Bebauungsplan Nr. 301/Oa

„Am Tonnenberg“

Kreisstadt Bergheim

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

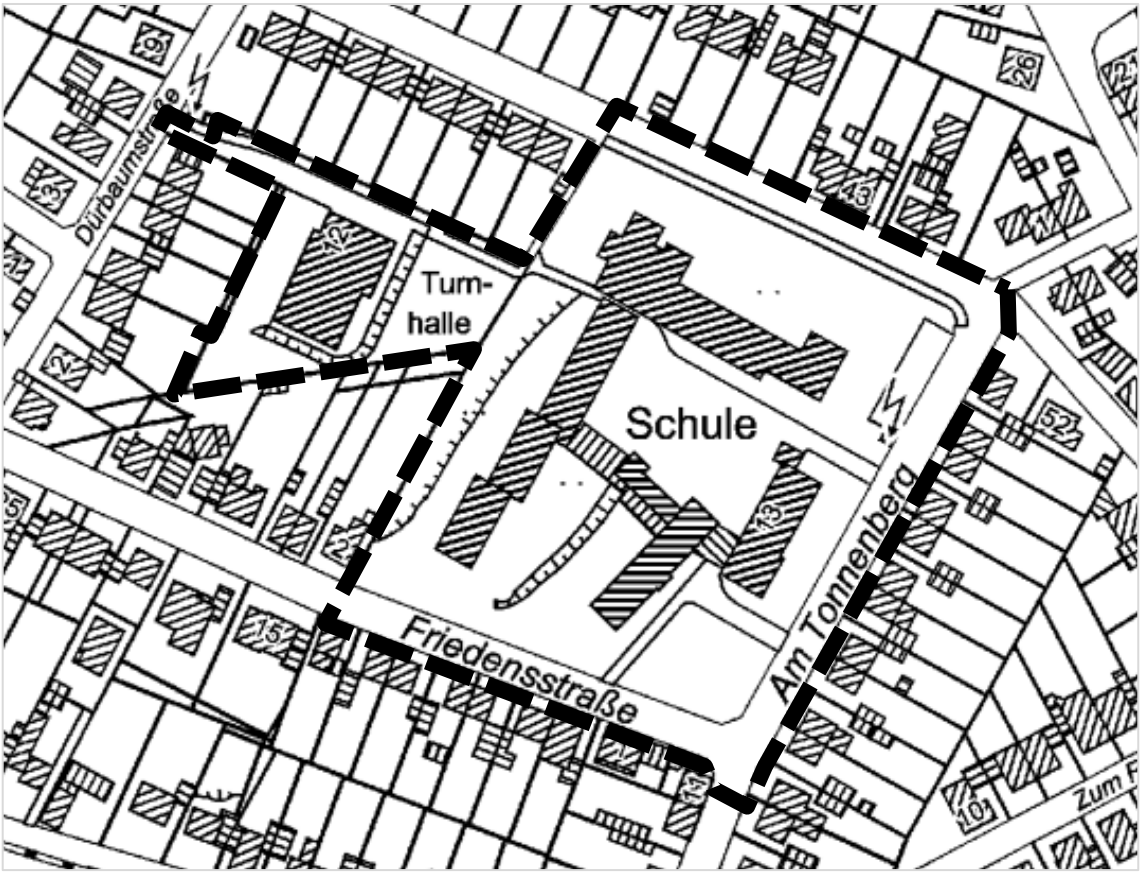
Stand: 16.10.2025

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Teil A

Übersichtskarte ohne Maßstab

© Geobasis NRW 2024



MWM STÄDTEBAU VERKEHR ENTWÄSSERUNG

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	4
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	4
1.3	Lage und Abgrenzung	5
1.4	Bestand	5
1.5	Umgebung	6
1.6	Umweltbericht	7
1.7	Fachgutachten	7
2.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
2.1	Landes- und Regionalplanung	7
2.2	Flächennutzungsplan	8
2.3	Landschaftsplan und Schutzgebiete nach BNatSchG	9
2.4	Planungsrechtliche Situation	9
2.5	Sonstige Planwerke und Satzungen	10
3.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	11
3.1	Verkehrserschließung	11
3.2	Bebauung	11
4.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	14
4.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung	14
4.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	15
4.4	Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten	16
4.5	Nebenanlagen / Flächen für Stellplätze und Garagen	16
4.6	Verkehrsflächen	16
4.7	Fläche für Versorgungsanlagen	17
4.8	Öffentliche Grünflächen	17
4.9	Flächen für Wald	17
4.10	Belange von Natur und Landschaft / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
4.11	Anpflanzung bzw. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	18
5.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	19
5.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	19
5.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	19
5.3	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung	19
5.4	Erhaltung, Fortentwicklung und Umbau vorhandener Ortsteile	20
5.5	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur	20
5.6	Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	20
5.7	Boden / Baugrund / Grundwasser	24

5.8 Mobilität 26
5.9 Belange der Land- und Forstwirtschaft 26
5.10 Ver- und Entsorgung 26
5.11 Klimaschutz und Klimaanpassung 27
5.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden 28
5.13 Sachgüter 29
5.14 Sonstige Belange 30
6. FLÄCHENBILANZ 30
7. ANLAGEN 30

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der bisherige Standort der Grundschule „Fortunaschule“ im Bereich der Straße Am Tonnenberg im Bergheimer Stadtteil Oberaußem wurde u. a. aufgrund der abgängigen Bausubstanz sowie der demografischen Entwicklung im Frühjahr 2023 aufgegeben. Im Februar 2023 wurde ein Neubau im direkten Umfeld einer Realschule und einer Kindertagesstätte zwischen den Ortschaften Nieder- und Oberaußem bezogen.

Für den Bereich des bisherigen Schulgeländes beabsichtigt die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung und eine Kindertageseinrichtung zu schaffen. Die Neuordnung des Bereiches bietet die Chance attraktive Wohnsiedlungsflächen zu entwickeln und mit einer Kita der Bedarfssituation an Kindergartenplätzen Rechnung zu tragen. Gleichzeitig sind die im Klimaschutzkonzept definierten Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung angemessen in der Planung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im Bergheimer Stadtteil Oberaußem zwischen der Straße Am Tonnenberg im Osten, der Friedensstraße im Süden und der Straße Auf dem Driesch im Norden. Der heutige Standort der schulischen Turnhalle bildet den westlichen Teilbereich des Plangebietes, welcher über eine Zuwegung an die Dürbaumstraße anschließt. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist von Wohnnutzung geprägt, welche sich durch eine vielfältige Bautypologie in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern darstellt. Entsprechend der angrenzenden Bebauung und der Nachfrage sind sowohl Einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser (Stadtvillen mit ca. 5-6 Wohneinheiten) geplant. Letztere dienen insbesondere auch zum Zweck der Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist somit die Schaffung der Voraussetzungen für die Entwicklung einer Kindertagesstätte sowie der Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnraum im Stadtgebiet.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim stellt entsprechend der bisherigen Nutzung derzeit eine Fläche für den Gemeinbedarf dar. Um die Planungsziele zu erreichen und Planungsrecht zu schaffen, sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erforderlich.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in der zum Satzungsbeschluss geltenden Fassung. Die dem sonstigen Planverfahren zugrunde gelegten Rechtsvorschriften sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit der 149. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Bergheim aufgestellt.

1.3 Lage und Abgrenzung

Das ca. 2,4 ha große Plangebiet „Am Tonnenberg“ liegt zentral im Bergheimer Stadtteil Oberaußem in der Flur 5 der Gemarkung Oberaußem-Fortuna und umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 876 (Fortunaschule) und 1008 (Turnhalle). Hinzu kommen kleine Flurstücke in den Randbereichen (Flurstücke 627, 875) sowie Teile der angrenzenden Verkehrsflächen (Flurstücke 811, 814, 815).

Das Plangebiet grenzt an allen Seiten an die bestehende Wohnbebauung an. Im Norden, Osten und Süden bilden die Bestandsstraßen Auf dem Driesch, Am Tonnenberg und Friedensstraße den äußeren Rand des Plangebiets, im westlichen Teil wird der Geltungsbereich von den rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung entlang der Straßen Auf dem Driesch, Friedensstraße und Dürbaumstraße begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Abb. 1: Luftbild des Plangebietes (grobe Abgrenzung) und Umgebung
Quelle: © Geobasis NRW 2025, http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0, eigene Bearbeitung

1.4 Bestand

Im Plangebiet befanden sich bis zu ihrem Abbruch im Jahr 2024 die Gebäude der ehemaligen Grundschule (Fortunaschule). Aufgrund der abgängigen Bausubstanz und der demographischen Entwicklung wurde dieser Standort jedoch im Februar 2023 aufgegeben und durch einen Neubau zwischen den Stadtteilen Niederaußem und Oberaußem ersetzt. Die ehemalige Grundschule bestand aus mehreren Gebäuden, die rund um den Schulhof angeordnet waren. Etwas westlich des Gebäudekomplexes befindet sich die zur Schule gehörende Turnhalle.

Mehrere Fuß- und Radwege verbinden die Schule mit den umliegenden Straßen. Im Nordosten des Plangebiets befindet sich zudem ein der Schule zugeordneter Parkplatz an der Straße Am Tonnenberg. Die Freiflächen sind mit Ausnahme des Schulhofs größtenteils unversiegelt und insbesondere im zentralen Bereich des Plangebiets – westlich des Gebäudekomplexes – mit Gehölzen bewachsen.

