STADT BERGHEIM

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "AM KNÜCHELSDAMM"

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) BAUGB

INHALT

1. Lage

2. Planungsanlaß und Ziele

3. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

4. Bestand

5. Planung

6. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

7. Planinhalte und planungsrechtliche Festsetzungen

8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung

1. Lage

Das Plangebiet grenzt an den nördlichen Stadtkernbereich von Bergheim. Es wird im Osten durch die *Erft*, im Süden durch die B 55, im Westen durch den am Amtsgericht entlang führenden Fußweg und dem anschließenden naturnah gestalteten Grünbereich, im Norden durch das Bachbett der Erft begrenzt.

2. Planungsanlaß und Ziele

In der Untersuchung über den "Siedlungsflächenbedarf im Stadtkern der Kreisstadt Bergheim" wird der Bereich der ehemaligen Hühnerfarm am Knüchelsdamm als Wohnbauflächenpotential aufgeführt. Der erhebliche Wohnraumbedarf macht es erforderlich, das Grundstück einer Bebauung zuzuführen. Dabei ist das lagebedingte hohe ökologische Potential zu berücksichtigen.
Für den Planbereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der jedoch durch diverse Änderungen eine Erschließung des Bereiches der ehemaligen Hühnerfarm in der vorgesehenen Form nicht mehr zuläßt.
Der Rat der Stadt Bergheim beschloß daher am 26.09.1994, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

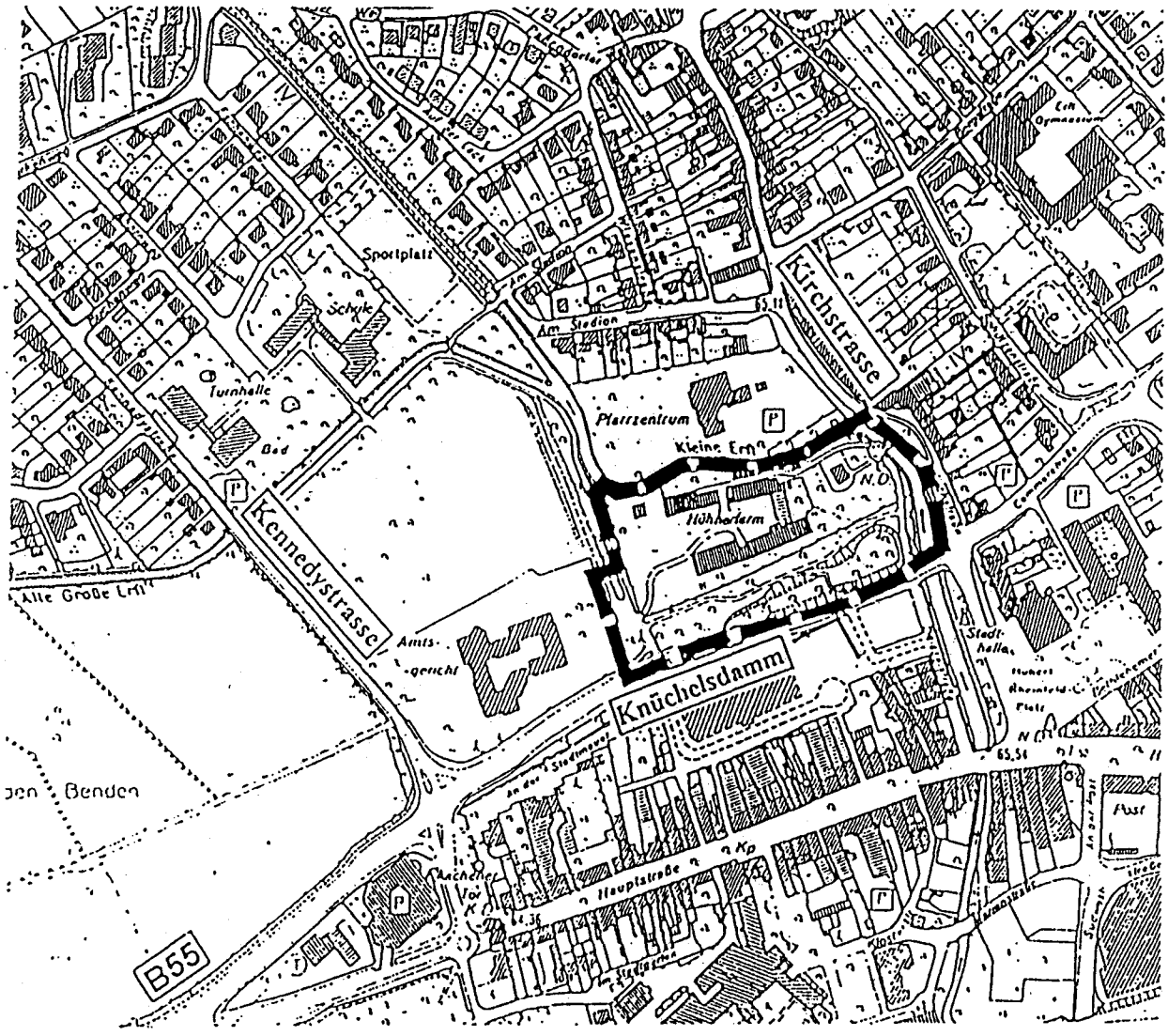
3. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs, rechtliche Grundlagen

