Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister			Vorlage Nr.: 143/2022 öffentlich		
	Mitzeichnungen				
Dezernat: III FBL: Frau Bergmoser	6.3				
AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser: Herr Poiré					

Vorgesehene Beratungsfolge	
Gremium	Datum
A.f. Planung und Städtische Betriebe	28.04.2022

TOP **Bebauungsplan Nr. 5 / Oberaußem - Verfahren zur Aufhebung -**
a) Information über die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
b) Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beschlussvorschlag

a) Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Den Stellungnahmen und Beschlussvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.

b) Für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.5 / Oberaußem werden die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel ist es, den Bebauungsplan Nr. 5 / Oberaußem aufzuheben und eine Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB zu ermöglichen. Mit der Fassung der o. g. Beschlüsse soll das Aufhebungsverfahren des Bebauungsplans eingeleitet und die öffentliche Auslegung des aufzuhebenden Bebauungsplans durchgeführt werden.

2. Sachverhalt

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 / Oberaußem wurde vom Rat der Stadt Bergheim mit Beschluss vom 23.11.1970 beschlossen. Der Bebauungsplan trat am 08.08.1973 in Kraft.

Das Gebiet der Kreisstadt Bergheim wird von einer Vielzahl von rechtskräftigen Bebauungsplänen erfasst, die in unterschiedlicher Regelungsdichte die Möglichkeiten bzw. Zulässigkeit der Bebauung sowie teilweise auch bauordnungsrechtliche, d. h. gestalterische Maßnahmen im Stadtgebiet steuern. Vielen dieser Pläne ist gemein, dass sie nur noch in geringem Maße den heutigen komplexen Anforderungen an die bebaute Umwelt entsprechen.

Der Kreisstadt Bergheim liegt ein Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides für eine Nutzungsänderung sowie für einen Rück- und anschließenden Neubau im Bereich des zur Diskussion stehenden Bebauungsplans Nr. 5 / Oberaußem vor. Durch den Rück- und Wiederaufbau sowie der Nutzungsänderung der Gebäude geht der Bestandschutz verloren. Eine Neubebauung bzw. wesentliche bauliche Änderung muss den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Da durch die geplante Bebauung die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche erheblich über-

schritten wird, wurde der Antrag auf Vorbescheid seitens der Kreisstadt Bergheim ablehnend beschieden und dies mit den entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplans begründet. Die Erteilung einer Befreiung oder einer Abweichung konnten nicht in Aussicht gestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Gebiet, das heute nahezu vollständig bebaut ist. Mit Blick auf die städtebauliche Zielsetzung und die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 / Oberaußem geschaffenen Baurechte zeigt sich jedoch, dass diese nicht der in der Örtlichkeit realisierten Bebauung entsprechen.

Städtebauliche Defizite, die einer Regelung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bedürfen, sind nicht erkennbar.

Ziel ist es, den Bebauungsplan Nr. 5 / Oberaußem aufzuheben, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke sind bebaut und durch die vorhandene Bebauung in ihrem Charakter derart bestimmt, um eine zukünftige Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – zu ermöglichen. Eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung ist damit gewährleistet.

Bisheriges Verfahren

Im Rahmen seiner Sitzung am 20.12.2021 hat der Rat der Kreisstadt Bergheim die Aufstellung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 / Oberaußem gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB beschlossen.

Der Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe hat am 07.12.2021 für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 / Oberaußem die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 24.02.2022 bis zum 25.03.2022 statt.

Unterlagen zum Bauleitplanverfahren

Die Auflistung der im Rahmen dieses Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen und die dazugehörigen Abwägungs- und Beschlussvorschläge sind in Form einer tabellarischen Übersicht dargestellt und als Anlage beigefügt. Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Begründung mit Umweltbericht für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 / Oberaußem ist der vorliegenden Beschlussvorlage ebenfalls als Anlage beigefügt.

3. Alternativen/Einsparpotenziale (Prüfung einer kostengünstigeren Aufgabenerledigung einschl. der Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit)

Eine Alternative zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 / Oberaußem wäre eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes. Diese würde jedoch durch die Beauftragung eines Planungsbüros entsprechend zusätzliche Kosten verursachen. Im Sinne einer zukünftigen, flexiblen Weiterentwicklung des Bereiches im Beurteilungsrahmen des § 34 BauGB wurde daher zugunsten der Aufhebung entschieden.

4. Darstellung der Auswirkungen auf den Ergebnisplan, den Finanzplan und die Bilanz (lfd. Haushaltsjahr und Folgejahre, inkl. Folgekosten bei Investitionen)

Die Kosten für das Aufhebungsverfahren sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim abgebildet.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass keine externen Gutachten, die weitere Kosten verursachen, erstellt werden müssen. Diese wären grundsätzlich durch den Planveranlasser zu tragen (Städtebaulicher Vertrag).

5. Darstellung der klimaschutzrelevanten Auswirkungen (ab 1. Quartal 2021)

Die Darstellung der klimaschutzrelevanten Auswirkungen erfolgte im Umweltbericht, welcher Bestandteil der Unterlagen ist. Im Rahmen der Untersuchung ergaben sich keine Umweltrelevanten Auswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes.

Die Flächen sind bereits bebaut und größtenteils versiegelt. Durch die Aufhebung entstehen keine Änderungen und neue Bauvorhaben richten sich nach dem § 34 BauGB.

6. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB)
a) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB
b) im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB.

Die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen werden den zuständigen Fachausschüssen bzw. dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt.

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Mit der Fassung der o.g. Beschlüsse können die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut an der Planung beteiligt werden.