

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 186/2021 öffentlich			
Dezernat: III FBL: Frau Bergmoser AbtL: Frau Carola Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Dieckmann		Mitzeichnungen			
		II	FBL 3	FBL 5	6.2
		6.4	Stadtwerke		6.3
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
A.f. Planung und Städtische Betriebe					02.09.2021
Rat					27.09.2021

TOP	Bebauungsplan Nr. 275/Glessen "Östliche Entwicklung Glessen" 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) 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 Rat am 08.02.2021 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 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. 275/Glessen „Östliche Entwicklung Glessen“ wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 275/Glessen „Östliche Entwicklung Glessen“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Wohn- und eines neuen Mischgebietes am östlichen Rand des Stadtteiles Glessen zu schaffen. Mit den o. g. Beschlüssen soll über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und der Bebauungsplan zur Satzung beschlossen werden.

2. Sachverhalt

Bisheriges Verfahren

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt am 04.07.2019 beauftragte der Ausschuss die Verwaltung, mit dem Entwurf des Bebauungsplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen (Vorverfahren). Am 09.07.2019 fasste

der Rat der Kreisstadt Bergheim den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 275/Glessen „Östliche Entwicklung Glessen“. Die o. g. Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 24.07.2019 bis einschließlich 21.08.2019.

In der Sitzung des Rates der Kreisstadt Bergheim am 08.02.2021 beschloss der Rat die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB. Diese Beteiligungen wurden in der Zeit vom 12.03.2021 bis einschließlich 14.04.2021 durchgeführt

Die im Rahmen der o. g. Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen und die dazugehörigen Abwägungs- und Beschlussvorschläge der Verwaltung sind in Form zweier tabellarischer Übersichten dargestellt und als Anlagen beigefügt. Die Abwägungs- und Beschlussvorschläge aus dem Vorverfahren wurde dabei noch einmal überprüft und hinsichtlich der aktuell vorliegenden Planung an wenigen Stellen mit einem Sternchen und mit einem Text in kursiver Schrift aktualisiert.

Wesentliche Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurden von Seiten der Bürger insgesamt 17 Stellungnahme abgegeben. Einer dieser Stellungnahmen beinhaltet eine Unterschriftenliste mit 36 Unterzeichnern (B12) und einem Verweis auf eine andere Stellungnahme (B11). Eine weitere Stellungnahme wurde nach Abschluss der öffentlichen Auslegung nachgereicht (B17).

In 7 dieser Stellungnahmen wird das neue Baugebiet begrüßt. 8 Stellungnahmen setzen sich kritisch mit der Bebauungsplanung auseinander und bringen insbesondere Ihre Sorge vor, dass aus der geplanten fortgeführten Elly-Heuss-Straße eine Durchgangsstraße wird. Die umfangreichste Stellungnahme ist hierzu die Stellungnahme B11.

In der rechtlichen Beurteilung sowie in der städtebaulichen Abwägung der vorgebrachten Kritik wurde sich seitens der Verwaltung, unter Beteiligung verschiedener Ingenieurbüros und Juristen, intensiv mit allen vorgebrachten Bedenken im Detail auseinandergesetzt. Diesbezüglich wird auf die beigefügten tabellarischen Übersichten und die darin enthaltenen `Stellungnahmen bzw. Abwägungen der Verwaltung´ hingewiesen.

Zur durchgehenden Elly-Heuss-Straße ist als Ergebnis zusammenfassend festzuhalten, dass mit den vorliegenden Fachgutachten in gebührendem Umfang dargelegt werden, dass ein Erfordernis einer alternativen Erschließung nicht gegeben ist. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes kann davon ausgegangen werden, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen mit der Anbindung des Plangebietes an die Elly-Heuss-Straße zu erwarten sind. In der Gesamtschau der ermittelten Belange wird aufgrund der gutachterlichen Ergebnisse die geplante Fortführung der Elly-Heuss-Straße weiterhin als sinnvoll angesehen und an dieser weiter festgehalten.

