

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Verantwortliches Dezernat III				Vorlage Nr.: 70/2020 öffentlich		
FBL: Frau Bergmoser AbtL: Herr Ulbrich Verfasser/in: Hr. Poiré		Mitzeichnungen					Beschl.-K.	Nach- haltigkeit
		II	FBL 3	FBL 5				
Vorgesehene Beratungsfolge								
Gremium							Datum	
A.f. Planung und Umwelt							25.03.2020	
Rat							30.03.2020	
Hinweis: Anlagen zur Sitzungsvorlage sind nur anlässlich der erstmaligen Beratung der Angelegenheit im Ausschuss beigelegt. Bewahren Sie die Anlagen für Folgeberatungen bitte auf.								
Haushaltsmäßige Auswirkungen								
☐	Vorlage ist haushaltsrelevant (siehe Ziffer 4 der Vorlage).							
☐	für das lfd. Haushaltsjahr							
☐	für Folgejahre							
☒	Ortsbürgermeister/in wurde informiert. Gem. § 16 Abs. 1 Hauptsatzung besteht somit die Gelegenheit zur Stellungnahme.							

TOP Bebauungsplan Nr. 286 / Thorr "Zum Römerpark"
a) Information über die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
b) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 23.09.2019
c) Aufstellung des Bebauungsplanes
d) Verzicht einer erneuten Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
e) Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Beschlussvorschlag

- b) Der Beschluss des Rates der Kreisstadt Bergheim vom 23.09.2019 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 286/Thorr „Zum Römerpark“ wird aufgehoben.

Plangeltungsbereich:

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

- c) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 286/Thorr „Zum Römerpark“ wird gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Plangeltungsbereich:

Der Plangeltungsbereich wird durch den beigelegten Übersichtsplan (Siehe Anlage 2) näher bestimmt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Beschlussvorschlag für den Ausschuss für Planung und Umwelt

- a) Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Unterrichtung 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.

☐ Dem Beschlussvorschlag wurde zugestimmt.	Abstimmungsergebnis: ☐ einstimmig Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen
☐ Der Beschlussvorschlag wurde abgelehnt.	
☐ Der Beschlussvorschlag wurde verändert.	

- d) Von einer erneuten frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wird abgesehen.
- e) Für den Bebauungsplan Nr. 286/Thorr „Zum Römerpark“ 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. 286/Thorr „Zum Römerpark“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Wohngebietes mit Kindertagesstätte am südlichen Rand des Stadtteils Thorr 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

Bisheriges Verfahren

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt am 19.09.2019 beauftragte der Ausschuss die Verwaltung, auf Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Am 23.09.2019 fasste der Rat der Kreisstadt Bergheim den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 286/Thorr „Zum Römerpark“.

Die beiden o. g. Verfahren erfolgten in der Zeit vom 09.10.2019 bis einschließlich 31.10.2019. Eine Auflistung der im Rahmen dieses Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen und die dazugehörigen Abwägungs- und Beschlussvorschläge der Verwaltung sind in Form einer tabellarischen Übersicht dargestellt und der Anlage beigelegt. Von Bürgern wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Anlass und Grundlage des Bebauungsplanes

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 286/Thorr „Zum Römerpark“ ist die bauliche Entwicklung des Thorrer Südens. Die weiterhin große Nachfrage nach Baugrundstücken in den Stadtteilen der Kreisstadt Bergheim aufgrund der Lage innerhalb der Wachstumsregion Köln sowie die Herausforderungen des demografischen Wandels zählen zu den Beweggründen für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Durch die Entwicklung des neuen Wohnquartiers wird ein Bedarf an zusätzlichen Betreuungseinrichtungen für Kinder entstehen, daher ist die Ansiedlung einer Kindertagesstätte (Kita) ein weiteres Planungsziel.

