

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 233/2021 öffentlich			
Dezernat: III FBL: Frau Bergmoser AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Frau Duchardt		Mitzeichnungen			
		II	6.2	6.3	6.4
		FBL 5	Stadtwerke		
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
Rat					21.06.2021

TOP	Bebauungsplan Nr. 300/TH „Am Giesendorfer Fließ“
	a) Heranziehung der Zuständigkeit
	b) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB
	c) Beschluss über die Vorbereitung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beschlussvorschlag

- a) Der Rat zieht die Zuständigkeit für den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss über die Vorbereitung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplans Nr. 300 / TH „Am Giesendorfer Fließ“ an sich.
- b) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 300/TH „Am Giesendorfer Fließ“ wird gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Plangeltungsbereich:

Der Plangeltungsbereich wird durch den beigefügten Übersichtsplan (s. Anlage 1) näher bestimmt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses.

- c) Die Verwaltung wird beauftragt, für den Bebauungsplan Nr. 300/TH „Am Giesendorfer Fließ“ die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorzubereiten.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 300/TH „Am Giesendorfer Fließ“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Wohngebietes am westlichen Rand des Stadtteiles Thorr zu schaffen.

Mit den o. g. Beschlüssen sollen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorbereitet werden.

2. Sachverhalt

Anlass und Zweck der Planung

Der Rat der Kreisstadt Bergheim hat in seiner Sitzung am 22.03.2010 die 81/4. Änderung des Flächennutzungsplanes – Stadtteil Thorr – „Westlicher Ortsrand“ beschlossen. Ziel der 81/4. Flächennutzungsplanänderung war es, die zukünftige Nutzung als Wohngebiet vorzubereiten. Seit dieser Änderung sieht der Flächennutzungsplan im vorliegenden Bereich eine circa 14,6 ha

große Wohnbaufläche vor. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist Teil eines Maßnahmenpakets (gem. Beschluss des Rates der Kreisstadt Bergheim vom 26.11.2007), um den Auswirkungen des demographischen Wandels in der Kreisstadt Bergheim entgegenzuwirken. Die Planung konkretisierte die bereits damals im Regionalplan Köln in diesem Bereich vorgesehene Allgemeine Siedlungsbereich Fläche (ASB).

Im Parallelverfahren wurde bereits für einen Teilbereich der zukünftigen FNP Wohnbaufläche im Westen von Thorr eine 2,96 ha große Fläche durch den Bebauungsplan 248/TH „Weststraße“ entwickelt. Eine größere Entwicklung war zu dem Zeitpunkt auf Grund fehlender Grundstücksverfügbarkeiten nicht möglich.

Im Jahr 2017 wurde das Stadtentwicklungskonzept Bergheim (STEK BM 2035) vorbereitet und am 26.02.2019 im Rat der Kreisstadt Bergheim einstimmig beschlossen. Im Zuge dessen wurde die Diskussion aufgegriffen, welcher Teil von Thorr als nächstes entwickelt werden wird. Das STEK BM 2035 bestätigte die Notwendigkeit von weiteren Wohnbauflächen in Bergheim durch die Prognose des Bevölkerungswachstums.

Sowohl die westliche als auch die südliche Thorrer Wohnbauerweiterungsflächen im FNP wurden im STEK BM 2035 mit der Priorität B (perspektivische Entwicklung) eingestuft. Die Entscheidung, erst einen Teil des südlichen Bereichs von Thorr zu entwickeln, fällt der Rat der Kreisstadt Bergheim am 23.09.2019 mit Aufstellung des Bebauungsplanes 286/TH „Zum Römerpark“. Durch einen Investor wurden die Grundstücke einer zügigen Entwicklung zugeführt. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 03.05.2021.

Bei der Entwicklung der FNP-Reserven wurden verschiedene Belange berücksichtigt. Im Sinne einer moderaten Siedlungsflächenenerweiterung wurde keine gleichzeitige Entwicklung beider Richtungen angestrebt. Seit Ende 2017 hat die Verwaltung intensiv an der baulichen Entwicklung von Thorr Süd gearbeitet.

