

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 573/2023 öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: I i.V. III FBL: Herr Gal AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Frau Hoffmann	FBL 1	FBL 5	8.3	9.1	9.2
	9.3	SWBM			
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium				Datum	
A.f. Planung und Städtische Betriebe				22.02.2024	
Rat				26.02.2024	

TOP	Bebauungsplan Nr. 309 / Niederaußem "Im Euel" a) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans b) Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB
------------	---

Beschlussvorschlag

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 309 / Niederaußem „Im Euel“ wird gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Plangeltungsbereich

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

Beschlussvorschlag für den Ausschuss für Planung und städtische Betriebe

- b) Für den Bebauungsplan Nr. 309 / Niederaußem „Im Euel“ 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 Bebauungsplans Nr. 309 / Niederaußem „Im Euel“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen klimafreundlichen Wohngebietes im Südosten des Stadtteils Niederaußem zu schaffen.

Mit den o. g. Beschlüssen sollen das Bebauungsplanverfahren eingeleitet sowie die Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs durchgeführt werden.

2. Sachverhalt

Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der hohen Wohnraumbedarfe infolge des Bevölkerungswachstums der Agglomeration Köln/Bonn, soll im Südosten des Stadtteils Niederaußem ein klimafreundliches Baugebiet entwickelt werden.

Aufgrund der zu erwartenden Stilllegung des Kraftwerks Niederaußem und dem damit verbundenen Strukturwandel im Rheinischen Revier sowie der Verlegung der RWE-Verwaltungszentrale nach Niederaußem ist zu erwarten, dass in den nächsten Jahren der Druck auf dem Wohnungsmarkt in Bergheim steigen wird und gleichzeitig die Stadtteile Nieder- und Oberaßem zunehmend an Attraktivität gewinnen.

Das neue Wohngebiet soll darüber hinaus dazu beitragen, die städtebaulichen und freiraumbezogenen Strukturen der Stadtteile Niederaußem und Oberaßem zu verknüpfen. Die Wohnnutzung ergänzende, nicht störende gewerbliche und soziale Nutzungen dienen zur Durchmischung des neuen Wohngebietes und schaffen zusätzliche Funktionen für beide Stadtteile.

Das neue Quartier soll über die Nutzung von regenerativen Energien klimafreundlich und nachhaltig gestaltet werden. Darüber hinaus sind verschiedene Angebote zur Förderung von alternativen Mobilitätsformen vorgesehen. Geplant sind vielfältige Wohntypologien, die den gegenwärtigen Bedarfen im Bereich des barrierefreien

Wohnens entsprechen sollen.

Ziel ist es des Weiteren, das neue Wohngebiet über die geplante Verlängerung der Stadtbahnlinie 4 (Vorstudie Stadtbahnstrecke Widdersdorf - Brauweiler – Niederaußem, büro stadtVerkehr, 2021) mit einem zusätzlichen ÖPNV-Angebot an Köln anzubinden. Die Voraussetzung, damit eine Verlängerung der Stadtbahnlinie bis Niederaußem entsprechend der genannten Vorstudie rentabel ist, ist die Ausnutzung des vorhandenen Flächenpotentials in Niederaußem zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für mindestens 3.010 EW.

Ausgangssituation und Planerische Rahmenbedingungen

Regionalplan Köln

Sowohl im Regionalplan Köln, als auch im Entwurf des Regionalplans Köln im Rahmen der Neuaufstellung ist der gesamte Geltungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Eine bauliche Entwicklung entspricht damit den aktuellen und zukünftigen regional- und landesplanerischen Vorgaben. Darüber hinaus ist im Entwurf des Regionalplanes zusätzlich die Stadtbahnverlängerung der Linie 4 von Köln-Widdersdorf nach Bergheim-Niederaußem dargestellt, für die im geplanten neuen Baugebiet die Endhaltestelle vorgesehen ist.

Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als „Wohnbaufläche“ dargestellt, teilweise als „Fläche für Landwirtschaft“. Im Westen des Geltungsbereichs ist zudem eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Park“ dargestellt. Somit widerspricht der Flächennutzungsplan teilweise den Zielsetzungen der Planung und muss geändert werden. Die 153. Änderung des Flächennutzungsplans „Im Euel“ wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Bebauungsplan

Durch den Bebauungsplan Nr. 309/Na „Im Euel“ werden mehrere Bebauungspläne in Teilen überlagert. In den Bereichen, für die aktuell Planungsrecht durch die Bebauungspläne besteht, werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 309/Na mit seinem Inkrafttreten die jeweils geltenden Bebauungspläne ersetzen. Für die weiteren Bereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 309/Na wird erstmalig verbindliches Planungsrecht geschaffen. Diese sind aktuell planungsrechtlich Außenbereich nach § 35 BauGB.

Folgende Bebauungspläne werden durch den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 309/Na „Im Euel“ überlagert:

Bebauungsplan Nr. 002/Na „Niederaußem Ost“ (rechtsverbindlich 1965)

Die Überlagerung erfolgt an der nordwestlichen Grenze des geplanten Geltungsbereiches. Für einen Teilbereich wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz und für einen nördlich davon gelegenen Teilbereich eine Fläche für den Allgemeinen Bedarf (Schulgrundstück) festgesetzt. Beide Festsetzungen wurden nicht realisiert, die Flächen sind heute überwiegend Teil der vorhandenen Grünachse.

Bebauungsplan Nr. 10/Na „Brandenburger Straße“ (rechtsverbindlich 1968)

Die Überlagerung erfolgt an der nördlichen Grenze des geplanten Geltungsbereiches. Hier wird der südlichste Zipfel des vorhandenen Bebauungsplanes überlagert. Darin werden eine öffentliche Grünfläche und ein Erschließungsweg festgesetzt. Die Grünfläche wurde nicht realisiert, der Bereich wird heute landwirtschaftlich genutzt.

Bebauungsplanes Nr. 200.1/Oa-Na „Versorgungsbereich Im Euel“ (rechtsverbindlich 2007)

Die Überlagerung erfolgt an der südlichen Grenze des geplanten Geltungsbereiches in kleinen Teilbereichen. Das betrifft den festgesetzten Lärmschutzwall nördlich der Peter-Achnitz-Straße und den nördlichen Teil der Planstraße B. Beide Maßnahmen wurden realisiert.

Bebauungsplan Nr. 278/Na „Peter-Achnitz-Straße“

Die Überlagerung erfolgt an der südlichen Grenze des geplanten Geltungsbereiches. Das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 278/Na „Peter-Achnitz-Straße“ wurde nach der frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2016 in einen westlichen (BP 278.1/Na "Peter-Achnitz-Straße – West", rechtsverbindlich 2017) und östlichen Bereich (geplanter BP 278.2/Na "Peter-Achnitz-Straße – Ost", Verfahren nicht weitergeführt) geteilt.

Der Bebauungsplan Nr. 278.1/Na "Peter-Achnitz-Straße – West" wird im Bereich der Planstraßen 1 und 2 sowie des Mischgebietes 1 überlagert. Das Mischgebiet 1 wurde noch nicht realisiert, der Bereich wird als Lagerplatz genutzt.

Landschaftsplan und Schutzgebiete

Im Landschaftsplan des Rhein-Erft-Kreises Nr. 7 „Rommerskirchener Lößplatte“ wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309/Na als Entwicklungsziel für die Landschaft die Anreicherung einer im Ganzen zu erhal-

tenden Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen dargestellt. Es werden keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft im Geltungsbereich dargestellt. Vermerkt ist nur eine Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme (§ 26 LG NRW). Dabei handelt es sich um die Pflanzung von Sträuchern innerhalb der Mastgevierte, soweit diese nicht betoniert sind. Die Maßnahme dient zur Belebung der Landschaft.

Hochwasser und Starkregen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309/Na befindet sich nicht im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Aufgrund seiner großen Entfernung zu maßgeblichen Fließgewässern wird das Plangebiet auch nicht in Hochwassergefahren bzw. Hochwasserrisikokarten dargestellt. Etwa 500 m nördlich des Plangebietes ist das Asperschlager Fließ entlang der Asperschlagstraße verrohrt.

