Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister			Vorlage Nr.: 386/2019 öffentlich		
	Mitzeichnungen				
Dezernat: III FBL: Frau Bergmoser	II	FBL 3	FBL 5	1.3	6.2
AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Dieckmann	6.3	6.4	6.5	Stadt-werke	

Vorgesehene Beratungsfolge	
Gremium	Datum
Rat	08.02.2021

TOP **Bebauungsplan Nr. 275/Glessen "Östliche Entwicklung Glessen"**
a) Heranziehung der Zuständigkeit
b) Information über die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 (1) 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) Der Rat zieht die Zuständigkeit für den Bebauungsplan Nr. 275/Gn an sich.

b) Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern 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.

c) Für den Bebauungsplan Nr. 275/Glessen „Östliche Entwicklung Glessen“ 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 des Bebauungsplanes Nr. 275/Glessen „Östliche Entwicklung Glessen“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Wohn- und eines neuen Mischgebietes am östlichen Rand des Stadtteiles Glessen zu schaffen. Mit den o. g. Beschlüssen soll über die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung eingegangenen Äußerungen entschieden sowie die Öffentlichkeit und die sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut an der Planung beteiligt werden.

2. Sachverhalt

Bisheriges Verfahren und Beschlussfassung durch den Rat

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt am 04.07.2019 beauftragte der Ausschuss die Verwaltung, mit dem Entwurf des Bebauungsplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen. Am 09.07.2019 fasste der Rat der Kreisstadt Bergheim den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 275/Glessen „Östliche Entwicklung Glessen“.

Die beiden o. g. Verfahren erfolgten in der Zeit vom 24.07.2019 bis einschließlich 21.08.2019. In dieser Zeit wurden von fünf Bürgern eine Stellungnahme eingereicht. Die Ergebnisse der Verfahren sind in der beigefügten Abwägungstabelle dargestellt.

Der o. g. Beschlussvorschlag zu b) und c) wird normalerweise dem Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe vorgelegt. Da die Ausschusssitzung am 28.01.2021 coronabedingt abgesagt wurde, das Bebauungsplanverfahren für das große Baugebiet entsprechend der großen Nachfrage nach bebauten und unbebauten Grundstücken sowie nach Mehrfamilienhauswohnungen und hinsichtlich der Realisierung einer Kindertageseinrichtung aber zeitnah fortgeführt werden soll, wird empfohlen, dass der Rat die Zuständigkeit an sich zieht.

Konzept, Untersuchungsergebnisse und planerische Inhalte des Bebauungsplanes

Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 9,7 ha. Hiervon entfallen auf die Wohngebiete ca. 3,4 ha, auf die Mischgebiete ca. 2,7 ha, auf die öffentlichen Grünflächen ca. 1,1 ha, auf das grüngestaltete Regenversickerungsbecken ca. 0,5 ha und auf die Verkehrsflächen ca. 2,1 ha. Mit den im Bebauungsplan geplanten ca. 227 Wohneinheiten ergeben sich rechnerisch ca. 658 neue Einwohner in Glessen.

Die neuen Wohn- und Mischgebiete sollen im Wesentlichen über einen neuen, außerorts liegenden Kreisverkehr auf der Brauweilerstraße (L 213) auf Höhe der Von-Nell-Breuning-Straße, der Zufahrt ins Gewerbegebiet Glessen, erschlossen werden. Von diesem Kreisverkehr führt eine Haupterschließungsstraße mit Trennprofil mit mehreren Kurven durch das Plangebiet und bindet schließlich im Südwesten an die bestehende Elly-Heuss-Straße an. Die Funktion einer Durchgangsstraße soll diese durchgehende Straße dabei nicht übernehmen, sondern nur dem Ziel- und Quellverkehr der zukünftigen Wohn- und Mischgebiete sowie des bestehenden Wohngebietes an der Dansweilerstraße dienen. Ausgehend von dieser geplanten Haupterschließungsstraße erschließen Sammelstraßen im Trennprofil die Mischgebiete im Norden des Plangebietes sowie als verkehrsberuhigte Straßen die Allgemeinen Wohngebiete in den übrigen Teilen des Plangebietes.