Im Zuge der Planung der Bedarfe der sozialen Infrastruktur für den Sozialraum I wurde verwaltungsseitig bereits 2018 ein Rahmenplan für Thorr West erstellt und damit die Entwicklung des Stadtteils ganzheitlich betrachtet (Anlage 2).

Da für einen Großteil der Erweiterungsfläche Thorr Süd nun Planungsrecht besteht und sowohl das STEK BM 2035 eine Entwicklung von Thorr West vorsieht als auch die Regionalplanaufstellung in ihrem Planentwurf die kommunale Prognose bestätigt und Thorr West entsprechend dem prognostizierten Bedarf der Kreisstadt Bergheim als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) ausweist, soll auch dieser Bereich nun als nächstes einer Entwicklung zugeführt werden.

Nicht zuletzt im Zusammenhang mit der derzeit laufenden Neuaufstellung des Regionalplans haben sich Rat und Verwaltung intensiv mit den noch zur Verfügung stehenden Flächenreserven in der Kreisstadt Bergheim beschäftigen müssen.

Die Bevölkerungsprognose des STEK BM 2035 und der damit einhergehende Wohnflächenbedarf wird durch die Nachfrage nach Grundstücken in Bergheim bestätigt. Bei der Vorbereitung des Verkaufs für das Baugebiet Ahe (voraussichtlicher Baubeginn 2022) gibt es bereits ca. sechs Mal so viele Bewerber*innen wie Grundstücke. Auch für das Baugebiet Thorr Süd erreichten die Stadt sehr viele Anfragen, die an den privaten Investor weitergegeben wurden.

Die gute verkehrliche Anbindung des Stadtteils Thorr macht diese Lage besonders attraktiv für neue Bewohner*innen.

Heranziehung der Zuständigkeit durch den Rat

Vor dem Hintergrund der großen Nachfrage nach Grundstücken sowie nach Mehrfamilienhauswohnungen und einer zeitnahen Einleitung des Bauleitplanverfahrens wird empfohlen, dass der Rat die Zuständigkeit für den Bebauungsplan Nr. 300 / TH „Am Giesendorfer Fließ“ an sich zieht, da die nächste Sitzung des Ausschusses für Planung und Städtische Betriebe erst im September 2021 stattfindet. Damit können die Planungen in der Zwischenzeit vorbereitet werden.

Städtebauliche Rahmenplanung

Im Zuge des Baugebietes Thorr Süd musste als Voraussetzung im Sozialraum I eine neue Kita geschaffen werden. Die Sozialraumbetrachtung hat dazu geführt, dass verwaltungsseitig ein erster Rahmenplan für Thorr West erstellt wurde, um die grundsätzliche Bebauungsmöglichkeit zu skizzieren.

Als Arrondierung des westlichen Randes von Thorr soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen, das die planerischen Ansätze des Bestandes in Hinblick auf Freiraum-, Nutzungs- und Erschließungsstruktur aufnimmt und fortentwickelt. Dabei ist insbesondere die Lage zum freien Landschaftsraum zu berücksichtigen.

Das Wohnraumangebot soll in einer gesunden Mischung für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich sein und die Belange des Klimaschutzes besonders berücksichtigen. Eine Orstrandeingrünung soll den Abschluss der Arrondierung bekräftigen.

Im Rahmen der Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanes soll der Rahmenplan in ein abgestimmtes städtebauliches Konzept weiterentwickelt werden und kann sich u.a. noch bezüglich der Erschließung und der Lage der Kita verändern. Das städtebauliche Konzept wird entsprechende Aussagen über Erschließung, Nutzung, mögliche Grundstücksgrößen, Baustruktur und soziale Infrastruktur enthalten, die danach in den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Berücksichtigung finden werden.

Grundsätzlich soll sich die vorgesehene Bebauung zu den nach Norden und Westen gelegenen landwirtschaftlichen Flächen durch eine geringere Dichte öffnen. In Richtung der bestehenden Bebauung und entlang der Haupteerschließungsachsen wird eine zunehmende bauliche Kompaktheit durch bauliche Dichte angestrebt. Eine höhere Dichte wird im Plangebiet durch Mehrfamilienhäuser inklusive Mehrgenerationenwohnen erreicht; die bauliche Auflockerung an den Gebietsrändern wird mit Doppelhäusern und mit Einzelhäusern erwirkt. Damit soll der Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes Rechnung getragen werden.

