Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 304/2025 öffentlich			
	Mitzeichnungen				
Dezernat: III FBL: Herr Gal	FBL 5	4.3	8.2	8.3	9.1
AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Kuhpfahl / Frau Stratmann	9.2	9.3	SWBM		

Vorgesehene Beratungsfolge	
Gremium	Datum
A.f. Planung und Städtische Betriebe	30.10.2025
Rat	24.11.2025

TOP	**Bebauungsplan Nr. 307/Fliesteden "Auf den Dreißig Morgen"** **a) Information über die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB** **b) Information über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB** **c) Information über die Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB** **d) Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung**

Beschlussvorschlag

a) Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Die dazu vom Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe am 22.02.2024 auf der Grundlage der Stellungnahmen der Verwaltung gefassten Beschlüsse werden nach erneuter Prüfung und Aktualisierung bestätigt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.

b) Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die dazu vom Ausschuss für Planung Städtische Betriebe am 25.06.2025 auf der Grundlage der Stellungnahmen der Verwaltung gefassten Beschlüsse werden nach erneuter Prüfung und Aktualisierung bestätigt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.

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

d) Der Bebauungsplan Nr. 307/Fliesteden „Auf den Dreißig Morgen" wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplans Nr. 307 / Fliesteden „Auf den Dreißig Morgen" ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Wohngebiets mit Kindertagesstätte am nördlichen Rand des Stadtteiles Fliesteden zu schaffen.

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

2. Sachverhalt

Im Fokus der Planung steht die Entwicklung eines gesamtheitlichen Wohngebietes und eine optimale städtebauliche Arrondierung im nordwestlichen Ortsrandbereich von Fliesteden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 307/Fliesteden „Auf den Dreißig Morgen" besteht die Möglichkeit, den Bereich für Wohnungsbau zu entwickeln und den Stadtteil

langfristig als attraktiven Wohnstandort zu erhalten.

Bauleitplanverfahren

Der Rat der Kreisstadt Bergheim fasste in seiner Sitzung am 13.02.2023 den Beschluss zur **Aufstellung** des Bebauungsplans Nr. 307 / Fliesteden „Auf den Dreißig Morgen".

Im Rahmen seiner Sitzung am 02.02.2023 hat der Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe für den Bebauungsplan Nr. 307 / Fliesteden „Auf den Dreißig Morgen" die **frühzeitige Unterrichtung** der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen. Die beiden Verfahren zur frühzeitigen Unterrichtung erfolgten in der Zeit vom 08.03.2023 bis einschließlich 11.04.2023.

Im Rahmen seiner Sitzung am 22.02.2024 hat der Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe für den Bebauungsplan Nr. 307 / Fliesteden „Auf den Dreißig Morgen" die **Beteiligung** der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die Durchführung der Beteiligungsverfahren erfolgte in der Zeit vom 28.03.2024 bis einschließlich 15.05.2024.

Im Rahmen seiner Sitzung am 25.06.2025 hat der Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe für den Bebauungsplan Nr. 307/Fliesteden „Auf den Dreißig Morgen" die **erneute Beteiligung** der Öffentlichkeit und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Die Durchführung der Beteiligungsverfahren erfolgte in der Zeit vom 04.08.2025 bis einschließlich 08.09.2025.

Anlass und Erfordernis der erneuten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB

Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung erfolgten hinsichtlich der technischen Planung des Vorhabens notwendige Änderungen, die auch Einfluss auf die Festsetzungen im Bebauungsplan haben. So mussten beispielsweise die Straßenausbauhöhen sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen geändert werden. Die für das Bauleitplanverfahren erforderlichen Gutachten und die Entwürfe der Planzeichnung, der Textlichen Festsetzungen, der Begründung und des Umweltberichts mussten entsprechend den Änderungen angepasst werden. Aufgrund der o. g. Änderungen bestand die Erforderlichkeit, eine erneute Beteiligung durchzuführen.

Die im Rahmen der o. g. Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen und die dazugehörigen Abwägungs- und Beschlussvorschläge der Verwaltung sind in Form von drei tabellarischen Übersichten dargestellt und dieser Vorlage als Anlagen beigefügt.

Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept wird die planerischen Ansätze der bereits bestehenden Wohnbebauung mit Blick auf Freiraum, Nutzungs- und Erschließungsstruktur aufnehmen, diese in geeigneter Weise fortführen und aufgrund der sensiblen Lage im Übergang vom Siedlungsbereich zum freien Landschaftsraum ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung legen.

Zur Abrundung des Ortsrandes sieht die Planung in Anlehnung an die bestehende Bebauung in der Umgebung etwa 41 Hauseinheiten in Form von 32 Doppelhaushälften und neun freistehenden Einfamilienhäusern sowie eine Kindertagesstätte im Nordosten vor. Die Gebäude sind mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Durch den bereits bestehenden und zukünftig zu erwartendem Bedarf an Kitaplätzen im Sozialraum III (Rheidt-Hüchelhoven, Büsdorf, Fliesteden und Glessen) ist im Plangebiet der Standort einer dreigruppigen Kita vorgesehen.

