

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister	Verantwortliches Dezernat III					Vorlage Nr.: 391/2019 öffentlich		
FBL: Frau Bergmoser AbtL: Herr Ulbrich Verfasser/in: Herr Dieckmann	Mitzeichnungen					Beschl.-K.	Nach- haltigkeit	
	Stadt- werke	5.1	6.2	6.3				

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. 127/Ahe "Nordwest" - 4. Änderung "Koppelsweg"
a) Information über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
b) Beschluss über die Bebauungsplanänderung 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) Die 4. Änderung „Koppelsweg“ des Bebauungsplanes Nr. 127/Ahe „Nordwest“ wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Mit den o. g. Beschlüssen soll über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen werden.

2. Sachverhalt

Anlass

Zum Abschluss der Beratungen zur Aktualisierung des Spielflächenbedarfsplanes der Kreisstadt Bergheim hatte der Rat in seiner Sitzung am 22.06.2015 die Stilllegung sowie die Aufhebung der rechtlichen Absicherung zu einer Reihe von Spielplätzen beschlossen, so u. a. auch für den Spielplatz „Koppelsweg“ im Stadtteil Ahe. Des Weiteren wurde beschlossen, dass parallel zur Aufhebung bzw. Änderung des Planungsrechtes im Bereich „Koppelsweg“ die Spielfläche an der Gemeinschaftsgrundschule Am Schwarzwasser durch zusätzliche Spielgeräte aufgewertet werden soll.

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

Die Spielfläche an der Gemeinschaftsschule liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Die Planung zur Aufwertung der Spielfläche wurde daher mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises abgestimmt und anschließend hierzu eine Befreiung gem. § 67 und ein Benehmen gem. § 17 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz vom Rhein-Erft-Kreis erteilt. Die zusätzlichen Spielgeräte und ergänzenden Anpflanzungen wurden inzwischen realisiert.

Es ist Ziel dieser Bebauungsplanänderung, die Fläche des bisherigen Spielplatzes „Koppelsweg“ zukünftig einer Wohnbebauung zuzuführen. Die dafür erforderliche Bebauungsplanänderung wird in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt. Der Flächennutzungsplan ist wegen der derzeitigen Darstellung „Gemischte Baufläche (M)“ und der mit der Bebauungsplanänderung beabsichtigten Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ in „Wohnbaufläche (W)“ zu ändern. Dieses erfolgt nach der Bebauungsplanänderung im Wege der Berichtigung nach § 13 a (2) Nr. 2 BauGB.

Bisheriges Verfahren

Am 04.07.2016 beschloss der Rat der Kreisstadt Bergheim die Aufstellung der 4. Änderung „Koppelsweg“ des Bebauungsplanes Nr. 127/Ahe "Nordwest". In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt am 15.11.2016 fasste der Ausschuss den Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB. Diese Verfahren wurden von der Verwaltung vom 29.03.2017 bis einschließlich 03.05.2017 durchgeführt. Eine Auflistung der im Rahmen dieser Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und die dazugehörigen Abwägungs- und Beschlussvorschläge der Verwaltung sind als Anlage beigefügt. Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 610 qm. Der bisherige Spielplatz „Koppelsweg“ liegt unmittelbar neben einer landwirtschaftlich genutzten und im Landschaftsplan Nr. 2 als Landschaftsschutzgebiet festgesetzten Fläche. Die Umgebung ist von eineinhalbgeschossigen Einfamilienhäusern geprägt.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes verlaufen unterirdisch zwei große Entwässerungsleitungen (DN 900 u. DN 400). Aufgrund von Stellungnahmen des Erftverbandes und der Stadtwerke ist hier zur Unterhaltung dieser Leitungen eine Schutzstreifenbreite von 6 m auf einer öffentlichen Fläche zu berücksichtigen. Hierdurch ergibt sich angrenzend ein für eine Ortsrandlage verhältnismäßig kleines Baugrundstück.

Das städtebauliche Konzept sieht daher hier nur ein Einzelhaus auf dem verbleibenden ca. 345 qm großen Grundstück vor. Entsprechend der umgebenen Bebauung wird hier ein Vollgeschoss festgesetzt. Da das Dachgeschoss bis zu einem gewissen Maß ausgebaut werden darf und sich hierdurch automatisch eine Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen ergibt, wird auf die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen verzichtet. Aufgrund des nordwestlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Da die Bebauung der Umgebung inzwischen vollständig verwirklicht wurde, besteht nicht die Notwendigkeit alle im Bebauungsplan Nr. 127/Ahe „Nordwest“ enthaltenen gestalterischen Vorschriften in diese Bebauungsplanänderung zu übernehmen. Dennoch wurden die wichtigsten gestalterischen Vorschriften, teilweise leicht modifiziert, in die Bebauungsplanänderung übernommen. Hierzu gehören insbesondere die Dachneigung von 25-45 Grad, die Satteldachform und Regelungen zu den Einfriedungen.

Bezüglich der verkehrlichen Erschließung des Wohnhauses ist der heutige nordöstlich liegende Wirtschaftsweg sowie ergänzend hierzu auch die südöstlich befindliche Leitungsfläche als Verkehrsfläche auszubauen.

Ein hydrogeologisches Gutachten hat festgestellt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers an diesem Standort möglich ist. Die Entsorgung des Schmutzwassers sowie die Versorgung erfolgt über die vorhandene technische Infrastruktur.

Weitere Einzelheiten der Planung können den beigegeführten Unterlagen, d. h. dem Übersichtsplan, der Abwägungstabelle mit den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung, dem zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung, den Textlichen Festsetzungen (und Hinweisen) sowie der Begründung, entnommen werden. Die in der Begründung aufgeführten Gutachten, d. h. die Baugrund- und Versickerungstechnische Untersuchung sowie die Artenschutzprüfung Stufe 1, werden zusammen mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Sitzung ausliegen und stehen bei Bedarf den Fraktionen vorab zur Verfügung.

Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch

Bei der 4. Änderung „Koppelsweg“ des Bebauungsplanes Nr. 127/Ahe handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB. Die Bebauungsplanänderung 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.

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

Auf den Satzungsbeschluss wird verzichtet. Eine Wohnbebauung kann dann auf diesem Grundstück nicht errichtet werden. Der Kreisstadt Bergheim entgehen damit Einnahmen aus der Veräußerung des Grundstückes.

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

Die aus dem Planverfahren zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung resultierenden Kosten sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim enthalten. Bei einer Veräußerung des Grundstückes entstehen Erlöse und Erträge in derzeit noch nicht genau zu benennender Höhe. Die für den Ausbau der Verkehrsflächen erforderlichen Mittel sind im Haushalt noch bereitzustellen. Eine Veräußerung des Grundstückes ist daher erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

5. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) 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 Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.