| Kreisstadt Bergheim<br>Der Bürgermeister | | | Vorlage Nr.: 12/2021<br>öffentlich | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Mitzeichnungen | | | | |
| Dezernat: III<br>FBL: Frau Bergmoser | II | FBL 3 | FBL 5 | SWBM | |
| AbtL: Frau Marx-Flatten<br>Verfasser/in: Herr Poiré | 6.2 | 6.3 | 6.4 | 6.5 | |

| **Vorgesehene Beratungsfolge** | |
|---|---|
| Gremium | Datum |
| A.f. Planung und Städtische Betriebe | 17.03.2021 |
| Rat | 22.03.2021 |

**TOP** **Bebauungsplan Nr. 270 / Rheidt-Hüchelhoven „Am Gillbach“**
**a) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB**
**b) Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB**

## Beschlussvorschlag

a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 270 / Rheidt-Hüchelhoven „Am Gillbach“ wird gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

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

## Beschlussvorschlag für den Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe

b) Für den Bebauungsplan Nr. 270 / Rheidt-Hüchelhoven „Am Gillbach“ wird die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.

## Erläuterungen:

### 1. Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 270/Rheidt-Hüchelhoven „Am Gillbach“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Wohngebietes mit Kindertagesstätte am nördlichen Rand des Stadtteiles Rheidt-Hüchelhoven zu schaffen.

Mit den o. g. Beschlüssen sollen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzepts durchgeführt werden.

### 2. Sachverhalt

Mit der Realisierung der neuen modernen Sportanlage für den Stadtteil Rheidt-Hüchelhoven am westlichen Ortsrand ergibt sich die Möglichkeit, den Standort des ehemaligen Sportplatzes sowie den Bereich zwischen Rudolf-Harbig-Straße und Gillbach für Wohnungsbau zu entwickeln und den Stadtteil langfristig als attraktiven Wohnstandort zu erhalten.

Für den Stadtteil Rheidt-Hüchelhoven erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Bürger*innen die Entwicklung nachhaltiger Zukunftsperspektiven im Rahmen der Erarbeitung eines Dorfent-

wicklungsplans (Planungsbüro Urgatz, Büro für Stadt-, Dorf- & Regionalplanung: Dorfentwicklungsplan zur Innenentwicklung von Rheidt-Hüchelhoven, Aachen, März 2014). In diesem Planungsprozess wurden der Wunsch der Bürger*innen nach der Schaffung attraktiver Wohnbauflächen für die ansässige Bevölkerung sowie die Standortvorteile des bisherigen Sportplatzes deutlich.

**Städtebauliches Konzept**

Aufgabe ist es, ein insgesamt aufeinander abgestimmtes städtebauliches Konzept zu erarbeiten, das die planerischen Ansätze der bereits bestehenden Wohnbebauung insbesondere im Hinblick auf Freiraum, Nutzungs- und Erschließungsstruktur aufnimmt und in geeigneter Weise fortentwickelt. Dabei sind sowohl der Siedlungsbestand als auch landschaftliche Elemente zu berücksichtigen. Das städtebauliche Konzept wird entsprechende Aussagen über Erschließung, Nutzung, mögliche Grundstücksgrößen, Baustruktur und soziale Infrastruktur enthalten und – aufgrund der sensiblen Lage im Übergang vom Siedlungsbereich zum freien Landschaftsraum – ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung legen. Im Fokus der Planung steht die Entwicklung eines gesamtheitlichen Wohngebietes und eine optimale städtebauliche Arrondierung im nördlichen Ortsrandbereich von Hüchelhoven.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Standortbedingungen ist es städtebauliche Zielsetzung, den vorliegenden Planungsbereich zu attraktiven Wohnsiedlungsflächen insbesondere für junge Familien zu entwickeln. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die mögliche Umsetzung für zukunftsgerichtete Angebote u. a. in den Bereichen „Mehrgenerationenwohnen“ zu legen. Dies bedeutet, dass die zu entwickelnde Erschließungs- und Baustruktur so flexibel und belastbar zu gestalten ist, dass einerseits die vielfältigen Nutzungsansprüche bei Bedarf umgesetzt werden können, andererseits dabei die Leitlinien, z. B. hinsichtlich Nutzung, Gestaltung und Struktur, eingehalten werden.