Entsprechend der Vereinfachten Starkregen-Gefährdungsabschätzung (2022), die die Kreisstadt Bergheim als Vorstufe zur Kommunalen Starkregengefahrenkarte erstellt hat und entsprechend der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW können bei extremen Starkregen (90 mm/h, D= 60 min) im Gebiet vor allem im Nordwesten (entsprechend des Gefälles) Wassertiefen zwischen 0,5-1 m auftreten. Im zu erstellenden Entwässerungskonzept muss dieser Aspekt betrachtet werden.

Altlasten und Kampfmittel

Zum bisherigen Zeitpunkt sind keine Altlasten oder Kampfmittel auf der Fläche bekannt. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Anfrage an den Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf).

Immissionsschutz

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird bis zur Durchführung der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ein schalltechnischer Fachbeitrag erarbeitet, welcher die schalltechnischen Auswirkungen der Planung quantifiziert und bewertet.

Denkmalschutz und Bodendenkmäler

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Baudenkmäler vorhanden.

Zur Erfassung der Bodendenkmäler und sonstiger Archäologischer Funde wurde im Jahr 2022 durch das Unternehmen Goldschmidt – Archäologie und Denkmalpflege eine historische Recherche sowie eine planungsrechtliche Prognose zur Beurteilung des Baugebietes durchgeführt. Aufgrund der guten Böden war das Gebiet bereits in vorgeschichtlicher Zeit besiedelt und bewirtschaftet. Archäologische Funde belegen für Niederaußem und Oberaßem eine frühe Besiedlung, vermutlich seit der jüngsten Steinzeit.

Im Nordwesten des Plangebietes konnte eine römische Trümmerstelle bzw. eine stark zerpflegte Streuung von Ziegeln und Scherben des 2./3. nachchristlichen Jahrhunderts und im Südosten eine leichte Verdichtung römischer und vorgeschichtlicher Funde festgestellt werden. Bei der Bebauung dieser Flächen wird der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland einbezogen.

Planungsrechtlich relevant ist eine Fläche im Zentrum des Plangebietes, die als Bodendenkmal 256 eingetragen ist. Hier gibt es Oberflächenfunde (Gruben, Gräben, Pfostengruben, Hausgrundrisse u. a.), die auf Siedlungsstellen vorgeschichtlicher und römischer Zeit hindeuten. Dieses Bodendenkmal wird im stadtbaulichen Konzept entsprechend berücksichtigt und nicht überbaut. Alle dort durchgeführten Maßnahmen erfolgen ebenfalls in Abstimmung mit dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland.

Umweltbelange, Natur und Landschaft

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden bis zur Durchführung der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ein Umweltbericht (Teil B der Begründung) und ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet.

Die umweltrelevanten Belange und Schutzgüter werden im landschaftspflegerischen Begleitplan erfasst und hinsichtlich ihrer Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet. Die Auswirkungen der Planungen werden aufgezeigt, in ihrer Erheblichkeit gewichtet und im Bebauungsplan Nr. 309/Na „Im Euel“ Maßnahmen zur Minderung, zur Kompensation und zum Ausgleich der Eingriffe festgelegt.

Artenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 309/Na „Im Euel“ sowie angrenzende Bereiche wurde bereits 2023 mit der Erstellung eines Fachbeitrags zur Artenschutzprüfung inkl. faunistischer Erfassungen begonnen. Die Artenschutzprüfung umfasst die Stufen I (Vorprüfung) und II (Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände). Die Stufe II ist mit Ausnahme der Untersuchung des Feldhamsters abgeschlossen. Im Frühjahr 2024 erfolgt eine

Kartierung des Feldhamsters.

Als Ergebnis der Artenschutzprüfung der Stufen I und II wurden Brutvorkommen der planungsrelevanten Feldlerche, des Mäusebussards sowie des regional gefährdeten Sumpfrohrsängers im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Hinzu kommen potenzielle Flugrouten von Fledermäusen, darunter die Wasserfledermaus als einzige gemeldete Art mit hoher Lichtempfindlichkeit. Des Weiteren kommt die Haselmaus am Südrand des Plangebiets vor.

