Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister			Vorlage Nr.: 241/2022 öffentlich		
	Mitzeichnungen				
Dezernat: III FBL: Frau Bergmoser	FBL 5	6.2	6.3	SWBM	
AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Bernabei					

Vorgesehene Beratungsfolge	
Gremium	Datum
A.f. Planung und Städtische Betriebe	08.06.2022
Rat	20.06.2022

TOP Bebauungsplan Nr. 299/Na "Ehemaliger Kindergarten Fischerhof"
a) Information über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
b) Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung

Beschlussvorschlag

a) Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Den Stellungnahmen und Beschlussvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.

b) Der Bebauungsplanes Nr. 299 / Niederaußem „Ehemaliger Kindergarten Fischerhof“ wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 299 / Na "Ehemaliger Kindergarten Fischerhof“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnbebauung im Bereich des ehemaligen Kindergartenstandortes zu schaffen.

Mit den o. g. Beschlüssen soll über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und der Bebauungsplan zur Satzung beschlossen werden.

2. Sachverhalt

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 137 / Na "Fischerhof" setzt für den betreffenden Bereich eine „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ fest. Der ehemalige Kindergarten wurde bereits vor längerer Zeit aufgegeben. Das Grundstück eignet sich unter Berücksichtigung moderner Standards nicht mehr für die Errichtung und den effizienten Betrieb eines neuen Kindergartens.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 299 / Na "Ehemaliger Kindergarten Fischerhof“ ist es, im Sinne einer städtebaulich sinnvollen Neuordnung dieses Innenbereichs die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Das Siedlungspotenzial der vorhandenen Erschließung kann durch die bauliche Entwicklung des Grundstücks besser genutzt werden. Die Schaffung attraktiver Wohnbaugrundstücke leistet einen Beitrag zur Verbesserung der angespannten Wohnungsmarktsituation und der Wohnraumverfügbarkeit.

Bisheriges Verfahren

Beim Bebauungsplan Nr. 299/Na "Ehemaliger Kindergarten Fischerhof“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird.

Der Rat der Kreisstadt Bergheim hat im Rahmen seiner Sitzung am 21.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 299 / Na "Ehemaliger Kindergarten Fischerhof“ gem. § 2 (1) BauGB und in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB beschlossen.

Gem. Beschluss des Ausschusses für Planung und Städtische Betriebe vom 17.03.2022 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB abgesehen. Für den Bebauungsplan Nr. 299 / Na "Ehemaliger Kindergarten Fischerhof“ wurden die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

In der Zeit vom 08.04.2022 bis einschließlich 09.05.2022 erfolgte mit dem Bebauungsplanentwurf die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Eine Auflistung der im Rahmen der o. g. Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen und die dazugehörigen Abwägungs- und Beschlussvorschläge der Verwaltung sind in Form einer tabellarischen Übersicht dargestellt und der Anlage beigefügt.

Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht unter Berücksichtigung der im Umfeld bestehenden Wohngebietsstruktur als zulässige Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) vor. Die geplante Bebauung orientiert sich hinsichtlich der Typologie und der Gebäudehöhen an den umgebenden Gebäuden. Berücksichtigung findet auch die westlich gem. Bebauungsplan Nr. 137/Na „Fischerhof“ planungsrechtlich mögliche Bebauung einschließlich der dort festgesetzten Erschließungsstraße. Daher wird eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Zur Auenheimer Straße hin ist eine straßenbegleitende Bebauung in Form von zwei Doppelhäusern vorgesehen, im hinteren Bereich sieht die Planung Einzelhäuser vor.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Auenheimer Straße. Die Gebäude im rückwertigen Bereich werden über einen privaten Weg erschlossen, welcher ausschließlich eine Erschließungsfunktion für diese beiden Häuser übernimmt.

Die entsprechende Ver- und Entsorgung wird durch Anschlüsse an das vorhandene Leitungsnetz in der Auenheimer Straße sichergestellt.