Insbesondere durch Stellungnahmen der Behörden ergab sich die Erforderlichkeit, die Textlichen Festsetzungen bzw. nachfolgenden Hinweise an drei Stellen mit Hinweisen bzw. Erläuterungen zu ergänzen. Diese Ergänzungen sind in den Textlichen Festsetzungen kenntlich gemacht. Hierbei handelt es sich lediglich um redaktionelle Ergänzungen, die es nicht erforderlich machen, den Bebauungsplan noch einmal öffentlich auszulegen.

Konzept, Untersuchungsergebnisse und planerische Inhalte des Bebauungsplanes

Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 9,7 ha. Hiervon entfallen auf die Wohngebiete ca. 3,4 ha, auf die Mischgebiete ca. 2,7 ha, auf die öffentlichen Grünflächen ca. 1,1 ha, auf das grüngestaltete Regenversickerungsbecken ca. 0,5 ha und auf die Verkehrsflächen ca. 2,1 ha. Mit den im Bebauungsplan geplanten ca. 227 Wohneinheiten ergeben sich rechnerisch ca. 658 neue Einwohner in Glessen.

Die neuen Wohn- und Mischgebiete sollen im Wesentlichen über einen neuen, außerorts liegenden Kreisverkehr auf der Brauweilerstraße (L 213) auf Höhe der Von-Nell-Breuning-Straße, der Zufahrt ins Gewerbegebiet Glessen, erschlossen werden. Von diesem Kreisverkehr führt eine Haupteinfahrtsstraße mit Trennprofil mit mehreren Kurven durch das Plangebiet und bindet schließlich im Südwesten an die bestehende Elly-Heuss-Straße an. Die Funktion einer Durchgangsstraße soll diese durchgehende Straße dabei nicht übernehmen, sondern nur dem Ziel- und Quellverkehr der zukünftigen Wohn- und Mischgebiete sowie dem bestehenden Wohngebiet an der Dansweilerstraße dienen. Ausgehend von dieser geplanten Haupteinfahrtsstraße erschließen untergeordnete Straßen im Trennprofil die Mischgebiete im Norden des Plangebietes sowie verkehrsberuhigte Straßen im Mischprofil die Allgemeinen Wohngebiete in den übrigen Teilen des Plangebietes.

Der städtebauliche Entwurf stellt den vorhandenen gewerblichen Nutzungen nördlich der Brauweilerstraße, dem Gewerbegebiet Glessen, mit der Ausweisung eines Mischgebietes im nördlichen Teil des Plangebietes ein städtebauliches Pendant gegenüber. Unter Berücksichtigung des westlich befindlichen Nahversorgungszentrums und dem nördlich liegenden Gewerbegebiet wird entlang der Brauweilerstraße eine baulich höhere Dichte angestrebt. Das Planungskonzept sieht hier insbesondere eine Durchmischung von gewerblichen Nutzungen und mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern vor. Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für wohnraumverträgliche Gewerbeeinheiten in Form von z. B. Geschäfts-, Dienstleistungs- und nicht wesentlich störenden Handwerksbetrieben zu schaffen. Die Vermarktung dieser Gewerbeflächen hinsichtlich eines nachfrageorientierten sowie wohnraumverträglichen Branchenmixes wird in enger Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung der Kreisstadt Bergheim erfolgen.

Der südlich angrenzende und wesentliche Teil des Plangebietes soll weitestgehend dem Wohnen dienen. Dabei handelt es sich beim vorliegenden städtebaulichen Konzept auch um eine Fortführung des bereits umgesetzten Bebauungsplanes Nr. 220.1/Glessen „Südöstlich Dansweilerstraße“. Im Übergang zwischen den Wohn- und Mischgebieten ist seitens der Kreisstadt Bergheim zusätzlich eine 6-gruppige KITA geplant, die insbesondere den zusätzlichen Bedarf an Kindergartenplätzen decken wird.