Der Schwerpunkt des Wohnangebots soll in Form von freistehenden Einfamilien- oder Doppelhäusern vorgesehen werden. Am Nordrand der Bergergasse sieht das Konzept insgesamt drei Mehrfamilienhäuser mit ca. je sechs Wohneinheiten vor. Diese Bebauung markiert den nördlichen Abschluss des Siedlungsrands und definiert damit eindeutig die Grenze zum Freiraum. Zudem setzen die im Vergleich zur kleinteiligeren Einfamilienhausbebauung markanteren Baukörper einen Akzent/Kontrapunkt zur geschlossenen Baustruktur des Vierkanthofs „Bergerhof“.

Die Anordnung der Baukörper, ihre Stellung und Höhenentwicklung berücksichtigen die bereits in Rheidt-Hüchelhoven bestehenden Baustrukturen.

**Soziale Infrastruktur**

Durch den bereits bestehenden und zukünftig zu erwartenden Bedarf an Kitaplätzen im Sozialraum III (Rh.-Hü., Büsdorf, Fliesteden und Glessen) ist im Plangebiet der Standort einer viergruppigen Kita vorgesehen.

Der sich abzeichnende Bedarf an Grundschulplätzen soll durch Erweiterungen der im Sozialraum III vorhandenen Grundschulstandorte gedeckt werden.

**Bauabschnitte**

Planerische Vorgabe ist es, das Plangebiet für Wohnnutzung zu entwickeln, die in Bauabschnitten realisiert werden kann.

**Verkehrliche Erschließung**

Die Verkehrliche Erschließung der neuen Wohnbauflächen erfolgt über Wohnstraßen bzw. Wohnwege mit unterschiedlichen Querschnitten. Die Verkehrsflächen sollen grundsätzlich verkehrsberuhigt gestaltet werden.

Der Bauabschnitt `Bergergasse´ wird über einen Ring erschlossen. Die Anbindung zum Bauabschnitt `Am Gillbach´ erfolgt über einen Wohnweg. Die Erschließung des Bereichs am Gillbach erfolgt über die Rudolf-Harbig-Straße sowie eine Erschließungsstraße, die als Einbahnstraße zur Nikolaus-Adams-Straße geführt werden soll.

Bestehende Fuß- und Radwegebeziehungen werden in der Planung aufgenommen. Das Wegenetz wird somit ergänzt und bestehende Freiräume sowie Siedlungslagen mit dem Neubaugebiet verknüpft.

Der ruhende Verkehr wird auf den Grundstücken selbst sowie im öffentlichen Raum vorgesehen. Dabei sind pro Einfamilienhaus jeweils zwei Stellplätze auf dem Grundstück möglich. Die Stellplätze für die Wohneinheiten der Mehrfamilienhäuser können in Carports/Stellplätzen im nördlichen, rückwärtigen Bereich angeordnet werden.

**Entwässerungskonzept**

Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungskonzepts wurde seitens eines Ingenieurbüros ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Bei der Planung von Neubaugebieten ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erforderlich. Auf Basis des vorliegenden Bebauungskonzepts können nur die geplante Häuserzeile entlang der Bergergasse und zwei geplante Einfamilienhäuser an der Rudolf-Harbig-Straße an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Weitere neu zu erschließende ca. 3,7 ha Bauflächen sind im Trennsystem mit Ableitung der Niederschlagswässer in den Gillbach und Einleitung der Schmutzwässer in den parallel zum Gillbach verlaufenden MW-Sammler zu entwässern.

