

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister	Verantwortliches Dezernat III					Vorlage Nr.: 399/2019 öffentlich		
FBL: Frau Bergmoser AbtL: Herr Ulbrich Verfasser/in: Hr. Barutowicz	Mitzeichnungen					Beschl.-K.	Nach- haltigkeit	
	II/Kä	6.2	6.3	6.4	Stadt- werke			

Vorgesehene Beratungsfolge

Gremium	Datum
A.f. Planung und Umwelt	07.11.2019
Rat	18.11.2019

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. 291/Oa "Zum Fortunabad"**

a) Information über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

b) Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung

Beschlussvorschlag

- a) 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.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 291/Oa „Zum Fortunabad“, aufgestellt in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB, wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplans Nr. 291/Oa „Zum Fortunabad“ ist es, die im Plangebiet bestehende Wohnbebauung zu sichern, um auf diese Weise dem Bedürfnis der Bevölkerung nach bezahlbarem Wohnraum nachzukommen. Mit den o. g. Beschlüssen soll über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

2. Sachverhalt

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt am 14.02.2019 beauftragte der Ausschuss die Verwaltung, mit dem Entwurf des Bebauungsplans die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen. Die beiden v. g. Verfahren wurden in der Zeit vom 14.03.2019 bis ein-

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

schließlich 15.04.2019 durchgeführt. In dieser Zeit wurden von Bürgern keine Stellungnahmen eingereicht. Die Ergebnisse sind in der beigefügten Abwägungstabelle dargestellt.

Anlass der Planung

Im Zuge des Flüchtlingsunterbringungs-Maßnahmengesetzes aus dem Jahr 2015 hat der Rat der Kreisstadt Bergheim aufgrund des besonderen Handlungsdrucks am 27. Oktober 2015 den Bau mehrerer Reihenhäuser als Wohnunterkunft für Geflüchtete u. a. im Stadtteil Oberaußem beschlossen. Als befristete Sonderregelung ermöglichte § 246 Baugesetzbuch (BauGB) die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften abweichend von bestehendem Baurecht. Um die Folgenutzung des im Jahre 2016 errichteten Wohnquartiers an der Straße „Zum Fortunabad“ zu erhalten, setzt § 246 (17) BauGB die planungsrechtliche Sicherung bis spätestens zum 31. Dezember 2019 voraus. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 291/Oa „Zum Fortunabad“ ist somit für eine geordnete städtebauliche Entwicklung i. S. d. § 1 (3) BauGB erforderlich.

Die Verwaltung beabsichtigt, die vorhandene Wohnbebauung, bestehend aus 27 Reihenhäusern in fünf Hausgruppen, mittelfristig als Sozialwohnungsbau bestehen zu lassen. Auch perspektivisch soll das Plangebiet weiterhin dem Wohnzweck dienen. Die Fläche befindet sich derzeit im Besitz der Kreisstadt Bergheim.

Grundlagen und bisheriges Planungsrecht

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Der südliche Teilabschnitt des Plangebiets ist als Grünfläche dargestellt. Hier ist der Flächennutzungsplan zum Ende des Bauleitplanverfahrens im Wege einer Berichtigung in seiner Darstellung anzupassen. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll die Darstellung einer Wohnbaufläche erfolgen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 291/Oa liegt zum Zeitpunkt der Planaufstellung weitestgehend innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2a/Na. Das darin festgesetzte Allgemeine Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wurde im Plangebiet in dieser Form nicht realisiert. Für eine Teilfläche im Südosten des Plangebiets wurde die Baumaßnahme nach § 34 BauGB genehmigt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 291/Oa werden die oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2a/Na ersetzt und die südöstliche Teilfläche mit eingeschlossen.

Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch

Beim Bebauungsplan Nr. 291/Oa „Zum Fortunabad“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB. Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens. Im beschleunigten Verfahren wird u. a. auf die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und den Umweltbericht nach § 2 a BauGB verzichtet. Darüber hinaus kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und §4 (1) BauGB abgesehen werden.

Inhalt des Bebauungsplans

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 291/Oa beinhaltet im Wesentlichen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, von öffentlichen Grünflächen sowie einer Fläche für Versorgungsanlagen. Da das Bebauungsplangebiet bereits vollständig erschlossen sowie bebaut ist und die vorherrschende kleinteilige Wohnnutzung auch in Zukunft bestehen bleiben soll, orientieren sich die getroffenen Festsetzungen weitestgehend an der Bestandssituation vor Ort. Der Plangeltungsbereich hat insgesamt eine Fläche von etwa 8.300 m². Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 und eine Zahl der Vollgeschosse von zwei (II) als Höchstmaß fest.

