

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 13/2023 1. Ergänzung öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: III FBL: NN AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Kuhpfahl	4.3	FBL 5	8.2	8.3	9.1
	9.2	9.3	SWBM		
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium				Datum	
A.f. Planung und Städtische Betriebe				30.03.2023	

TOP	Bebauungsplan Nr. 270 / Rheidt-Hüchelhoven "Am Gillbach" a) Information über die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB b) 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) Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und 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.
- b) Für den Bebauungsplan Nr. 270 / Rheidt-Hüchelhoven „Am Gillbach“ 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. 270 / Rheidt-Hüchelhoven „Am Gillbach“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Wohngebietes mit Kindertagesstätte am nordöstlichen Rand des Stadtteils Rheidt-Hüchelhoven 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

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

Bauleitplanverfahren

Im Rahmen seiner Sitzung am 17.03.2021 hat der Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe für den Bebauungsplan Nr. 270 / Rheidt-Hüchelhoven „Am Gillbach“ die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.

Der Rat der Kreisstadt Bergheim fasste in seiner Sitzung am 22.03.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 270 / Rheidt-Hüchelhoven „Am Gillbach“.

Die beiden o. g. Verfahren erfolgten in der Zeit vom 14.04.2021 bis einschließlich 12.05.2021.

Eine Auflistung der im Rahmen dieser Verfahren eingegangenen Äußerungen und die dazugehörigen Abwägungs- und Beschlussvorschläge der Verwaltung sind in Form einer tabellarischen Übersicht dargestellt und der Vorlage als Anlage beigelegt.

Ergänzung des Plangeltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Randbereich des Stadtteils Rheidt-Hüchelhoven. Der Plangeltungsbereich wird im Westen über die Bergergasse begrenzt. Mittig verläuft durch das Plangebiet die Rudolf-Harbig-Straße. Im Süden trifft das Plangebiet auf die Nikolaus-Adams-Straße. Im Osten bildet der Gillbach die Grenze des Geltungsbereichs.

Die Rudolf-Harbig-Straße soll ausgebaut werden und dann als Einbahnstraße von der Nikolaus-Adams-Straße in das Baugebiet führen. Der Abschnitt der Rudolf-Harbig-Straße wird ab Einmündung Nikolaus-Adams-Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Des Weiteren wird der Bereich der Bergergasse ab der Rudolf-Harbig-Straße in ihrem Bestand und der geplanten Verbreiterung als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Änderung des Plangeltungsbereichs ist nach rechtlicher Prüfung als unwesentliche Ergänzung im Straßenverlauf anzusehen, demnach besteht keine Erforderlichkeit eines erneuten Aufstellungsbeschlusses. Die beschriebene Ergänzung des Geltungsbereichs erfolgte mit Blick auf die Erschließung des Plangebiets unter dem Gesichtspunkt einer sinnvollen gesamtheitlichen verkehrlichen Konzeption, in deren Fokus die verkehrsberuhigte Ausbauweise steht.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für den Bebauungsplan ist dem Übersichtsplan und der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen. Die Ergänzung des Plangeltungsbereichs ist im Rahmen des Übersichtsplans grafisch dargestellt.

Städtebauliches Konzept

Aufgabe war 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 beinhaltet entsprechende Aussagen über Erschließung, Nutzung, mögliche Grundstücksgößen, Baustruktur und soziale Infrastruktur und legte – aufgrund der sensiblen Lage im Übergang vom Siedlungsbereich zum freien Landschaftsraum – ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung.

Im Fokus der Planung steht die Entwicklung eines gesamtheitlichen Wohngebietes und eine opti-

male 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 Siedlungsrandes und definiert damit eindeutig die Grenze zum Freiraum. Zudem setzen die im Vergleich zur kleinteiligeren Einfamilienhausbebauung markanteren Baukörper einen Akzent zur geschlossenen Baustruktur des Vierkanthofs „Bergerhof“.

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

Bauabschnitte

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

Soziale Infrastruktur

Durch den bereits bestehenden und zukünftig zu erwartenden Bedarf an Kitaplätzen im Sozialraum III (Rheidt-Hüchelhoven, 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.

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 finden in der Planung Berücksichtigung. 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 Stell-

plätze für die Wohneinheiten der Mehrfamilienhäuser können in Carports/Stellplätzen im nördlichen, rückwärtigen Bereich angeordnet werden.

Verkehrsgutachten

Für die angestrebte Bauleitplanung im Bereich der Bergergasse und am Gillbach in Rheidt-Hüchelhoven wurde im Mai 2017 ein Verkehrsgutachten erstellt. Auf Grundlage der städtebaulichen Planung und unter Berücksichtigung des vorgesehenen Kita-Standortes erfolgte eine Aktualisierung und Verifizierung der Ergebnisse in Form eines neuen Gutachtens.