Im Regionalplan Köln ist die Fläche als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang der L 276 ist ein Grünstreifen dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf ist entsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 2 – Jülicher Börde mit Titzer Höhe – 3. Änderung. Festsetzungen werden im Landschaftsplan für das Plangebiet nicht getroffen.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine zentrale Haupterschließung vor, von welcher jeweils

Wohnstraßen abzweigen. Das Plangebiet wird im Süden und Osten durch eine Ortsrandeingrünung zur Landschaft hin eingefasst. In westlicher Richtung wird keine Eingrünung geplant, um die im Flächennutzungsplan vorgesehene bauliche Entwicklung zu berücksichtigen.

Durch eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern gliedert sich die Bebauung an den bestehenden Ortsteil an. Im nordöstlichen Bereich sind zudem 3 Mehrfamilienhäuser mit vorgesehen. Auf den Grundstücken ist genügend Platz vorgesehen für bis zu zwei Garagen oder Carports. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist das Parken von Fahrzeugen nur in den Garagen, Carports oder Zufahrten zu diesen festgesetzt. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist die Möglichkeit einer Tiefgarage gegeben.

Im südwestlichen Bereich wird eine Kindertagesstätte errichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen des § 16 BauNVO und soll sich an der umliegenden Bestandsbebauung orientieren. Diese entspricht einer offenen Bauweise. Im Bebauungsplanverfahren soll für die Wohnbebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt werden. Im Bereich des geplanten Kindergartens wird hiervon abweichend eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Im südlichen Bereich entlang der Landesstraße L 276 befinden sich infrastrukturelle Einrichtungen. Der Lärmschutzwall soll die Wohnnutzung vor Lärmimmissionen schützen. Angrenzend an den Lärmschutzwall sind beide Versickerungsbecken angeordnet. Ebenfalls in diesem Bereich ist ein Blockheizkraftwerk für das Plangebiet vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

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

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Straße „Im Langen Benden“ angeschlossen.

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.

Für das Plangebiet in Thorr sind zwei zentrale Regenversickerungsanlagen im südlichen Bereich vorgesehen. Die Detailplanung wird im Weiteren mit allen Beteiligten abgestimmt.

Auf Grund der prognostizierten Verkehrsbelastung in Teilbereichen der Erschließungsstraßen ist das dort anfallende Niederschlagswasser als belastet einzustufen. Daraus resultiert die Anforderung zur Behandlung des Niederschlagswassers vor Einleitung in die Versickerungsanlage. Art und Umfang der Niederschlagswasserbehandlung wird im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt.

Umweltbelange

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 2 – Jülicher Börde mit Titzer Höhe – 3. Änderung. Festsetzungen werden im Landschaftsplan für das Plangebiet nicht getroffen. Außerhalb des Plangebietes wird die nach Osten anschließende Ackerlandschaft bis zum Verlauf der L 276 als Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 festgesetzt. Am südwestlichen Rand des Plangebie-

tes im Randbereich der geplanten Kreuzung, sind zwei hier vorhandene, ältere Sommerlinden als Geschützter Landschaftsbestandteil 2.4-64 festgesetzt. Der östliche Teil des Plangebietes, östlich des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges „Im Langen Benden“, wird im Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Köln als Kulturlandschaftsbereich 78 „Manheimer Flies, Wiembach“ abgegrenzt. Das Plangebiet betrifft jedoch weniger als 1 % des Kulturlandschaftsbereichs.

Die vorhabensbedingte Inanspruchnahme und dauerhafte Überformung bzw. Umwandlung von Flächen betrifft überwiegend Biotope ohne bzw. mit einer geringen Wertigkeit. Diese machen ca. 97 % der Gesamtfläche des Plangebiets aus. Biotopstrukturen mit einer mittleren Bedeutung für die Biotopfunktion (Gehölzstreifen seitlich „Im Langen Benden“) nehmen knapp 3 % des Plangebietes ein. Biotopstrukturen mit hoher Bedeutung bemessen lediglich 180 m² und werden durch die zu erhaltenden Linden an einem Wegkreuz erreicht.

Im Zuge der geplanten Anlage von Grün- und Gehölzflächen bzw. einer Durchgrünung der Wohngebiete und Straßenräume können Auswirkungen auf das lokale Kleinklima umfänglich kompensiert werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht erstellt.