Der (süd-)östliche Teil des Plangebiets ist relativ eben, mit Höhenlagen größtenteils zwischen 118,5 m und 120,0 m ü. NHN. Nach Westen hin fällt das Gelände deutlich auf etwa 110,0 m ü. NHN ab, wobei sich eher flache Bereiche mit steilen Böschungen mit bis zu drei Metern Höhenversatz abwechseln. Von der Turnhalle zur Dürbaumstraße weist das Gebiet im Bereich des Weges weitere Höhenunterschiede von rund drei Metern auf.

Zwischen dem höchsten Punkt im Plangebiet im Südosten (ca. 121 m ü. NHN an der Ecke Friedensstraße und Am Tonnenberg) und dem niedrigsten Punkt (ca. 107,0 m ü. NHN an der Dürbaumstraße) besteht somit ein Höhenunterschied von etwa 14 Metern.

1.5 Umgebung

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb des Bergheimer Stadtteils Oberaußem und ist zu allen Seiten von Wohnbebauung mit vielfältiger Bautypologie (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) umgeben, wobei im direkten Umfeld v. a. Doppelhäuser vorhanden sind. Etwa 150 m nördlich befindet sich zudem am Hans-Böckler-Platz ein größerer Gebäudekomplex, in dem ein Altenheim untergebracht ist.

Rund 150 m östlich des Plangebiets sind Reste einer Windmühle (Mühlenstumpf einer ehemaligen Turmmühle aus Backstein) aus dem frühen 19. Jahrhundert vorhanden, die seit 1987 unter Denkmalschutz stehen.

Südlich des Plangebiets liegen der Friedhof (ca. 100 m entfernt) sowie die rekultivierte, bewaldete Abraumhalde Abtsbusch mit dem Waldfriedhof (ca. 200 m), westlich die katholische Pfarrkirche St. Vinzentius (ca. 230 m) sowie der gleichnamige katholische Kindergarten und das Pfarrbüro (ca. 150 m). Noch weiter westlich befinden sich in rund 400 m Entfernung mehrere Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote entlang der L 93 und der Büsdorfer Straße. Die nächstgelegenen Supermärkte sind etwa 600 m entfernt zwischen den beiden Stadtteilen Nieder- und Oberaußem.

Aufgrund der Lage im Wohngebiet wird das Plangebiet durch Gemeindestraßen erschlossen. Die Landesstraßen L 93 im Westen (in Richtung Quadrath-Ichendorf bzw. Büsdorf) und L 91 im Norden (in Richtung Niederaußem/ B 477 bzw. Glessen) sind etwa 300 bis 400 m entfernt und lassen sich vom Plangebiet schnell erreichen. Die Bundesstraße B 477 verläuft rund 1,1 km nordwestlich. Über sie sind der Hauptort Bergheim und die Autobahn A 61 sowie Rommerskirchen und Neuss erreichbar.

Vier Gehminuten vom Plangebiet entfernt liegt die Haltestelle „Kölner Hohlweg". Neben Bussen der Linie 923 (dreimal täglich in Richtung Quadrath-Ichendorf und Bergheim) verkehrt hier die Buslinie 961 im Halbstundentakt in Richtung Bergheim Bahnhof und Weiden-West. Die unmittelbar am Plangebiet gelegene frühere Haltestelle „Am Tonnenberg" wird seit dem Umzug der Schule am 01.02.2023 nicht mehr vom Linienbusverkehr angefahren.

1.6 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht wurde vom Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster, Erkelenz, erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B – Umweltbericht).

1.7 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen des Planverfahrens erarbeitet und sind in der Planung berücksichtigt:

Landschaft / Umwelt:	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF), Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster, Erkelenz
Artenschutz:	Artenschutzprüfung (Stufen I und II), Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster, Erkelenz
Verkehr:	Verkehrsuntersuchung, Lindschulte Ingenieurgesellschaft, Düsseldorf

2. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan ist die Kreisstadt Bergheim als Mittelzentrum eingestuft.

Der Regionalplan (Regionalplan Köln, Teilabschnitt Köln) stellt das Plangebiet ebenso wie den gesamten Stadtteil Oberaußem als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Nordöstlich ist die L 91 als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt, östlich eines Schienenweges. Außerhalb des ASB befinden sich Waldbereiche (westlich und südlich) sowie Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche (AFAB, östlich).

Der Regionalplan Köln wurde inzwischen neuaufgestellt. Der Feststellungsbeschluss wurde am 11.07.2025 vom Regionalrat Köln gefasst. Hinzu kommen lediglich die Darstellungen einer weiteren Straße für den überregionalen und regionalen Verkehr (L 93) westlich des Plangebiets sowie eines zusätzlichen Schienenwegs aus Richtung Osten kommend entlang der L 91.

Künftig soll der im Parallelverfahren zu änderndem Flächennutzungsplan hier auf ca. 2,4 ha eine Gemeinbedarfsfläche sowie Wohnbauflächen darstellen. Die Planungsziele entsprechen somit den heutigen und künftigen Zielen der Raumordnung.

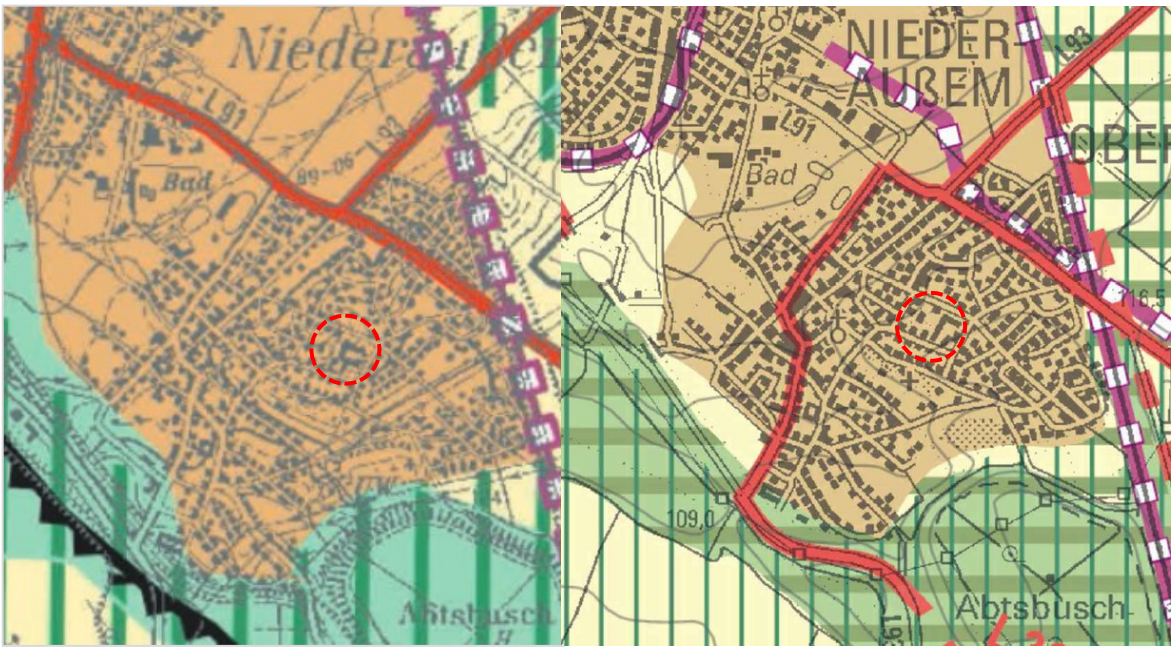


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Köln (geltende Fassung links, Feststellungsbeschluss zur Neuaufstellung rechts), Quelle: Bezirksregierung Köln (Stand: 2013 / 2025)

2.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Bergheim ist der Planbereich entsprechend der bisherigen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Turnhalle) dargestellt. Lediglich die nördlichen, östlichen und südlichen Ränder des Plangebiets – im Bereich der Bestandsstraßen Auf dem Driesch, Am Tonnenberg und Friedensstraße – sind wie die nähere Umgebung des Plangebiets als Wohnbauflächen dargestellt. Etwa 250 m westlich des Plangebiets befinden sich zudem gemischte Bauflächen entlang der Landesstraße L 93 (Bergheimer Straße). Darüber hinaus gibt es im Umkreis weniger hundert Meter mehrere öffentliche Grünflächen (u. a. der südlich gelegene Friedhof) sowie weitere Gemeinbedarfsflächen (Feuerwehr, Kindergarten und Kirche). Rund 200 m südlich befinden sich Flächen für Wald („Abtsbusch“) und ein weiterer Friedhof (Waldfriedhof). 400 m nordwestlich des Plangebiets ist zwischen den beiden Stadtteilen Oberaußem und Niederaußem ein Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Hier befinden sich zahlreiche Gemeinbedarfseinrichtungen und Sportanlagen.

Um die Planungsziele zu erreichen, wird der FNP im Parallelverfahren geändert. Seitens der Bezirksregierung Köln bestehen gegen die 149. Änderung des Flächennutzungsplanes keine raumordnerischen Bedenken.