Der städtebauliche Entwurf stellt den vorhandenen gewerblichen Nutzungen nördlich der Brauweilerstraße, dem Gewerbegebiet Glessen, mit der Ausweisung eines Mischgebietes im nördlichen Teil des Plangebietes ein städtebauliches Pendant gegenüber. Unter Berücksichtigung des westlich befindlichen Nahversorgungszentrums und dem nördlich liegenden Gewerbegebiet wird entlang der Brauweilerstraße eine baulich höhere Dichte angestrebt. Das Planungskonzept sieht hier insbesondere eine Durchmischung von Gewerbenutzungen und Mehrfamilienhäusern vor. Es ist vorgesehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für wohnraumverträgliche Gewerbeeinheiten in Form von z. B. Geschäfts-, Dienstleistungs- und nicht wesentlich störenden Handwerksbetrieben zu schaffen. Die Vermarktung dieser Gewerbeflächen hinsichtlich eines nachfrageorientierten sowie wohnraumverträglichen Branchenmixes wird in enger Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung der Kreisstadt Bergheim erfolgen.

Der südlich angrenzende Bereich des Plangebietes soll weitestgehend dem Wohnen dienen. Dabei handelt es sich beim vorliegenden städtebaulichen Konzept um eine Fortführung des bereits umgesetzten Bebauungsplanes Nr. 220.1/Glessen „Südöstlich Dansweilerstraße“. Im Übergang zwischen den Wohn- und Mischgebieten ist eine – nach derzeitigem Planungsstand – 6-gruppige KITA geplant.

Grundsätzlich soll sich die vorgesehene Bebauung zu den nach Süden und Südosten gelegenen landwirtschaftlichen Flächen durch eine geringere Dichte öffnen. In Richtung der Brauweilerstraße wird dagegen eine zunehmende bauliche Kompaktheit durch bauliche Dichte und Geschlossenheit angestrebt. Diese höhere Dichte wird im nördlichen Plangebiet durch Büro- und Geschäftshäuser sowie durch Mehrfamilienhäuser erreicht; die bauliche Auflockerung an den Gebietsrändern wird mit Doppelhäusern und mit Einzelhäusern erwirkt. Zwischen diesen beiden Bereichen wird eine moderate bauliche Dichte überwiegend durch eine Hausgruppenbebauung vorgesehen, um einen angemessenen Übergang innerhalb des Plangebietes zu erzielen. Die geplanten Wohnungsgrundrisse der verschiedenen Haustypen sollen neben Singles, Familien und jungen Paaren auch Senioren bzw. die Generation 55+ ansprechen.

Die Quartiersmitte bildet ein ca. 3.970 qm großer Spielplatz als zentraler Treffpunkt für die neue und bestehende Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Am südöstlichen bzw. östlichen Quartiersrand, im Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, erstreckt sich in Fortführung des westlichen Neubaugebiets ein „grünes Band“. Hier ist neben einer Regenversickerungsanlage eine Parkanlage für die Naherholung geplant. Dieses Band übernimmt die Funktion der Ortseingrünung, um zwischen Siedlungskörper und freier Landschaft zu vermitteln.

Das Straßensystem wird mit einer sekundären, begrünten Wegevernetzung überlagert und verbindet die wichtigsten Begegnungsorte des Plangebietes. Vom großen zentral liegenden Spielplatz aus erstrecken sich Grünverbindungen mit Fußwegen zur KITA, zum „grünen Band“, zur umliegenden Wohnbebauung und zum bestehenden Nahversorgungszentrum.