Grundsätzlich soll sich die vorgesehene Bebauung zu den nach Süden und Südosten gelegenen landwirtschaftlichen Flächen durch eine geringere Dichte öffnen. In Richtung der Brauweilerstraße wird dagegen eine zunehmende Kompaktheit durch bauliche Dichte und Geschlossenheit angestrebt. Diese höhere Dichte wird im nördlichen Plangebiet durch Büro- und Geschäftshäuser sowie durch Mehrfamilienhäuser erreicht; die bauliche Auflockerung an den Gebietsrändern wird mit Doppelhäusern und mit Einzelhäusern erwirkt. Zwischen diesen beiden Bereichen wird eine moderate bauliche Dichte überwiegend durch eine Hausgruppenbebauung vorgesehen, um einen angemessenen Übergang innerhalb des Plangebietes zu erzielen. Die geplanten Wohnungsgrundrisse der verschiedenen Haustypen sollen neben Singles, Familien und junge Paare auch Senioren bzw. die Generation 55+ ansprechen.

Die Quartiersmitte bildet ein ca. 3.970 qm großer Spielplatz als zentraler Treffpunkt für die neue sowie die bereits dort wohnende Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Der Spielplatz besteht aus der

bereits bestehenden Spielfläche (1.070 qm) und der nun neu hinzukommenden Spielfläche (2.900 qm).

Am südöstlichen bzw. östlichen Quartiersrand, im Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, erstreckt sich in Fortführung des westlichen Neubaugebiets ein „grünes Band“. Hier ist neben einer Regenversickerungsanlage eine Parkanlage für die Naherholung geplant. Dieses Band übernimmt die Funktion der Ortseingrünung, um zwischen Siedlungskörper und freier Landschaft zu vermitteln. Der im westlichen Neubaugebiet bereits existierende Weg zwischen den Wohnhäusern und dem dort vorhandenen Regenrückhaltebecken wird nach Nordosten fortgesetzt und bis zu der Parkanlage geführt.

Das Straßensystem wird mit einer sekundären, begrünten Wegevernetzung überlagert und verbindet die wichtigsten Begegnungsorte des Plangebietes. Vom großen zentral liegenden Spielplatz aus erstrecken sich Grünverbindungen mit Fußwegen zur KITA, zum „grünen Band“, zur umliegenden Wohnbebauung und zum bestehenden Nahversorgungszentrum.

Höhe der Gebäude

Für die Allgemeinen Wohngebiete sowie für die nordöstlich liegenden Mischgebiete MI1.3 und MI1.4 werden hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen sowie der maximal zulässigen Vollgeschosse weitgehend die Festsetzungen des südwestlich an das Plangebiet anschließenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 220.1/Glessen „Südöstlich Dansweilerstraße“ übernommen, um ein einheitliches Siedlungsbild für die hier geplante Wohnbebauung zu erzielen. So werden für Wohnhäuser mit geneigten Dächern maximal zwei Vollgeschosse (zzgl. Dachgeschoss) sowie jeweils als Höchstmaß Traufhöhen von 6,50 m und Firsthöhen von 11,50 m festgesetzt. Bei Häusern mit Flachdächern und Staffelgeschossen werden ebenfalls maximal zwei Vollgeschosse sowie als Höchstmaß Gebäudehöhen von 9,50 m festgesetzt.

Für den nordwestlichsten Teil des Mischgebietes (MI1.7 und westlicher Teil von MI1.1) wird für eine zukünftige Bebauung die zulässige Anzahl der maximalen Vollgeschosse mit zwei sowie dementsprechend eine Gebäudehöhe von bis zu 9,50 m bzw. 10,50 m festgesetzt. Damit wird gegenüber dem westlich angrenzenden Nahversorgungszentrum eine angemessene abgestufte Höhenentwicklung erzielt. Das hier bestehende Wohnhaus wird mit den Festsetzungen berücksichtigt, der Eigentümer erhält aber mit den Festsetzungen auch eine Entwicklungsperspektive.