Als Maßnahmen für den Artenschutz sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (vgl. Vorentwurf der Begründung zum B-Plan Nr. 309/Na „Im Euel“).

Unter Berücksichtigung allgemeiner Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenfenster, Gehölzschonung, gestaffelte Gehölzentnahme) und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen für Feldlerche, Mäusebussard, Sumpfrohrsänger und möglicherweise des Feldhamsters kann der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. I BNatSchG bei Realisierung des geplanten Baugebietes ausgeschlossen werden.

Verkehrliche Erschließung

Überregional ist das Plangebiet über die B 447, als wichtige Nord-Süd-Achse im Rheinischen Revier, nach Norden mit der ca. 5 km entfernten B 59 und nach Süden mit der ca. 7 km entfernten Autobahn A 61 verbunden.

Regional wird das Plangebiet durch die unmittelbar östlich angrenzende L 93 (Richtung Bergheim-Quadrath-Ichendorf bzw. Büsdorf / Fliesteden) angebunden. Südlich des Plangebietes verläuft die L 91, nach Westen zum Anschluss an die B 477 und nach Osten in Richtung Köln.

Aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebietes an der L 93 und L 91 besteht die Möglichkeit, wesentliche Anteile des entstehenden Verkehrs über diese Straßen abzuwickeln, ohne die umliegenden Wohngebiete zu belasten.

Die äußeren Erschließungsmöglichkeiten unterscheiden sich hinsichtlich der jeweiligen Leistungsfähigkeit und städtebaulichen Einbindung, weshalb eine gestaffelte Erschließung aus mehreren Richtungen vorgesehen ist. Von der L 93 erfolgt eine direkte Haupteerschließung am Knotenpunkt An der Ronne / Unterfeldstraße. Von der L 91 indirekt über die Straße Zum Römerfeld / Peter-Achnitz-Straße und die Straße Im Euel / Paulusstraße. Der nördliche Teil des Baugebietes wird entsprechend dem aktuell vorliegenden Stand des städtebaulichen Konzepts separat über die Pillauer Straße / Brandenburger Straße bis hin zur Asperschlagstraße erschlossen werden.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird bis zur Durchführung der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ein entsprechendes Verkehrsgutachten erarbeitet, welches die verkehrlichen Auswirkungen des neuen Baugebietes untersucht und bewertet.

Das Umfeld des zukünftigen Wohngebietes wird von 5 Buslinien befahren. Die nächste fußläufige Haltestelle befindet sich in der „Peter-Achnitz-Straße“ am Versorgungszentrum südlich des Gebietes. Der Bahnhof Bergheim (Erft) ist mit den Buslinien 970 und 971 in einer Fahrzeit von ca. 20 min Fahrzeit erreichbar. Durch die Regionalplan RB 38 Köln – Horrem/Bedburg ist Bergheim in die Richtungen Köln und Düsseldorf angebunden. Die Regionalbahn wird in den nächsten Jahren zur S-Bahn-Verbindung von Köln nach Bedburg ausgebaut.

Für die Verlängerung der Stadtbahn Linie 4 wurde im Jahr 2021 im Auftrag des Rhein-Erft-Kreises unter der Beteiligung der Städte Köln, Bergheim und Pulheim eine Vorstudie zur Stadtbahnstrecke Widdersdorf – Brauweiler – Niederaußem durch das Büro stadtVerkehr erarbeitet. Die darin erarbeitete Vorzugsvariante hat seine Endhaltestelle im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und würde so das Gebiet optimal erschließen. Als nächster Schritt zur Realisierung der Stadtbahnverlängerung soll eine Machbarkeitsstudie erstellt werden. Im vorliegenden städtebaulichen Konzept wird daher eine Fläche für den potenziellen Trassenverlauf sowie die Endhaltestelle vorgesehen.