Höhe der Gebäude

Für die Allgemeinen Wohngebiete sowie für die nordöstlich liegenden Mischgebiete MI1.3 und MI1.4 werden hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen sowie der maximal zulässigen Vollgeschosse weitgehend die Festsetzungen des südwestlich an das Plangebiet anschließenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 220.1/Glessen „Südöstlich Dansweilerstraße“ übernommen, um ein einheitliches Siedlungsbild für die hier geplante Wohnbebauung zu erzielen. So werden für Wohnhäuser mit geneigten Dächern maximal zwei Vollgeschosse (zzgl. Dachgeschoss) sowie jeweils als Höchstmaß Traufhöhen von 6,50 m und Firsthöhen von 11,50 m festgesetzt. Bei Häusern mit Flachdächern und Staffelgeschossen werden ebenfalls maximal zwei Vollgeschosse sowie als Höchstmaß Gebäudehöhen von 9,50 m festgesetzt.

Für den nordwestlichsten Teil des Mischgebietes (MI1.7 und westlicher Teil von MI1.1) wird für eine zukünftige Bebauung bzw. Neubebauung die zulässige Anzahl der maximalen Vollgeschosse mit zwei sowie dementsprechend eine Gebäudehöhe von bis zu 9,50 m bzw. 10,50 m festgesetzt. Damit wird gegenüber dem westlich angrenzenden Nahversorgungszentrum eine angemessene abgestufte Höhenentwicklung erzielt. Das hier bestehende Wohnhaus wird mit den Festsetzungen berücksichtigt, der Eigentümer erhält aber mit den Festsetzungen auch eine Entwicklungsperspektive.

Für die übrigen und wesentlichen Teile des Mischgebietes am nördlichen Rand des Plangebietes (östl. Teil von MI1.1 sowie MI1.2) werden maximal drei Vollgeschosse sowie dementsprechende Gebäudehöhen von maximal 13,50 m festgesetzt.

Auch für die in der südlichen Hälfte des Mischgebietes gelegenen Teilflächen MI1.5 und MI1.6 werden maximal drei Vollgeschosse sowie eine Gebäudehöhe von maximal 13,50 m festgesetzt. In diesen Mischgebieten sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen (zzgl. Staffelgeschoss) sowie eine bis zu 6-gruppige KITA geplant.

Niederschlagswasserbeseitigung

Zur zentralen Niederschlagswasserbeseitigung ist am südöstlichen Rand des Plangebiet ein großes Regenversickerungsbecken (RVB) vorgesehen.

Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen einer umfangreichen gutachterlichen Verkehrsuntersuchung wurde u. a. eine Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz sowie der vorhandenen und des geplanten Kreisverkehres vorgenommen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der vorhandene und schon heute belastete Kreisverkehr Brauweilerstraße (L213)/Dansweilerstraße (L91) zukünftig zusätzlich Verkehr aufnehmen muss. Gleichwohl ist in den kritischen Morgen- und Nachmittagszeiten, unter Einbeziehung der weiter unten beschriebenen neuen zusätzlichen Zufahrt zum Nahversorgungszentrum, die Leistungsfähigkeit hier noch als ausreichend anzusehen. Der Verkehrsablauf an dem vorhandenen Kreisverkehr Dansweilerstraße/Elly-Heuss-Straße/Am Sieberath sowie an dem geplanten Kreisverkehr Brauweilerstraße/Von-Nell-Breuning-Straße/Elly-Heuss-Straße ist in beiden Spitzenstunden nicht eingeschränkt bzw. es bestehen hier weitere Leistungsfähigkeitskapazitäten.