Mit Blick auf die Untersuchung und Bewertung der Planfälle hinsichtlich der Verkehrsverteilung und -belastung sowie hinsichtlich der Auswirkungen auf die zu betrachtenden Straßenräume ist als wesentliches Ergebnis aus dem vorliegenden Verkehrsgutachten die Notwendigkeit der Einrichtung einer Planstraße zum Anschluss an die Nikolaus-Adams-Straße (L 213) sowie die Notwendigkeit der Einrichtung von Einbahnstraßenregelungen (Planstraße und Rudolf-Harbig-Straße) zu nennen.

Diese Empfehlungen wurden im Erschließungskonzept für das Baugebiet berücksichtigt.

Ver- und Entsorgung

Die zukünftige Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Infrastruktur und weiteren bedarfsgerechtem Ausbau der Strom-, Wasser-, Wärme- und Kommunikationsstruktur. Die erforderliche Infrastruktur (z.B. Hydranten) für eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser wird im Zuge der Planumsetzung sichergestellt und im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

Entwässerungskonzept

Auf Grundlage des Bebauungskonzepts wurde seitens eines Ingenieurbüros ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgaben des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beseitigen. Demnach ist Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet ist eine Regenwasserversickerung im Plangebiet nicht möglich. Daher wurde für den überwiegenden Bereich des Plangebiets eine Ableitung des Niederschlagswassers über ein Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Einleitung in den Gillbach vorgesehen.

Gemäß der Kategorisierung ist das Niederschlagswasser als schwach belastet einzustufen, so dass eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers vor der Einleitung in den Gillbach vorzunehmen ist.

Für einen kleinen Teil des Plangebiets im Bereich der Bergergasse sowie an der Rudolf-Harbig-Straße erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers gemäß § 44 (1) Satz 2 LWG in die dort vorhandene Mischwasserkanalisation.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der vorhandenen Kanalisation zugeführt.

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 wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 BauGB betrachtet und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes benannt.

Es werden lediglich kleine Bereiche des Landschaftsschutzgebiets in Anspruch genommen. Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen. Zur landschaftlichen Einbindung des Wohnbaugebiets in Richtung des denkmalgeschützten Bergerhofs sowie zur Stützung der Haussperlingskolonie wird eine Heckenstruktur im Norden erhalten. Insgesamt betrachtet verursacht die Umsetzung des Vorhabens den Verlust von weitgehend siedlungsgeprägten Biotoptypen (ehemalige Sportplatzfläche, Gartenbrache mit Gehölzbestand) sowie von Wiesenflächen.

Der Versiegelungsanteil wird sich bei Umsetzung des Vorhabens von derzeit ca. 8 % auf über 50 % erhöhen. Hierbei werden Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Parabraunerden und Kolluvisole) nachhaltig verändert. Auf den versiegelten Flächen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser und somit die Grundwasserneubildung nicht mehr möglich. Das Überschwemmungsrisiko im Plangebiet durch Hochwasser oder bei Starkregenereignissen ist gering. Erhebliche Veränderungen der klimatischen Bestandssituation durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Die Veränderung des Landschaftsbildes wird als nicht erheblich eingeschätzt, da die Wohnbebauung unmittelbar an die bereits bestehende Wohnbebauung anschließt. Landwirtschaftliche Flächen um den Ort Rheidt-Hüchelhoven bleiben bestehen. Landschaftsbildprägende Elemente werden nicht in Anspruch genommen.

Durch die geplante Wohnbebauung mit Kindertagesstätte ergeben sich positive Wirkungen auf das Schutzgut Mensch, da hier wichtige Aufenthaltsorte für den Menschen geschaffen werden. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach der vorliegenden Datennlage nicht zu erwarten. Der Ausgleich der Umweltauswirkungen erfolgt sowohl im unmittelbaren Bereich des Plangebietes als auch im weiteren Umfeld von Rheidt-Hüchelhoven.

Landschaftspflegerischer Begleitplan

Aus landschaftspflegerischer Sicht erscheint es sinnvoll, das direkt angrenzende Landschaftsschutzgebiet entlang des Gillbachs aufzuwerten. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden entsprechende Maßnahmen fachgutachterlich ermittelt und planungsrechtlich gesichert.

Im vorliegenden Landschaftspflegerischen Begleitplan wird gemäß § 14 i.V.m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz dargelegt, ob die Veränderung der Gestalt oder Nutzung die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen kann. Das ca. 4,9 ha große Bebauungsplangebiet umfasst das ehemalige Gelände des nicht mehr genutzten Sportvereins im Nordwesten sowie eine Wiese und Brachflächen am Gillbach im Osten. Die Bebauung endet an der Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Gillbachaue“, so dass ein ca. 40 m breiter Streifen dauerhaft verbleibt. Zur landschaftlichen Einbindung des Wohnbaugebiets in Richtung des denkmalgeschützten Bergerhofs sowie zur Stützung siedlungstypischer Vogelarten wird eine Heckenstruktur im Norden erhalten.

