

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 557/2021 öffentlich			
Dezernat: III FBL: Frau Bergmoser AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Bernabei		Mitzeichnungen			
		FBL 5	6.2	6.3	SWBM
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
A.f. Planung und Städtische Betriebe					17.03.2022
Rat					21.03.2022

TOP	Bebauungsplan Nr. 299/Na "Ehemaliger Kindergarten Fischerhof" in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB a) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB b) Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB c) Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (1) BauGB
------------	---

Beschlussvorschlag

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 299/Na "Ehemaliger Kindergarten Fischerhof" wird gem. § 2 (1) BauGB und in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB beschlossen.

Plangeltungsbereich

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

Beschlussvorschlag für den Ausschuss für Planung und Umwelt

- b) Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wird abgesehen.
- c) Für den Bebauungsplan Nr. 299/Na "Ehemaliger Kindergarten Fischerhof" werden die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 299/Na "Ehemaliger Kindergarten Fischerhof" ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnbebauung im Bereich des ehemaligen Kindergartenstandortes zu schaffen.

Mit den o.g. Beschlüssen sollen das Bebauungsplanverfahren eingeleitet und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt werden.

2. Sachverhalt

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 137/Na "Fischerhof" setzt für den betreffenden Bereich eine „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ fest. Der ehemalige Kindergarten wurde bereits vor längerer Zeit aufgegeben. Das Grundstück eignet sich unter Berücksichtigung moderner Standards nicht mehr für die Errichtung und den effizienten Betrieb

eines neuen Kindergartens.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 299/Na "Ehemaliger Kindergarten Fischerhof" ist es, im Sinne einer städtebaulich sinnvollen Neuordnung dieses Innenbereichs die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Das Siedlungspotenzial der vorhandenen Erschließung kann durch die bauliche Entwicklung des Grundstücks besser genutzt werden. Die Schaffung attraktiver Wohnbaugrundstücke leistet einen Beitrag zur Verbesserung der angespannten Wohnungsmarktsituation und der Wohnraumverfügbarkeit.

Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen – Flächengröße, Innenentwicklung, überplanter Bereich, Wiedernutzbachmachung, nicht UVP-pflichtig – zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Beim Bebauungsplan Nr. 299/Na "Ehemaliger Kindergarten Fischerhof" handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher gem. § 13a BauGB in der seit dem 01.01.2007 geltenden Fassung des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB kann abgesehen werden.

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt den Geltungsbereich dieses Plans als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar. In der Karte des Regionalplans ist ersichtlich, dass nördlich des Geltungsbereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) sowie südlich des Geltungsbereichs Waldbereiche liegen. Da die Planung lediglich die Wiedernutzung bereits besiedelter Flächen verfolgt, entspricht sie vor allem dem Ziel Nr. 2 des Regionalplans, das diesem Vorgehen Vorrang vor einer Neuausweisung von Flächen zuweist. Die Planung steht damit im Einklang mit der Regionalplanung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim stellt für den Geltungsbereich „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Es ist beabsichtigt, nach Beschluss des Bebauungsplans Nr. 299/Na "Ehemaliger Kindergarten Fischerhof", den Flächennutzungsplan gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 im Nachgang zu berichtigen und die Fläche als „Wohnbaufläche“ darzustellen.

Das Plangebiet ist derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 137/Na "Fischerhof" überwiegend als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Ferner ist die Verkehrsanlage der Auenheimer Straße als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht unter Berücksichtigung der im Umfeld bestehenden Wohngebietsstruktur als zulässige Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) vor. Die geplante Bebauung orientiert sich hinsichtlich der Typologie und der Gebäudehöhen an den umgebenden Gebäuden. Berücksichtigung findet auch die westlich gem. Bebauungsplan Nr. 137/Na „Fischerhof“ planungsrechtlich mögliche Bebauung einschließlich der dort festgesetzten Erschließungsstraße. Daher wird eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Zur Auenheimer Straße hin ist eine straßenbegleitende Bebauung in Form von zwei Doppelhäusern vorgesehen, im hinteren Bereich sieht die Planung Einzelhäuser vor.

Damit schließlich die Gebäudekonfiguration als „Wohnen im Grünen“ erscheint, umstellen die Gebäude einen Innenbereich mit einer möglichst großen Grünfläche. Die Begrünung soll insgesamt intensiv sein. Durch die geplante Baumpflanzung entsteht ein gereihter Wechsel von Gebäuden und Baumstellungen. Daher sind auch zur Auenheimer Straße hin Vorgärten vorgesehen, außerdem können so die vorhandenen Bäume an der Auenheimer Straße erhalten werden.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Auenheimer Straße. Die Gebäude im rückwertigen Bereich werden über einen privaten Weg erschlossen, welcher ausschließlich eine Erschließungsfunktion für diese beiden Häuser übernimmt.

Die entsprechende Ver- und Entsorgung wird durch Anschlüsse an das vorhandene Leitungsnetz in der Auenheimer Straße sichergestellt.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Festgesetzt wird, analog zu den umliegenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 137 ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“. Ausgeschlossen werden die Nutzungen, die nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise in diesem Gebietstyp zulässig wären. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen erzeugen für diesen Standort nicht verträgliche, bzw. durch die Verkehrsanlagen nicht abwickelbare Betriebs- oder Kundenverkehre, weil sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen.