Prüfung einer Sperrung der Elly-Heuss-Straße

Als *eine* Erschließungsvariante wurde auch eine Sperrung der Elly-Heuss-Straße am Übergang der Bebauungspläne Nr. 220.1/Glessen und Nr. 275/Glessen und deren Auswirkungen untersucht. Durch diese Trennung müssen Anwohner des neuen Plangebietes – hier insbesondere aus dem zentralen Bereich – einen Umweg über den nördlichen gelegenen Kreisverkehr Brauweilerstraße/Dansweilerstraße hinnehmen. Dieses hat eine zusätzliche Belastung des bereits stark belasteten Knotenpunktarmes ‚Brauweilerstraße Ost' zur Folge. Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass die mit der neuen Verkehrsverteilung einhergehenden Verkehrsmengen am Kreisverkehr Brauweilerstraße/Dansweilerstraße in der Abendspitze nicht mehr leistungsfähig abgewickelt werden können. Die Verkehrsqualität ist „mangelhaft" (QSV E). Die Leistungsfähigkeitsberechnung zeigt, dass aus verkehrstechnischer Sicht eine Abbindung der beiden Plangebiete mit den ermittelten Verkehrsstärken nicht ohne Einschränkungen im Kfz-Verkehr möglich und daher eine Fortführung der Elly-Heuss-Straße unerlässlich ist.

Zufahrt Nahversorgungszentrum

Nach einer Forderung des Landesbetriebes Straßenbau NRW wird die heute vorhandene Linksabbiegespur auf der Brauweilerstraße in Fahrtrichtung Stellplatzanlage Nahversorgungszentrum zugunsten der Verkehrsverstetigung auf der Brauweilerstraße zukünftig entfallen müssen. Die Zufahrt zur vorgenannten Stellplatzanlage aus Fahrtrichtung Köln soll daher zukünftig über die westliche Sammelstraße (Planstraße B) des neuen Mischgebietes erfolgen. Damit wird zugleich eine weitere zunehmende Verkehrsbelastung des heutigen Kreisverkehres Brauweilerstraße/Dansweilerstraße vermieden. Die neue Zufahrt vom neuen Bebauungsplan zum Nahversorgungszentrum soll baulich parallel mit den anderen Erschließungsmaßnahmen realisiert werden.

Vermeidung von Durchgangs- und Schleichverkehr

Um mögliche Durchgangsverkehre zu vermeiden, wurden bereits auf Ebene des Bebauungsplanes und der Erschließungsplanung unterschiedliche Maßnahmen berücksichtigt. Dabei sind insbesondere der stark mäandrierende Verlauf der Elly-Heuss-Straße bzw. der neuen Planstraße A und die vorgesehene Höchstgeschwindigkeit mit Tempo 30 zu nennen. Auch mit dem insgesamt

zu erwartenden Begegnungsverkehr wird ein geringeres Geschwindigkeitsniveau erwartet. Zusätzlich sind bauliche geschwindigkeitsregulierende Maßnahmen, wie z. B. alternierend angeordnete Parkplatzstreifen, Aufpflasterungen, Materialwechsel, insbesondere im Bereich von Kreuzungen und Fußgängerquerungen vorgesehen. Somit ist zu erwarten, dass sich auf der Elly-Heuss-Straße bzw. der Planstraße A insgesamt ein geringeres Geschwindigkeitsniveau einstellen wird, als auf der Dansweilerstraße und Brauweilerstraße. Durch diese geplanten Maßnahmen kann einerseits die Verbindungsfunktion erhalten, der Ziel- und Quellverkehr sinnvoll abgewickelt und ein positiver Beitrag zugunsten eines ruhigen, familienfreundlichen Quartiers geleistet werden sowie andererseits etwaige Durchgangs- bzw. Schleichverkehre vermieden bzw. deutlich abgemildert werden.

Verkehrssituation „Im Tal“

Des Weiteren wurde auch die zukünftige Verkehrssituation in der Straße Im Tal geprüft. Danach ist nicht zu erwarten, dass das neue Plangebiet zu einer Unverträglichkeit der Verkehrsmengen in Bezug auf die Einordnung der Straßenkategorie führt.