Aufschiebende Festsetzung

Unter der gesamten bebaubaren Fläche befindet sich das in der Denkmalliste der Kreisstadt Bergheim eingetragene Bodendenkmal B-5362008-22 (BM 103) "Mittelalterliche Hofwüstung Fischerhof".

Vor diesem Hintergrund wird entsprechend der Zielsetzung des Denkmalschutzgesetzes, bedeutende Bodendenkmäler als Zeugnisse der Geschichte für kommende Generationen zu erhalten und zu sichern, für den gesamten Bereich des Plangebietes südlich des Auenheimer Straße gem. § 9 Abs. 2 BauGB eine aufschiebende Festsetzung formuliert. Somit ist zu gewährleisten, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt und abgeschlossen ist.

Auswirkungen der Planung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen.

Zur Vorbereitung der Planung wurde ein Artenschutzgutachten, Stufe 1, erstellt. Der Gutachter kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass Lebensstätten von Fledermäusen und planungsrelevanten Vogelarten im Plangebiet ausgeschlossen werden können. Eine Störung von Tieren planungsrelevanter Arten mit der Folge einer Verschlechterung der lokalen Erhaltungszustände ist ausgeschlossen

Wesentliche Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der v. g. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurden von Seiten der Bürger keine Stellungnahmen abgeben.

Das LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland hat Bedenken geäußert bzgl. der maximalen Trauf- und Firsthöhen, welche für das an den Torbogen des Baudenkmals „Fischerhof“ angrenzende Baufenster, festgesetzt wurden. Die Gebäudeabmessungen seien nicht angemessen gegenüber dem Bestand bzw. der ehemaligen Bebauung. Es wird gefordert, dass der neue Baukörper für dieses Baufeld der Kubatur des heutigen Bestands entsprechen soll. Als Grundlage soll das Bestandsgebäude genau vermessen werden. Das Gebäude des ehemaligen Kindergartens, welches selbst nicht unter Denkmalschutz steht, wurde bereits auf Grundlage einer Denkmalrechtlichen Erlaubnis zurückgebaut. Das Konzept war mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt, mit dem Ziel, den denkmalgeschützten Torbogen nicht zu gefährden und sein Widerlager zu erhalten. In diesem Zusammenhang wurde das Gebäude vermessen. Die Vermessung ist Grundlage für die getroffenen Festsetzungen. Der zulässige Baukörper bleibt weit unter den Höhen des Hauptbaukörpers des Fischerhofs und orientiert sich in seiner zulässigen Breite am Bestand. Ein komplettes Entfernen des Wiederlagers des Torbogens des Fischerhofs wird durch den Bebauungsplan nicht begründet und unterliegt weiterhin einer Denkmalrechtlichen Erlaubnis. Ein direktes Anbauen an den Torbogen des Fischerhofs ist auf Grund der Abstandsregelungen nach der Landesbauordnung NRW nicht zu befürchten.

Eine weitere Stellungnahme des LVR betrifft das vorhandene Bodendenkmal (B-5362008-22 / BM 103). Im Rahmen des Schreibens werden Bedenken gegen die Planung geäußert. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis wird jedoch in Aussicht gestellt, wenn sichergestellt ist, dass die Bodenstruktur in einer Höhe von 85,76 m ü-NHN vollständig erhalten bleibt. Im Vorgriff auf die Abriss- und Baumaßnahmen wurde durch die Firma Goldschmidt (Kurzbericht NW 2022/1010 Bergheim-Niederaußem, Auenheimer Straße) mittels dreier Schürfe ein erster Überblick geschaffen. Neben verschiedenen Schuttschichten wurde ein mittelalterlicher Weg sowie ein sehr kleiner Mauerrest aus Lesesteinen in einer Höhenlage von ca. 85,05 m ü. NHN erfasst. Eine pauschale Höhenregelung im Bebauungsplan ist allein aufgrund der Topographie, aber auch der bisherigen Befundlage nicht sinnvoll. Die Maßnahmen und Regelungen sind im Einzelfall für jedes Baufeld gesondert zu treffen. Diesbezüglich beinhaltet der Bebauungsplan die bedingte Festsetzung. In Abstimmung mit dem LVR wird der Hinweis in den textlichen Festsetzungen

entsprechend geändert und nunmehr auf das Erfordernis einer Denkmalrechtlichen Erlaubnis und eine vorherige Abstimmung mit dem LVR für alle Bodeneingriffe hingewiesen.

