiereulenkästen) an 3 bis 4 geeigneten Stellen im Umkreis von einigen Kilometern im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages.
- Aufwertung umliegender Flächen zur Verbesserung des Nahrungsangebotes für Schleiereulen (entsprechend einer Forderung des Rhein-Erft-Kreises).

#### Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die nachteiligen Auswirkungen der Umweltbelange wurden zum einen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Bei der öffentlichen Grünfläche 2 und privaten Grünfläche 2 handelt es sich um dicht mit Gehölzen bewachsene straßenbegleitende Wälle, die im Sinne einer Überflughilfe dem Schutz der Schleiereulen dienen. Die private Grünfläche 3 ist eine größere Freifläche zwischen dem v.g. Gehölzstreifen und dem Sondergebiet 2, die als extensive Wiese mit Gehölzpflanzungen entwickelt werden soll.

Die Berechnung der Eingriffe in Natur und Landschaft, erfolgt durch das vereinfachte Bewertungsverfahren NRW (Arbeitshilfe für die Bauleitplanung) und ergab nach Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes ein Defizit von 33.928 ökologischen Flächenwertpunkten.

Da der Investor keine geeigneten Flächen zur Verfügung stellen kann um das Defizit auszugleichen, wird von der Stadt Bergheim eine Ersatzfläche mit 8.478 m<sup>2</sup> Größe aus ihrem ökologischen Flächenpool zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um eine bereits aufgeforstete Fläche mit einem Wildkrautsaum, die sich in Bergheim-Oberaußem (Flur 2, Flurstücke 64, 65 und z.T. 66) befindet. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags auf Basis des § 11 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch wird die Übernahme der Kompensationsschuld abschließend geregelt.

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Folgenden sollen die wesentlichen Stellungnahmen der Bürger und Behörden kurz dargestellt und die jeweilige Abwägungsentscheidung erläutert werden. Die einzelnen Stellungnahmen, sowie die jeweiligen Abwägungsvorschläge sind den Verwaltungsvorlagen zum Offenlagebeschluss und zum Satzungsbeschluss zu entnehmen.

### **3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

In der Zeit vom 14.03.2005 bis zum 08.04.2005 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 200 Oa/Na „Im Euel“ durchgeführt. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 03.03.2005 im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 200 Oa/Na „Im Euel“ aufgefordert, ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 08.04.2005 abzugeben. Insgesamt 22 Behörden haben Stellung genommen.

Die Industrie- und Handelskammer zu Köln und die Handwerkskammer zu Köln haben grundsätzlich keine Bedenken gegen die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsgeschäfte, jedoch hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche vom 3.400 m<sup>2</sup> (Befürchtung von Kaufkraftabflüssen in Bergheim). Die Bedenken werden jedoch zurückgewiesen, da sich die Inhalte des Vorentwurfes des Bebauungsplanes an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bzw. der zu dieser Zeit laufenden Änderung orientieren, die mit der Bezirksregierung Köln abgestimmt sind.

Die weiteren Anregungen konnten überwiegend berücksichtigt werden.

### **3.2 Offenlage und Beteiligung der Behörden**

§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

#### **3.2.1 Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger**

In der Zeit vom 12.02.2007 bis zum 16.03.2007 wurde die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieser Offenlage gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

#### **3.2.2 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 26.01.2007 aufgefordert, ihre Stellungnahme im Rahmen der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abzugeben. Insgesamt 14 TÖB haben Stellung genommen.