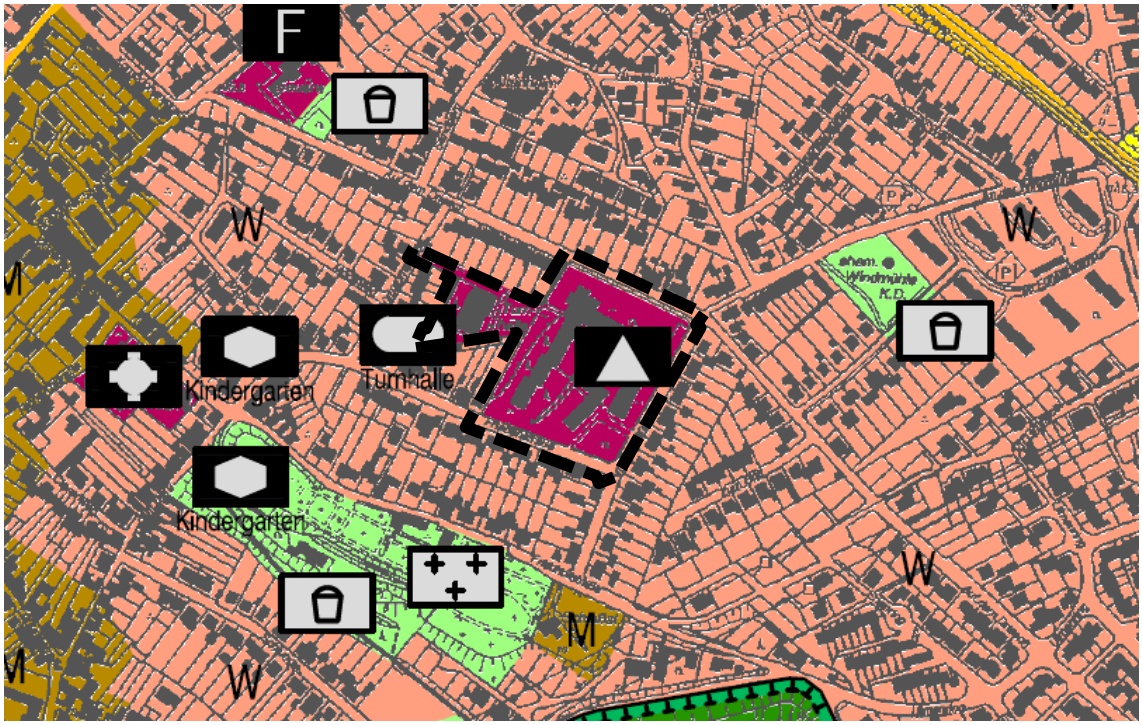


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Stand: 2025)
Quelle: Kreisstadt Bergheim

2.3 Landschaftsplan und Schutzgebiete nach BNatSchG

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes Nr. 6 „Rekultivierte Ville" des Rhein-Erft-Kreises. Der Stadtteil Oberaußem ist hier als im Zusammenhang bebauter Ortsteil dargestellt und unterliegt nicht dem Landschaftsschutz, gehört jedoch zum Gebiet, für das das Entwicklungsziel 7 „Pflege und Entwicklung der rekultivierten Landschaftsräume zur Schaffung einer nachhaltig stabilen Landschaft" gilt. Rund 200 m südlich des Plangebiets befindet sich das knapp 1.000 ha große Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 „Königsdorfer Forst". Rund ein Drittel des Schutzgebiets ist in 4,5 km südöstlicher Entfernung zum Plangebiet zudem als gleichnamiges FFH-Gebiet geschützt. Weitere Landschaftsschutzgebiete gibt es im näheren Umfeld, darunter die Gebiete 2.2-2 „Auf der Fischbachhöhe" (676 ha, rund 1,6 km südlich entfernt) und 2.2-13 „Manstedten" (12 ha, östlich in rund 5,5 km Entfernung). In knapp 1 km Entfernung befindet sich nordöstlich das Landschaftsschutzgebiet 2.2-8 „Diebenhöhle / Büsdorfer Mühle" (rund 150 ha). In gleicher Entfernung westlich besteht das Landschaftsschutzgebiet 2.2-15 „Ehemaliger Tagebau Bergheim" (825 h).

Naturschutzgebiete und Biotopkatasterflächen des LANUV sind im Plangebiet und im direkten Umfeld nicht vorhanden. Die nächsten Naturschutzgebiete sind rund 3,0 km (2.1-1 „Quellgebiet Glessener Bach", 19 ha, südöstlich) bzw. 4,5 km (2.1-3 „Erft zwischen Bergheim und Bedburg", rund 42 ha, westlich) entfernt.

2.4 Planungsrechtliche Situation

Für den Planbereich besteht bisher kein Bebauungsplan. Er ist als Innenbereich nach § 34 BauGB zu betrachten. Gleiches gilt auch für die angrenzenden Wohngebiete.

Im Stadtteil Oberaußem bestehen derzeit zehn Bebauungspläne, wobei die Geltungsbereiche größtenteils mehrere hundert Meter vom Plangebiet entfernt liegen (vgl. Abb. 4). Südöstlich befinden sich die Bebauungspläne Nr. 195 Oa „An der Waldsiedlung“ (1999) und Nr. 199 Oa „An der Reutergasse“ (2002), westlich der Bebauungsplan Nr. 168 Oa „Ortskern Oberaußem“ (1998). Die Geltungsbereiche der weiteren Bebauungspläne liegen westlich der Büsdorfer Straße bzw. nördlich des Kölner Hohlwegs.

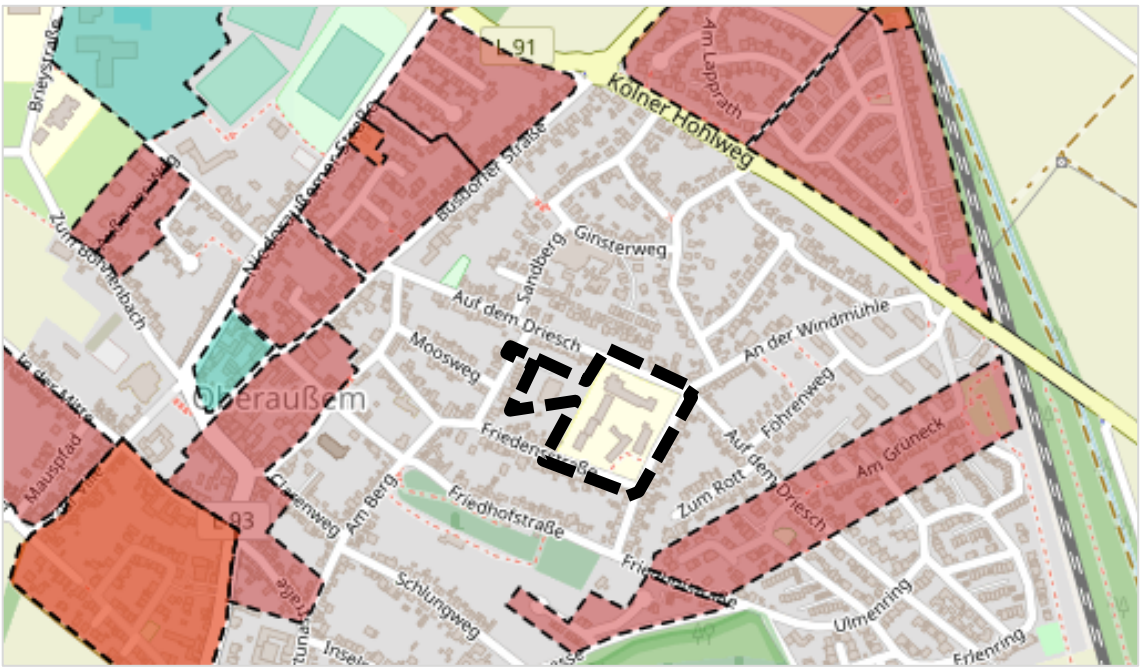


Abb. 4: Übersicht über die Lage der Bebauungspläne im Stadtteil Oberaußem
Quelle: Kreisstadt Bergheim

2.5 Sonstige Planwerke und Satzungen

Integriertes Klimaschutzkonzept (2021)

Im Jahr 2021 wurde das integrierte Klimaschutzkonzept der Kreisstadt Bergheim aus dem Jahr 2010 fortgeschrieben. Für das Handlungsfeld 3 – Stadtentwicklung – wurde dabei ein Maßnahmenkatalog bzw. eine „Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung“ für die Stadtplanung entwickelt, um Klimaaspekte in die Bauleitplanung und Stadtentwicklung fest einzubinden. Neben den bereits zuvor vom Planungs- und Umweltamt festgelegten klimaschutzwirkenden Maßnahmen und Maßnahmen zur Klimaanpassung – dazu zählen u. a. die extensive Begrünung von Flachdächern, die gärtnerische Begrünung von Vorgärten, die Berücksichtigung von attraktiven fußläufigen Verbindungen innerhalb des Quartiers und die Begrünung von Straßenräumen – wurden weitere Maßnahmen im Rahmen des Klimaschutzkonzepts ergänzt. Dies sind beispielsweise die Berücksichtigung von Klimaaspekten bei der Auswahl des Baulandes (u. a. Lage, Verkehrsanbindung und Nahversorgung), die Erstellung eines städtebaulichen Entwurfs (unter Berücksichtigung von Aspekten wie Kompaktheit, Dachausrichtung, Grünkonzept, Minimierung der Versiegelung) sowie eine räumliche Verdichtung und Begrünungsmaßnahmen. Auch die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes und Steuerungsmöglichkeiten bei städtebaulichen Verträgen (z. B. eine Photovoltaik-Pflicht im Neubau) werden als Maßnahmen aufgelistet.

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Um die städtebaulichen Ziele des Projekts steuern und die verschiedenen Bedarfe (u. a. Vorgaben zur benötigten Fläche des Kita-Grundstücks sowie zur Anzahl der Wohneinheiten) angemessen berücksichtigen zu können, wurde in einem mehrstufigen Prozess ein städtebauliches Konzept erstellt, das eine mögliche Bebauung und Erschließung des Plangebiets aufzeigt. Das Konzept diente als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Aufbauend auf dem Konzept wurde im weiteren Verfahren der Entwurf des Bebauungsplanes erstellt.

