

|                                                                       |                                          |     |                 |  |  |                                             |                     |  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----|-----------------|--|--|---------------------------------------------|---------------------|--|
| <b>Kreisstadt Bergheim<br/>Der Bürgermeister</b>                      | <b>Verantwortliches Dezernat<br/>III</b> |     |                 |  |  | <b>Vorlage Nr.: 541/2018<br/>öffentlich</b> |                     |  |
| FBL: Frau Bergmoser<br>AbtL: Herr Ulbrich<br>Verfasser/in: Herr Nögel | Mitzeichnungen                           |     |                 |  |  | Beschl.-K.                                  | Nach-<br>haltigkeit |  |
|                                                                       | 6.2                                      | 6.3 | Stadt-<br>werke |  |  |                                             |                     |  |

### Vorgesehene Beratungsfolge

Gremium

Datum

A.f. Planung und Umwelt

14.02.2019

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

|                                     |                                                                                                                       |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | Vorlage ist haushaltsrelevant (siehe Ziffer 4 der Vorlage).                                                           |
| <input type="checkbox"/>            | für das lfd. Haushaltsjahr                                                                                            |
| <input type="checkbox"/>            | für Folgejahre                                                                                                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ortsbürgermeister/in wurde informiert. Gem. § 16 Abs. 1 Hauptsatzung besteht somit die Gelegenheit zur Stellungnahme. |

**TOP      Flächennutzungsplan - 132. Änderung- Stadtteil Rheidt-Hüchelhoven - "Teilfläche A: Bauliche Entwicklung Bergergasse / Teilfläche B: Rücknahme Baufläche Am Feldahorn / Teilfläche C: Rücknahme Baufläche Düsseldorfer Str."**  
**a) Information über die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**  
**b) Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

### Beschlussvorschlag

Zu a) Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger 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.

Zu b) Für die 132. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Bergheim - Stadtteil Rheidt-Hüchelhoven - "Teilfläche A: Bauliche Entwicklung Bergergasse / Teilfläche B: Rücknahme Baufläche Am Feldahorn / Teilfläche C: Rücknahme Baufläche Düsseldorfer Str." 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

Mit den oben genannten Beschlüssen sollen die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. §3 (1) BauGB und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 (1) BauGB dem Ausschuss vorgelegt werden.

Des Weiteren soll der Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB gefasst werden.

Städtebauliche Zielvorstellung der Kreisstadt Bergheim ist es, mit der beabsichtigten 132. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung

|                                                                   |                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Dem Beschlussvorschlag wurde zugestimmt. | <b>Abstimmungsergebnis:</b><br><input type="checkbox"/> einstimmig<br>Ja-Stimmen<br>Nein-Stimmen<br>Enthaltungen |
| <input type="checkbox"/> Der Beschlussvorschlag wurde abgelehnt.  |                                                                                                                  |
| <input type="checkbox"/> Der Beschlussvorschlag wurde verändert.  |                                                                                                                  |

einer Wohnbebauung im Bereich der ehemaligen Sportanlage in Rheidt- Hüchelhoven vorzubereiten.

## **2. Sachverhalt**

### Städtebauliche Zielvorstellung

Die Kreisstadt Bergheim beabsichtigt die Entwicklung der Flächen der 132. Flächennutzungsplanänderung mit dem primären Ziel, den Wohnraumbedarf der ansässigen Bevölkerung zu decken und so den Stadtteil langfristig als attraktiven Wohnstandort zu erhalten.

Derzeit weist der Stadtteil Rheidt-Hüchelhoven eine Einwohnerzahl von ca. 1.900 Personen auf. Während in der Vergangenheit stellenweise auch Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen waren, ist diese Zahl seit den letzten Jahren stabil. Um dies auch für die Zukunft zu gewährleisten, ist es unabdingbar, adäquates Bauland für die ansässige Bevölkerung bereitzustellen, sodass auch zukünftige Generationen attraktiven Wohnraum in der Ortslage finden und für ein natürliches Bevölkerungswachstum vorgesorgt ist.

Die vorhandene Grundschule sowie die intakte Dorfgemeinschaft mit Vereinen und Initiativen sind abhängig davon, dass ausreichend junge Familien in Rheidt- Hüchelhoven wohnen bleiben bzw. zuziehen können. Hierzu ist es erforderlich, für die bestehende Nachfrage ein entsprechendes Angebot bereitzustellen.

