Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 236/2024 öffentlich			
	Mitzeichnungen				
Dezernat: III FBL: Herr Gal	FBL 5	FBL 9	1.3	8.3	SWBM
AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Dehnrich					

Vorgesehene Beratungsfolge	
Gremium	Datum
A.f. Planung und Städtische Betriebe	13.06.2024
Rat	24.06.2024

TOP	**Bebauungsplan Nr. 38.1/Bm „Stadtkern" – 4. Änderung „Altstadtforum Bergheim" a) Information über die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 (1) und gem. § 4 (1) BauGB b) 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 c) 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 Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die dazu vom Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe am 21.03.2024 auf der Grundlage der Stellungnahmen der Verwaltung gefassten Beschlüsse werden nach erneuter Prüfung bestätigt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.

b) 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.

c) Der Bebauungsplan Nr. 38.1/Bm „Stadtkern" – 4. Änderung „Altstadtforum Bergheim", aufgestellt in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines zeitgemäßen Wohnungsbauvorhabens im nordwestlichen Teil der Altstadt von Bergheim zu schaffen.

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

2. Sachverhalt

Das innerstädtische Areal zwischen der Stadtmauer, der Lippertsgasse und der Hauptstraße bildet eine wertvolle Potential- und Entwicklungsfläche im zentralen Bereich des Hauptzentrums von Bergheim innerhalb des INSEK-Gebietes. Städtebaulich bietet sich hier ein Wohnstandort in der Stadt mit unmittelbarer Anbindung an die Fußgängerzone Bergheims und Nähe von Versorgungs- und Einkaufseinrichtungen sowie einem guten ÖPNV-Anschluss. Eine städtebaulich hochwertige Entwicklung ist daher angezeigt.

Bauleitplanverfahren

Da es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die auch die für ein beschleunigtes Verfahren maximal zulässige Grundfläche von 20.000 qm weit unterschreitet, kann das Verfahren gem. 13a BauGB durchgeführt werden. In diesem Verfahren wird auf den Umweltbericht, die ökologische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, die Auflistung der umweltbezogenen Informationen in der Bekanntmachung und die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Des Weiteren kann auf die Durchführung der Frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet werden. Vor dem Hintergrund, mögliche Änderungen nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans zu vermeiden, wurde empfohlen, die Frühzeitige Unterrichtung durchzuführen.

Der Rat der Kreisstadt Bergheim fasste in seiner Sitzung am 19.12.2022 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung „Altstadtforum Bergheim" des Bebauungsplans Nr. 38.1/Bm „Stadtkern" gem. § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Im Rahmen seiner Sitzung am 15.12.2022 hat der Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe für die 4. Änderung „Altstadtforum Bergheim" des Bebauungsplans Nr. 38.1/Bm „Stadtkern" die frühzeitige Unter-richtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-lange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen. Die Verfahren zur frühzeitigen Unterrichtung erfolgten in der Zeit vom 30.01.2023 bis einschließlich 01.03.2023.

Für die 4. Änderung „Altstadtforum Bergheim" des Bebauungsplans Nr. 38.1/Bm „Stadtkern" hat der Aus-schuss für Planung und Städtische Betriebe in seiner Sitzung am 21.03.2024 die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die Verfahren erfolgten in der Zeit vom 08.04.2024 bis einschließlich 17.05.2024.

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

Baudenkmal- und Bodendenkmalpflege

Das geplante Vorhaben, welches innerhalb des den mittelalterliches Stadtkern von Bergheim umfassenden Denkmalbereichs „Stadtkern Bergheim" liegt, wird durch eine Vielzahl vorhandener Bestandsgebäude westlich, östlich und südlich flankiert. Nördlich begrenzt die historische Stadtmauer den Planungsraum, so dass die Neubebauung als zusätzlich bauliches Element das städtisch anmutende Umfeld ergänzt.

Die gesamte Vorhabenfläche liegt innerhalb des eingetragenen Bodendenkmals BM 120, Altstadt und Stadtmauer Bergheim im nordwestlichen Bereich der Stadtbefestigung.