Festgesetzt werden zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die maximalen Trauf- und Firsthöhen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht die Realisierung einer Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Baugrenzen definieren unter Berücksichtigung entsprechender Gestaltungsspielräume die grundsätzliche Anordnung von fünf Gebäuden auf dem Grundstück. Die Baugrenze der beiden im westlichen Bereich festgesetzten Baufenster grenzen mit einem geringeren Wert als 3,0 m Abstand an die Geltungsbereichsgrenze an. Dies berücksichtigt, dass auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 137 eine öffentliche Verkehrsfläche westlich des Bebauungsplans Nr. 299 geplant ist. Demzufolge könnten die notwendigen Abstandsflächen nach LBauO NRW 2018 bis zur Mitte dieser Fläche geplant werden. Werden Bauanträge vor Herstellung dieser Straße eingereicht, müssen die Gebäude entweder den notwendigen Grenzabstand auf dem eigenen Grundstück nachweisen oder auf dem Nachbargrundstück ist eine entsprechende Abstandsflächenbaulast zu erwirken.

Für die Hauptbaukörper sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Zur Anpassung an die Bestandsbebauung ist die Dachneigung der Satteldächer und Walmdächer auf 32° bis 38° festgesetzt.

Im Geltungsbereich sind auf Privatgrundstücken je nach Grundstücksgröße bis zu drei Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Im Sinne der Klimaanpassung sollen soweit wie möglich Flächen begrünt werden. Daher wird für die mit weniger als 15 Grad geneigten Dachflächen von Garagen

und Carports sowie von Anbauten, Gartenhäusern und untergeordneten Nebenanlagen eine mindestens extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Aufschiebende Festsetzung

Unter der gesamten bebaubaren Fläche befindet sich das in der Denkmalliste der Kreisstadt Bergheim eingetragene Bodendenkmal B-5362008-22 (BM 103) "Mittelalterliche Hofwüstung Fischerhof".

Vor diesem Hintergrund wird entsprechend der Zielsetzung des Denkmalschutzgesetzes, bedeutende Bodendenkmäler als Zeugnisse der Geschichte für kommende Generationen zu erhalten und zu sichern, für den gesamten Bereich des Plangebietes südlich des Auenheimer Straße gem. § 9 Abs. 2 BauGB eine aufschiebende Festsetzung formuliert. Somit ist zu gewährleisten, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt und abgeschlossen ist.

Auswirkungen der Planung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen.

Zur Vorbereitung der Planung wurde ein Artenschutzgutachten, Stufe 1, erstellt. Der Gutachter kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass Lebensstätten von Fledermäusen und planungsrelevanten Vogelarten im Plangebiet ausgeschlossen werden können. Eine Störung von Tieren planungsrelevanter Arten mit der Folge einer Verschlechterung der lokalen Erhaltungszustände ist ausgeschlossen.

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das zukünftige Baugebiet ist auf den angrenzenden Bestandsstraßen abwickelbar und führt nicht zu einer wesentlichen Änderung der Lärmsituation.

Das Schutzgut Pflanzen wird im geringen Umfang durch den Entfall weniger durch die Baumschutzsatzung geschützter Bäume beeinträchtigt. Dem wird durch Festsetzungen zur Begrünung und Baumpflanzung entgegengewirkt. Besonders oder streng geschützte Tierarten sind von Neubauvorhaben nicht betroffen. Durch den geringen Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung liegen in sehr geringem Umfang negative Umweltauswirkungen vor.

Aufgrund der anthropogenen Überformung des Bodens und der Retention von Oberflächenwasser in Gründächern und Grünflächen führt die Inanspruchnahme nicht zu erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser.

Die offene Bauweise, die geringe Dichte und die Vernetzung der Grünflächen mit den umgebenen Gartenräumen bewirkt, dass nur unerhebliche Auswirkungen auf Klima und Luft entstehen werden. Die umfassende Begrünung von Fläche und Gebäude stellt eine Maßnahme der Klimaanpassung dar, wodurch das lokale Klima aufgewertet wird.

Durch die Straßenrandbebauung sowie die umfassende Begrünung wird das Ortsbild aufgewertet.

Städtebauliche Verträge

Die Höhe der Kosten für die Errichtung bzw. Erweiterung eines Spielplatzes, einer Kindertagesstätte sowie einer Grundschule als Folge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden nach den Vorgaben des Baulandmanagements der Kreisstadt Bergheim ermittelt. Die Übernahme der Kosten für den o. g. zusätzlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur durch den Vorhabenträger wird durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Der o. g. Vertrag liegt als Entwurf in der Sitzung für die Ratsmitglieder zur Einsicht aus. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich bis zum Satzungsbeschluss im Vertrag noch kleinere Änderungen ergeben können. Die abschließende und unterschriebene Fassung des Städtebaulichen Vertrags wird zum Satzungsbeschluss für die Ausschuss- und Ratsmitglieder zur Einsicht ausliegen.

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 des im Siedlungsbereich liegenden Grundstücks nicht möglich.

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

Die Sachkosten für den Bebauungsplan werden vom Eigentümer übernommen. Die für die Durchführung des Verfahrens erforderlichen Personalkosten sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim enthalten. Erschließungskosten werden durch den Eigentümer übernommen. Lediglich der Kanal wird in öffentliches Eigentum übergehen und durch den Abschluss eines Erschließungsvertrages geregelt.

Darüber hinaus wird vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit dem Eigentümer geschlossen, in dem der Eigentümer die durch die Wohnbebauung entstehenden sozialen Infrastrukturfolgekosten (Spielflächen, Kindergartenplätze u. Grundschulplätze) gegenüber der Kreisstadt ablöst.

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

Die offene Bauweise, die geringe Dichte und die Vernetzung der Grünflächen mit den umgebenen Gartenräumen bewirkt, dass nur unerhebliche Auswirkungen auf Klima und Luft entstehen werden. Die umfassende Begrünung von Fläche und Gebäude stellt eine Maßnahme der Klimaanpassung dar, wodurch das lokale Klima aufgewertet wird.

6. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger erfolgt nach gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) 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 Bebauungsplans eingeleitet und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt werden.