3.1 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets an das örtliche Straßennetz erfolgt über die vorhandenen Bestandsstraßen Auf dem Driesch (Norden), Am Tonnenberg (Osten), Friedensstraße (Süden) und Dürbaumstraße (Westen). Von hier lassen sich die in einigen hundert Metern Entfernung verlaufenden Landesstraßen L 91 (Kölner Hohlweg, Norden) und L 93 (Bergheimer bzw. Niederaußemer Straße, Westen) schnell erreichen.

Hier befinden sich auch die Bushaltestellen Oberaußem Post (L 93) und Kölner Hohlweg (L 91), die in regelmäßiger Taktung von mehreren Buslinien angefahren werden.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt ebenfalls über die Bestandsstraßen sowie durch einzelne Stichstraßen mit Wendehämmern von der Friedensstraße und der Dürbaumstraße aus sowie über einen Wohnweg ohne Wendehammer mit Anschluss an die Straße Auf dem Driesch. Das Konzept sieht für die Bewohnerinnen und Bewohner eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den Grundstücken vor. Im Bereich der Einfamilienhausbebauung befindet sich gemäß Konzept auf jedem Grundstück eine Garage. Für die Mehrfamilienhausbebauung (Stadtvillen) sind ca. 30 Tiefgaragenstellplätze vorgesehen und für die Kita sind Stellplätze an den Straßen Auf dem Driesch und Am Tonnenberg geplant. Hinzu kommen Stellplätze für Besucherinnen und Besucher im öffentlichen Straßenraum. Die im Konzept dargestellten Stellplätze im Straßenraum dienen dabei lediglich zur groben Orientierung. Die genaue Lage wird auf nachfolgender Ebene festgelegt.

Um die Nahmobilität zu fördern, war im Konzept zunächst eine durchgängige Nord-Süd-Achse für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen. Im Zuge der weiteren Planungen (u. a. Erschließungsplanung, Kitaplanung) wurde die Notwendigkeit bzw. der Mehrwert dieser Verbindungsachse nochmal hinterfragt. Letztendlich wird auf den im Konzept dargestellten Weg jedoch verzichtet, da das Plangebiet über die Bestandsstraßen ausreichend erschlossen ist und eine barrierefreie Gestaltung des Weges im Konflikt mit der Erhaltung des nördlichen Teils der Waldfläche gestanden hätte.

3.2 Bebauung

Das Planvorhaben sieht eine Kombination aus einer Kindertagesstätte im nordöstlichen Bereich des Plangebiets und Wohnnutzung vor. Die bestehenden Gehölze im Zentrum des Plangebiets (westlich des ehemaligen Schulkomplexes) sollen weitestgehend

erhalten bleiben. Hierzu hat es eine Zustandsprüfung aller Bäume innerhalb des Plangebiets gegeben. Bestandsbäume, die durch die Planung entfallen (unabhängig ob aufgrund fehlender Vitalität oder durch baubedingte Überplanung), sollen in gleicher Anzahl ersetzt werden, u. a. im Außenbereich der Kita.

Kindertagesstätte

Die Kita ist im nordöstlichen Bereich des Plangebiets angeordnet. Über die Straßen Auf dem Driesch und Am Tonnenberg wurde bereits zuvor schon die Grundschule erschlossen (Bushaltestelle in der Straße Auf dem Driesch, Pkw-Stellplätze in der Straße Am Tonnenberg). Der Straßenraumquerschnitt ist hier zudem breiter als in der Friedens- und Dürbaumstraße und bietet sich daher für die Haupterschließung der Kita an. Über einen zusätzlichen Zugang im Außenbereich kann die Kita zudem schnell auch aus den Wohngebieten innerhalb des Plangebiets fußläufig erreicht werden.

Für die Kita werden insgesamt rund 5.000 m² Grundfläche benötigt. Vorgesehen ist eine sechsgruppige Kita in einem Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem begrünten Flachdach. Der Außenbereich orientiert sich in Richtung Süden und Südwesten. Neben den üblichen Spielgeräten (nicht im Plan dargestellt) befinden sich hier v. a. auch schattenspendende Bäume. Pkw-Stellplätze für Personal und Eltern sind als Senkrechtstellplätze nördlich und östlich des Gebäudes geplant und so durch das Gebäude weitestgehend vom Außenbereich abgeschirmt.

Wohngebiet

Das Plangebiet soll insbesondere auch dem dringenden Bedarf an Wohnraum gerecht werden. Daher sieht das Konzept neben der Unterbringung einer Kita vor allem Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden vor. Der Umgebungsbebauung und dem derzeitigen Bedarf der Kreisstadt Bergheim entsprechend ist im Gebiet mehrheitlich eine Einzelhausbebauung geplant. Die Anordnung der Gebäude orientiert sich im Süden und Osten an der Bestandsbebauung. Entlang der Friedensstraße und der Straße Am Tonnenberg werden gegenüber der vorhandenen Bebauung straßenbegleitend Einzelhäuser ergänzt. Im Westen, Norden und Süden sind kleinere Wohnhöfe geplant, die über Stichstraßen mit und ohne Wendehammer von den angrenzenden Straßen aus erschlossen werden. Hier sind jeweils vier Einzelhäuser in den westlichen und nördlichen Wohnhöfen vorgesehen. Um im Hinblick auf eine Reduzierung des Flächenverbrauchs und einer Anpassung an den Klimawandel eine Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets zu erreichen, sind für den südlichen Wohnhof fünf Mehrfamilienhäuser (Stadtvillen mit je fünf bis sechs Wohneinheiten) geplant.

Insgesamt sind laut Konzept 40 bis 45 Wohneinheiten geplant. Die Grundstücksgrößen variieren dabei zwischen 400 und 800 m², wobei ein Großteil der Grundstücke zwischen 400 und 550 m² groß ist.

Entsprechend der Umgebungsbebauung sind zwei Vollgeschosse plus ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss (Dachgeschoss) angedacht. Neben den im Konzept dargestellten ortstypischen Satteldächern wären aus Gründen des Klimaschutzes und aufgrund des insgesamt sehr grünen Quartiers auch begrünte Flachdächer denkbar.

Grün- und Freiflächen

Wesentlicher Grundsatz des städtebaulichen Entwurfs ist der Erhalt des grünen Charakters des Gebiets. Im Bestand ist das Gebiet mit Ausnahme des ehemaligen Schulkomplexes, der Turnhalle sowie des Schulhofes größtenteils unversiegelt. Insbesondere die Randbereiche sind durch Wiesen und Bäume geprägt. Westlich des Schulkomplexes befindet sich eine größere, mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Fläche, die aufgrund ihres ökologischen Werts weitestgehend erhalten bleiben soll. Hier sieht das Konzept – auf Basis einer Vitalitätsprüfung durch die städtische Baumgutachterin im Frühjahr 2023 – lediglich das Entfernen einzelner Bäume vor. Diese sollen jedoch in gleicher Anzahl innerhalb des Plangebietes ersetzt werden.

Durch den Erhalt der zentralen Vegetationsbereiche, den kompakten Bau der Kita mit großem Außenbereich sowie der vorgesehenen Wohnformen (v. a. Einzelhausbebauung) mit relativ geringer Flächenversiegelung bleibt der grüne Charakter des Gebiets erhalten.

Abb. 5: Städtebaulicher Entwurf, Variante „Höfe“
Quelle: Planungsgruppe MWM 2023

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Das beschriebene städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan. Zur Umsetzung der beschriebenen Planungsabsichten, der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Einfügung der Neubebauung in die Umgebung sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes und der fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägten Umgebung werden folgende Arten der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen sowie wohnverträglichen Nutzungen. Entsprechend der direkt an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, dient auch die zukünftige Bebauung im westlichen, nördlichen und südlichen Teil des Plangebiets der Wohnnutzung und wird daher gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der Planungsintention wird die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets als zielführend angesehen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind.

Fläche für den Gemeinbedarf

Der nordöstliche Bereich des Plangebiets wird als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte" festgesetzt. Vorgesehen ist hier der Neubau einer Kindertagesstätte mit den erforderlichen Außenspielbereichen, Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten. Unter Kindertagesstätten sind Einrichtungen im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 des achten Buches Sozialgesetzbuch (SGB VIII) zu verstehen. Dort halten sich Kinder für einen Teil des Tages oder ganztägig auf und werden in Gruppen gefördert. Wegen ihrer sozialen Funktion sollten Kindertagesstätten regelmäßig wohngebietsnah gelegen sein. Durch die integrierte Lage in Oberaußem bietet sich der Standort für die Kindertagesstätte an. Zulässig sind Kindertagesstätten sowie dem Nutzungszweck dienende Anlagen und Nebenanlagen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist von bestehenden Wohngebieten umgeben. Zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild, zur Begrenzung der Flächenversiegelung und um überdimensionierte Gebäude aus Gründen des Nachbarschutzes zu verhindern, werden daher die

Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Gebäudehöhen im Plangebiet begrenzt. Ziel ist, ein harmonisches Erscheinungsbild zu erreichen.