Für die übrigen und wesentlichen Teile des Mischgebietes am nördlichen Rand des Plangebietes (östl. Teil von MI1.1 sowie MI1.2) werden maximal drei Vollgeschosse sowie dementsprechende Gebäudehöhen von maximal 13,50 m festgesetzt.

Auch für die in der südlichen Hälfte des Mischgebietes gelegenen Teilflächen MI1.5 und MI1.6 werden maximal drei Vollgeschosse sowie eine Gebäudehöhe von maximal 13,50 m festgesetzt. In diesen Mischgebieten sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen (zzgl. Staffelgeschoss) sowie eine 6-gruppige KITA geplant.

Niederschlagswasserbeseitigung

Zur zentralen Niederschlagswasserbeseitigung ist am südöstlichen Rand des Plangebietes ein großes Regenversickerungsbecken (RVB) vorgesehen.

Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen einer umfangreichen gutachterlichen Verkehrsuntersuchung wurde u. a. eine Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz sowie der vorhandenen und des geplanten Kreisverkehrs vorgenommen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der vorhandene und schon heute belastete Kreisverkehr Brauweilerstraße (L213)/Dansweilerstraße (L91) zukünftig zusätzlich Verkehr aufnehmen muss. Gleichwohl ist in den kritischen Morgen- und Nachmittagszeiten, unter Einbeziehung der weiter unten beschriebenen neuen zusätzlichen Zufahrt zum Nahversorgungszentrum, die Leistungsfähigkeit hier noch als ausreichend anzusehen. Der Verkehrsablauf an dem vorhandenen Kreisverkehr Dansweilerstraße/Elly-Heuss-Straße/Am Sieberath sowie an dem geplanten Kreisverkehr Brauweilerstraße/Von-Nell-Breuning-Straße/Elly-Heuss-Straße ist in beiden Spitzenstunden nicht eingeschränkt bzw. es bestehen hier weitere Leistungsfähigkeitskapazitäten.

Prüfung einer Sperrung der Elly-Heuss-Straße

Als *eine* Erschließungsvariante wurde auch eine Sperrung der Elly-Heuss-Straße am Übergang der Bebauungspläne Nr. 220.1/Glessen und Nr. 275/Glessen und deren Auswirkungen untersucht. Durch diese Trennung müssen Anwohner des neuen Plangebietes – hier insbesondere aus dem zentralen Bereich – einen Umweg über den nördlichen gelegenen Kreisverkehr Brauweilerstraße/Dansweilerstraße hinnehmen. Dieses hat eine zusätzliche Belastung des bereits stark belasteten Knotenpunktarmes ‚Brauweilerstraße Ost‘ zur Folge. Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass die mit der neuen Verkehrsverteilung einhergehenden Verkehrsmengen am Kreisverkehr Brauweilerstraße/Dansweilerstraße in der Abendspitze nicht mehr leistungsfähig abgewickelt werden können. Die Verkehrsqualität ist „mangelhaft“ (QSV E). Die Leistungsfähigkeitsberechnung zeigt, dass aus verkehrstechnischer Sicht eine Abbindung der beiden Plangebiete mit den ermittelten Verkehrsstärken nicht ohne Einschränkungen im Kfz-Verkehr möglich und daher eine Fortführung der Elly-Heuss-Straße unerlässlich ist.

Zufahrt Nahversorgungszentrum

Nach einer Forderung des Landesbetriebes Straßenbau NRW wird die heute vorhandene Linksabbiegespur auf der Brauweilerstraße in Fahrtrichtung Stellplatzanlage Nahversorgungszentrum zugunsten der Verkehrsverstetigung auf der Brauweilerstraße zukünftig entfallen müssen. Die Zufahrt zur vorgenannten Stellplatzanlage aus Fahrtrichtung Köln soll daher zukünftig über den westlichen Teil der Planstraße B des neuen Mischgebietes erfolgen. Damit wird zugleich eine weitere zunehmende Verkehrsbelastung des heutigen Kreisverkehrs Brauweilerstraße/Dansweilerstraße vermieden. Die neue Zufahrt von der Planstraße B zum Nahversorgungszentrum wird in Abstimmung mit dem Nahversorgungszentrum baulich parallel mit den anderen Erschließungsmaßnahmen realisiert.