**Regenrückhaltebecken**

Da eine Versickerung wegen der vorliegenden Geologie sich als problematisch darstellt, werden die Niederschlagswässer einem zentralen Regenrückhaltebecken, das östlich der Erschließungsstraße am geplanten Kindergarten liegt, zugeführt. Die Detailplanung wird im Weiteren mit allen Beteiligten abgestimmt.

**Freiraumkonzept**

Aus Landschaftspflegerischer Sicht erscheint es sinnvoll, das direkt angrenzende Landschaftsschutzgebiet entlang des Gillbachs aufzuwerten und im Sinne eines Naherholungsraums auszugestalten. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden entsprechende Maßnahmen fachgutachterlich ermittelt und planungsrechtlich gesichert.

**Verkehrsgutachten**

Für die angestrebte Bauleitplanung im Bereich der Bergergasse und Gillbach in Rheidt-Hüchelhoven wurde im Mai 2017 ein Verkehrsgutachten erstellt. Diese Ergebnisse sind auf Grundlage der vorliegenden städtebaulichen Planung und unter Berücksichtigung des vorgesehenen Kita-Standortes im Weiteren zu aktualisieren und zu verifizieren. Die Ergebnisse sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

**Umweltbelange**

Angesichts der sensiblen Lage im Übergang vom Siedlungsbereich zum freien Landschaftsraum, der Nahtstelle zu bestehenden Nutzungen und Bebauung sowie der Nachnutzung der ehemaligen Sportplatzfläche wird im Zuge des Entwicklungskonzepts eine grundsätzliche Einschätzung zum Leistungsbedarf für die Umweltprüfung im Rahmen der weiteren Bauleitplanung gegeben. Detaillierte Informationen können dem beigefügten Erläuterungsbericht entnommen werden.

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt.

**Grundstückssituation**

Die Grundstücke im Plangebiet des Bebauungsplanes befinden sich weitestgehend im Eigentum der Kreisstadt Bergheim. Zielsetzung ist die Entwicklung eines gesamtheitlichen Wohngebietes und eine optimale städtebauliche Arrondierung im nördlichen Ortsrandbereich von Hüchelhoven. Vor diesem Hintergrund streben die Kreisstadt Bergheim und ein Privateigentümer gemeinsam an, in diesem Areal Planungsrecht für eine Wohnbebauung zu schaffen.

**Einzelheiten der Planung**

Dieser Vorlage sind ein Übersichtsplan, das verkleinerte Strukturkonzept zum Bebauungsplan Nr. 270 / Rheidt-Hüchelhoven „Am Gillbach“ sowie ein Erläuterungsbericht zur Planung als Anlagen beigefügt. In der Sitzung wird das Strukturkonzept zum Bebauungsplan aushängen.

**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 dieses Bereiches nicht möglich.

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

Die für die Durchführung des Verfahrens erforderlichen Sach- und Personalkosten sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim enthalten.

Eine Beteiligung seitens des Eigentümers an den Kosten, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbunden sind, an den Infrastrukturfolgekosten sowie an der Erschließung des Gebietes wird im Rahmen entsprechender städtebaulicher Verträge geregelt.

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

Mit dem geplanten Baugebiet wird es zu Versiegelungen von Flächen, zu Barrierewirkungen durch die neuen Gebäude hinsichtlich der Luftströmungen sowie zu einem Schadstoffausstoß durch die zukünftigen Heizungsanlagen und dem Verkehr kommen. Im weiteren Bauleitplanverfahren werden Maßnahmen, die der Klimaanpassung dienen, zu berücksichtigen sein. Durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes und Vorschriften der Gestaltungssatzung, z. B. Pflanzgebotsfestsetzungen, sollen diese Auswirkungen reduziert werden.

## 6. Bürgerbeteiligung

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

a) im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung 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 des o. g. Beschlusses können das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt werden.