Technische Infrastruktur

Entwässerungskonzept

Die auf den Baugebieten anfallenden Niederschläge sind im Sinne des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) zu beseitigen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Gebiet muss noch weiter im Detail untersucht werden. Grundsätzlich ist auf Grund der vorhandenen Schichten und der entsprechenden Untersuchungen für den Bebauungsplan Nr. 278/Na „Peter –Achnitz-Straße“, eher mit einer schlechten Versickerungsfähigkeit zu rechnen. Das Asperschlager Fließ wird neu ausgebaut und kann nach einer entsprechend dimensionierten Rückhaltung im Gebiet, das Nie-

derschlagswasser größtenteils ableiten.

Bis zur Durchführung der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB werden die hierzu erforderlichen Gutachten erarbeitet.

Technische Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist das Plangebiet nicht erschlossen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die technische Versorgung des Plangebietes mit Wasser (einschließlich Löschwasser), Strom und Telekommunikation sicherzustellen.

Die Energieversorgung des Baugebietes soll klimafreundlich umgesetzt werden. Geplant ist ein kaltes Nahwärmenetz mit zentralem Bohrfeld, Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden sowie eine in der Nähe zu realisierende Photovoltaik- Freiflächenanlage.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird bis zur Durchführung der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB nach der Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern und Versorgungsträgern ein entsprechendes Energieversorgungskonzept erarbeitet.

Soziale Infrastruktur

Auf Basis des vorliegenden städtebaulichen Konzepts ist davon auszugehen, dass in dem Baugebiet "Im Euel" insgesamt ca. 800 neue Wohneinheiten entstehen. Da die Entwicklung in mehreren Schritten erfolgt, ist mit einem sukzessiven Zuzug zu rechnen. Die Bedarfe nach KiTa-Plätzen verteilen sich somit über einen längeren Zeitraum.

Im Rahmen der „Kindertagesstättenbedarfsplanung der Kreisstadt Bergheim“, GEBIT Münster (2024), die am 30.01.2024 im Ausschuss für Kinder, Jugend und Familie vorgestellt wird (siehe Vorlage 12/2024), wurde das neue Baugebiet bereits berücksichtigt. Demnach sollen Bedarfslagen, die durch die Baugebietsentwicklung verursacht werden auch im Baugebiet gedeckt werden. Nach den dargestellten Empfehlungen sollten die zusätzlichen Bedarfe durch den Neubau von zwei bis drei Kindertagesstätten gedeckt werden, deren genaue Größe anhand der tatsächlich entstehenden Wohneinheiten und der sich daraus ergebenden Bevölkerungsentwicklung und Bedarfe noch zu ermitteln ist.

Die Entwicklung des Baugebietes wirkt sich auch auf die Bedarfe an Schulplätzen aus. Am 30.11.2023 hat die GEBIT Münster in der Sitzung des Ausschusses für Bildung, Sport und Kultur die „Evaluation des infrastrukturellen Schulentwicklungsplans Primarstufe“ dargestellt (siehe Vorlage 454/2023). Auch in dieser Bedarfsplanung wurde das hier dargestellte Baugebiet mit berechnet. Danach sind die bisher beschlossenen Ausbaumaßnahmen im Hinblick auf die zu erwartende Baugebietsentwicklung in Bergheim noch erforderlich und bedarfsdeckend. Bei der Bedarfsdeckung von Grundschulplätzen erfolgt aber eine gemeinsame Betrachtung von Sozialräumen – hier II (Niederaußem, Oberaßem, Auenheim) und III (Büsdorf, Glessen, Fliesteden und Rheidt-Hüchelhoven). Die Bedarfsdeckung im Grundschulbereich für diese beiden Sozialräume wird durch den Ausbau der Odilia-Weidenfeld-Schule in Rheidt-Hüchelhoven abgesichert.

Die beiden Bedarfsplanungen für Kita und Grundschulen werden in 2 Jahren evaluiert.