Vermeidung von Durchgangs- und Schleichverkehr

Um mögliche Durchgangsverkehre zu vermeiden, wurden bereits auf Ebene des Bebauungsplanes und der Erschließungsplanung unterschiedliche Maßnahmen geprüft und berücksichtigt. Dabei sind insbesondere der stark mäandrierende Verlauf der Elly-Heuss-Straße bzw. der neuen Planstraße A und die vorgesehene Höchstgeschwindigkeit mit Tempo 30 zu nennen. Auch mit dem insgesamt zu erwartenden Begegnungsverkehr wird ein geringeres Geschwindigkeitsniveau erwartet. Zusätzlich sind bauliche geschwindigkeitsregulierende Maßnahmen, wie z. B. alternierend angeordnete Parkplatzstreifen, Aufpflasterungen, Materialwechsel, insbesondere im Bereich von Kreuzungen und Fußgängerquerungen, vorgesehen. Somit ist zu erwarten, dass sich auf der Elly-Heuss-Straße bzw. der Planstraße A insgesamt ein geringeres Geschwindigkeitsniveau einstellen wird als auf der Dansweilerstraße und Brauweilerstraße. Durch diese geplanten Maßnahmen kann einerseits die Verbindungsfunktion erhalten, der Ziel- und Quellverkehr sinn-

voll abgewickelt und ein positiver Beitrag zugunsten eines ruhigen, familienfreundlichen Quartiers geleistet werden sowie andererseits etwaige Durchgangs- bzw. Schleichverkehre vermieden bzw. deutlich abgemildert werden.

Verkehrssituation „Im Tal“

Des Weiteren wurde auch die zukünftige Verkehrssituation in der Straße Im Tal geprüft. Danach ist nicht zu erwarten, dass das neue Plangebiet zu einer Unverträglichkeit der Verkehrsmengen in Bezug auf die Einordnung der Straßenkategorie führt.

Bushaltestellen

Im Zusammenhang mit dem Bau des neuen Kreisverkehres Brauweilerstraße/Von-Nell-Breuning-Straße/Elly-Heuss-Straße werden hier jeweils vor dem Kreisverkehr Bushaltestellen neu gebaut. Diese sollen als Buskap mit Haltemöglichkeit auf der Fahrbahn gestaltet werden. Eine weitere Haltestelle für das neue Wohngebiet befindet sich auf der Dansweilerstraße westlich des Gebäudes des Nahversorgungszentrums.

Schallschutzmaßnahmen

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung liegen dem Schallgutachten zu Grunde. In diesem wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der umliegenden Straßen und darüber hinaus die Lärmimmissionen der angrenzenden Gewerbe- bzw. Einzelhandelsbetriebe untersucht.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets werden an einigen Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten, sodass zur Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind. Da eine Lärmschutzwand entlang der Brauweilerstraße, als aktive Lärmschutzmaßnahme, der Gebäudehöhe entsprechen müsste, wird diese u. a. aus städtebaulicher Sicht als nicht realisierbar eingestuft. Deshalb werden für die betroffenen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt hier nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zur Gewährleistung von gesundem Schlaf für Schlafräume (schutzwürdige Aufenthaltsräume im Nachtzeitraum) nicht öffnensbare Fenster und fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen fest.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Loggien oder Balkone) setzt der Bebauungsplan zusätzlich bauliche und sonstige technische Vorkehrungen fest, die zu einer Nichtüberschreitung der Beurteilungspegel von 62 dB(A) führen. Durch die Eigenabschirmung der Plangebäude können an den von der Brauweilerstraße abgewandten Fassadenbereichen bereits Pegel unterhalb der Beurteilungspegel erzielt werden und so ein ausreichender Schutz der Außenwohnbereiche gewährleistet werden. In Bereichen, wo durch diese Maßnahme kein ausreichender Schutz erzielt wird, sind zusätzliche Maßnahmen, wie die Ausgestaltung der Balkonbrüstung oder eine schallabsorbierende Ausgestaltung der Balkonunterseiten vorzusehen, um einen ausreichenden Schutz der Außenwohnbereiche zu gewährleisten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie keine Einschränkungen auf die vorhandenen Betriebe nördlich der Brauweilerstraße durch die heranrückende schutzwürdige Bebauung des Plangebietes zu erwarten sind.