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch den Bachlauf der Erft
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstückes 112 und *108*
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1580 und 1616.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Bergheim stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.



4. Bestand

4.1 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet wurde bis vor einigen Jahren als Hühnerfarm genutzt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nur noch das Wohnhaus genutzt.

Die z. Zt. vorhandene Bebauung besteht aus Stallungen und einem Wohnhaus.

4.2 Vegetation

Der größte Teil der Fläche ist Wiesenfläche mit vereinzeltem Obstbaumbestand. Im nördlichen Bereich liegt die bewachsene Böschungskante des Bachbettes der Erft zum Teil mit Baumbestand.

4.3 Angrenzende Bebauung

Eine unmittelbar angrenzende Bebauung ist nicht vorhanden. Das Gelände des Amtsgerichts liegt in ca. 60 m Entfernung. Das am nördlichen Erftufer liegende Pfarrzentrum ist als Solitär nicht maßstabsprägend.
Dies gilt auch für die z. Zt. im Bau befindliche Kindertagesstätte sowie das geplante Gebäude der Familienbildungsstätte "Anton-Heinen-Haus".

4.4 Immissionen

Durch die Benutzung der Trasse der B 55 ist mit Störung durch Lärm zu rechnen.
Die bewachsene Bastion "Am Knüchelsdamm" trägt jedoch zu einer starken Minderung der Lärmimmission bei.
Eine *schalltechniche* Untersuchung hat ergeben, daß *eine* Wärmeschutzverglasung der Schallschutzklasse II gemäß DIN 4109 ausreichenden Schallschutz entsprechend *einem bewerteten Luftschalldämmaß von 40 dB (A)* gewährleistet.

4.5 Sonstiges

Das unmittelbar im Süden angrenzende Baudenkmal Nr. 115 (Bastion) wird durch das Planungskonzept nicht beeinträchtigt.
Die Erschließungsstrasse tangiert das Bodendenkmal nur im Randbereich, die Trasse der Kanalisation wird in gebührendem Abstand zum Denkmal geführt.
Das Plankonzept wurde im Vorfeld mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege abgestimmt.

5. Planung

5.1 Nutzung

Entsprechend dem Ergebnis der Untersuchung über den Siedlungsflächenbedarf der Kreisstadt Bergheim wird das Plangebiet mit dem Hauptzweck des Wohnens überplant.
Weitere Nutzungen sind in einzelnen Gebäuden mit Läden und/ oder Gastronomie und Räumen für freie Berufe vorgesehen. Auch eine Kindertagesstätte wird für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes eingerichtet werden.
Darüber hinaus wird dem Schutz der bestehenden Grünflächen eine wesentliche Bedeutung zugemessen.