Bushaltestellen

Im Zusammenhang mit dem Bau des neuen Kreisverkehres Brauweilerstraße/Von-Nell-Breuning-Straße/Elly-Heuss-Straße werden hier jeweils vor dem Kreisverkehr Bushaltestellen neu gebaut. Diese sollen als Buskap mit Haltemöglichkeit auf der Fahrbahn gestaltet werden. Eine weitere Haltestelle für das neue Wohngebiet befindet sich auf der Dansweilerstraße westlich des Gebäudes des Nahversorgungszentrums.

Lärm-/ Schallschutzmaßnahmen

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung wurden auch dem Schallgutachten zu Grunde gelegt. In diesem wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der umliegenden Straßen und darüber hinaus die Lärmimmissionen der angrenzenden Gewerbe- bzw. Einzelhandelsbetriebe untersucht.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets werden an einigen Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten, sodass zur Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind. Da eine Lärmschutzwand entlang der Brauweilerstraße, als aktive Lärmschutzmaßnahme, der Gebäudehöhe entsprechen müsste, wird diese u. a. aus städtebaulicher Sicht als nicht realisierbar eingestuft. Deshalb werden für die betroffenen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt hier nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zur Gewährleistung von gesundem Schlaf für Schlafräume (schutzwürdige Aufenthaltsräume im Nachtzeitraum) nicht öffenbare Fenster und fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen fest.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Loggien oder Balkone) setzt der Bebauungsplan zusätzlich bauliche und sonstige technische Vorkehrungen fest, die zu einer Nicht-Überschreitung der Beurteilungspegel von 62 dB(A) führen. Durch die Eigenabschirmung der Plangebäude können an den, von der Brauweilerstraße abgewandten Fassadenbereichen bereits Pegel unterhalb der Beurteilungspegel erzielt werden und so ein ausreichender Schutz der Außenwohnbereiche gewährleistet werden. In Bereichen, wo durch diese Maßnahme kein ausreichender Schutz erzielt wird, sind zusätzliche Maßnahmen, wie die Ausgestaltung der Balkonbrüstung oder eine schallabsorbierende Ausgestaltung der Balkonunterseiten vorzusehen, um einen ausreichenden Schutz der Außenwohnbereiche zu gewährleisten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie auch keine Einschränkungen auf die vorhandenen Betriebe nördlich der Brauweilerstraße durch die heranrückende schutzwürdige Bebauung des Plangebietes zu erwarten sind.

Artenschutz

Eine Prüfung zum Vorkommen planungsrechtlicher Arten im Plangebiet (ASP Stufe I und II) ergaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, die gegen eine Durchführung der Planung sprechen.

Im Zuge der ASP konnten innerhalb der Ackerflächen jedoch Vorkommen der planungsrelevanten Feldlerche nachgewiesen werden. Es besteht der dringende Brutverdacht von zwei Paaren dieser Art auf den Flächen des Plangebietes sowie eines weiteren Paars im wirkungsrelevanten Umfeld. Für diese drei Feldlerchenpaare sind auf Ackerflächen nordöstlich des Plangebietes auf rund 3 ha Fläche vorgezogene CEF-Maßnahmen (vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen) in Form eines Blühstreifens mit Schwarzbrache und Feldlerchenfenstern vorgesehen. Zur dauerhaften Umsetzung dieser Maßnahmen wurde inzwischen bereits ein Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Grundstückseigentümer getroffen. Dieser Vertrag wird wiederum Gegenstand und Anlage eines Städtebaulichen Vertrages zwischen der Kreisstadt und dem Vorhabenträger.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, in dem u. a. die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet sowie Kompensations-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgezeigt werden. Dem rechnerischen Bestandswert der Fläche von +192.836 Biotopwertpunkten steht ein Biotopwert der Planung von +130.489 Punkten gegenüber. Somit ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 62.347 Biotopwertpunkten.

