

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister	Verantwortliches Dezernat III					Vorlage Nr.: 226/2019 öffentlich		
FBL: Frau Bergmoser AbtL: Herr Ulbrich Verfasser/in: Hr. Barutowicz	Mitzeichnungen					Beschl.-K.	Nach- haltigkeit	
	II	6.2	6.3	6.4	Stadt- werke			

Vorgesehene Beratungsfolge

Gremium	Datum
A.f. Planung und Umwelt	04.07.2019
Rat	09.07.2019

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. 292/Quadrath-Ichendorf "Am Kirchacker"
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

- Zu 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.
- Zu b) Der Bebauungsplan Nr. 292/Qu „Am Kirchacker“, aufgestellt in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB, wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel des zum Verfahren anstehenden Bebauungsplans Nr. 292/Qu „Am Kirchacker“ 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

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 Quadrath-Ichendorf beschlossen. Als befristete Sonderregelung ermöglichte § 246 BauGB die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften abweichend von bestehendem Baurecht. Um die Folgenutzung des im Jahre 2016 errichteten Wohnquartiers an der Straße „Zum Kirchacker“ zu erhalten, setzt § 246 (17) BauGB die

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

planungsrechtliche Sicherung bis spätestens zum 31. Dezember 2019 voraus. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 292/Qu „Am Kirchacker“ ist für die im Außenbereich (§ 35 BauGB) befindliche Fläche für eine geordnete städtebauliche Entwicklung i. S. d. § 1 (3) BauGB erforderlich.

Die Verwaltung beabsichtigt, die vorhandene Wohnbebauung, bestehend aus 14 Reihenhäusern in drei Hausgruppen, mittelfristig als Sozialwohnungsbau bestehen zu lassen. Auch perspektivisch soll das Plangebiet weiterhin dem Wohnzweck dienen. Die Fläche befindet sich im Besitz der Kreisstadt Bergheim.

Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch

Beim Bebauungsplan Nr. 292/Qu „Am Kirchacker“ handelt es sich um eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB. Mit dieser Regelung ist die Anwendung des gebräuchlicheren beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB auch für Flächen im Außenbereich zeitlich befristet möglich, sofern diese der Zulässigkeit von Wohnnutzungen dienen und sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 b im Zusammenhang mit § 13 a BauGB. Nach Letzterem 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.

Grundlagen und bisheriges Planungsrecht

Im derzeitig gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

Inhalt des Bebauungsplans

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 292/Qu 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.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung über die örtliche Mischwasserkanalisation.

Die innere Erschließung des Plangebiets ist durch eine in West-Ost-Richtung verlaufende Straße mit abschließender Wendemöglichkeit gesichert.

Eingriff / Ausgleich

Da der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB aufgestellt werden soll, wird kein Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt notwendig. Die Eingriffe gelten gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange wurden im Bauleitplanverfahren durch eine Artenschutzprüfung der ersten Stufe (Vorprüfung, Stufe I) berücksichtigt. Nach dieser ergibt sich keine Notwendigkeit der Durchführung einer vertiefenden Untersuchung (Stufe II) im weiteren Planungsverlauf.

Das Verkehrsgutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Schluss: Das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus der Wohnbebauung „Am Kirchacker“ kann ohne Weiteres vom Straßennetz und von dem maßgeblichen Knotenpunkt Domackerstraße/Rote-Kreuz-Straße aufgenommen werden. Es kommt zu keinen Einschränkungen des Verkehrsflusses. Aus Sicht der Leistungsfähigkeit sind keine Handlungsmaßnahmen in der Rote-Kreuz-Straße, Domackerstraße und in der Straße Am Kirchacker erforderlich. Die Stichstraße Am Kirchacker mit einer Breite von ca. vier Metern kann das geschätzte zukünftige Verkehrsaufkommen aufnehmen. Für Besucher steht ein Parkplatz mit fünf Stellplätzen innerhalb des Geltungsbereichs sowie ca. 16 Stellplätze in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung.

Gestaltungssatzung

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 292/Qu „Am Kirchacker“ wurde auch eine Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erarbeitet. Auf die entsprechende Vorlage in gleicher Sitzung wird verwiesen.

Unterlagen zum Bauleitplanverfahren

Dieser Beschlussvorlage ist eine Zusammenstellung aller im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen angehängt.

Die Einzelheiten der Planung können den beigefügten Unterlagen, d. h. dem Übersichtsplan, dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden. Das Verkehrsgutachten sowie die Artenschutzprüfung zum Bauleitplanverfahren werden in der Sitzung ausliegen und stehen bei Bedarf den Fraktionen zur Verfügung.

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.