Für die Vorhabenfläche besteht laut LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland eine konkrete Befunderwartung. Es ist davon auszugehen, dass sich im ungestörten Untergrund Überreste der historischen Bebauung und Nutzung erhalten haben. Um die vermutlich im Boden erhaltene Denkmalsubstanz bewerten zu können, wurde eine denkmalpflegerische Sachverhaltsermittlung durchgeführt, die zu der Erkenntnis führte, dass im Zuge der vorgesehenen Baumaßnahmen baubegleitende archäologische Untersuchungen notwendig sind. Der Bebauungsplan setzt eine entsprechende Verpflichtung zur Durchführung dieser Baubegleitung fest.

Städtebauliche Konzeption

Seitens eines Vorhabenträgers liegt ein mit der Verwaltung abgestimmtes Bebauungskonzept für eine ca. 4.200 qm große Baugebietsfläche vor, das den Zielen der Kreisstadt entspricht und die Grundlage für das erforderliche Bebauungsplanverfahren darstellt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Grundstück einen Wohnkomplex, bestehend aus 4 Geschosswohnungsbauten mit insgesamt ca. 56 Wohneinheiten, zu errichten. Alle vier Gebäude sollen stark abgestuft werden, so dass mit den Terrassen sowie den zusätzlichen Balkonen erlebbare Außenwohnbereiche entstehen, die einen wesentlichen zusätzlichen Betrag zur Wohnqualität liefern. Hecken und kleine Grünflächen gliedern den Freiraum und leiten Besucher*innen und Bewohner*innen durch den Wohnkomplex.

Unterhalb des Gebäudekomplexes ist eine Tiefgarage geplant, in der die notwendigen Stellplätze untergebracht werden. Die Einfahrt zur Tiefgarage wurde an der Straße An der Stadtmauer platziert. Eine weitere Erschließung ist über einen Stichweg von der Lippertsgasse aus geplant. Über diesen Stichweg und einem nachfolgenden Weg besteht zukünftig für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, die Fußgängerzone der Hauptstraße zu erreichen.

Die städtebauliche Entwicklung dieses bisher durch Garagen, Gärten und Nebenanlagen gekennzeichneten Bereiches bietet die Chance, der bestehenden Nachfrage nach einer qualitativ hochwertigen Wohnbebauung in Bergheim zu entsprechen. Der Standort ist bestens geeignet für eine Wohnnutzung, da die Flächenverfügbarkeit gegeben ist, er bereits vollständig erschlossen ist und über eine günstige Erreichbarkeit aller notwendigen Infrastruktureinrichtungen verfügt.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was überwiegend den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Bergheim entspricht und dazu dient, die Fläche der wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Damit wird dem Ziel der Planung, nämlich der Bereitstellung von Wohnbauland, in angemessener Weise Rechnung getragen. Außerdem wird damit vermieden, dass sich Nutzungen, die nicht dem städtebaulichen Ziel eines durchmischten, von Wohnnutzung geprägten Stadtquartiers entsprechen, ansiedeln.

Höhe der Gebäude

Die Bebauung ist unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange auf eine maximale Höhe begrenzt. Die drei Gebäude im nördlichen Teil des Geltungsbereiches, welche Bezug zur Stadtmauer nehmen, sind dreigeschossig mit einer Höhe von maximal 10,5 Metern und einem darüber liegenden, zurückspringenden Staffelgeschoss, sodass sich eine maximal zulässige Gesamthöhe von 13 Metern ergibt. Das Staffelgeschoss springt um mindestens 1,5 Meter zurück, wodurch die Gebäude optisch zurückhaltend gestaltet werden und insofern weniger dominant in Erscheinung treten.