5.2 Bebauung

Das Konzept sieht eine doppelzeilige Bebauung entlang einer leicht geschwungenen Erschließungsstraße vor, die sich am Verlauf der Kleinen Erft orientiert.
Die nördliche Zeile ist als strenge Straßenrandbebauung - gleichsam als Rückgrat des Konzeptes - konzipiert.
Die südliche Zeile besteht aus mehreren Einzelbaukörpern unterschiedlicher Größe.
Das Entree bildet ein mehrgeschossiger Solitärbau, gefolgt von zwei zusammenhängenden Winkelbauten, deren Hofflächen sich zum Grünzug des "Knüchelsdamms" öffnen.
Daran schießt sich ein als Doppelhaus konzipierter Baukörper an.
Abschluß der Bebauung bildet ein *fast* senkrecht zur Kleinen Erft gestellter Baukörper mit *Walmdach.*
Das Konzept sieht für die nördliche Bebauung Pultdächer vor, deren begrünte Dachflächen sich zum Bachlauf der Kleinen Erft absenken.
Die anderen Bauten sind mit Satteldächern bzw. Zeltdächern konzipiert.
Durch die Anordnung der Baukörper entsteht eine Höhenabstufung vom Knüchelsdamm zur Kleinen Erft hin. Gleichzeitig entstehen abgestufte städtebauliche Räume mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten.
Das Konzept ermöglicht es, ca. 140-150 Wohneinheiten als Geschoßwohnungen zu errichten.
Unter Berücksichtigung des hohen städtebaulichen Stellenwertes, dem eine Bebauung an dieser Stelle zukommt, ist eine einheitliche Gestaltung erforderlich. Es wurde daher eine Gestaltungssatzung aufgestellt und in den Vorhaben- und Erschließungsplan mit aufgenommen.

5.3 Vegetation

Die vorhandene Vegetation wird in den Randbereichen nicht berührt, sondern soll durch gezielte landschaftspflegerische Maßnahmen aufgewertet

werden. Die Erschließungsstraße erhält auf ihrer nördlichen Trassenseite eine Bepflanzung aus Laubbäumen.

Alle Tiefgaragen und Hofbereiche werden mit Strauch- bzw. Baumgruppen bepflanzt und begrünt.
Zur Abrundung des Grünkonzeptes ist vorgesehen, große Bereiche der Häuserfassaden und die Pultdächer entlang der Kleinen Erft zu begrünen.
Die Erftböschung wird naturnah gestaltet.
Grundlage der getroffenen Festsetzungen sind die Aussagen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

5.4 Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt für den Individualverkehr von der vorhandenen Kreuzung am Jobberath aus, die in Abstimmung mit dem RSBA umgestaltet und mit einer Ampelanlage versehen wird.
Die 5,50 m breite Straße, ohne Trennprofil geplant, führt in einer leichten Kurve, sich am Lauf der Erft orientierend, von Süden um den Knüchelsdamm in den örtlichen Bereich des Plangebietes.
Die fußläufige Anbindung an das vorhandenen Wegenetzes erfolgt über Verknüpfungspunkte am Fußweg am Knüchelsdamm und über einen Fußweg zur Kirchstraße.
Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist günstig. Bushaltestellen liegen an der B 55.
Der Stadtkernbereich mit der Fußgängerzone und Dienstleistungsbereich grenzen unmittelbar an.