Artenschutz

Für das Vorhaben wurde eine Artenschutzprüfung in der Stufe I und Stufe II durchgeführt. Der Bluthänfling ist die einzige planungsrelevante Vogelart, die auch innerhalb des Plangebietes mit einem Revierzentrum brütet. Die Feldlerche hingegen konnte etwa 70 m südöstlich des Plangebietes mit einem Revierzentrum in der Feldflur nachgewiesen werden.

Als vorgezogen durchzuführende funktionserhaltende Artenschutzmaßnahme für den Bluthänfling sind in einem Teilbereich der geplanten Eingrünung des Siedlungsrandes nach Osten, innerhalb des Plangebietes, auf einer Fläche von insgesamt 300 m² Nadelgehölze als Deckung und Bruthabitat in die geplante Pflanzung einzubringen.

Verkehrsgutachten

Aus verkehrlicher Sicht ist das Vorhaben in der geplanten Form grundsätzlich umsetzbar. Die Verkehrszunahmen durch das Bauvorhaben (plus 761 Kfz DTV) auf sämtlichen Straßen im Umfeld des Bauvorhabens sind als gering, verkehrlich unkritisch und umfeldverträglich zu bewerten.

Der Anschluss des Baugebietes kann über eine Lichtsignalgeregelter Einmündung erfolgen. Die Knotenform Lichtsignalgeregelter Einmündung kann die zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen leistungsfähig abwickeln, die untergeordneten Abbiegeströme weisen unkritische mittlere Wartezeiten auf. Der Durchgangsverkehr auf der L 276 weist nur sehr geringe mittlere Wartezeiten auf, die Leichtigkeit des Verkehrsflusses auf der L 276 bleibt gewährleistet.

Die Erschließung im Fuß- und Radverkehr soll direkt über die Straßen Im Langen Benden und Südring in Richtung Römerstraße / Ortskern Thorr erfolgen.

Geruchsuntersuchung

In einer Geruchsabschätzung zum geplanten Bebauungsplan wurde untersucht, inwiefern vom rund 400 m südlich zum Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb (Wiebachhof) mit Tierhaltung Geruchsemissionen ausgehen und auf das Plangebiet einwirken. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass für das Plangebiet keine relevante Geruchsbelastung zu prognostizieren ist.

Archäologische Untersuchung

Im Rahmen einer Vorabanfrage durch die Kreisstadt Bergheim wurde durch den LVR - Amt für

Bodendenkmalpflege im Rheinland für das o.g. Plangebiet eine Sachverhaltsermittlung bzw. archäologische Prospektionsmaßnahmen durchgeführt. Zur Durchführung der Sachverhaltsermittlung wurde durch den Vorhabenträger eine archäologische Fachfirma beauftragt. Die archäologischen Prospektionsmaßnahmen wurden durch den LVR durchgeführt. Zwischenzeitlich liegen erste Zwischenergebnisse dieser Untersuchungen mit Berichten vom 31.01.2020 und 17.02.2020 vor.

Gemäß den Ausführungen des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege bleibt auf Basis des Untersuchungsergebnisses festzustellen, dass im Plangebiet ein umfassendes Bodenarchiv zur Geschichte der Menschen zu erwarten ist, welches als bedeutend im Sinne des § 2 DSchG NRW einzustufen ist.

Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Zu beachten ist darüber hinaus der Planungsleitsatz des § 11 DSchG NRW. Danach haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Auch hieraus ergibt sich die Pflicht zur Klärung, ob und in welchem Umfang planungsrelevante Bodendenkmalsubstanz i.S.d. § 2 DSchG NRW im Plangebiet erhalten ist. Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen.

Da die archäologischen Untersuchungen noch nicht abgeschlossen sind, lassen sich Konfliktbereiche derzeit nicht abschließend definieren.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung und Sicherstellung der Belange der bodendenkmalpflege erfolgte eine enge Abstimmung der weiteren Vorgehensweise mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege.

Im Ergebnis beinhaltet der Bebauungsplan eine Bedingte Festsetzung nach § 9 (2) BauGB:

Die bauliche Nutzung innerhalb des Plangebietes ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DSchG NRW).