Es wird nach aktuellem Planungsstand ein Spielflächenmehrbedarf von rund 14.200 m² prognostiziert. Entsprechend dem "Spiel- und Freizeitflächen-Bedarfsplan der Kreisstadt Bergheim", 2023 (siehe Vorlage Nr. 378/2023) sollen bei der Planung von Quartiers-Spiel- und Freizeitflächen zukünftig nicht mehr viele kleine Spielflächen (< 600 qm), sondern wenige große Quartiers-Spielflächen für unterschiedliche Alters- und Nutzergruppen vorgesehen werden. Große Flächen können wesentlich attraktiver und abwechslungsreicher gestaltet werden, sich demografischen Veränderungen besser anpassen und weisen Einsparpotential bei Wartung, Pflege und Unterhalt auf. Des Weiteren sollen sie eine zentrale Versorgungsfunktion übernehmen. Auch die weiteren Planungs- und Betriebsgrundsätze des Spiel- und Freizeitflächenbedarfsplanes (z. B. naturnahe Gestaltung, integrativer Ansatz) sollen bei der Planung Beachtung finden.

Städtebauliches Konzept

Eine Analyse der aktuell und zukünftig nachgefragten Wohnungsmarktsegmente hat ergeben, dass vor allem Wohnungen für (junge) Familien, für Paare über 50 Jahren sowie Senior:innen mit barrierefreier Ausstattung nachgefragt werden. Das Wohnangebot soll zudem eine sozial ausgewogene Mischung der Bewohnerstruktur ermöglichen. Daher sind sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen vorgesehen. Ein Teil der Mehrfamilienhäuser soll zudem eine soziale Förderung erhalten. Während für (junge) Familien insbesondere Einfamilien- und Doppelhäuser nachgefragt werden, wird für die übrigen genannten Bedarfe ein relevanter Anteil (barrierefreier) Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Plankonzept und Nutzungsstruktur

Zentrale Idee des städtebaulichen Konzeptes ist es, die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine klimafreundliche, innovative und gestalterisch hochwertige Erweiterung des Stadtteils Niederaußern zu schaffen und zugleich eine Verbindung nach Oberaßern herzustellen. Dabei erfolgt städtebaulich in Maß, Höhe und Struktur eine Anpassung an die umgebende Bestandsbebauung. Das Gebiet gliedert sich in mehrere Quartiere, die durch die Fortsetzung der nördlich und südlich angrenzenden Grünachse räumlich gegliedert werden.

Die geplante Geschossigkeit der Bebauung interagiert mit der Umgebung und sieht eine Höhenstaffelung vor. Während die Bebauung im Norden des Gebietes überwiegend zweigeschossig vorgesehen ist, ist im Süden eine überwiegend dreigeschossige Bebauung geplant. Darüber hinaus erfolgt eine Betonung von stadträumlich wichtigen Räumen, welche durch ein zusätzliches Geschoss im Vergleich zur umgebenden Bebauung städtebaulich betont werden sollen. Somit sind an Schnittpunkten von räumlichen Wegebeziehungen sowie den Quartierseingängen punktuelle Verdichtungen mit bis zu vier Vollgeschossen vorgesehen.

Im Norden und Osten des Gebietes dominieren vor allem kleinteilige Bebauungsstrukturen aus freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern, aber auch Reihen- und Kettenhäuser sind geplant. Im Westen des Plangebietes, im Umfeld des bestehenden Misch- und Sondergebietes im Bereich der Peter-Achnitz-Straße sind gemischte und immissionsverträgliche Nutzungen geplant. So sind neben der Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzungen, der Standort für die potenzielle Stadtbahnendhaltestelle und ein Mobilitätshub vorgesehen.

In der „urbanen Mitte“ des neuen Wohngebietes ist die höchste Bebauung (bis zu 4 Vollgeschossen) und weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vorgesehen. Gewerbliche und soziale Nutzungen in den Erdgeschosszonen bzw. in den unteren Geschossen sollen eine belebte Atmosphäre schaffen. Hierzu zählen beispielsweise gastronomische Angebote, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Kern der urbanen Mitte ist ein Quartiersplatz, um den sich diverse Nutzungen bündeln. Die dichte Bebauung in dem urbanen Quartier ermöglicht kurze Wege zu den angrenzenden Nahversorgungsmöglichkeiten und der Stadtbahnendhaltestelle, was vor allem für mobilitätseingeschränkte Personen einen wesentlichen Wohnstandortfaktor darstellen kann.