5.5 Ruhender Verkehr

Um den geforderten Stellplatzbedarf abzudecken, und so wenig wie möglich oberirdische Flächen dafür in Anspruch zu nehmen, wird der ruhende Verkehr fast ausschließlich in Tiefgaragen mit Doppelparker-system untergebracht.
Die Tiefgaragen sind über kurze Anbindungswege unmittelbar von der Erschließungsstrasse erreichbar.
Für Anlieger werden 36 öffentlich zugängliche Stellplätze auf privater Fläche entlang der Erschließungsstrasse ausgewiesen.
Anlieger sind sowohl die Bewohner als auch die Besucher des Plangebietes "Am Knüchelsdamm".

6. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Zur Ermittlung und Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch diesen Bebauungsplan vorbereitet werden, ist ein landschaftspfle-

gerischer Fachbeitrag erstellt worden. *Der Fachbeitrag ist Bestandteil der Satzung.*

7. Planinhalte und planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Bebauung des Plangebietes soll vorrangig der große Bedarf an Wohnraum gedeckt werden. Daher sind andere Nutzungen im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen.
Lediglich in den Solitärbauten sind auch andere Nutzungen vorgesehen.
Im Solitärbau am Eingangsbereich zu dem Gebiet ist eine Nutzung durch Läden bzw. Gastronomie und Räume für freie Berufe vorgesehen, da dieses Gebäude eine Ergänzung zum gegenüberliegenden Stadtkern bildet.
Da durch die Einwohnerzahl des Plangebiets des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Bedarf für eine Kindertagesstätte entstehen wird, ist diese Einrichtung im Solitärbau am östlichen Ende des Baugebiets vorgesehen.

Von den vorgesehenen Wohneinheiten sollen

mindestens	10 %	-	4-Zimmer-Wohnungen
mindestens	50 %	-	3-Zimmer-Wohnungen
höchstens	40 %	-	2-Zimmer-Wohnungen und kleiner

erstellt werden. Dieser Wohnungsschlüssel ist in dem zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehörenden Durchführungsvertrag festgelegt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl GRZ

Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO durch Tiefgaragen ist zugelassen, um eine unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu fördern.

7.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Durch die Festsetzung der Traufhöhe anstelle der Zahl der Vollgeschosse wird angestrebt, ein einheitliches städtebauliches Bild im Plangebiet zu erreichen.

Die Höhenentwicklung der Baukörper senkt sich von dem Grünbereich der Bastion "Am Knüchelsdamm" zur Kleinen Erft hin ab.

Da teilweise bei der gewünschten städtebaulichen Wirkung eine Überschreitung der Abstandsflächen erforderlich ist, wird in diesen Bereichen ebenfalls eine Mindesttraufhöhe in Verbindung mit einer Baulinie festgesetzt.

Die Festsetzung der Höhe erfolgt über einen Bezugspunkt, da im Stadtgebiet der Stadt Bergheim eine Höhenangabe mittels NN-Höhe aufgrund von Setzungserscheinungen nicht eindeutig möglich ist.

7.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festlegung der Baugrenzen und Baulinien setzt einen bewußt eng gewählten Rahmen für die zu erstellenden Hochbauten, die mit den Vorhabensträgern abgestimmt wurden.
Die weitgehende Festsetzung von Baulinien entlang der Erschließungsstraße und in den Zwischenräumen der vorgesehenen Baukörper hat die Aufgabe, ein städtebaulich geschlossenes Erscheinungsbild zu gewährleisten. Die sich dadurch ergebenen, teilweise geringeren Tiefen der Abstandsflächen stehen im Einklang mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen (insbesondere der Belichtung) und sind ein Beitrag zur Herstellung des städtebaulich gewünschten geschlossenen Charakters der einzelnen Gebäudefassaden.

Durch das grundsätzliche Verbot von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, als auch durch die Festsetzung, daß außerhalb der Baugrenzen befestigte Flächen nur aus versickerungsfähigem Material hergestellt werden dürfen, sollen die negativen Auswirkungen der Planung auf die natürlichen Funktionen des Bodens möglichst gering gehalten werden.