Artenschutz

Eine Prüfung zum Vorkommen planungsrechtlicher Arten im Plangebiet (ASP Stufe I und II) ergaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, die gegen eine Durchführung der Planung sprechen.

Im Zuge der ASP konnten innerhalb der Ackerflächen jedoch Vorkommen der planungsrelevanten Feldlerche nachgewiesen werden. Es besteht der dringende Brutverdacht von zwei Paaren dieser Art auf den Flächen des Plangebietes sowie eines weiteren Paares im wirkungsrelevanten Umfeld. Für diese drei Feldlerchenpaare sind auf Ackerflächen nordöstlich des Plangebietes auf rund 3 ha Fläche vorgezogene CEF-Maßnahmen (vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen) in Form eines Blühstreifens mit Schwarzbrache und Feldlerchenfenstern vorgesehen. Zur dauerhaften Umsetzung dieser Maßnahmen wurde ein Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Grundstückseigentümer getroffen. Dieser Vertrag wird wiederum Gegenstand und Anlage eines Städtebaulichen Vertrages zwischen der Kreisstadt und dem Vorhabenträger.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, in dem u. a. die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet sowie Kompensations-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgezeigt werden. Dem rechnerischen Bestandswert der Fläche von +192.836 Biotopwertpunkten steht ein Biotopwert der Planung von +130.489 Punkten gegenüber. Somit ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 62.347 Biotopwertpunkten.

Durch die o. g. artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wird gleichzeitig ein naturschutzfachlicher Ausgleich von 6.000 Ökopunkten generiert. Die verbleibenden 56.347 Punkte werden über das Ökokonto der Kreisstadt Bergheim ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt auf einer 11.270 qm großen Kompensationsfläche in der Erftaue südwestlich des Wohngebietes 'Helle V' in Quadrath-Ichendorf. Hier wurde im Jahre 2005 eine ehemalige Ackerfläche aufgeforstet und als Auwald angelegt.

Die Ablösung der Kosten für diese städtische Ökokontofläche ist ebenfalls Gegenstand des o. g. Städtebaulichen Vertrages zwischen der Kreisstadt und dem Vorhabenträger.

Kampfmittel

Im Vorfeld von Geländeuntersuchungen (Archäologie- und Bodenuntersuchungen) wurden Teilbereiche im Nordosten des Plangebietes bereits durch den Kampfmittelräumdienst untersucht bzw. geräumt. Entlang der Brauweilerstraße sowie im Kreuzungsbereich Brauweilerstraße/Von-Nell-Breuning-Straße hat jedoch noch unmittelbar vor Beginn der dort geplanten Baumaßnahmen mit Bodeneingriff bzw. Erdarbeiten eine weitere Überprüfung auf Kampfmittel zu erfolgen.

Archäologie

Anfang 2019 wurden vor Ort archäologische Untersuchungen durchgeführt. Nach Abschluss dieser Arbeiten und Auswertung der Befunde bestehen seitens des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland keine Bedenken gegen eine Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes.

Hinweise zu einigen Festsetzungen

Die planungsrechtliche Festsetzung der Ziffer 6 zu der maximalen Anzahl der Wohnungen (1 WE/Haus) ist begründet in der Absicht des Vorhabenträgers, in den Allgemeinen Wohngebieten lediglich Wohngebäude mit *einer* Wohnung zu bauen. Die Gesamtzahl der neuen Wohnungen ist Grundlage für die Berechnung der zusätzlich erforderlichen sozialen Infrastruktur und damit Grundlage für die Kostenerstattung durch den Vorhabenträger. Des Weiteren ist die Anzahl der Wohnungen auch Grundlage für das Verkehrsgutachten, für die Straßenbreiten und für die Anzahl der öffentlichen Parkplätze.