Darüber hinaus ist insbesondere südwestlich und südöstlich eine dichte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Eine geschlossene Bebauung soll hier einen optischen sowie akustischen Schutz zur L 91 und L 93 ermöglichen. Im Gebiet sind in der Nähe zur geplanten Grünachse zwei Standorte für Kindertagesstätten vorgesehen.

Innerhalb des Gebietes sind im Rahmen der Mehrfamilienhausbebauung überwiegend Tiefgaragen vorgesehen. Im Bereich der kleinteiligen Einfamilien-, Reihen und Kettenbebauung ist eine oberirdische Anordnung der privaten Stellplätze vorgesehen. Darüber hinaus wird im weiteren Verfahren die Ausstattung mit dezentralen Sharing-Angeboten geprüft.

Grün- und Freiraumkonzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, den vorhandenen Grünzug nördlich des Plangebiets zu verlängern, um die identifikationsbildenden Funktions- und Raumbeziehungen fortzuführen. Das Plangebiet wird durch die Grünverbindungen gegliedert, sodass jedes Wohngebäude eine fußläufige Entfernung zu einem Teilraum der Grünachse aufweist. Zugleich dient der Grünraum zur stadträumlichen Auflockerung, Kühlung des Gebietes und teilweise als Retentionsfläche.

Die Grünachse mündet im Süden in den Grünraum an der Ecke Oberaßerner Straße/ Niederaßerner Straße und ermöglicht somit eine Fortführung in das Gebiet des ehemaligen Sportplatzes Oberaßern, für das ebenfalls eine bauliche Entwicklung geplant ist.

Städtebaulicher Rahmenplan

Der Bebauungsplan wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht über einen Rechtsplan nach Planzeichenverordnung, sondern als städtebauliches Konzept vorgelegt. Mit diesem werden die Planinhalte transparent und bürger:innenfreundlich in einer übersichtlichen Form dargestellt, wie sie über die abstrakte Darstellung eines Rechtsplans nicht möglich ist.

Bis zur Durchführung der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgt die Erarbeitung eines Rechtsplans mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Einzelheiten der Planung

Dieser Vorlage sind ein Übersichtsplan, das Städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan Nr. 309/Na „Im Euel“ sowie der Vorentwurf der Begründung als Anlagen beigelegt.

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 (Ifd. Haushaltsjahr und Folgejahre, inkl. Folgekosten bei Investitionen)

Das Bebauungsplangebiet umfasst Flächen, auf denen der Vorhabenträger gemeinsam mit der Kreisstadt Bergheim Planungsrecht schaffen möchte. Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Die für die Durchführung des Verfahrens erforderlichen Personalkosten sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim enthalten.

Die Übernahme der Kosten für den zusätzlichen Bedarf in der sozialen Infrastruktur entsprechend dem Baulandmanagement (KITA-Plätze, Grundschulplätze, Spielflächen) sowie der Erschließung und deren Details werden im Rahmen entsprechender städtebaulicher Verträge geregelt.

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

Das neue Quartier soll über die Nutzung von regenerativen Energien klimafreundlich und nachhaltig gestaltet werden. Geplant ist ein kaltes Nahwärmenetz mit zentralem Bohrfeld, Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden sowie eine in der Nähe zu realisierende Photovoltaik- Freiflächenanlage.

Mit dem geplanten Baugebiet wird es zu Versiegelungen von Flächen, zur Barrierewirkung durch neue Gebäude hinsichtlich der Luftströmungen sowie zu zusätzlichen Emissionen von Schall und Schadstoffen durch den Betrieb von technischen Anlagen und dem zusätzlich erzeugten Verkehr u. a. kommen. Im weiteren Bauleitplanverfahren werden Maßnahmen, die der Klimaanpassung dienen, berücksichtigt. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan 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 der o. g. Beschlüsse 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.