7.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Um den geforderten Stellplatzbedarf abzudecken, und so wenig wie möglich oberirdische Flächen dafür in Anspruch zu nehmen, soll der ruhende Verkehr fast ausschließlich in Tiefgaragen mit Doppelparker-system untergebracht.
An der Erschließungsstrasse werden 36 oberirdische Einstellplätze ausgewiesen.
Die Ausweisung der Flächen für Tiefgaragen erfolgt weiträumig, um eine flexible Handhabung und wirtschaftliche Realisierung zu ermöglichen.
Im Vertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan ist der folgende Stellplatzschlüssel verbindlich festgelegt:

Größe der Wohneinheit / Anzahl der zu errichtenden Stellplätze

4 oder mehr Zimmer	2,0
3 Zimmer	1,5
2 oder weniger Zimmer	1,0

7.5 Flächen für Spielplätze

Im Plangebiet *wird ein* Kinderspielplatz ausgewiesen, um den Bedarf durch die zukünftigen Bewohner zu decken.
Die genaue Begrenzung wird im Sinne einer flexiblen Realisierung nicht angegeben. Lediglich die ungefähre Lage ist festgesetzt.

Im Vertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan ist darüber hinaus eine Mindestgröße des Kinderspielplatzes von *400 m²* vereinbart.

7.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der vorhandenen Kreuzung am Jobberath aus, die in Abstimmung mit dem RSBA umgestaltet und im Bedarfsfall mit einer Ampelanlage versehen wird.
Die 5,50 m breite Straße ist als verkehrsberuhigter Bereich mit Mischprofil geplant, da bei der geplanten Anzahl der Wohneinheiten und der Kürze der Straße eine getrennte Führung von Fußgängern und Kraftfahrzeugen als nicht notwendig erscheint.
Auf 4,75 m Breite soll die Straße mit normalem Pflaster ausgebaut werden, an der südlichen Seite soll ein 0,75 m breiter Streifen mit Rasenfugen gepflastert werden. Dadurch soll eine optische Einengung der Straße erreicht werden.

7.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die Fußwege des Plangebietes sollen im Privatbesitz verbleiben und werden daher nicht als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.
Um sie trotzdem für die Allgemeinheit zugänglich zu halten, *werden die wichtigsten Verknüpfungen* mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, *zugunsten der Allgemeinheit* belegt.
Zum Zweck der Gewässerunterhaltung wird ein Geh- und Fahrrecht zur Erreichung der Uferböschung an zwei Punkten der Erft für den Erftverband festgelegt.
Die oberirdischen Stellplätze des Plangebietes verbleiben ebenfalls im Privatbesitz, sollen jedoch durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht den Anliegern (als solche gelten die Bewohner und die Besucher des Plangebietes) zugänglich gemacht werden.

7.8 Grünflächen

7.8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Bereich entlang der Erft soll, unter Einbeziehung bereits vorhandener standortgerechter Gehölze und durch Beseitigung nicht standortgerechter Gehölze sowie mittels Bepflanzungsmaßnahmen naturnah gestaltet werden. Durch die zu verwendenden Gehölzarten wird dem Charakter des Erftauenbereiches Rechnung getragen. Zudem dient auch diese Maßnahme der Gestaltung des Erftufers der Minderung des zu erwartenden Eingriffs.
Durch die flächige Bepflanzung wird dem Betreten des Uferstreifens entlang der Erft entgegen gewirkt.

7.8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die textlichen Festsetzungen unter Punkt 8 werden in ihrem Gesamtzusammenhang überwiegend zur Minderung und Kompensation des vorgesehenen Eingriffs ausgewiesen. Dabei finden auch die zuzuordnenden Funktionen und Potentiale eine angemessene Berücksichtigung.

Der Aufstellung der Festsetzungen liegen Beurteilungen der Empfindlichkeit bestimmter Bereiche und Elemente sowie des Entwicklungspotentials zugrunde. Besondere Beachtung fand unter diesen Aspekten die Erftaue.

