

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Verantwortliches Dezernat III				Vorlage Nr.: 350/2019 öffentlich	
FBL: Frau Bergmoser AbtL: Herr Ulbrich Verfasser/in: Herr Nögel		Mitzeichnungen				Beschl.-K.	Nach- haltigkeit
		II/Kä					
Vorgesehene Beratungsfolge							
Gremium						Datum	
A.f. Planung und Umwelt						19.09.2019	
Rat						23.09.2019	
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. 27, 1. Änderung Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans a) Aufstellung der Aufhebung des Bebauungsplans b) Beschluss der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB							

Beschlussvorschlag

- a) Die Aufstellung der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27, 1. Änderung wird gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB beschlossen.

Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich wird durch den Übersichtsplan und geometrisch eindeutig durch den Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung bestimmt.

- b) Für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27, 1. Änderung werden die frühzeitige Unterrichtung gem. § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel des Verfahrens ist die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27. Dadurch können Vorhaben im vormaligen Geltungsbereich zukünftig auf Basis des § 34 BauGB genehmigt werden.

Im Weiteren dient die Aufhebung des Bebauungsplans der zügigen Umsetzung der Planungen für eine Nachnutzung des Grundstücks des abgerissenen Hochhauses an der Albrecht-Dürer-Allee.

2. Sachverhalt

Anlass der Aufhebung des Bebauungsplanes

Im Rahmen des Städtebauförderprogrammes „Soziale Stadt Bergheim SüdWest“ wurde das Hochhaus Albrecht-Dürer-Allee 4-6 im vergangenen Jahr abgerissen. Nach dem Abriss ist klar,

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

dass die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes unabhängig von der Nachnutzung nicht mehr umgesetzt werden.

Auf der freigewordenen Fläche im Eigentum der Kreisstadt sollen nach heutigem Planungsstand eine Grünfläche sowie öffentliche Parkplätze vorgesehen werden. Für die Umsetzung der Grünfläche wurden seitens der Kreisstadt Bergheim Fördermittel im Rahmen des Bund-Länder-Programmes „Zukunft Stadtgrün“ beantragt. Ein entsprechender Zuwendungsbescheid wurde der Kreisstadt Ende 2017 übergeben.

Aktuell liegt eine Entwurfsplanung für die öffentliche Grünfläche vor. Entlang der Albrecht-Dürer-Allee sollen im Bereich der zukünftigen öffentlichen Grünfläche ca. 23 öffentliche Parkplätze entstehen, die der Minderung des Parkdruckes in dem hochbelasteten Gebiet dienen sollen. Die Grünflächenplanung ist jedoch nicht statisch und wird im Folgenden v.a. von der Förderfähigkeit abhängen.

In diesem Zusammenhang wurde deutlich, dass eine bauordnungsrechtliche Genehmigung der Grünfläche mit den dort geplanten baulichen Anlagen sowie den Parkplätzen auf Basis des seit 1970 auf der Fläche geltenden Bebauungsplans Nr. 27, 1. Änderung nicht möglich wäre. Aus diesem Grunde – aber auch um andere mögliche Nachnutzungsperspektiven für die Fläche vorzubereiten – sollen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes aufgehoben werden.

Auswirkungen der Aufhebung auf die zukünftige Zulässigkeit von Vorhaben

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Fläche nach § 34 BauGB, d.h. eine Bebauung muss sich nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügen. Städtebauliche Missstände sind angesichts des städtischen Eigentums an der Fläche sowie den existierenden Plankonzepten für die Fläche nicht zu erwarten.

Eine Regelung der zukünftigen Bebaubarkeit durch einen neuen Bebauungsplan ist aus den beschriebenen Gründen nicht notwendig. Aufgrund der Förderung verpflichtet sich die Verwaltung selbst zur Nachnutzung mit einer öffentlichen Zweckbestimmung des Bereichs.

Im Laufe des Verfahrens sollen zudem die in dem Bereich geltende Sanierungssatzung sowie der 2006 für die Fläche gefasste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 226/Bm aufgehoben werden.

Auswirkungen der Aufhebung auf Umweltbelange

Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes ist gem. § 2 (4) BauGB bei der Erstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden. Diese Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zum Plan ist, darzustellen. Gem. § 1 (8) BauGB gilt dies auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen.

Ein Umweltbericht wird daher im Laufe des weiteren Verfahrens erstellt.

Die Fläche des Bebauungsplanes beinhaltet keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen. Durch die bisher vorhandene großflächige Versiegelung der Fläche sind durch eine zukünftige Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB keine darüber hinausgehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und Landschaftsschutz zu erwarten. Aus demselben Grund werden auch artenschutzrechtliche Belange durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht berührt.

Die existierenden Plankonzepte für die Nachnutzung des ehemaligen Hochhausstandortes können im Gegenteil vsl. sogar eine Erhöhung der ökologischen Qualität der Fläche gewährleisten.

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

Sinnvolle Alternativen werden nicht gesehen. Ohne die Aufhebung des Bebauungsplanes kann die aktuell geplante Nachnutzung der Fläche nicht umgesetzt werden.

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

Die Kosten für das Aufhebungsverfahren sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim abgebildet.

5. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

6. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Die frühzeitige Unterrichtung gem. § 3 (1) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB werden durchgeführt.