Der Rhein-Erft-Kreis - Amt für Kreisplanung und Naturschutz - geht in seiner Stellungnahme auf die Ausgleichsmaßnahmen, auf den Artenschutz und die Böden ein. Im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen gibt es keine Bedenken, wenn die im Landschaftspflegerischen Begleitplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden und im Bereich des Eulenturms nur einheimische standortgerechte Gehölze gepflanzt werden. Für den Themenschwerpunkt Artenschutz wird eine notwendige Befreiung von den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) in Aussicht gestellt, wenn folgende Rahmenbedingungen erfüllt werden: Verzicht bei dem geplanten Kreisverkehrsplatz auf den östlichen Geh-/Radweg und Eingrünung dieses Bereiches, eine teilweise Einzäunung des Eulenturms, Anlegung eines ca. 2 m hohen Walls auf beiden Seiten der geplanten Straße, keine Schaffung weiterer Einflugmöglichkeiten für die Schleiereulen am Eulenturm, Anlegung von 3–4 zusätzlichen Brutplätzen an bestehenden Gebäuden im Umkreis des Plangebietes, Aufwertung von Flächen im Umfeld des Eingriffsortes im Sinne einer funktionellen Kompensation (Verbesserung des Nahrungsangebotes für die Schleiereule vor Ort), Ablehnung einer Umsiedlung der Schleiereulen, regelmäßige Monitoringmaßnahmen zur Prüfung der Wirksam

keit der Ausgleichsmaßnahmen. Zum Schutz des Bodens (im Plangebiet sind Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft

vorhanden) sind Vermeidungsmaßnahmen bei der Umsetzung der Planung zu beachten bzw. durchzuführen. Allen Anmerkungen des Rhein-Erft-Kreises konnte gefolgt werden.

Der Landesbetrieb Wald und Holz.NRW weist darauf hin, dass die Eingriffsbilanzierung nicht nachrechenbar ist, da einzelne Aussagen zur Bestandsaufnahme fehlen und genauere Angaben zur externen Ausgleichsfläche gemacht werden sollten. Die Stellungnahme des Landesbetrieb Wald und Holz.NRW beruht auf Grundlage der Begründung bzw. des Umweltberichtes. Der Landschaftspflegerische Begleitplan lag der Behörde nicht vor, da von der Planung keine Waldflächen betroffen sind. Im Interesse eines ständigen fachlichen Informationsaustausches erhält das Forstamt ein Exemplar des Landschaftspflegerischen Begleitplanes, um die fehlenden Informationen zur Verfügung zu stellen.

Aus Sicht des Erft-Verbandes soll das Niederschlagswasser vorrangig versickert werden. Bei Verzicht auf eine Versickerung, muss ein Regenrückhaltebecken gebaut werden. Das hydrogeologische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine ortsnahe Versickerung nicht möglich ist. Der Bebauungsplan setzt den Bau eines Regenrückhaltebeckens fest, so dass dieser Anregung gefolgt wird.

Weiterhin geht der Erft-Verband auf die Befestigung der Parkflächen, die in wasserdurchlässiger Form erfolgen soll und die beabsichtigten externen Ausgleichsmaßnahmen, die an ein bestehendes Gewässer geleitet werden sollen, ein. Diesen Anmerkungen kann nicht gefolgt werden, da die Parkplatzoberflächen aus Gründen des Immissionsschutzes nur mit einem ebenen Belag (z.B. Asphalt) hergestellt werden können und der anstehende Boden für eine einfache Versickerung nicht geeignet ist. Bei der Wahl der externen Ausgleichsmaßnahme mussten verschiedene ökologische Gesichtspunkte berücksichtigt werden (u.a. Biotop- und Artenschutz). Den Belangen des Gewässerschutzes wurde insofern Rechnung getragen, da die gewählte großflächige Aufforstung zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und zur Verdunstung beiträgt. Im Plangebiet und in der weiteren Umgebung stehen keine Gewässer zur Verfügung, die für eine ökologische Aufwertung in Frage kämen. Durch die geplanten Nutzungen sind keine Belastungen des Grundwassers zu erwarten.

Das Erzbistum Köln weist darauf hin, dass das kircheneigene Grundstück „Vogelschutzgehölz“ unmittelbar südöstlich des Plangebietes durch die Lage der geplanten Haupterschließungsstraße zusätzlich mit Verkehrslärm bzw. Abgasen belastet wird und die Schutzfunktion des Gehölzes dadurch in Frage gestellt wird. Nach Aussage des beteiligten Gutachters wie auch der zuständigen Fachbehörde wird die Eignung des bestehenden Wäldchens im Bereich des Eulenturms als Rückzugsraum für Vögel durch den geplanten Straßenbau jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt.

