

Kreisstadt Bergheim

68. Flächennutzungsplanänderung

„Nordöstliche Fischbachstraße“

Anlage

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB



Erarbeitet durch:

Stadt- und Regionalplanung

Dr. Paul G. Jansen GmbH

Bachemer Straße 115

50931 Köln

INHALT

| | | |
|---|--|---|
| 1 | ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG | 2 |
| 2 | VERFAHRENSABLAUF | 2 |
| 3 | ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG | 2 |
| 4 | UMWELTBELANGE | 5 |
| 5 | ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN | 6 |

1 Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Die Flächennutzungsplanänderung hat das vorrangige Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes an der Fischbachstraße in Quadrathlendorf sowie weitere Ansiedlung von Wohnbebauung vorzubereiten. Die 68. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 191/Qu „Nordöstliche Fischbachstraße“.

2 Verfahrensablauf

Mit Beschluss des Rates der Kreisstadt Bergheim vom 17.11.2008 wurde der Aufstellungsbeschluss vom 27.04.1998 aufgehoben und der Beschluss zur Aufstellung gemäß § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) BauGB gefasst. Entsprechend des am 13.11.2008 vom Ausschuss für Planung und Umwelt gefassten Beschlusses hat die Verwaltung vom 12.12.2008 bis 23.01.2009 einschließlich die Vorverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.11.2008 über das Vorverfahren mit Bitte um Stellungnahme bis zum 23.01.2009 benachrichtigt.

Aufstellungsbeschluss, Vorverfahren

Am 19.05.2009 hat der Ausschuss für Planung und Umwelt den Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB gefasst. Die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung erfolgte vom 12.06.2009 bis 13.07.2009 einschließlich.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Kreisstadt Bergheim hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nordöstliche Fischbachstraße“ sowie die Begründung in seiner Sitzung am 21.09.2009 beschlossen.

Satzung

Der 68. Flächennutzungsplanänderung wurde gemäß § 2a BauGB eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB (Umweltbericht) beigefügt. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden.

Umweltbericht

Dem Stand der Planung entsprechend wurde am 15.10.2007 ein Scopingtermin durchgeführt, wo mit einem Teil der betroffenen Träger öffentlicher Belange die Erfordernisse für die Umweltprüfung erörtert wurden. Die Ergebnisse dieses Scopingtermins wurden in der weiteren Planung berücksichtigt.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Sowohl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als auch der förmlichen Beteiligung (öffentliche Auslegung) lagen die Schwerpunkte

der Anregungen in den Themen Einzelhandel bzw. Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, Artenschutz sowie Umweltvorsorge.

Von Bürgern wurden weder in der frühzeitigen Beteiligung noch in der öffentlichen Auslegung Anregungen zu der Planung gegeben.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Von den beteiligten Behörden sind überwiegend fach- und zuständigkeitsbezogene Stellungnahmen eingegangen. Die Hinweise zu vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, Boden- und Wasserschutzbelange sowie Immissionsschutz wurden der Bauleitplanung berücksichtigt.

Beteiligung der Behörden

Die Hinweise der Bezirksregierung Düsseldorf, hier der Kampfmittelbeseitigungsdienst, zu möglichen Kampfmitteln und empfohlenen Sicherheitsdetektionen bei erheblichen Erdeingriffen, wurden im Bebauungsplanverfahren zum BP 191/Qu, der parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wurde, berücksichtigt.

Hinweise zum Bodenschutz, Kampfmittel

Die RWE Power AG weist auf besondere Erfordernisse bei Gründungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich der ehemaligen Abbaukante des Tagebaus, hin. Im Flächennutzungsplan wird das gesamte Plangebiet gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB textlich gekennzeichnet, im verbindlichen Bauleitplanverfahren zum BP Nr. 191/Qu werden weitere detaillierte textliche Kennzeichnungen aufgenommen.

Hinweise zum Baugrund

Hinsichtlich der Lärmimmissionen (Verkehr und Gewerbe) wurden vom Rhein-Erft-Kreis keine Bedenken geäußert. Die IHK Köln erhob Bedenken gegen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wegen der Nachbarschaft zu Gewerbegebieten. Hier stellen jedoch die Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung sicher, dass keine Konflikte auftreten.

Lärmimmissionsschutz

Der Rhein-Erft-Kreis forderte eine artenschutzrechtliche Prüfung, sowie die Prüfung bei der Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude auf das Vorkommen von europäisch geschützten Vogelarten oder sonstigen streng geschützten Arten (z. B. Fledermäuse). Für die ehemalige Brachfläche wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Durch die FNP-Änderung erfolgen keine Eingriffe in die Bausubstanz. Bei Wiedernutzung der Gebäude wird vorgeschlagen, eine Untersuchung auf Fledermäuse vorzunehmen. Artenschutzrechtliche Festsetzungen in der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

Artenschutz

Der Anregung des Rhein-Erft-Kreises, für die ehemalige Bauschutthalde den gleichen Wertfaktor anzusetzen wie bei der Ausgleichsfläche wird nicht gefolgt, da die ehemalige Bauschutthalde keinesfalls in der Wertigkeit mit einer Waldfläche gleichzusetzen ist.