Die planungsrechtliche Festsetzung der Ziffer 10.13 zu der Anzahl der Bäume bei Stellplatzanlagen (1 Baum/je angefangene 7 Stellplätze) bezieht sich letztendlich nur auf die zukünftig gewerblich genutzten Grundstücke und wird hinsichtlich der Anzahl der Bäume bei gewerblich genutzten Grundstücken als ausreichend angesehen. Bei den geplanten großen Mehrfamilienhäusern beabsichtigt der Vorhabenträger, Tiefgaragen zu bauen.

Das im Bebauungsplan V-förmig geplante Versickerungsbecken kann nicht als flache Mulde ausgeführt werden, da dann die Versickerungsfläche und das Rückstauvolumen nach den zu Grunde zu legenden Richtlinien nicht mehr ausreichend wären. Um hier im Bebauungsplan eine Muldenlösung zu berücksichtigen, hätte eine deutliche größere Fläche überplant werden müssen, deren Fläche aber nicht zur Verfügung stand. Eine Einfriedung dieses Versickerungsbeckens ist aus haftungsrechtlichen Gründen zwingend und dauerhaft erforderlich.

Gestaltungssatzung

Die örtlichen Bauvorschriften wurden als separate Gestaltungssatzung erarbeitet. Dabei wurden die Bestimmungen der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 220.1/Glessen „Südöstlich Dansweilerstraße“ weitgehend, teilweise aber auch etwas modifiziert, für die hier geplanten Allgemeinen Wohngebiete übernommen und mit weiteren zu den hier zusätzlich geplanten Mischgebietsnutzungen ergänzt. Auf die gesonderte Vorlage zur Gestaltungssatzung wird verwiesen.

Städtebauliche Verträge

Die Realisierung der erforderlichen externen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sowie der externen CEF-Maßnahmen wird über einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Kreisstadt und dem Vorhabenträger gesichert. Nähere Einzelheiten zu den v. g. Maßnahmen können dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der Artenschutzprüfung, dem Umweltbericht und der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

Durch die geplante Wohnbebauung entsteht ein zusätzlicher Bedarf in der sozialen Infrastruktur, insbesondere an Spielflächen, Plätzen in Kindertageseinrichtungen (KITA) und Plätzen in Grundschulen.

Da sich das Verfahren zur baulichen Realisierung von Spielflächen durch den Vorhabenträger bereits im realisierten Bebauungsplan Nr. 220.1/Gn bewährt hat und die neuen Spielflächen des Bebauungsplanes Nr. 275/Gn sich im direkten Anschluss daran befinden, werden die Spielflächen auch in diesem Bebauungsplan durch den Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der Kreisstadt errichtet.

Die geplante 6-gruppige KITA wird innerhalb des Bebauungsplangebietes durch die Kreisstadt erstellt. Die zusätzlichen Grundschulplätze sind laut dem Schulentwicklungsplan an den Schulstandorten Rochusschule in Glessen und Odilia-Weidenfeld-Schule in Rheidt-Hüchelhoven vorgesehen.

Die Übernahme der Kosten für den zusätzlichen Bedarf in der v. g. sozialen Infrastruktur durch den Vorhabenträger wird ebenfalls durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Beide o. g. und unterzeichneten Verträge liegen in der Sitzung als Kopie für die Ausschuss- und Ratsmitglieder zur Einsicht aus.

Des Weiteren existiert ein Städtebaulicher Vertrag zur Erschließung des Baugebietes, einschließlich der erforderlichen Umbaumaßnahmen in der Brauweilerstraße, zwischen der Kreisstadt und dem Vorhabenträger. Gegenstand dieses Vertrages sind die Erschließungsplanungen innerhalb des Baugebietes sowie eine Verwaltungsvereinbarung mit Straßen.NRW zur Brauweilerstraße (L 213).