Grundflächenzahl

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl wird insgesamt eine städtebaulich sinnvolle und den örtlichen Verhältnissen entsprechende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs geschaffen.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in Einklang und Anlehnung an die umgebende, bestehende Bebauung und der städtebaulichen Konzeption. Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend der Orientierungswerte des § 17 der BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Eine GRZ wird bei Gemeinbedarfsflächen in der Regel nicht festgesetzt. Um jedoch eine übermäßige Flächenversiegelung zu verhindern bzw. diese ein erforderliches Minimum zu beschränken, wird dennoch eine GRZ mit einem Höchstmaß von 0,5 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Der äußere bauliche Rahmen der Gebäude im Plangebiet wird sowohl für das Allgemeine Wohngebiet als auch für die Fläche für Gemeinbedarf durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese ergibt sich aus der Lage innerhalb bestehender, überwiegend durch eine zweigeschossige Bebauung geprägte Wohngebiete. Im Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse daher ebenfalls auf zwei für die an die Umgebungsbebauung angrenzenden Wohngebiete (WA 1) begrenzt. Im Inneren des Plangebiets sind Stadtvillen mit mehreren Wohneinheiten (WA 2) vorgesehen. Hier werden drei Vollgeschosse zugelassen. Ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss ist zulässig.

Maximale Gebäudehöhen

Um insgesamt eine übersteigerte Höhenentwicklung zu vermeiden und ein Einfügen der geplanten Bebauung in den räumlichen und baulichen Kontext der Umgebung zu ermöglichen, werden in Ergänzung zur Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse die maximalen Gebäudehöhen (GH max.) in Metern „über Planstraße" gemäß § 30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Dabei wird als Bezugssystem ein örtliches Höhensystem verwendet. Bei II-geschossigen Gebäuden (WA 1) gelten maximale Firsthöhen von 11,0 m bei Gebäuden mit geneigten Dächern und maximale Gebäudehöhen von 7,0 m bei Gebäuden mit Flachdächern. Bei III-geschossigen Gebäuden (WA 2) darf die Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdächern maximal 10,0 m betragen.

4.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Damit sich das neue Wohngebiet auch in seiner Bauweise in die Umgebungsbebauung einfügt, wird für das Allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Dies ergibt sich aus der angrenzenden Bestandsbebauung, die stark von Einzel- und Doppelhäusern geprägt ist. Gleichzeitig wird aus demselben Grund zeichnerisch festgesetzt, dass für die Bebauung im direkt an die Bestandsbebauung angrenzenden WA 1 lediglich

Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird hingegen keine Bauweise festgesetzt, um hier die nötige Flexibilität für die Konzeption der Kindertagesstätte zu gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der vorliegenden Bebauungsplanung durch Baugrenzen definiert und entsprechen in ihren Abgrenzungen dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept. Die Anordnung der Baugrenzen wird so gewählt, dass ausreichend Spielraum zur baulichen Nutzung des Grundstückes zur Verfügung steht und die städtebauliche Zielsetzung der Bebauung möglich ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist zur Sicherstellung der notwendigen Flexibilität eine Überschreitung der straßenabgewandten, hinteren Baugrenze für mit dem Wohngebäude verbundene bauliche Anlagen und Gebäudeteile (wie z. B. Wintergärten, Balkone, an das Gebäude angrenzende Terrassen, Terrassenüberdachungen, Sichtschutzwände) um bis zu 2,0 m zulässig. Die vordere Baugrenze darf im WA 1 für überdachte Hauseingänge (bis 1,0 m Tiefe) sowie untergeordnete Bauteile (z. B. Gesimse, Vorsprünge, Erker) ausnahmsweise überschritten werden.

4.4 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Einfügung wird entsprechend der an das Plangebiet angrenzenden Bestandsbebauung in den Straßen Auf dem Driesch, Am Tonnenberg, Friedensstraße und Dürbaumstraße für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 festgesetzt, dass pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Mehrfamilienhäuser zulässig. Um das Entstehen von unverhältnismäßig großen Gebäuden und Bauvolumen zu verhindern, wird die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude im WA 2 auf maximal sechs Wohneinheiten begrenzt.

4.5 Nebenanlagen / Flächen für Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze inklusive deren seitlicher Verlängerung mit Ausnahme von Müllltonnenbehältern, Zufahrten, Stützmauern, Einfriedungen und Fahrradabstellplätzen unzulässig.

Um ein ungeordnetes Entstehen von Garagen sowie überdachten und nicht-überdachten Stellplätzen im Plangebiet zu verhindern, sind Garagen (inkl. Tiefgaragen) und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus auch zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze inklusive deren seitlicher Verlängerung zulässig. Fahrradabstellanlagen und -plätze sind von diesen planungsrechtlichen Festsetzungen ausgenommen.

4.6 Verkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebiets liegenden Teile der Bestandsstraßen Auf dem Driesch, Am Tonnenberg und Friedensstraße werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die vorgesehenen, von Norden, Westen und Süden in das Gebiet führenden

Erschließungsstraßen werden ebenfalls als öffentliche Verkehrsflächen gesichert, um die innere Erschließung des Gebiets zu gewährleisten.

Um die Nahmobilität zu stärken und kurze Wege innerhalb des Plangebiets zu ermöglichen, wird der im Konzept dargestellte nördliche Fußweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Darüber hinaus werden im Bereich der Kita Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Parken festgesetzt. Diese Festsetzung soll insbesondere der Verkehrssicherheit im Eingangsbereich der Kita zugutekommen. Der Parkplatz ist für den Hol- und Bringverkehr vorgesehen. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass der Gehweg nicht zwischen Parkplatz und Straße angelegt wird.

4.7 Fläche für Versorgungsanlagen

Zur Sicherstellung der Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität wird im Osten des Plangebiets eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Sonstige ggf. notwendige Anlagen sind innerhalb der Baugebiete unterzubringen und gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ohne Festsetzungen von Flächen im Bebauungsplan zulässig.

4.8 Öffentliche Grünflächen

Im westlichen Teil des Plangebiets, in dem sich bislang eine Sporthalle befand, ist ebenfalls die Entwicklung von Wohnbebauung vorgesehen. Nördlich der hierfür benötigten Erschließungsstraße befinden sich Einzelbäume im Bestand, die teilweise über die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Bergheim geschützt sind. Um diese Bäume zu erhalten und aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes zu den nördlich angrenzenden Gärten, wird in diesem Bereich am nördlichen Rand des Plangebiets ein (öffentlicher) Grünstreifen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt.

4.9 Flächen für Wald

Innerhalb des Plangebiets befinden sich ökologisch wertvolle Gehölzbestände, die gemäß Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz NRW als rund 0,17 ha große Waldfläche gemäß § 2 Bundeswaldgesetz einzuordnen ist. Diese soll planungsrechtlich gesichert werden, so dass die zentrale Fläche im Konzept nicht überplant wird. Im Bebauungsplan wird die Fläche daher als Fläche für Wald festgesetzt und soll gleichzeitig als Rückzugsort für Tiere und Entwicklungsbereich für Pflanzen dienen. Vor allem im nordöstlichen Teil der Fläche soll der Wald zusätzlich entwickelt werden. Gehölzfreie Bereiche sind hier ergänzend – gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 – mit lebensraumtypischen Gehölzen der Artenliste 2 in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m in Form zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind jeweils Gruppen aus 3-5 Exemplaren einer Art zu bilden.

4.10 Belange von Natur und Landschaft / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, und der hierfür erforderliche Aus-

gleich ermittelt (vgl. Kapitel 5.6). Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sowie die Eingriffs-/ Ausgleichszuordnungen basieren auf den Ergebnissen dieses Fachbeitrags.

Pult- und Flachdächer sind aus Klima- und Umweltschutzgründen extensiv zu begrünen. Es ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung einzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

Zum Schutz des Grundwassers sind Bedachungen mit unbeschichtetem Metall nicht zulässig. Bei Bedachungen mit beschichtetem Metall ist die Unversehrtheit der Beschichtung nach 20 Jahren nachzuweisen. Die Festsetzung resultiert aus der EU-Wasserrahmenrichtlinie, die vorschreibt, dass jedes Gewässer den guten ökologischen Zustand bzw. das gute ökologische Potential erreichen muss. Hierzu gehört auch das Grundwasser.

Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind aus Klima- und Umweltschutzgründen unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.11 Anpflanzung bzw. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Um die ökologisch wertvollen Gehölze im Zentrum des Plangebiets zu erhalten, werden diese als Fläche für Wald festgesetzt (vgl. Kapitel 4.9). Darüber hinaus gibt es zahlreiche Einzelbäume, die bereits durch die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Kreisstadt Bergheim vom 28.09.1987 geschützt sind. Nach Vitalitätsprüfung werden einzelne dieser Bäume (insbesondere entlang der Straße Auf dem Driesch) zusätzlich im Rahmen der Bauleitplanung zum Erhalt festgesetzt.

Da es aufgrund der vorgesehenen Entwicklung jedoch auch zur baumaßnahmenbedingten Fällung von Einzelbäumen kommen wird bzw. durch den Abbruch des Schulkomplexes bereits Bäume gefällt wurden, werden im Plangebiet Vorgaben für die Anpflanzung neuer Bäume gemacht.

Die Gartenflächen in den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gärtnerisch zu gestalten. Je Grundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei allen Pflanzungen sind die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz einzuhalten. Die Umsetzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Wohnhauses.

Die Gartenflächen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind gärtnerisch zu gestalten. Insgesamt sind mindestens 7 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei allen Pflanzungen sind die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz einzuhalten. Die Umsetzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Kindertagesstätte.

In der Fläche für Wald sind gehölzfreie Bereiche ergänzend mit lebensraumtypischen Gehölzen in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m in Form zu bepflanzen und dauerhaft zu

erhalten. Dabei sind jeweils Gruppen aus 3-5 Exemplaren einer Art zu bilden. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Straßenvorausbaus.

5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

5.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Aus diesem Grunde sind die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geboten.

Das Plangebiet befindet sich rund 300 bis 400 m südwestlich bzw. östlich der Landesstraßen L91 und L93. Aufgrund der Bestandsbebauung zwischen den Landesstraßen und dem Plangebiet sowie der relativ ruhigen Lage innerhalb eines bestehenden Wohngebiets ist nicht von negativen Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet auszugehen.