Der Ortsrand ist als öffentliche Grünfläche bzw. als Übergang in die freie Landschaft geplant, welche eine ca. 290 m² große Spiel- und Freizeitfläche integrieren soll.

Mit Blick auf die Niederschlagswasserbeseitigung ist am nordwestlichen Rand des Plangebiets eine Regenversickerungsmulde vorgesehen. Das Niederschlagswasser soll nicht in den Kanal eingeleitet werden. Das von den Grundstücken und Erschließungsflächen abfließende Wasser soll nur in oberflächennahen, flachen Mulden versickern. Das Regenwasser muss auf der Geländeoberfläche gehalten werden und über die befestigten Flächen und mit Rinnen der Versickerungsmulde in der öffentlichen Grünfläche zugeführt werden.

Verkehrliche Erschließung

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption erfolgt die Erschließung des Plangebiets über die St.-Simeon-Straße sowie über die Bonnstraße. Die Anbindung zur Gottfried-Stahl-Straße ist in fußläufiger Form unter Berücksichtigung einer Durchfahrtsmöglichkeit für Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung der neuen Wohnbauflächen erfolgt über eine Wohnstraße. Drei Stichwege nach Norden erschließen jeweils bis zu acht bzw. vier Wohneinheiten. Die Kindertagesstätte wird östlich über die Verlängerung bzw. Weiterführung der Bonnstraße erschlossen. Durch eine im Norden innerhalb der Grünfläche vorgesehene Wegeverbindung entlang der Ortsrandeingrünung wird das fußläufige Erschließungsnetz komplettiert.

Im Rahmen einer **gutachterlichen Verkehrsuntersuchung** wurden die verkehrlichen Auswirkungen bewertet. Entsprechend den Ausführungen des Gutachters können auch mit dem Neuverkehrsaufkommen die Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall an den Knotenpunkten jederzeit mit einer sehr guten Qualität des Verkehrsablaufs (QSV A) abgewickelt werden.

Seitens der Anwohner*innen wurden im Rahmen einer Stellungnahme und Unterschriftenliste Einwendungen bzgl. der verkehrlichen Anbindung des Plangebiets über zwei statt drei Erschließungsstraßen vorgebracht. Im Ergebnis einer **Ortsbegehung in Fliesteden** am 20.06.2023 zur Erläuterung der Verkehrsthematik hat sich der beauftragte Gutachter unter Berücksichtigung möglicher Varianten der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz erneut der Berechnung und Prüfung der Verkehrssituation angenommen.

Das prognostizierte Verkehrsaufkommen ist gemäß gutachterlichen Ausführungen auf Grundlage der Regelwerke und im Hinblick auf die Umfeldnutzungen als verträglich zu bewerten. Die bestehenden Fahrbahnquerschnitte sind auch für die zu erwartenden Verkehrsbelastungen angemessen. Laut Verkehrsgutachten zeigt sich, dass zwei Varianten einer verkehrlichen Erschließung des Plangebietes – in Form von drei Anbindungen oder zwei Anbindungen – verkehrsprognostisch umsetzbar sind. Variante 1 sieht die Erschließung über jeweils einen Anbindungspunkt an die zwei Bestandsstraßen Bonnstraße und St.-Simeon-Straße vor. An die Gottfried-Stahl-Straße werden ausschließlich die Einfamilienhäuser im nordwestlichen Plangebiet angeschlossen, eine Anbindung an die Planstraße ist nur für den Fußverkehr unter Berücksichtigung einer Durchfahrtmöglichkeit für Rettungs- und Müllfahrzeuge geplant (Abpollerung im Rahmen einer verkehrsrechtlichen Anordnung). In Variante 2 ist die Erschließung des Wohngebiets über jeweils einen Anbindungspunkt an die drei Bestandsstraßen Bonnstraße, Gottfried-Stahl-Straße und Sankt-Simeon-Straße geplant. Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht mit seinen Festsetzungen beide Varianten einer verkehrlichen Erschließung, eine Konkretisierung erfolgt im Zuge der Straßenausbauplanung.

Ökologie

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB und in Verbindung mit § 14 und § 15 BNatSchG, sind Eingriffe in Natur- und Landschaft auszugleichen. Bevorzugt wird der Ausgleich am Ort des Eingriffs. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden in einem **Landschaftspflegerischen Fachbeitrag** dargelegt.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass nach Umsetzung der Planungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Ausführungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags eine ausgeglichene ökologische Bilanz mit einem geringfügigen Überschuss entstanden ist.

Um im Plangebiet grüne Strukturen sicherzustellen, werden Bäume und Hecken zur Pflanzung festgesetzt. Zur Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild wird als Abgrenzung des Plangebietes zur freien Landschaft ein Landschaftsheckensaum vorgesehen. Es wird festgesetzt, dass die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zeichnerisch festgesetzte Fläche am nördlichen Ortsrand auf einer Breite von 5 m mit einer dreireihigen Landschaftshecke mit einer Pflanzenauswahl aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist.