Aufgrund der Stellungnahme seitens des Rhein-Erft-Kreises (Untere Wasserbehörde) erfolgt eine Ergänzung der Hinweise in den textlichen Festsetzungen, dass hinsichtlich von Bedachungen der „Leitfaden für das Bauwesen - Reduktion von Schwermetalleinträgen aus dem Bauwesen in die Umwelt“ angewendet werden soll und entsprechend auf Bedachungen aus unbeschichtetem Metall verzichtet werden soll.

Darüber hinaus wurden weitere Hinweise aufgenommen, welche sich aus den Stellungnahmen ergeben. Insbesondere zu nennen ist die redaktionelle Änderung der Angabe der Trauf- und Firsthöhe. In den zeichnerischen Festsetzungen wurden die Angaben der Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) vertauscht. Aufgrund der Offensichtlichkeit und der korrekten Angabe in der Begründung ist davon auszugehen, dass die Planungsabsicht eindeutig erkennbar war. Weitere Hinweise betreffen Maßnahmen zum Schutz Natur und Umwelt sowie geschützten Arten.

Die entsprechenden v. g. redaktionellen Änderungen und Ergänzungen sind in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gekennzeichnet und erfordern keine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans.

Städtebauliche Verträge

Die Höhe der Kosten für die Errichtung bzw. Erweiterung eines Spielplatzes, einer Kindertagesstätte sowie einer Grundschule als Folge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden nach den Vorgaben des Baulandmanagements der Kreisstadt Bergheim ermittelt. Die Übernahme der Kosten für den o. g. zusätzlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur durch den Vorhabenträger wird durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Unterlagen zur Planung

Dieser Vorlage sind der Übersichtsplan, die Abwägungstabelle zur öffentlichen Auslegung, der zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfs, Textliche Festsetzungen sowie die Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

In der Sitzung werden der Bebauungsplanentwurf aushängen sowie das Artenschutzgutachten ausliegen.

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

Auf die Aufstellung des Bebauungsplanes wird verzichtet. Als Konsequenz ist eine angestrebte bauliche Entwicklung des im Siedlungsbereich liegenden Grundstücks nicht möglich.

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

Die Sachkosten für den Bebauungsplan werden vom Eigentümer übernommen. Die für die Durchführung des Verfahrens erforderlichen Personalkosten sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim enthalten. Erschließungskosten werden durch den Eigentümer übernommen. Lediglich der Kanal wird in öffentliches Eigentum übergehen und durch den Abschluss eines Erschließungsvertrages geregelt.

Darüber hinaus wird vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit dem Eigentümer geschlossen, in dem der Eigentümer die durch die Wohnbebauung entstehenden sozialen Infrastrukturfolgekosten (Spielflächen, Kindergartenplätze u. Grundschulplätze) gegenüber der Kreisstadt ablöst.

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

Die offene Bauweise, die geringe Dichte und die Vernetzung der Grünflächen mit den umgebenden Gartenräumen bewirkt, dass nur unerhebliche Auswirkungen auf Klima und Luft entstehen werden. Die umfassende Begrünung von Fläche und Gebäude stellt eine Maßnahme der Klimaanpassung dar, wodurch das lokale Klima aufgewertet wird.

6. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger erfolgt nach gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB. Zusätzlich wird eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB durchgeführt.

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

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.