Lärm, der vom Kindergarten ausgeht, ist grundsätzlich sozialadäquat. Gesetzliche Grundlage ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Nach § 22 Absatz 1a BImSchG stellen Kindergartenlärm und Geräusche, die von Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, in der Regel „keine schädliche Umwelteinwirkung“ dar. Durch die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet (Wohnnutzung, Kita) sind daher ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den angrenzenden Gebieten zu erwarten.

5.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Der Stadtteil Oberaußem ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung sollen nicht nur Ansiedlungen in Oberaußem gefördert, sondern auch Fehlentwicklungen in Nichtwohnsiedlungsbereichen entgegengewirkt werden. Das setzt ein ausreichendes Angebot von baureifen Parzellen voraus. Grundsätzliches Ziel der Kreisstadt Bergheim ist es, den Wohnraumbedarf im Stadtgebiet zeitgemäß und bezahlbar in attraktiver Lage zu decken. Dies gilt auch für den Stadtteil Oberaußem, in dem der bestehende Wohnraum knapp ist. Durch die Folgenutzung der durch den Umzug der Fortunaschule verfügbaren Flächen wird einerseits Wohnraum für die Bevölkerung in attraktiver Lage geschaffen, andererseits die Innenentwicklung gefördert, so dass durch die Planung keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.

5.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Um die bereits vorhandenen und künftigen Bedarfe an Kinderbetreuung gemäß den gesetzlichen Vorgaben umzusetzen, wird Planungsrecht für den Neubau einer Kindertagesstätte geschaffen. Zudem sind im Plangebiet die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale,

gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Der Bebauungsplan trägt somit dazu bei, die sozialen (und kulturellen) Bedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen und berücksichtigt durch die Integration einer Kindertagesstätte dabei insbesondere auch die Bedürfnisse von Familien.

5.4 Erhaltung, Fortentwicklung und Umbau vorhandener Ortsteile

Die Planung trägt zu einer Erhaltung und Fortentwicklung sowie zum Umbau des bestehenden Stadtteils Oberaußem bei. Durch den Neubau der Fortunaschule im Bereich zwischen Ober- und Niederaußem werden hier verschiedenste, für beide Stadtteile relevante Angebote (Bildung, Sport und Nahversorgung) konzentriert. Im Plangebiet werden hingegen Angebote gestärkt, die vorwiegend dem Stadtteil Oberaußem dienen und sich in das bestehende Umfeld einfügen. Somit trägt die Planung langfristig zur Erhaltung und Fortentwicklung des Stadtteils bei.

5.5 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur

Baudenkmäler sind im Plangebiet und der direkten Umgebung nicht vorhanden. Rund 100 bis 150 m entfernt befinden sich der „Friedhof auf dem Tonnenberg" mit Backsteinumfriedung (ältester Teil aus dem Ende des 19. Jahrhunderts) sowie die Reste der Windmühle „Oberaußemer Mühle". Aufgrund der bestehenden Wohnbebauung zwischen beiden Baudenkmälern und dem Plangebiet, welche jegliche Sichtbeziehung zu den Baudenkmälern verhindert, sind mit der Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die Denkmäler zu erwarten.

Bodendenkmale sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Im Allgemeinen gilt: Es sind die Bestimmungen des § 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) zu beachten: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5.6 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

<u>Artenschutzrechtliche Vorprüfung</u>

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die gesetzlich vorgeschriebene Artenschutzvorprüfung durchgeführt. Demnach ist im Betrachtungsraum mit Vorkommen mehrerer Fledermausarten (u. a. Zwergfledermaus) zu rechnen. Der Gebäudebestand im Plangebiet weist Quartiermöglichkeiten für Gebäudefledermäuse auf, auch für Wochenstuben. Im Plangebiet befinden sich außerdem zumindest einzelne Bäume mit Höhlen/Spalten als mögliche Fledermausquartiere. Abrissarbeiten und Baumrodungen können zu artenschutzrechtlich relevanten Tötungsrisiken für Individuen sowie zu Quartierverlusten führen, die Schädigungstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5

BNatSchG auslösen. Für Fledermäuse ist daher von möglichen artenschutzrechtlich relevanten Konflikten auszugehen.

Im Plangebiet und angrenzenden Bereichen könnten folgende planungsrelevante Vogelarten als Brutvögel vorkommen: Girlitz, Sperber, Star, Turmfalke, Waldkauz und Waldohreule. Das geplante Vorhaben könnte zu Verlusten von Brutlebensräumen dieser Arten und einer Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände führen.

Die Mehlschwalbe wird als möglicher Brutvogel im näheren Umfeld des Plangebietes betrachtet, Mäusebussard, Saatkrähe und Wanderfalke als potenzielle Brutvögel in größerer Entfernung. Diese Arten könnten im Plangebiet als Nahrungsgäste auftreten. Im Falle eines Auftretens im Vorhabenbereich ist aber keine Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu prognostizieren, da mögliche Flächeninanspruchnahmen und Störungen keine essenziellen Teilhabitate betreffen würden.

Mögliche Betroffenheiten der Fledermäuse und der genannten Vogelarten wurden in einer vertiefenden Prüfung in der Stufe II der Artenschutzprüfung geklärt und bewertet.

Vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe II

Die Ermittlung betroffener Arten erfolgte durch vorhabenbezogene Erfassungen der Fledermäuse (Einflugkontrollen in der Wochenstubenzeit, Erfassung Quartierpotenzial im Gebäude- und Baumbestand), der Vögel (Revierkartierung) sowie der planungsrelevanten Säugetierart Haselmaus im Jahr 2023. Bei der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises und der Biologischen Station Bonn/Rhein-Erft e.V. lagen keine relevanten Daten zu Artvorkommen vor.

Im Rahmen der Fledermauserfassung (Einflugkontrolle) wurde die **Zwergfledermaus** nachgewiesen, überwiegend jagend über Grünflächen im Plangebiet, ein Einzeltier auch mit Anflügen an die Traufkante des ehemaligen Schulgebäudes im nördlichen Plangebiet. Dieses Inspektionsverhalten weist auf eine mögliche Quartiernutzung an diesem Gebäude durch Einzeltiere hin. Als weitere Fledermausart wurde der **Große Abendsegler** registriert (überfliegend, Einzelnachweis). Mögliche eingriffsbedingte Gefährdungen von Fledermausindividuen beim Gebäuderückbau sind durch geeignete Maßnahmen im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung für die Abriss-/ Rückbauarbeiten am ehemaligen Schulgebäude im nördlichen Plangebiet zu vermeiden[1]. Weiterhin sind Maßnahmen vorzusehen, um theoretisch mögliche Gefährdungen von Fledermäusen bei Fällung von Bäumen mit Höhlen oder Spalten auszuschließen. Zur Sicherstellung des Quartierangebotes sind vor Durchführung von Abriss-/ Rückbauarbeiten am ehemaligen Schulgebäude im nördlichen Plangebiet Fledermauskästen anzubringen (CEF-Maßnahme)[2]. Bei Berücksichtigung der Maßnahmen kommt es nicht zur Erfüllung der artenschutzrechtlichen Tötungs- und Schädigungstatbestände für Fledermausarten. Als allgemeine Minderungsmaßnahme zur Reduzierung möglicher Störwirkungen auf Fledermäuse und

[1] Der Rückbau des Schulkomplexes hat bereits im Jahr 2024 stattgefunden. Eine ökologische Baubegleitung ist erfolgt.

[2] Der Rückbau des Schulkomplexes hat bereits im Jahr 2024 stattgefunden. Eine ökologische Baubegleitung ist erfolgt.

weitere nachtaktive Tiere (v. a. Insekten) sind bau- und betriebsbedingte Lichtemissionen zu reduzieren.

Die planungsrelevante Säugetierart **Haselmaus** wurde im Rahmen der vorhabenbezogenen Erfassung nicht nachgewiesen. Es ist nicht von aktuellen Vorkommen im Plangebiet und somit nicht von vorhabenbedingten Betroffenheiten auszugehen.

Für die im Untersuchungsgebiet nachgewiesene planungsrelevante Gastvogelart **Star** kommt es nicht zur Erfüllung von Verbotstatbeständen, da das geplante Vorhaben nicht zum Verlust bzw. Funktionsverlust von Brutlebensräumen oder essenziellen Teilhabitaten führt und auch nicht mit Störwirkungen verbunden ist, die die Lokalpopulation beeinträchtigen könnte.

Für nachgewiesene nicht-planungsrelevante Vogelarten kommt es ebenfalls nicht zur Erfüllung von Verbotstatbeständen, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass Eingriffe in Vegetation und Gehölze nicht zu einer Gefährdung von bebrüteten Nestern, Eiern oder Individuen (Jungvögeln) führen.

Der Fachbeitrag zur Stufe II der artenschutzrechtlichen Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben bei Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahme für Fledermäuse aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist. Die Vermeidungsmaßnahmen werden aufgrund fehlender Festsetzungsmöglichkeiten (fehlender bodenrechtlicher Bezug) als Hinweise aufgenommen. Die CEF-Maßnahme wurde bereits im Rahmen der Abbruchmaßnahmen im Frühjahr 2024 umgesetzt[3].

<u>Auswirkungen auf Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB</u>

Durch die zusätzliche Bebauung werden die heutigen Grünflächen im Bereich der ehemaligen Fortunaschule und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen in diesem Bereich teilweise überplant. Allerdings sollen die vorhandenen Gehölze nach Möglichkeit erhalten bleiben. Zudem verbleiben auch nach Umsetzung des Plankonzeptes Frei- und Grünflächen, so dass nach wie vor ausreichend Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung steht.