Außerdem wurden die Kriterien Landschaftsbild und inneres Ortsbild besonders in bezug auf vorhandene und vorgesehene Grünstrukturen bei der Aufstellung der Festsetzungen mit einbezogen. Sowohl begrenzte Teilräume zwischen der Bebauung als auch der Bezug zu dem am Rande anschließenden Bestand sind für die zukünftigen Raumwirkungen von Bedeutung, die auch wesentlich die Qualität des Wohnumfeldes bestimmen.
Die ausgewiesenen Maßnahmen dienen der Minderung und dem Ausgleich von zu erwartenden Beeinträchtigungen.
Dabei werden sowohl vorhandene als auch geplante Strukturen berücksichtigt und zumindest in Ansätzen Grünelemente für eine später wirksame Gliederung dieses Baugebietes eingebracht.
Eine nicht zu unterschätzende Bedeutung ist den Anpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen zudem für die kleinklimatischen Verhältnisse zuzuordnen.
Durch die Festsetzung, daß nicht überbaute Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung und Bepflanzung zu versehen sind, wird versucht, die negativen Auswirkungen des Eingriffs auf den Naturhaushalt zu minimieren.

Im Rahmen der Ausweisung der Festsetzungen auf den Baugrundstücken wird darauf hingewiesen, daß das Maß der landschaftsgerechten Anpflanzungen noch Spielraum für zukünftige Gartenanlagen beinhalten soll.

7.8.3 Bindungen für Bepflanzung und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzungen zur Erhaltung vorhandener Grünstrukturen sind für die *private* Grünfläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze ausgewiesen. Neben ihrer derzeit schon bestehenden, prägenden Wirkung steht das Ziel der Erhaltung des Charakters der Erftaue und die weitere Entwicklung dieses speziellen Landschaftsbildes im Vordergrund.

8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Die rechtliche Durchführung der Planung erfolgt im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP).

Bestandteile des VEP sind:

a) Ein Plan in Bebauungsplanqualität mit Festsetzungen in Anlehnung an das Baugesetzbuch BauGB, die Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen BauO NW und die Planzeichenverordnung.

b) Eine Gestaltungssatzung mit Festlegung der Traufhöhen, Dachform und -neigung, Fassadenfarben, Gestaltung der unbebauten Flächen sowie Begründung.

c) Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit der Beurteilung des Eingriffs und Angaben zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, sowie Angabe der Lage der notwendigen Ausgleichsflächen mit Pflanzplan.
Hierzu gehört neben den Regelungen innerhalb der Planung die Verpflichtung, im Bereich der Erftaue *auf einer im landschaftspflegerischen Fachbeitrag festgelegten Fläche* einen Ausgleich in Form einer Aufforstung herzustellen.

d) *In einem zwischen der Stadt Bergheim und dem Vorhabensträger gesondert geschlossenen Durchführungsvertrag wird die Realisation der Planung gesichert.*
U.a. werden folgende Vereinbarungen getroffen:

- Bebauungsverpflichtung Hochbauten:

  Die Realisierung erfolgt in zwei Bauabschnitten:

1. Innerhalb von 3 Jahren muß der Bereich südlich der Erschließungsstraße, parallel der B 55 bezugsfertig sein.

2. Innerhalb von 2 weiteren Jahren muß der Bereich nördlich der Erschließungsstraße bezugsfertig sein.

Spätestens 6 Wochen nachdem der Vorhaben- und Erschließungsplan rechtskräftig geworden ist, hat der erste vollständige Bauantrag für den ersten der drei Baukörper des 1. Bauabschnittes vorzuliegen.

Die 3-Jahresfrist beginnt 6 Monate nach Erteilung der ersten Baugenehmigung.

Die Vorhabenträgerin legt der Stadt Bergheim für den 1. Bauabschnitt eine Kreditzusage vor.