Bauanträge sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bergheim und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Auftretende Befunde sind archäologisch zu dokumentieren. Zur Vermeidung einer Zerstörung der Befunde sind diese anschließend mit einer Geotextil-Folie abzudecken; die Fundamentierung hat in einer darüber aufzubringenden Aufschüttung zu erfolgen. Die weitere bauliche Nutzung kann dann nach Freigabe durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland erfolgen.

Des Weiteren sehen die textlichen Festsetzungen eine Regelung vor, dass in Teilbereichen des Plangebietes Kellergeschosse ausgeschlossen sind.

In diesem Kontext sei auf die Anmerkung der Verwaltung bezüglich der Planunterlagen zum Bauleitplanverfahren verwiesen.

Kampfmitteluntersuchung:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ging seitens der Bezirksregierung Düsseldorf eine erste Auswertung von möglichen Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes ein. Hierbei handelt es sich laut Luftbilddauswertung und historischer Unterlagen um den Verdacht von Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges. Eine Überprüfung der Flächen durch den Kampf-

mittelräumdienst wird im weiteren Verfahren erfolgen.

Städtebauliche Verträge und soziale Infrastruktur

Die Realisierung der internen Ausgleichsmaßnahmen und die Herstellung bzw. Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen durch den Vorhabenträger, einschließlich der Entwicklungspflege in den ersten 3 Jahren, wird über einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Kreisstadt und dem Vorhabenträger geregelt. Nähere Einzelheiten zu diesen Ausgleichsmaßnahmen können dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen werden.

Durch die geplante Wohnbebauung entsteht ein zusätzlicher Bedarf in der sozialen Infrastruktur, insbesondere an Spielflächen, Plätzen in Kindertageseinrichtungen und an Plätzen in Grundschulen. Die Übernahme der Kosten für den zusätzlichen Bedarf in der o. g. sozialen Infrastruktur durch den Vorhabenträger wird entsprechend dem Beschluss des Rates zum 'Baulandmanagement der Kreisstadt Bergheim' vom 16.12.2019 ebenfalls durch einen Städtebaulichen Vertrag in Verbindung mit der Vorlage einer Bürgschaft geregelt.

Nach der am 31.01.2019 im Ausschuss für Kinder, Jugend und Familie verabschiedeten Kindertagesstättenbedarfsplanung (Vorlage 03/2019) besteht im Sozialraum I (Bergheim, Paffendorf, Glesch, Kenten, Zieverich, Thorr) neben dem Bedarf für den Bau einer 4-gruppigen Kindertageseinrichtung an einem noch festzulegenden Standort auch der Bedarf für eine 4-gruppige Kindertageseinrichtung im geplanten Baugebiet „Zum Römerpark“. In diesem Bedarf sind die Auswirkungen des geplanten Baugebietes des Bebauungsplanes Nr. 286/Thorr „Zum Römerpark“ bereits enthalten.

Durch den Bau einer Kindertagesstätte im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird dem Bedarf an Plätzen in Kindertageseinrichtungen innerhalb des Plangebietes Rechnung getragen. Um die aus dem Baugebiet erwachsenden Bedarfe an Kita-Plätzen zeitnah zum Bezug der Wohnhäuser und Wohnungen realisieren zu können, bedarf es im Falle einer abschnittswisen Umsetzung des Baugebietes „Zum Römerpark“ einer Errichtung der Kita bereits im ersten Bauabschnitt.

Auch die im Rahmen der Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung (SEP) Primarstufe ermittelten Schülerzahlen (siehe Vorlage 02/2019 – Stand der Prognose 31.12.18) weisen für den Sozialraum I ungedeckte Bedarfe hinsichtlich der Schul- und OGS-Plätze aus. In diesen Bedarfen ist das geplante Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 286/Thorr „Zum Römerpark“ berücksichtigt. Aktuell werden Lösungsansätze für die bestehenden Schulbedarfe im Rahmen der Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung erarbeitet. Neben möglichen Schulerweiterungen sind hier auch eventuelle Schulneubauten als mögliche Alternative zu prüfen. Auch hier ist für jeden Standort zu prüfen, ob Baurecht besteht oder noch zu schaffen ist.