Durch die o. g. artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wird gleichzeitig ein naturschutzfachlicher Ausgleich von 6.000 Ökopunkten generiert. Die verbleibenden 56.347 Punkte werden über das Ökokonto der Kreisstadt Bergheim ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt auf einer 11.270 qm großen Kompensationsfläche in der Erftaue südwestlich des Wohngebietes `Helle V´ in Quadrath-Ichendorf. Hier wurde im Jahre 2005 eine ehemalige Ackerfläche aufgeforstet und als Auwald angelegt.

Die Ablösung der Kosten für diese städtische Ökokontofläche ist ebenfalls Gegenstand des o. g. Städtebaulichen Vertrages zwischen der Kreisstadt und dem Vorhabenträger.

Kampfmittel

Im Vorfeld von Geländeuntersuchungen (Archäologie- und Bodenuntersuchungen) wurden Teilbereiche im Nordosten des Plangebietes bereits durch den Kampfmittelräumdienst untersucht bzw. geräumt. Entlang der Brauweilerstraße sowie im Kreuzungsbereich Brauweilerstraße/Von-Nell-Breuning-Straße hat jedoch noch vor Beginn der dort geplanten Baumaßnahmen mit Bodeneingriff bzw. Erdarbeiten eine weitere Überprüfung auf Kampfmittel zu erfolgen.

Archäologie

Anfang 2019 wurden vor Ort archäologische Untersuchungen durchgeführt. Nach Abschluss dieser Arbeiten und Auswertung der Befunde bestehen seitens des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland keine Bedenken gegen eine Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes.

Gestaltungssatzung

Die örtlichen Bauvorschriften wurden als separate Gestaltungssatzung erarbeitet – s. Anlage. Dabei wurden die Bestimmungen der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 220.1/Glessen „Südöstlich Dansweilerstraße“ weitgehend, teilweise aber auch etwas modifiziert, für die hier geplanten Allgemeinen Wohngebiete übernommen und mit weiteren zu den hier zusätzlich geplanten Mischgebietsnutzungen ergänzt.

Städtebauliche Verträge

Die Realisierung der erforderlichen externen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sowie der externen CEF-Maßnahmen wird über einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Kreisstadt und dem Vorhabenträger gesichert. Nähere Einzelheiten zu den v. g. Maßnahmen können dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der Artenschutzprüfung, dem Umweltbericht und der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

Durch die geplante Wohnbebauung entsteht ein zusätzlicher Bedarf in der sozialen Infrastruktur, insbesondere an Spielflächen, Plätzen in Kindertageseinrichtungen (KITA) und Plätzen in Grundschulen.
Da sich das Verfahren zur baulichen Realisierung von Spielflächen durch den Vorhabenträger bereits im realisierten Bebauungsplan Nr. 220.1/Gn bewährt hat und die neuen Spielflächen des Bebauungsplanes Nr. 275/Gn sich im direkten Anschluss daran befinden, werden die Spielflächen auch in diesem Bebauungsplan durch den Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der Kreisstadt errichtet.
Die (voraussichtlich) 6-gruppige KITA wird innerhalb des Bebauungsplangebietes jedoch durch die Kreisstadt erstellt. Die zusätzlichen Grundschulplätze werden nach Möglichkeit durch Erweiterung der im Sozialraum befindlichen Schulstandorte geschaffen.
Die Übernahme der Kosten für den zusätzlichen Bedarf in der v. g. sozialen Infrastruktur durch den Vorhabenträger wird ebenfalls durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Beide o. g. Verträge liegen als Entwurf in der Sitzung für die Ratsmitglieder zur Einsicht aus. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich bis zum Satzungsbeschluss in beiden Verträgen voraussichtlich noch kleinere Änderungen ergeben werden. Die abschließenden und unterschriebenen Fassungen der beiden Städtebaulichen Verträge werden zum Satzungsbeschluss für die Ausschuss- und Ratsmitglieder zur Einsicht ausliegen.