Artenschutz

Zu dem Bauleitplanverfahren wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Vorprüfung ASP I, Abschlussbericht – ASP II) durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass als Kompensation für den Verlust von Feldlerchen-Brutplätzen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mindestens 8 Feldlerchen-Fenster angelegt werden.

Städtebauliche Verträge

Durch die geplante Wohnbebauung entsteht ein zusätzlicher Bedarf in der sozialen Infrastruktur an Spiel- und Freizeitflächen, Plätzen für Kindertageseinrichtungen und an Grundschulplätzen. Die Übernahme der Kosten für den zusätzlichen Bedarf in der o. g. sozialen Infrastruktur durch den Vorhabenträger wird durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Die erforderliche Spiel- und Freizeitfläche (ca. 290 m²) wird vom Vorhabenträger in

enger Abstimmung mit der Kreisstadt geplant und umgesetzt. Zudem wird eine dreigruppige Kindertagesstätte auf einem ca. 2.200 m² großen Grundstück innerhalb des Plangebiets durch die Kreisstadt geschaffen. Die zusätzlichen Grundschulplätze werden innerhalb des Sozialraums III realisiert.

Des Weiteren wird durch einen weiteren städtebaulichen Vertrag die Herstellung bzw. Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Kreisstadt und dem Vorhabenträger geregelt. Einzelheiten zu diesen Ausgleichsmaßnahmen können dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen werden.

Die Entwürfe der städtebaulichen Verträge können in der Sitzung seitens der Ausschuss- und Ratsmitglieder eingesehen werden.

Des Weiteren wird bis zum Satzungsbeschluss noch ein Städtebaulicher Vertrag zur Erschließung des Baugebietes erarbeitet.

Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 BauO NRW (Gestaltungssatzung)

Parallel zum Bebauungsplan wurde eine Gestaltungssatzung erarbeitet. In dieser wurden bauordnungsrechtliche Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, im Wesentlichen zu Fassaden, zur Dachform, zur Dacheindeckung, zur Farbgestaltung der Fassaden und Dacheindeckungen und zu Werbeanlagen, formuliert.

In diesem Kontext wird auf die Vorlage zur Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 BauO NRW (Gestaltungssatzung) verwiesen.

Einzelheiten der Planung

Dieser Vorlage sind der Übersichtsplan, die Abwägungstabellen der Beteiligungsverfahren, die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen, die Begründung und der Umweltbericht beigefügt.

In der Sitzung werden neben dem Bebauungsplan auch die zugrundeliegenden Fachgutachten, d. h. der Landschafspflegerische Fachbeitrag, die Artenschutzprüfung, das Baugrundgutachten, die gutachterlichen Stellungnahmen zur Deklarationsanalytik an Bodenmischproben für Ausschreibungszwecke und zur Bezugnahme auf die Messergebnisse der Grundwasser-Messstelle „27/937251", der Bericht zur Vorplanung der Grundstücksentwässerung, das Gutachten zur Verkehrsuntersuchung sowie das Sicherheitsaudit, aushängen bzw. ausliegen. Diese können den Fraktionen bei Bedarf vorab zur Verfügung gestellt werden.

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

Auf den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wird verzichtet. Als Konsequenz ist eine angestrebte wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich nicht möglich.

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

Die Kosten für die städtebaulichen Leistungen und die aus dem Planverfahren resultierenden Fachgutachten werden vom Vorhabenträger übernommen. Die für die Durchführung des Verfahrens erforderlichen Personalkosten sind im Haushalt der Kreisstadt enthalten.

Die Übernahme der Kosten für den zusätzlichen Bedarf in der sozialen Infrastruktur durch den Vorhabenträger sowie an der Erschließung des Gebiets wird im Rahmen entsprechender städtebaulicher Verträge geregelt.

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

Mit der geplanten baulichen Entwicklung des Plangebietes wird es zu Versiegelungen von Flächen, zu Barrierewirkungen durch die Neubauten hinsichtlich der Luftströme sowie Immissionen durch den Verkehr kommen. Durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes und Vorschriften der Gestaltungssatzung, z. B. Pflanzgebotsfestsetzungen, sollen diese Auswirkungen reduziert werden.

Die Durchführung der Planung führt entsprechend dem Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan zu keiner bewertbaren Änderung der derzeit planerisch gegebenen klimatischen Entwicklung.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind Maßnahmen vorgesehen, die der Klimaanpassung dienen, wie z. B. die Errichtung der Gebäude mit einer Wärmeversorgung über Luftwärmepumpen, wodurch der CO2-Verbrauch

gegenüber herkömmlichen Heizsystemen wie Öl oder Erdgas deutlich reduziert wird. Zudem sollen klimaresiliente Baumarten im Neubaugebiet gepflanzt werden, welche eine innerörtliche Überhitzung des Mikroklimas zusammen mit anderen grünordnerischen Maßnahmen im Planungsgebiet drosseln können.

6. Bürgerbeteiligung

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

a) im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
b) im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
c) im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) 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 Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.