Momentan kann noch nicht abschließend festgelegt werden, welche konkreten Baumaßnahmen zur Deckung der Bedarfe im Schulbereich erforderlich sein werden. Über den noch zu erstellen den Städtebaulichen Vertrag soll daher sichergestellt werden, dass eine Realisierung der erforderlichen sozialen Infrastruktur für das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 286/Thorr „Zum Römerpark“ zeitnah zum Bezug der Wohnhäuser und Wohnungen erfolgt.

Aus dem Baugebiet „Zum Römerpark“ entstehen auch Bedarfe im Bereich der Spiel- und Freizeitflächen. Diese Bedarfe werden nicht im Baugebiet „Zum Römerpark“ realisiert. Hier soll die Umsetzung der sich aus dem städtebaulichen Vertrag ergebenden Bedarfe durch die entsprechende Erweiterung und Aufwertung der Spielfläche „Zum Grüngürtel“ erfolgen.

Beide Städtebaulichen Verträge werden zum Satzungsbeschluss zwischen der Kreisstadt Bergheim und dem Vorhabenträger abgeschlossen. Die Bürgschaften müssen, mit Ausnahme der Sicherheit für die Fertigstellung – und Entwicklungspflege, bis spätestens 5 Tage vor Satzungsbe-

schluss vorgelegt werden.

Nach dem Satzungsbeschluss wird zur Erschließung des Plangebietes darüber hinaus noch ein Städtebaulicher Vertrag zur Erschließung zwischen der Kreisstadt und dem Vorhabenträger geschlossen. Die kostenfreie Übertragung der zukünftig öffentlichen Flächen an die Kreisstadt wird parallel hierzu in einer eigenen Vereinbarung geregelt.

Plangeltungsbereich

Da der Geltungsbereich des bisherigen Aufstellungsbeschlusses um die Flächen des Höhenbezugspunktes am nördlichen Rand des Plangebiets und des denkmalgeschützten Wegekreuzes im südlichen Rand des Plangebiets mit in das Plangebiet aufzunehmen. Aus entsprechendem Grund sind der bisherige Aufstellungsbeschluss aufzuheben und ein neuer Aufstellungsbeschluss unter Einbeziehung dieser Flächen zu fassen. Da die formelle Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich für die Öffentlichkeit und für die sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange weitgehend unbedeutend ist, kann von einem erneuten Vorverfahren abgesehen und direkt mit dem Entwurf des Bebauungsplanes die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen werden.

Anmerkung der Verwaltung hinsichtlich der Planinhalte:

Auf Grund der engen Abstimmung des komplexen Sachverhalts der Archäologie und der Berücksichtigung bzw. Sicherstellung der Belange der Bodendenkmalpflege im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit dem Landschaftsverband Rheinland –Amt für Bodendenkmalpflege konnten die Ergebnisse zum Redaktionsschluss noch nicht abschließend im Zuge der Planunterlagen integriert werden. Entsprechende Regelungen zur Archäologie müssen sich im Rahmen der Planzeichnung, der Textlichen Festsetzungen, der Begründung, des Umweltberichts und der aus dem Planverfahren resultierenden Fachgutachten wiederfinden. Um dem Ausschuss für Planung und Umwelt im Rahmen der Sitzung am 25.03.2020 die Möglichkeit zu geben, über das weitere Bebauungsplanverfahren beschließen zu können, werden die Planunterlagen schnellstmöglich nachgereicht.

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)

Das Bebauungsplangebiet umfasst Flächen, auf denen der Vorhabenträger gemeinsam mit der Kreisstadt Bergheim Planungsrecht schaffen möchte. Die Sachkosten für den Bebauungsplan werden von dem 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 durch den Vorhabenträger wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

5. 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.

6. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Mit der Fassung der o.g. Beschlüsse können die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut an der Planung beteiligt werden.