Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 174/2024 öffentlich			
	Mitzeichnungen				
Dezernat: I i.V. III FBL: Herr Gal	8.3	9.1	9.2	9.3	SWBM
AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Dehnrich					

Vorgesehene Beratungsfolge	
Gremium	Datum
A.f. Planung und Städtische Betriebe	25.04.2024
Rat	29.04.2024

TOP **Bebauungsplan Nr. 266/Bm "Nördliche Heerstraße" - 1. Änderung -**
in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB
a) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans
b) Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB
c) 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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 266/Bm „Nördliche Heerstraße" - 1. Änderung - wird gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB beschlossen.

Plangeltungsbereich
Der Plangeltungsbereich wird durch den beigefügten Übersichtsplan (siehe Anlage) näher bestimmt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Beschlussvorschlag für den AfPlaSB

b) Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

c) Für den Bebauungsplan Nr. 266/Bm „Nördliche Heerstraße" - 1. Änderung - 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 der Bebauungsplanänderung ist es, die festgesetzten Straßenhöhen an die aktuelle Ausführungsplanung anzupassen und somit die ursprünglich für das Plangebiet beabsichtigten maximalen Trauf- und Attikahöhen zu ermöglichen.

Mit den o. g. Beschlüssen sollen das Bebauungsplanverfahren eingeleitet und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt werden.

2. Sachverhalt

Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 266 / Bm „Nördliche Heerstraße" ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines zeitgemäßen Wohnungsbauvorhabens, welches innenstadtnahes Wohnen im nordöstlichen Teil von Bergheim-Mitte ermöglicht, zu schaffen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei miteinander verknüpfte Ringstraßen, deren gemeinsame Anbindung an die Heerstraße platzartig aufgeweitet wird. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 – WA 5 wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt, deren Traufhöhe sich zum Landschaftsrand hin abstuft. Im Bereich WA 6 setzt eine mögliche 3-Geschossigkeit einen baulichen Akzent an der Heerstraße. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes, zur freien Landschaft hin, werden vorrangig Einzelhäuser zugelassen. Einen wesentlichen Bestandteil des städtebaulichen Konzepts bilden die öffentlichen Grünflächen. Sie dienen der Strukturierung und Gliederung des Plangebietes in einzelne Wohnquartiere und bilden den Zugang zum angrenzenden freien Landschaftsraum.

Der Rat der Kreisstadt Bergheim hat im Rahmen seiner Sitzung am 22.03.2021 den Bebauungsplan Nr. 266/Bm

„Nördliche Heerstraße" als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 266/Bm „Nördliche Heerstraße" trat am 07.04.2021 in Kraft.

Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes 266/Bm „Nördliche Heerstraße" ist die bestehende Differenz zwischen den im Bebauungsplan festgesetzten Straßenhöhen und den jeweiligen Höhen in der überarbeiteten Ausführungsplanung für die Verkehrsflächen. Die aktuelle Ausführungsplanung für die Verkehrsflächen weicht aufgrund von nachträglich erforderlichen technischen Anpassungen stellenweise von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ab. Hintergrund ist, dass die im Bebauungsplan angegebenen Werte als Bezugshöhen zur Ermittlung der jeweils zulässigen maximalen Trauf- bzw. Attikahöhen herangezogen werden. Die Differenz von teilweise bis zu 1,0 m führt dazu, dass die im Rahmen der Planung ursprünglich beabsichtigten maximalen Trauf- und Attikahöhen teilweise innerhalb der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht mehr realisierbar sind.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, die festgesetzten Straßenhöhen an die Ausführungsplanung anzupassen, die ursprünglich für das Plangebiet beabsichtigten maximalen Trauf- und Attikahöhen zu ermöglichen und weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Aus den Änderungen resultiert jedoch keine Erhöhung der absoluten Trauf- und Attikahöhen, weil lediglich das Bezugssystem insgesamt angepasst wird.

Des Weiteren sollen im Zuge der Änderung kleine Anpassungen in den zeichnerischen Festsetzungen vorgenommen werden, die sich aus bereits eingereichten Bauanträgen ergeben haben. Hierbei handelt es sich vor allem um einzelne Standorte von Baumpflanzungen.

Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 266/Bm „Nördliche Heerstraße" – 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Stammplanes Nr. 266/Bm „Nördliche Heerstraße". Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Kennzeichnungen und Hinweise werden vollständig aus dem Ursprungsplan übernommen und um die Änderungen und Anpassungen ergänzt. Zukünftig ist daher für den Geltungsbereich des geplanten Neubaugebietes ausschließlich die 1. Änderung maßgeblich. Bezüglich der Begründung der bisherigen und auch weiterhin geltenden Festsetzungen wird auf die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 266/Bm „Nördliche Heerstraße" verwiesen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 266/Bm „Nördliche Heerstraße" werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Anhaltspunkte für eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG liegen nicht vor; europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen. Somit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB vor.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Umweltprüfung mit Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB entfallen.

Einzelheiten der Planung

Weitere Einzelheiten der Planung können den beigefügten Unterlagen entnommen werden. Diese beinhalten den Übersichtsplan, die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung. Der Bebauungsplan wird in der Sitzung aushängen.

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

Mit Blick auf die eine geordnete städtebauliche Entwicklung können Alternativen nicht aufgezeigt werden.

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

Mit der Ausnahme der Personal- und Sachkosten für die Durchführung des Verfahrens werden alle mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung verbundenen Kosten von dem Vorhabenträger übernommen.

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

Mit dem geplanten Baugebiet wird es zu Versiegelungen von insbesondere landwirtschaftlichen Flächen, zu Barrierewirkungen durch die neuen Gebäude hinsichtlich der Luftströmungen sowie zu einem Schadstoffausstoß durch die zukünftigen Heizungsanlagen und dem Verkehr kommen. Durch entsprechende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 266/Bm „Nördliche Heerstraße" und Vorschriften der Gestaltungssatzung, z. B. Pflanzgebotsfestsetzungen, die Dachbegrünung der Flachdächer und das Mindestmaß an Vorgartenbegrünung, sollen diese Auswirkungen reduziert werden.

6. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) 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