Die äußere verkehrliche Erschließung ist über die Oberaußemer Straße (L 91) sichergestellt, die entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets verläuft und die Stadtteile Niederaußem und Oberaußem miteinander verbindet. Die innere Erschließung des Plangebiets ist durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende verkehrsberuhigte Straße mit abschließender Wendemöglichkeit und zwei hiervon ausgehenden Wohnwegen gesichert. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist erstere noch als provisorische Baustraße ausgebaut. Das Plangebiet ist bereits an die vorhandene Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung über die örtliche Mischwasser-Kanalisation.

Eingriff / Ausgleich

In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden zum Ausgleich der entfallenen Gehölzstrukturen im Plangebiet Bäume und Sträucher angepflanzt.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange wurden im Bauleitplanverfahren durch eine Artenschutzprüfung der ersten Stufe (Vorprüfung) berücksichtigt. Für alle Arten kann eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit ausgeschlossen werden. Weitere, vertiefende Untersuchungen wurden im Gutachten als nicht notwendig befunden.

Verkehrsgutachten

Das Verkehrsgutachten kommt zusammenfassend zu dem Schluss, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus der Wohnbebauung „Zum Fortunabad“ ohne Weiteres vom Straßennetz und von den maßgeblichen Knotenpunkten aufgenommen werden kann. Es kommt zu keinen Einschränkungen des Verkehrsflusses. Aus Sicht der Leistungsfähigkeit sind keine Handlungsmaßnahmen in der Oberaußemer Straße erforderlich. Auch die Linksabbiegespur zum Wohngebiet ist ausreichend bemessen.

Schalltechnische Untersuchung

Aufgrund des Hinweises der Unteren Immissionsschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises wurde das Lärmverhalten der zwei Discounter und des Vollsortimenters im nördlichen Umfeld des Wohngebiets gutachterlich untersucht. Die Nutzungsbereiche des ehemaligen Fortunabads und des Sportvereins südlich des Plangebiets wurden dabei nicht berücksichtigt, weil beide Nutzungen eingestellt wurden.

Das Gutachten bestätigt, dass das Maximalpegelkriterium gemäß technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) erfüllt wird. Die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden eingehalten, sodass diesbezüglich keine weitergehenden Schallschutzmaßnahmen geboten sind. Aktive Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf die Lärmeinwirkung der Landstraße 91 werden nicht vorgesehen, weil auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmverordnung – insgesamt gesehen – eingehalten werden. Aus Sicht des Immissionsschutzes wird eine zumutbare Aufenthaltsqualität auf wohnungsnahen Freiflächen und Privatgärten gewährleistet. Darüber hinaus verweist der Bebauungsplan auf passive Schallschutzmaßnahmen, die eventuell mittelfristig bei Umbau- und Sanierungsvorhaben am Gebäude vorgenommen werden können.

Da sich im Zusammenhang mit Lärmschutz keine neuen Festsetzungen ergeben und nach der Abwägung nur Hinweise aufgenommen wurden, kann von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden.

Unterlagen zum Bauleitplanverfahren

Nähere Einzelheiten des Bebauungsplanentwurfes Nr. 291/Oa „Zum Fortunabad“ können den beigefügten Unterlagen, d. h. dem Übersichtsplan, der Abwägungstabelle aus der öffentlichen

Auslegung, der Verkleinerung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes samt Anlage 1 (Maßgebliche Außenlärmpegel), den textlichen Festsetzungen und der Begründung entnommen werden.

Die in der Begründung aufgeführten Gutachten aus der öffentlichen Auslegung, d. h. das Verkehrsgutachten und die Artenschutzprüfung, werden zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Sitzung ausliegen bzw. aushängen und stehen bei Bedarf den Fraktionen vorab zur Verfügung. Das nach der öffentlichen Auslegung für die Abwägung eingeholte Schallgutachten liegt ebenfalls in der Sitzung aus.

3. Alternativen/Einsparpotenziale (Prüfung einer kostengünstigeren Aufgabenerledigung einschl. der Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit)

Die Maßnahme ist nach Vorgabe der Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte (§ 246 (15) BauGB) erforderlich. Alternativen werden seitens der Verwaltung nicht gesehen.

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

Die erforderlichen Personal- und Sachkosten sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim enthalten.

5. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger erfolgte nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuchs im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB. Die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen werden dem Ausschuss für Planung und Umwelt bzw. dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt.

6. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.