Verkehrliche Erschließung

Der Bebauungsplan 300/Th „Am Giesendorfer Fließ“ kann auf die Vorplanung im bereits bestehenden Bebauungsplan 248/TH „Weststraße“ zurückgreifen. Dort wurde die Erschließung für das gesamte im FNP geplante Wohnquartier bereits berücksichtigt. Die Erschließung des schon gebauten Teils ist vorläufig erfolgt.

Für die Erschließung des westlich angrenzenden Areals des Bebauungsplans 248/TH „Weststraße“ ist vorgesehen, die Abbiegespur an der L 276 in einen Kreisverkehr umzubauen und von hier aus beide Plangebiete mittels einer in West-Ost-Richtung verlaufenden Querverbindung zu erschließen. Nach Erstellung der Querverbindung kann die südliche Anbindung zurückgebaut und als Fuß- und Radweg genutzt werden.

Im Rahmen einer umfangreichen gutachterlichen Verkehrsuntersuchung sollen u. a. eine Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz sowie des geplanten Kreisverkehrs vorgenommen werden.

Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muss für das Plangebiet entsprechend ergänzt werden.

Entwässerungskonzept

Ziel ist es, auf Grundlage eines Bebauungskonzepts seitens eines Ingenieurbüros ein Entwässerungskonzept erarbeiten zu lassen.

Regenwasserversickerung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Niederschlagswasser von Grundstücken die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Detailplanung erfolgt im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens und wird im Weiteren mit allen Beteiligten abgestimmt.

Lärm-/ Schallschutzmaßnahmen

Die Ergebnisse der eingangs beschriebenen und im Zuge des Bauleitplanverfahrens anstehenden Verkehrsuntersuchung sollen im Weiteren einem Schallgutachten zu Grunde gelegt werden. In diesem werden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der umliegenden Straßen untersucht. Aufgrund der Nähe des Änderungsbereiches zur A 61 im Norden und zur L 276 im Süden ist gutachterlich die Notwendigkeit passiver oder aktiver Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen.

Umweltbelange

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 2 der Rhein-Erft-Kreises - Jülicher Börde mit Titzer Höhe. Für den Bereich der geplanten Entwicklung sind keine Festsetzungen getroffen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht mit Landschaftspflegerischem Fachbeitrag erstellt, im Zuge dessen u. a. die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet sowie Kompensations-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgezeigt werden.

Belange der Bodendenkmalpflege

Aufgrund der ehemaligen Römerstraße ‚Via Belgica‘ ist davon auszugehen, dass sich innerhalb des Plangebietes Bodendenkmäler befinden.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der Belange der Bodendenkmalpflege erfolgt frühzeitig eine enge Abstimmung der Planung mit dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland im Rahmen einer Vorabanfrage.

Soziale Infrastruktur

Im Zuge der Vorbereitung zur Frühzeitigen Beteiligung und in Abhängigkeit einer sinnvollen Bauabschnittsbildung wird die Notwendigkeit der Integration von sozialer Infrastruktur im Detail geklärt.

Durch die geplante Wohnbebauung besteht ein zusätzlicher Bedarf in der sozialen Infrastruktur. Eine Spielfläche wird integriert. Es muss in diesem Rahmen geprüft werden, ob die geplanten Maßnahmen ausreichen oder zusätzliche Plätze in Kindertageseinrichtungen und Schulen geschaffen werden müssen.

Bauabschnitte

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

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. Es werden keine neuen Wohneinheiten geschaffen. Die FNP-Potenziale bleiben vorerst ungenutzt.

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 Regelung der Beteiligung seitens der Eigentümer*innen an den Kosten, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbunden sind, an den Infrastrukturfolgekosten sowie an der Erschließung des Gebietes im Rahmen entsprechender städtebaulicher Verträge, ist Gegenstand des weiteren Bauleitplanverfahrens.

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 Immissionen durch die zukünftigen Heizungsanlagen und dem Verkehr kommen. Im weiteren Bauleitplanverfahren werden Maßnahmen, die der Klimaanpassung dienen, zu berücksichtigen sein. 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 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 des o. g. Beschlusses können das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung vorbereitet werden.