Die beschriebenen Bedarfe traten u. a. bei einem umfangreichen Beteiligungsprozess im Rahmen des 2014 erstellten Dorfentwicklungsplans zu Tage, bei dem der Wunsch der Bürger des Stadtteils nach der Schaffung eines Angebots an attraktiven Wohnbauflächen deutlich wurde. In diesem Planungsprozess wurden die Standortvorteile des bisherigen Sportplatzes (ruhige Lage im Innenbereich sowie gute Verkehrsanbindung) für eine zukünftige Wohnnutzung deutlich.

Die Verlagerung der Sportanlage für den Stadtteil Rheidt-Hüchelhoven an den westlichen Ortsrand bietet nun die Möglichkeit, diesen Wünschen nachzukommen und attraktive Wohnbaugrundstücke auf dem Areal der bisherigen Sportanlage inmitten der Ortslage zu schaffen.

Da diese planerischen Zielsetzungen nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelbar sind, wird die 132. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Bergheim erforderlich.

Im Teilbereich A: Bauliche Entwicklung Bergergasse soll die Änderung der Darstellung „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz in „Wohnbauflächen“ (W) erfolgen.

In den Teilbereichen B: Am Feldahorn und C: Düsseldorfer Str. soll eine Änderung von „Wohnbaufläche“ bzw. „gemischte Baufläche“ in „Flächen für die Landwirtschaft“ erfolgen.

### Freiraumausgleich

Im Rahmen der informellen Beteiligung der Bezirksregierung Köln (Juli 2016) wurde eine Zustimmung zur 132. FNP-Änderung nur unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt, dass mit Blick auf die Freiraumziele im Landesentwicklungsplan NRW, Bauflächen an anderer Stelle aus dem FNP herausgenommen werden und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Dieser Freiraumausgleich soll über die Rücknahme zweier Wohnbauflächen im Ortsteil Rheidt-Hüchelhoven selbst erfolgen:

Südlich der Straße Am Feldahorn und westlich des Gillbachs wird eine ca. 0,32 ha große Wohnbaufläche in den Freiraum entlassen. Da diese im Landschaftsschutzgebiet liegt, ist eine absehbare Entwicklungsperspektive nicht gegeben.

Die zweite Tauschfläche liegt im rückwärtigen Bereich der Bebauung östlich der Düsseldorfer Str. am südlichen Ortsausgang Richtung Niederaußem. Die 1,18 ha große Fläche erstreckt sich bis an die Nord-Süd-Bahn. Hier wurde die im FNP dargestellte gemischte Baufläche an der Düsseldorfer Str. bewusst nicht aus der Entwicklungsperspektive herausgenommen, da hier eine Entwicklung ohne größeren Erschließungsaufwand möglich wäre. Dieses ist im rückwärtigen Teil nicht der Fall. Hinzu kommen Lärmimmissionen durch die anliegende Güterverkehrsstrecke.

Beide Flächen werden heute bereits landwirtschaftlich genutzt, weshalb die FNP-Änderung keine Auswirkung auf die faktische Nutzung der Flächen hat.

#### Verkehrliche Erschließung

Vor dem Hintergrund der angestrebten baulichen Entwicklungen im Stadtteil (Neubau Sportanlage am westlichen Ortsrand, Entwicklung der Bereiche „Bergergasse“ und „Am Gillbach“) wurden im Mai 2017 die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das umliegende Straßennetz fachgutachterlich ermittelt (vgl. Büro StadtVerkehr: „Verkehrsgutachten Bauleitplanverfahren Rheidt- Hüchelhoven“, Hilden, 15.05.2017). Mit Blick auf die vorliegende 132. Flächennutzungsplanänderung kann aus gutachterlicher Sicht das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem geplanten Wohngebiet „Bergergasse“ ohne Weiteres vom Straßennetz und von den umliegenden maßgeblichen Knotenpunkten aufgenommen werden.