Mit der Bebauung sind teilweise Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden. Da heute jedoch ein Großteil des Schulhofes ebenfalls versiegelt ist und es hier teilweise zur Entsiegelung kommt, hält sich die Mehrversiegelung insgesamt in Grenzen. Daher kommt es auch nur eingeschränkt zu einer negativen klimatischen Wirkung, ausgelöst durch eine schnellere Erwärmung und ungünstigere Strahlungsbilanz der versiegelten Flächen. Insgesamt wird durch die Festsetzung der GRZ und Flächen zum Erhalt der Bestandsvegetation der Versiegelungsgrad im Plangebiet auf ein Minimum begrenzt. Durch die insgesamt vergleichsweise geringe Mehrversiegelung des Plangebiets, die verbleibenden Grünflächen und Festsetzungen u. a. zur Dachbegrünung werden sowohl das Klima als auch Boden und Wasserhaushalt nicht erheblich beeinträchtigt.

---

[3] Die CEF-Maßnahme wurde bereits umgesetzt. Jedoch werden im Zuge der weiteren Planung Bäume gefällt, an denen Fledermauskästen aufgehangen wurden. Eine weitere Umsiedlung der Fledermäuse ist daher erforderlich und wird derzeit vorbereitet.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind nach jetzigem Kenntnisstand durch die Bebauungsplanung nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt, ebenso die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Das nächste Landschaftsschutzgebiet (Königsdorfer Forst) befindet sich rund 200 m südlich des Plangebiets. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Bereich zwischen Landschaftsschutzgebiet und Plangebiet sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope liegen für das Plangebiet und das nähere Umfeld nicht vor. Die Ergebnisse der Artenschutzvorprüfung sowie der vertiefenden Artenschutzprüfung der Stufe II sind vorstehend dokumentiert und werden im Weiteren berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Der Bebauungsplan bietet durch seine Festsetzungen keine Voraussetzungen für die Ansiedlung von Vorhaben, die zu schweren Unfällen oder Katastrophen führen können.

<u>Eingriffe in Natur und Landschaft</u>

Im Rahmen der Erstellung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurde eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit folgendem Ergebnis vorgenommen.

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 301/Oa „Am Tonnenberg“ kommt es zum Verlust von:

- 668 m² Einzelbaum lebensraumtypisch, starkes bis sehr starkes Baumholz
- 324 m² Wald mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen 90-100%
  (Bei der Flächenangabe handelt es sich im Wesentlichen um Kronenüberhänge)
- 1.809,5 m² Einzelbaum lebensraumtypisch, geringes bis mittleres Baumholz
- 662 m² Gebüsch / Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥50%
- 80 m² Einzelbaum lebensraumfremd geringes - mittleres Baumholz,
- 683 m² Gebüsch / Hecke m. lebensraumtyp. Gehölzanteilen ≥50%, Formschnitt
- 773 m² Wiese, Weide
- 4.291 m² Rasen- und Bodendeckerrabatten

4.800 m² des Plangebietes können dauerhaft neu versiegelt werden.

Der Eingriff kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verbleibt nach Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 301/Oa „Am Tonnenberg“ unter Anwendung der *Numerischen Bewertung von*

Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008 ein ökologisches Defizit in Höhe von -23.080,75 Biotopwertpunkten.

Der externe Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Kompensation des ökologischen Defizits) erfolgt entsprechend der Ausgleichsverpflichtung von 23.080,75 Biotopwertpunkten über das Ökokonto der Kreisstadt Bergheim auf der rund 400 m südöstlich des Plangebiets liegenden Fläche (Ökopoolfläche 1.6.4 „Aufforstung am Abtsbusch") in der Gemarkung Oberaußem-Fortuna, Flur 4, Flurstücke 931, 89 (teilweise), 880 und 881 „An der Geretzhofer Kante". Diese Fläche wurde von einer Acker- zu einer Laubwaldfläche aufgewertet und hat eine Gesamtgröße von 21.252 m². Ein Teil dieser Fläche mit einer Größe von ca. 5.500 m² wird für den ökologischen Ausgleich in Anspruch genommen.

Abb. 6: Lage der Ausgleichsfläche (gelb umrandet) südöstlich des Plangebiets (weiß umrandet)
Quelle: © Geobasis NRW 2023, http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0, eigene Bearbeitung

5.7 Boden / Baugrund / Grundwasser

Erdbebengefährdung

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen (Geoportal NRW 2022). Es ist zu beachten, dass auch hierdurch besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich werden können.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte". Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Kampfmittel

Eine Überprüfung des Plangebiets auf Kampfmittel ist nach Abbruch des Gebäudekomplexes der Schule im Januar 2025 erfolgt. In einigen Teilen des Plangebiets war eine Detektion nicht möglich. Insgesamt wurden 5.656 m^2 überprüft. Dabei wurden keine Kampfmittel geborgen.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Altlasten

Das Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.

Baugrund

Aufgrund der integrierten Lage inmitten des Ortsteils Oberaußem und der bisherigen baulichen Nutzung des Plangebiets wird davon ausgegangen, dass der Baugrund für die beabsichtigte Entwicklung geeignet ist. Die Hinweise zur Erdbebengefährdung sowie zu Bergbau / Grundwasserabsenkung sind zu beachten. Spätestens im Genehmigungsverfahren ist der Baugrund zu untersuchen. Es wird empfohlen den Baugrund objektbezogen zu untersuchen.

Bergbau / Grundwasserabsenkung

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Giersberg Fortuna" im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Der Planungsbereich ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Der Betrieb der Braunkohlentagebaue soll Ende 2029 eingestellt werden. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Das Plangebiet liegt zudem nördlich des ehemaligen Braunkohletagebaus Bergheim, der 2002 stillgelegt wurde und dessen Rekultivierung 2012 beendet wurde, sowie östlich des

ehemaligen Tagebaus Fortuna-Garsdorf (Stilllegung 1993, Rekultivierung bis 2004). Mehrere bewaldete und/oder landwirtschaftlich genutzte Abraumhalden finden sich in der näheren Umgebung im Umkreis von zwei Kilometern: Abtsbusch, Fischbachhöhe und Glessener Höhe im Süden sowie die Wiedenfelder Höhe im Westen.

Der Tagebau Hambach befindet sich rund 9 km südwestlich, der Tagebau Garzweiler etwa 16 km nordöstlich.

5.8 Mobilität

Das Plangebiet befindet sich zentral im Bergheimer Stadtteil Oberaußem und ist über mehrere Erschließungsstraßen (u. a. Auf dem Driesch, Friedensstraße, An der Windmühle) erschlossen. Hierüber lassen sich die beiden Landesstraßen (L91, L93) schnell erreichen. Die Bundesstraße B477 (Richtung A61/Bergheim bzw. Neuss/Düsseldorf) ist etwa 1,5 km entfernt.

Vier Gehminuten vom Plangebiet entfernt liegt die Haltestelle „Kölner Hohlweg". Neben Bussen der Linie 923 (dreimal täglich in Richtung Quadrath-Ichendorf und Bergheim) verkehrt hier die Buslinie 961 im Halbstundentakt in Richtung Bergheim Bahnhof und Weiden-West. An der sechs Gehminuten entfernten Haltestelle „Oberaußem Post" fahren zusätzlich zu den zwei genannten Linien vier weitere Buslinien (924, 970, 971, 972) u. a. in Richtung Bocklemünd, Rommerskirchen und Bergheim (Hauptort).

Zahlreiche Nahversorgungs-, Bildungs- und Sportangebote befinden sich in rund 1,5 km Entfernung westlich des Plangebiets im Bereich zwischen den Stadtteilen Ober- und Niederaußem. Darüber hinaus sind weitere Angebote (Bürgerhaus, Bäcker, Post, Gastronomie) innerhalb weniger hundert Meter vor allem an der Niederaußemer und an der Büsdorfer Straße schnell fußläufig vom Plangebiet erreichbar.

Aufgrund der vorgesehenen Neubebauung und des dadurch verursachten Mehrverkehrs kann es zu Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes kommen. Aus diesem Grund wurde von der Lindschulte Ingenieurgesellschaft aus Düsseldorf ein Verkehrsgutachten erstellt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass der Verkehr auch nach Entwicklung des Plangebiets weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden kann. Von den sechs untersuchten Knotenpunkten sind sowohl in der vormittäglichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde fünf der Qualitätsstufe A und einer der Qualitätsstufe B zuzuordnen.

5.9 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft werden nicht berührt. Es werden am Standort keine land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen.

5.10 Ver- und Entsorgung

<u>Versorgung</u>

Die tiefbautechnische Erschließung des Plangebiets mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur – Wasserversorgung, Kanal, Straße – ist sichergestellt. In der Folge der Planung kann es zu Ergänzungen bestehender Netze durch Anschluss an bestehende

Einrichtungen kommen. Im Osten des Plangebiets wird zur Sicherung der Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Sonstige ggf. notwendige Versorgungsanlagen sind innerhalb der Baugebiete unterzubringen und ohne Festsetzungen von Flächen im Bebauungsplan gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Die erforderliche Löschwassermenge richtet sich nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Bei der geplanten Nutzung ist von Löschwassermengen von 48 m^3/h (bei geringer Gefahr der Brandausbreitung) bis 96 m^3/h (bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung) auszugehen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Bereitstellung der benötigten Löschwassermengen sichergestellt. Hydrantenabstände von 120 m sind zu gewährleisten.