Das südliche Mehrfamilienhaus des Gebäudekomplexes nimmt Bezug auf das sich in der Umgebung befindliche denkmalrechtlich geschützte Haus in der Hauptstraße Bergheims. Das Haus wird mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss errichtet. Die maximale Höhe der Attika von 11 Metern bezieht sich auf die Traufhöhe des denkmalgeschützten Gebäudes und soll dieses nicht überragen.

Die Wirkung der historischen Stadtmauer wird auf diese Weise erhalten und auch die vorhandenen Gebäude entlang der Hauptstraße, die Bestandteile der Denkmalzone sind, werden durch diese Vorgaben in ihrer Wirkung geschützt.

Fassadengestaltung

Um Aspekte der Denkmalpflege zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan im Rahmen des Festsetzungskataloges eine örtliche Bauvorschrift, die Vorgaben zur Farbgebung der Gebäude und der Verwendung von Materialien formuliert. Ferner werden die Dachform und Dachneigung, Dacheindeckung, die Art und Höhe von Einfriedungen, Umfang der Begrünung von Gärten und Vorgartenzone sowie die Höhe von Nebenanlagen bestimmt.

Demnach sollen die Gebäude im gesamten Erdgeschossbereich allseitig als Natursteinplattenfassade mit braun – beiger Farbgebung ausgebildet werden. Als Fugenfarbe kommt dabei nur ein Ton entsprechend dem Naturstein in Betracht. Bei den übrigen Geschossen ist nur eine Putzfassade mit einer Körnung von 2 – 3 mm und mit der Farbgebung Altweiß zulässig.
Es dürfen ferner nur Fenster in weißer Farbe eingebaut werden, In den Obergeschossen sind bei der Abgrenzung von Balkonen und zurückversetzten Geschossen flächige Plattenverkleidungen mit Sichtschutzperforation als Ast- / Blättermuster, Farbgebung RAL 7006 Beigegrau zu verwenden.

Technische Erschließung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muss lediglich für das Plangebiet ergänzt werden. Dazu zählen insbesondere das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz (Wasser, Abwasser, Energie usw.).

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und an die vorhandene Mischkanalisation in der Straße „An der Stadtmauer" angeschlossen.

Städtebaulicher Vertrag

Zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist zur Übernahme der Kosten für die mit dem Vorhaben erforderliche Erweiterung der sozialen Infrastruktur der Kreisstadt Bergheim – Spiel- und Freizeitflächen, Kindertageseinrichtungen, Grundschule – mit dem Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Hinsichtlich der Berechnung der Wohneinheiten wurden hier die aufgrund des derzeitig vorliegenden Planungsrechtes möglichen Wohneinheiten gegenüber der zukünftigen Anzahl der Wohneinheiten zum Abzug gebracht.

Der städtebauliche Vertrag kann in der Sitzung seitens der Ausschuss- und Ratsmitglieder eingesehen werden.

Des Weiteren erfolgt die Erarbeitung eines städtebaulichen Vertrags zur Erschließung des Plangebietes.

Einzelheiten der Planung

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

In der Sitzung wird der Bebauungsplanentwurf aushängen.

Zudem werden die aus dem Planverfahren resultierenden Gutachten, das Verkehrsgutachten, das Lärmgutachten, das Artenschutzgutachten, die archäologische Untersuchung und die Stellungnahme des LVR in der Sitzung ausliegen und können den Fraktionen bei Bedarf vorab zur Verfügung gestellt werden.

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

Auf die Bebauungsplanänderung wird verzichtet. Als Konsequenz ist die 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)

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

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)

Die geplante Bebauung führt kleinräumig zu einer Veränderung des Lokalklimas durch Luftstauungen und Wärmespeicherung infolge der Versiegelung der Flächen, durch die Beseitigung der heute dort vorhandenen Bäume und durch die Speicherung von Wärme in den Baukörpern. Inwieweit es hier zukünftig zu einer Auswirkung auf die Luft durch die zukünftigen Heizungsanlagen kommt, ist abhängig von gesetzlichen Vorschriften und der Energiekonzeption der zukünftigen Energieversorgung im Plangebiet.

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 Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.