Landschaftspflege

Die Hinweise der Bezirksregierung Arnsberg hinsichtlich Grundwasserstände und Tragfähigkeit der Böden wurden im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung sowie im Bebauungsplan Nr. 191/Qu im Parallelverfahren berücksichtigt. Die Boden- und Grund-

Boden- und Grundwasserhältnisse

wasserverhältnisse wurden im Plangebiet fachgutachtlich untersucht und die Ergebnisse in die Bauleitplanung aufgenommen.

Das Entwässerungskonzept wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Eine Einleitung von Niederschlagswassern in das Hochwasserrückhaltebecken ist nicht vorgesehen, auch ist das Hochwasserrückhaltebecken nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Im Bebauungsplan wird auf den Grundwasserwiederanstieg hingewiesen.

Entwässerung

Es bestehen keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmale im Plangebiet, das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege weist aber auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetz NW hin. Der Hinweis wurde im verbindlichen Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Bodendenkmalpflege

Die Bezirksregierung Köln stellt fest, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegengehalten werden. Die mit der Flächennutzungsplanänderung verfolgte bauliche Nutzung bzw. Weiternutzung dieses Bereichs entspricht grundsätzlich der Regionalplandarstellung. Die geplanten Sondergebietsdarstellungen gem. § 11 III BauNVO entsprechen den landesplanerischen Vorgaben für den großflächigen Einzelhandel im § 24a V Landesentwicklungsprogramm (LEPro). Das geplante Fachmarktzentrum für kleinteilige Fachmärkte ist nicht Regelungsgegenstand des § 24a LEPro.

Zentraler Versorgungsbereich

4 Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden wie folgt in der Bauleitplanung berücksichtigt:

Um möglichen Konflikten der geplanten Wohnnutzung mit der vorhandenen gewerblichen Nutzung vorzubeugen, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung BP Nr. 191/Qu Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

Immissionsschutz

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde ein Umweltbericht erarbeitet, worin die Eingriffe und erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt, dargestellt und bilanziert werden. Die erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan BP Nr. 191/Qu festgesetzt.

Natur- und Landschaft

Die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung umfasst den Bereich der ehemaligen Bauschutthalde sowie deren näheres Umfeld. Nach fachlicher Einschätzung kommen keine artenschutzrechtlich relevanten Arten im Plangebiet vor. Durch die Flächennutzungsplanänderung erfolgen keine Eingriffe, insbesondere keine in die Bausubstanz der zz. brachliegenden Gebäude. Bei Wiedernutzung der Gebäude wird vorgeschlagen, die Gebäude im Vorfeld der Baumaßnahmen auf Fledermäuse zu untersuchen.

Artenschutz

Da der Mischwasserkanal in der Fischbachstraße gemäß der Generalentwässerungsplanung saniert wurde und damit auch das künftige Niederschlagswasser aus diesem Baugebiet zur Einleitung in das städtische Kanalnetz berücksichtigt wurde, ist gemäß § 51a LWG, Abs. (3) die Verpflichtung gemäß § 51a, Abs. (1) zur Versickerung oder Ableitung in einen Vorfluter hier nicht gegeben, da dann ein aufwändigeres Trennsystem gebaut werden müsste, was in dieser Situation wirtschaftlich unverhältnismäßig anzusehen wäre. Daher werden die Niederschlagswasser von den befestigten Straßen, Hof und Dachflächen in das Mischwasserkanalsystem eingeleitet. Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet können hiervon nur gemacht werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die Versickerung auf dem Grundstück möglich ist. Dies wird in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

Oberflächenwasserentsorgung

Die geologisch-hydrogeologische Situation bzw. die Untergrundverhältnisse im Plangebiet wurde fachgutachtlich untersucht. Durch Abgrabungen und Aufschüttungen ist das natürliche Relief im Plangebiet stark verändert worden. Das Plangebiet wird insgesamt als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, textlich gekennzeichnet. In der verbindlichen Bauleitplanung werden konkrete Maßnahmen zu besonderen Gründungsarten festgelegt.

Bodenverhältnisse, Gründungsmaßnahmen

Aufgrund der Nutzungshistorie (industrielle und militärische Nutzung) bestehen im Plangebiet Altlasten, die zum Teil im Zuge von Neubebauungen bereits beseitigt wurden. Aktuelle Untersuchun-

Bodenschutz- und Altlasten

gen im Bereich der ehemaligen Bauschutthalde zeigen, dass die Verwertung der Bauschutthalde gemäß den Bestimmungen des BBodSchG möglich ist. Das Material der Bauschutthalde wurde zwischenzeitlich zur Geländeauffüllungen im Plangebiet eingesetzt. Es bestehen keine Hinweise auf den Menschen oder das Grundwasser gefährdende Belastungen.

Im Plangebiet sind Bodendenkmale nicht bekannt, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW hingewiesen.

Bodendenkmalpflege

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es städtebauliche Zielsetzung ist, die im übrigen aus den Zielen der Landes- und Raumordnung abgeleitet sind, den vorhandenen Einzelhandelsstandort an der Fischbachstraße zu sichern sowie ergänzend die Ansiedlung von Wohnbebauung vorzubereiten, können Standortalternativen nicht geboten werden.

Bergheim, September 2009

6.2 Planung, Erschließung, Verkehr und Umwelt