Entsorgung

Gemäß § 44 Abs. 1 LWG NRW in Verbindung mit § 55 Wasserhaushaltsgesetz sind Grundstücke, die vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut wurden, von der Verpflichtung der vom Schmutzwasser getrennten Beseitigung des Niederschlagwassers ausgenommen. Das Plangebiet wurde bereits vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut und ist an das bestehende Mischwassernetz angeschlossen. Mischwasserkanäle befinden sich jeweils in den Bestandsstraßen Auf dem Driesch, Am Tonnenberg, Friedensstraße und Dürbaumstraße.

Die zu überplanende Fläche ist als Fläche für Kommunalbedarf in der Generalentwässerungsplanung enthalten, so dass eine Einleitung in die vorhandenen Mischwasserkanäle hydraulisch möglich ist. Dies wurde vom beauftragten Ingenieurbüro entwässerungstechnisch berücksichtigt.

Zusätzlich ist als ökologische Komponente vorgesehen, Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln und zur Wässerung der Bäume zu verwenden. Dies kann den Spitzenabfluss zusätzlich reduzieren.

5.11 Klimaschutz und Klimaanpassung

Seit der BauGB Novelle 2011 ist im § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung durch die weitmöglichste Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen in Form der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte, verankert.

Durch die Planung wird eine ortskernnahe, ehemals als Schulstandort genutzte Fläche entwickelt und einer neuen Nutzung zugeführt. Da überwiegend bereits bebaute Flächen entwickelt werden, kommen die Planungen dem Klimaschutz zugute und eine Neuversiegelung an anderer Stelle bleibt aus. Die Wiedernutzung des Plangebiets hat zudem den Vorteil, dass die vorhandene Infrastruktur weiter genutzt werden kann und kein neuer Siedlungsansatz geschaffen wird.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll zudem den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Als Maßnahme, die dem Klimawandel entgegenwirkt, ist die Entwicklung eines ortskernnahen Wohngebiets zu nennen. Dies trägt dazu bei die Nahmobilität zu stärken (Stadt

der kurzen Wege). Durch die verpflichtenden Gehölzpflanzungen kann klimaschädliches CO_2 gebunden werden. Im Bereich des ehemaligen Schulhofes kommt es durch die Planung teilweise zu einer Flächenentsiegelung. Freiflächengestaltung und Gebäudeplanungen werden nach dem Grundsatz klimapositiv entwickelt, die allerdings nur beschränkt durch Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt werden.

Als Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind die geplanten Festsetzungen zur Versiegelung und Begrünung (Dachbegrünung, die Erhaltung der Bestandsgehölze sowie zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) zu nennen, die einer thermischen Belastung entgegenwirken. Zur Verbesserung des Mikroklimas soll die blau-grüne Infrastruktur gestärkt werden, so dass Wasserspeicher entstehen und Verdunstung ermöglicht wird. Daher sind Pult- und Flachdächer zu begrünen. Außerdem sollen auf nachfolgender Planungsebene Standorte für unterirdische Regenwassertanks zur Bewässerung der Grünflächen, der Stadtbäume sowie der privaten Gartenflächen eingeplant werden, ebenso wie die Ausstattung der Gebäude mit PV-Anlagen und Flächen für Urban Gardening.

Die im Rahmen des Klimaschutzkonzeptes der Kreisstadt Bergheim (2021) vorgeschlagenen Maßnahmen werden soweit möglich berücksichtigt. Da sich viele Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nur bedingt durch Festsetzungen in der Bauleitplanung regeln lassen, wird an dieser Stelle für die nachfolgende Planungsebene nochmals ausdrücklich auf die „Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung für die Stadtplanung" (S. 105f.) des Klimaschutzkonzeptes der Kreisstadt Bergheim verwiesen.

5.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe von klassifizierten Oberflächengewässern. Die nächsten Gewässer sind die Erft (4,5 km westlich), der Pulheimer Bach (4 km südöstlich) sowie der Gillbach (3 km nördlich). Das Plangebiet liegt daher nicht innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG. Jedoch können örtlich begrenzt – oftmals in den Sommermonaten – Starkregenereignisse eintreten. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen. Daher sollte sich jede Grundstückseigentümerin und jeder Grundstückseigentümer durch geeignete Vorkehrungen auf ein mögliches Starkregenereignis vorbereiten: Befestigte Flächen nicht mit Gefälle zum Haus anlegen, Kanaleinläufe freihalten, Schwellen an Kellerfenstern und Türeingängen sowie Rückstauklappen einbauen, Versorgungseinheiten für Strom, Gas und Heizung oberhalb der Kellerräume anordnen etc.

Folgend werden die Starkregengefahrenhinweise Nordrhein-Westfalens für das Plangebiet dargestellt. Diese stellen die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen dar. Die Daten enthalten die maximalen Wasserstandshöhen für ein seltenes Ereignis (100-jährliches) und ein extremes Ereignis (hN = 90mm / h). Die landesweite Berechnung bietet einen Überblick über die Gefahrenbereiche von Starkregenereignissen. Auf der Starkregenhinweiskarte werden – aufgrund der geschlossenen Gebäudestruktur in Kombination mit der vorhandenen Topographie – im Bereich des Schulhofs der ehemaligen

Grundschule Überschwemmungsrisiken durch Starkregen mit Wasserstandshöhen von 0,50 bis 1,0 m bzw. 1,0 bis 2,0 m ausgewiesen.

Abb. 7: Starkregengefahrenhinweise NRW, Wasserhöhen, seltenes Ereignis
Quelle: GeoBasis DE / BKG 2022

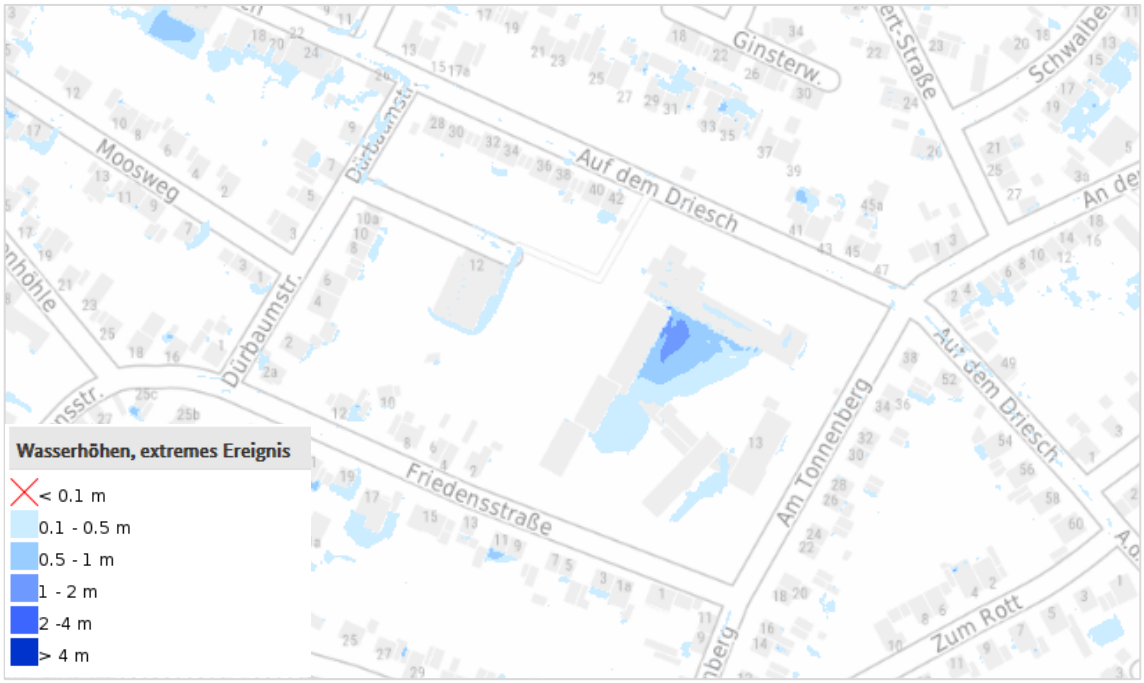


Abb. 8: Starkregengefahrenhinweise NRW, Wasserhöhen, extremes Ereignis
Quelle: GeoBasis DE / BKG 2022

5.13 Sachgüter

Durch die Planung wird ein ehemaliger Schulkomplex überplant. Die Schule wurde jedoch an anderer Stelle neu errichtet. Zurzeit sind keine weiteren Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

5.14 Sonstige Belange

In diesem Planverfahren werden keine sonstigen Belange berührt.

6. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Gesamtfläche von ca. 2,4 ha auf.

Nutzung	**Planung in m²**
Allgemeine Wohngebiete	10.479
Flächen für den Gemeinbedarf	4.642
Verkehrsflächen *…davon Straßenverkehrsflächen* *…davon Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung*	6.743 *6.095* *648*
Flächen für Versorgungsanlagen	36
Öffentliche Grünflächen	386
Flächen für Wald	1.722
Gesamt	**24.008**

7. ANLAGEN

- Artenschutzprüfung Stufe I, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Beuster, Erkelenz, Februar 2023
- Artenschutzprüfung Stufe II, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Beuster, Erkelenz, Oktober 2023
- Kurzbericht Fledermausuntersuchung, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Beuster, Erkelenz, Oktober 2023
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Beuster, Erkelenz, September 2025
- Verkehrsuntersuchung am Tonnenberg, Lindschulte Ingenieurgesellschaft, Düsseldorf, August 2023.
- Erschließungsplanung, BFT Planung – Ingenieure, Aachen, September 2025

Kreisstadt Bergheim, Abt. 8.1 Stadtplanung.....2025