Wird allerdings mittelfristig das Wohngebiet „Am Gillbach“ inkl. der aktuell nicht in städtischem Besitz befindlichen Flächen ebenfalls entwickelt und die u. a. im Verkehrsentwicklungsplan des Rhein-Erft-Kreises geforderte Ortsumgehung Rheidt-Hüchelhoven (B477n) sowie die L279n bis dahin nicht gebaut, erreicht der Knoten Nikolaus-Adams-Str./Düsseldorfer Str. seine Kapazitätsgrenze und müsste umgestaltet werden. Optionen wären hierbei laut Gutachten der Umbau zu einem „LSA-Knotenpunkt mit separaten Linkseinbiegern (Ampel)“ oder zu einem Kreisverkehrsplatz.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange forderte der Landesbetrieb Straßen NRW eine solche bauliche Umgestaltung bereits mit Entwicklung der Fläche des alten Sportplatzes aus Verkehrssicherheitsgründen ein. Die Verwaltung befindet sich hierzu in Abstimmung mit dem Landesbetrieb, um insbesondere die Frage nach der Kostenverteilung für eine solche Maßnahme zu erörtern.

#### Entwässerung

Für das Plangebiet wurde 2017 ein Gutachten mit „orientierenden Untersuchungen zur Tragfähigkeit und Durchführung von Sickerversuchen“ erstellt. Dieses Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass im fraglichen Areal nicht die für eine Versickerung notwendigen Lockergesteine vorliegen, sodass eine Versickerung innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht empfohlen wurde.

Gemäß Beschluss aus der Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt am 05.07.2018 und der Ratssitzung am 17.09.2018, hat die Verwaltung tiefergehende Bodenuntersuchungen in Auftrag gegeben, um zu prüfen, unter welchen Bedingungen eine Versickerung im Plangebiet ermöglicht werden kann. Dieses neuerliche Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser im Teufenbereich ab 8,0 m unter Geländeoberkante im Plangebiet möglich ist. Basierend auf diesem Ergebnis wird im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren eine Entwässerungsplanung erstellt.

#### Natur und Landschaft

Die zu erwartenden Auswirkungen der Bauleitplanung auf Umwelt, Natur und Landschaft werden ausführlich im Umweltbericht zu dieser Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

Im Hinblick auf eine bauliche Entwicklung innerhalb der Teilfläche A im Stadtteil Rheidt-Hüchelhoven erfolgen die Bilanzierung der konkreten Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie die Berücksichtigung landschaftspflegerischer Maßnahmen im Detail auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, d. h. im Rahmen der Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan.

Durch die beabsichtigte Darstellungsänderung für die Teilflächen B und C (Am Feldahorn und Düsseldorfer Str.) wird die bestehende landwirtschaftliche Nutzung der Fläche nicht verändert. Planungsrelevante Eingriffe oder Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind daher nicht zu erwarten.

Durch die Änderungen der drei Teilflächen ergibt sich durch die 132. Flächennutzungsplanänderung insgesamt kein Zuwachs an Siedlungsfläche.

#### Bedeutung des Plangebietes für den Artenschutz

Mit Blick auf den Teilbereich A: Bauliche Entwicklung Bergergasse wurde im Jahr 2016 eine Artenschutzprüfung Stufe 1 (Vorprüfung) zum Bebauungsplan Nr. 270 / Rheidt-Hüchelhoven „Bergergasse“ durchgeführt (RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, 25.05.2016). Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nrn. 1- 3 BNatSchG (Zugriffsverbote) nicht anzunehmen ist.

#### Weiterer Planungsprozess

Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 270/RH „Bergergasse“, dessen Geltungsbereich das Areal der bestehenden Sportanlage umfassen wird, soll zeitnah eingeleitet werden. Mit Blick auf den Standort und sein Umfeld soll eine überwiegende Einfamilienhausbebauung in Form von ca. 30 Einzel- und Doppelhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise realisiert werden. Auch Typologien, die Mehrgenerationenwohnen ermöglichen, sollen geplant werden. Eine städtebauliche Rahmenplanung für den Bereich des Sportplatzes sowie den östlich anschließenden Potenzialbereich „Am Gillbach“ wird aktuell erarbeitet und als Basis für die Bebauungspläne auf den entsprechenden Flächen dienen.

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

Die 132. FNP-Änderung wird nicht weiter verfolgt. Eine Entwicklung von Wohnbebauung auf der alten Sportanlage an der Bergergasse bleibt aus.

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

Die Fläche der Sportanlage befindet sich im Besitz der Kreisstadt Bergheim. Der Verkaufserlös der Grundstücke kommt der Kreisstadt zugute.

### **5. Bürgerbeteiligung**

Eine Bürgerbeteiligung erfolgt gemäß den Vorgaben des BauGB.

### **6. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)**

Entfällt