Sonstiges

Dieser Vorlage sind ein Übersichtsplan, die Abwägungstabellen zu den Vorverfahren und zur öffentlichen Auslegung, das Städtebauliche Entwicklungskonzept sowie die Entwürfe der nachfolgend aufgeführten Unterlagen beigelegt: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanentwurfes, die zum Bebauungsplan gehörige Straßenausbauplanung mit den vorgesehenen Straßenhöhen, Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan und Umweltbericht.

In der Sitzung werden das Städtebauliche Entwicklungskonzept, der Bebauungsplanentwurf und die o. g. Straßenausbauplanung aushängen.

Zur o. g. Straßenausbauplanung ist anzumerken, dass dieser Plan Bestandteil des Bebauungsplanes ist und hier die Straßenhöhen festgesetzt werden. Die hier dargestellte Gestaltung des Straßenraumes entspricht dem Bearbeitungsstand zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Inzwischen wurde die eigentliche Straßenausbauplanung mit allen Details abschließend fertiggestellt. Gegenüber der o. g. Straßenausbauplanung ergaben sich in der abschließenden Gestaltung des Straßenraumes noch einige kleinere Änderungen.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung, die Archäologische Sachverhaltsermittlung, die Stellungnahme des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland hierzu, der Bericht zur Baugrunderkundung, eine Stellungnahme zu den Untersuchungsergebnissen der Baugrunduntersuchung, der Landschaftspflegerische Fachbeitrag, die Verkehrsuntersuchung und die Schalltechnische Untersuchung werden 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 Fassung der o. g. Beschlüsse wird verzichtet. Als Konsequenz ist das angestrebte Wohn- und Mischgebiet am östlichen Rand des Stadtteiles Glessen nicht zu realisieren.

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 ein Vorhabenträger gemeinsam mit der Kreisstadt Bergheim Planungsrecht schaffen möchte. Die Sachkosten für den Bebauungsplan werden vom Vorhabenträger übernommen. Die für die Durchführung des Verfahrens erforderlichen Personalkosten sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim enthalten.

Entsprechend dem neuen Baulandmanagement der Kreisstadt Bergheim wird die Übernahme der Kosten für den zusätzlichen Bedarf in der sozialen Infrastruktur (hier Spielflächen, KITA-Plätze und Grundschulplätze) durch den Vorhabenträger über einen Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Ein weiterer Städtebaulicher Vertrag erfolgt zur Ablösung der Kosten für die Inanspruchnahme der städtischen Ökokontofläche und zur Sicherung der CEF-Maßnahmen.

Die Kosten für die Erschließung werden vom Vorhabenträger übernommen. Die Details der Erschließung und die Kostenübernahme werden in einem dritten Städtebaulichen Vertrag geregelt.

5. Darstellung der klimaschutzrelevanten Auswirkungen

Die geplante Bebauung führt kleinräumig zu einer Veränderung des Lokalklimas durch Luftstauungen und Wärmespeicherung infolge der Versiegelung der Flächen. Darüber hinaus kommt es hier zukünftig zu einem Schadstoffausstoß durch die zukünftigen Heizungsanlagen und dem Verkehr.

Die Auswirkungen auf das Lokalklima in Glessen werden entsprechend dem Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan als nicht erheblich eingestuft.

Durch die siedlungstypische Bepflanzung wird die Voraussetzung zur Bildung von Kaltluft in geringerem Umfang erhalten bleiben. Durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Auswirkungen auf das Klima darüber hinaus reduziert werden. Diesbezüglich sind im Wesentlichen die große zentrale Grünfläche, die grünen Wegeverbindungen zwischen dieser Grünfläche bis zum Freiraum, die Eingrünung des Gesamtgebietes, die Pflanzgebotsfestsetzungen, die Dachbegrünung der Flachdächer und das Mindestmaß an Vorgartenbegrünung zu nennen.

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.