- Vorzugsklausel:

Beim Verkauf oder bei der Vermietung der Wohnungen sollen bevorzugt Bergheimer Bürger berücksichtigt werden.

- Wohnungschlüssel:

Es ist ein Mindestanteil an 3- und 4-Zimmerwohnungen festgelegt. (siehe Punkt 7.1)

- Stellplatzschlüssel:

Der Stellplatzschlüssel ist in Abhängigkeit der Wohnungsgröße festgelegt. (siehe Punkt 7.4)

- Erschließung:

a) Der Ausbau der Erschließungsstraße erfolgt als ca. 3,00 m breite Baustraße einschließlich der Verlegung des Kanals
- mit Beginn des 1. Bauabschnittes,

Sie ist nach Verlegung aller Versorgungsleitungen auf 4,75 m zu verbreitern.

Fertigstellung des Endausbaus *in der vorgesehenen Dimensionierung von 5,50 m bis zur Fertigstellung des 1. Bauabschnitts spätestens innerhalb von 3 Jahren nach Wirksamwerden des Vertrages.*

Der endgültige Ausbau erfolgt nach den von der Stadt Bergheim zu genehmigenden Ausbauplänen.

Die Stadt Bergheim erklärt sich damit einverstanden, daß während der Bauzeit der Erschließungsstraße städtische Flächen in Anspruch genommen werden.

Für die Kosten der Erschließung wird von der Vorhabenträgerin eine Bankbürgschaft hinterlegt.

b) Zur Erschließung gehört auch der notwendige Umbau des Einmündungsbereiches der Planstraße zur B 55.
Die Kosten des Umbaus trägt die Vorhabenträgerin.
Die Planung ist mit dem RSBA abzustimmen und der Ausbau erfolgt entsprechend dem Abstimmungsergebnis.

c) Für die Erschließung des Plangebietes wird die Erweiterung der geplanten Ampelanlage im Bereich B 55/ Jobberath erforderlich.
Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten hierfür in Höhe der Differenz der Kosten zu einer nötigen Verampelung im heutigen Zustand (ohne Einbindung der Planstraße).
Über die Höhe des Kostenanteils den die Vorhabenträgerin zu tragen hat ist eine Bankbürgschaft zu hinterlegen.

- Kindertagesstätte:

Sofern nicht ein zwischen den Vertragspartnern festgelegter Betrag zur Errichtung einer Kindertagesstätte im Stadtgebiet (Bergheim, Kenten, Zieverich) an die Stadt Bergheim entrichtet wird, verpflichtet sich der Vorhabensträger zum Bau einer entsprechenden Einrichtung (einschließlich Außenspielfläche) in dem mit B im Plan gekennzeichneten Gebäude.

- Kinderspielplätze:

Die Einrichtung von *einem* Spielplatz im Plangebiet wird vereinbart.
Die von der Bauordnung geforderten privaten Spielplätze bei der Errichtung von Geschoßwohnungen sind damit abgedeckt.
Die Plätze verbleiben im privaten Eigentum, sind jedoch öffentlich zugänglich.
Die Kosten für Errichtung und dauerhafte Unterhaltung übernimmt die Vorhabenträgerin.

- *Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*

  Der Vorhabensträger verpflichtet sich zur Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke im Baugebiet gem. landschaftspflegerischem Fachbeitrag sowie zur Kapitalisierung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes, die von der Stadt Bergheim durchgeführt werden.

- *Niederschlagswasser*

  Der Vorhabensträger übernimmt die sich aus dem § 51 a des Landeswassergesetzes ergebende Verpflichtung, alle erforderlichen Voraussetzungen zur Versickerung anfallenden Niederschlagwassers vor Ort oder dessen Einleitung in die Kleine Erft zu schaffen.

Bergheim, den 18.12.1995
- Stadtplanungsamt -

STADT BERGHEIM 16 ERFTKREIS