Des Weiteren wird bis zum Satzungsbeschluss noch ein Städtebaulicher Vertrag zur Erschließung des Baugebietes einschließlich der erforderlichen Umbaumaßnahmen in der Brauweilerstraße zwischen der Kreisstadt und dem Vorhabenträger erarbeitet. Gegenstand dieses Vertrages sind die Erschließungsplanungen innerhalb des Baugebietes sowie eine Verwaltungsvereinbarung mit Straßen.NRW zur Brauweilerstraße (L 213).

Sonstiges

Dieser Vorlage sind ein Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss, die Abwägungstabelle zu den Vorverfahren, das Städtebauliche Entwicklungskonzept sowie die Entwürfe der nachfolgend aufgeführten Unterlagen beigefügt: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanentwurfes, die zum Bebauungsplan gehörige Straßenausbauplanung mit den vorgesehenen Straßenhöhen, Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan, Umweltbericht, Gestaltungssatzung, zeichnerischer Teil der v. g. Satzung sowie die dazugehörige Begründung.

In der Sitzung werden das Städtebauliche Entwicklungskonzept, der Bebauungsplanentwurf und die o. g. Straßenausbauplanung aushängen.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung, die Archäologische Sachverhaltsermittlung, die Stellungnahme des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland hierzu, der Bericht zur Baugrunderkundung, eine Stellungnahme zu den Untersuchungsergebnissen der Baugrunduntersuchung, der Landschaftspflegerische Fachbeitrag, die Verkehrsuntersuchung und die Schalltechnische Untersuchung werden in der Sitzung ausliegen und können bei Bedarf den Fraktionen vorab zur Verfügung gestellt werden.

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)

Das Bebauungsplangebiet umfasst Flächen, auf denen ein Vorhabenträger gemeinsam mit der Kreisstadt Bergheim Planungsrecht schaffen möchte. Die Sachkosten für den Bebauungsplan werden von dem Vorhabenträger übernommen. Die für die Durchführung des Verfahrens erforderlichen Personalkosten sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim enthalten.

Entsprechend dem neuen Baulandmanagement der Kreisstadt Bergheim wird die Übernahme der Kosten für den zusätzlichen Bedarf in der sozialen Infrastruktur (hier Spielflächen, KITA-Plätze und Grundschulplätze) durch den Vorhabenträger über einen Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Ein weiterer Städtebaulicher Vertrag erfolgt zur Ablösung der Kosten für die Inanspruchnahme der städtischen Ökokontofläche und zur Sicherung der CEF-Maßnahmen.

Die Kosten für die Erschließung werden vom Vorhabenträger übernommen. Die Details der Erschließung und die Übernahme der Kosten der Erschließung werden in einem dritten Städtebaulichen Vertrag geregelt.

5. Darstellung der klimaschutzrelevanten Auswirkungen

Die geplante Bebauung führt kleinräumig zu einer Veränderung des Lokalklimas durch Luftstauungen und Wärmespeicherung infolge der Versiegelung der Flächen. Darüber hinaus kommt es hier zukünftig zu einem Schadstoffausstoß durch die zukünftigen Heizungsanlagen und dem Verkehr.

Die Auswirkungen auf das Lokalklima in Glessen werden entsprechend dem Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan als nicht erheblich eingestuft.

Durch die siedlungstypische Bepflanzung wird die Voraussetzung zur Bildung von Kaltluft in geringerem Umfang erhalten bleiben. Durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Auswirkungen auf das Klima darüber hinaus reduziert werden. Diesbezüglich sind die große zentrale Grünfläche, die grünen Wegeverbindungen zwischen dieser Grünfläche bis zum Freiraum, die Eingrünung des Gesamtgebietes, die Pflanzgebotsfestsetzungen sowie – beispielsweise – die Dachbegrünung der Flachdächer und das Mindestmaß an Vorgartenbegrünung zu nennen.

6. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB)
a) im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit 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.