Insgesamt betrachtet verursacht die Umsetzung des Vorhabens den Verlust von siedlungsgeprägten Biotoptypen (ehemalige Sportplatzfläche, Gartenbrache mit Gehölzbestand) sowie einer derzeit intensiv genutzten Wiesenfläche am Gillbach.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes sind ökologische Aufwertungen auf der Wiese am Gillbach im Plangebiet sowie nördlich der Plangebietsgrenze vorgesehen. Unter anderem ist die Pflanzung von 20 Einzelbäumen im gesamten Plangebiet und das Anlegen einer Streuobstwiese mit 18 Obstbäumen außerhalb, aber im direkten Umfeld des Plangebiets, vorgesehen (s. Maßnahmenplan zum Landschaftspflegerischen Begleitplan).

Das Ausgleichsdefizit, das nicht im und um den Nahbereich des Bebauungsplans kompensiert werden kann, wird durch die Anlage von drei Blühstreifen auf Ackerflächen im weiteren Umfeld von Rheidt-Hüchelhoven vollständig ausgeglichen.

Artenschutz

Zu dem Bauleitplanverfahren wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I und ASP II) durchgeführt. Da eine abschließende Beurteilung erst durch eine vertiefende Artenschutzprüfung (ASP Stufe II) auf der Grundlage faunistischer Kartierungen möglich war, wurde die vertiefende Artenschutzprüfung basierend auf den Ergebnissen der im Jahr 2022 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten und durchgeführten faunistischen Kartierungen der Brutvögel und der Haselmaus erstellt. Da diese Kartierungen an die Brut- bzw. Winterschlafzeiten der Tiere geknüpft sind – Vogelkartierungen von März bis Anfang Juli, Kartierungen der Haselmaus von Anfang Mai bis Ende Oktober –, hat die Erforderlichkeit der Kartierungen wesentliche Auswirkungen auf den Zeitplan des Bauleitplanverfahrens

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass artenschutzrechtliche Maßnahmen für den Haussperling und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Haselmaus erforderlich werden. Für den Verlust des Lebensraums der Haselmaus sind Strauchpflanzungen in der Gillbachaue vorgesehen. Eine Betroffenheit planungsrelevanter Amphibien- und Reptilienarten durch die bauliche Maßnahme wird nach fachlicher Einschätzung ausgeschlossen.

Diese Maßnahmen werden innerhalb und in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorgenommen und durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Kreisstadt Bergheim und einem Grundstückseigentümer gesichert.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass mit Umsetzung der Bauleitplanung unter Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten sowie der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden in einer Schalltechnischen Untersuchung die Geräuschemissionen durch benachbarte gewerbliche Nutzungen sowie in einer Geruchstechnischen Stellungnahme die Geruchsemissionen und Geruchsimmissionen im Umfeld der Planung beurteilt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass an allen ausgewählten, maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Plangebietes keine Überschreitungen der zulässigen Richtwerte gemäß TA Lärm auftreten und der Geruchsimmissionsgrenzwert für Wohngebiete im gesamten Bebauungsplangebiet sicher eingehalten wird.

Städtebauliche Verträge

Durch die geplante Wohnbebauung entsteht ein zusätzlicher Bedarf in der sozialen Infrastruktur an Spielflächen, Plätzen für Kindertageseinrichtungen und an Grundschulplätzen. Die Übernahme der Kosten für den zusätzlichen Bedarf in der o. g. sozialen Infrastruktur durch einen Privateigentümer einer Grundstücksfläche im Geltungsbereich wird durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Die entstehenden Kosten werden dabei vom Grundstückseigentümer gegenüber der Kreisstadt abgelöst.

Die erforderliche Spielfläche sowie die Kindertagesstätte werden innerhalb des Plangebiets durch die Kreisstadt geschaffen. Die zusätzlichen Grundschulplätze werden innerhalb des Sozialraums III realisiert.

Zudem wird durch einen weiteren städtebaulichen Vertrag die Herstellung bzw. Sicherung externer Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Kreisstadt und dem Grundstückseigentümer 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.

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, zu Dacheindeckung, zur Farbgestaltung der Fassaden und Dacheindeckungen und zu Werbeanlagen, formuliert.

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 der Übersichtsplan, die Abwägungstabelle aus der Frühzeitigen Unterrichtung sowie die Entwürfe der nachfolgend aufgeführten Unterlagen beigelegt: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans, Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan, Umweltbericht sowie die Gestaltungssatzung (Satzungstext, Plan, Begründung).

In der Sitzung werden der Bebauungsplanentwurf und die dazugehörige Straßenausbauplanung mit den vorgesehenen Straßenhöhen aushängen.

Zudem werden die aus dem Planverfahren resultierenden Gutachten, d. h. der Landschaftspflegebegleitplan, die Artenschutzprüfung, die Orientierende Untersuchung zur Tragfähigkeit und Durchführung von Sickerversuchen, der Entwurf der Erschließungsplanung, das Verkehrsgutachten, die Schalltechnische Untersuchung und die Geruchstechnische Stellungnahme 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)

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 Rahmen des Bauleitplanverfahrens finden Maßnahmen, die der Klimaanpassung dienen, Berücksichtigung. 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 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 Offenlagebeschlusses liegt der Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Unterrichtung gem. § 3 (2) BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit den unter „Einzelheiten der Planung“ benannten Anlagen aus.