Weiterhin gibt das Erzbistum Köln die Stellungnahme ab, dass die Errichtung des neuen Nahversorgungsbereiches „Im Euel“ nachteilige Auswirkungen auf bestehende Einzelhändler haben wird. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde jedoch durch eine Tragfähigkeitsberechnung nachgewiesen, dass die geplante Ansiedlung von zusätzlichem Einzelhandel keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs hat. Die Bezirksregierung Köln hat diese Einschätzung bestätigt.

Den weiteren Anregungen der Träger öffentlicher Belange konnte gefolgt werden bzw. werden bei der Erschließungs- bzw. Detailplanung mit den entsprechenden Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

#### 4. Vorhabenalternativen und Auswahlgründe

Der Wohnsiedlungsbereich Ober- und Niederaußem gehört mit ca. 11.000 Einwohnern neben Bergheim-Kenten-Zieverich (ca. 18.000 EW) und Quadrath-Ichendorf (ca. 15.000 EW) zu den drei Siedlungsschwerpunkten der Stadt Bergheim. Die Stadtteile erfüllen als städtisches Nebenzentrum wichtige Versorgungsfunktionen vor allem für diejenigen Stadtteile im Nordosten des Stadtgebietes, die von der Innenstadt relativ weit entfernt liegen.

Der Siedlungsschwerpunkt Ober-/Niederaußem verfügt über die größte zusammenhängende Flächenreserve für Wohnungsbau innerhalb des Stadtgebietes Bergheim (moderates Bevölkerungswachstum, + 9,4 % im Zeitraum von 1990 bis 2005). Die im FNP dargestellte Wohnbaufläche nördlich des Plangebietes (BP 200, „Im Euel“) kann langfristig bis zu 500 zusätzliche Wohneinheiten aufnehmen.

In diesem Zusammenhang ist die Planung auch zu bewerten. In einem ersten Realisierungsabschnitt soll zunächst der zentrale Versorgungsbereich an der Oberaußemer Straße gesichert und in Übereinstimmung mit den gesamtstädtischen Entwicklungszielen weiter verträglich ausgebaut werden.

Die gegenwärtig noch unzureichende wohnungsnah Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Stadtteilen Niederaußem, Oberaußem, Auenheim, Büsdorf, Rheidt-Hüchelhoven (zusammen etwa 15.000 Einwohner) wird durch die Umsetzung der Planung verbessert. Die Abrundung des Versorgungsangebotes erfolgt unter Berücksichtigung einer verträglichen Einzelhandelsentwicklung für die Gesamtstadt.

Am Ortseingang von Niederaußem, im Bereich der Kreuzung Oberaußemer Straße / Brieystraße / Paulusstraße konzentrieren sich zahlreiche Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Ca. 25 Wohneinheiten in gemischt genutzten Gebäuden und in einem Mehrfamilienhaus ergänzen die o.g. gewerblichen Nutzungen. In den letzten Jahren konnte außerdem ein ALDI- Markt und eine Gärtnerei an der Peter-Achnitz-Straße angesiedelt werden. Die zentrale Bedeutung des Standortes wird auch durch die große Zahl sozialer Einrichtungen und div. Sportanlagen im unmittelbaren Umfeld unterstrichen:

- evangelische und katholische Kirche,
- drei Kindertagesstätten, Gemeinschaftshauptschule, Förderschule, Realschule,
- Dreifachturnhalle, Sportplätze, Minigolfplatz, Hallen- und Freibad.

Der Standort ist somit städtebaulich integriert und einem Siedlungsschwerpunkt unmittelbar zugeordnet. Das Plangebiet ist daher zur Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen geeignet. Im Zusammenhang mit der Gesamtplanung „Im Euel - BP 200“ ist eine grundsätzliche Alternativenbetrachtung sachlich nicht geboten und kann daher entfallen. Die Standortwahl stellt dennoch durch o.g. Gründe eine günstige Alternative dar.

Bergheim, den 22.10.2007

Stadt Bergheim  
Die Bürgermeisterin