Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 306/2025 öffentlich			
	Mitzeichnungen				
Dezernat: III FBL: Herr Gal	FBL 5	4.3	8.2	8.3	9.1
AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Bussenius	9.2	9.3	SWBM		

Vorgesehene Beratungsfolge	
Gremium	Datum
A.f. Planung und Städtische Betriebe	30.10.2025

TOP **Bebauungsplan Nr. 301/Oberaußem "Am Tonnenberg"**
a) Information über die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
b) Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beschlussvorschlag

a) Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Äußerungen zum Bebauungsplan Nr. 301/Oa „Am Tonnenberg" werden zur Kenntnis genommen. Den Stellungnahmen und Beschlussvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.

b) Für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 301/Oa „Am Tonnenberg" werden die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Städtebauliche Zielsetzung ist es, mit dem Bebauungsplan Nr. 301/Oberaußem „Am Tonnenberg" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnbebauung mit Kindertagesstätte im Stadtteil Oberaußem zu schaffen.

Mit den o. g. Beschlüssen soll über die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung eingegangenen Äußerungen entschieden und die Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erneut an der Planung beteiligt werden.

2. Sachverhalt

In Anbetracht des Neubaus der Fortunaschule am Standort Brieystraße ist es städtebauliche Zielsetzung, für den Bereich des ehemaligen Schulgeländes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung und eine Kindertageseinrichtung zu schaffen. Die Neuordnung des Bereiches bietet die Möglichkeit, attraktive Wohnsiedlungsflächen zu entwickeln und mit der geplanten Kindertagesstätte der Bedarfssituation an Kindergartenplätzen Rechnung zu tragen.

Bauleitplanverfahren

Der Rat der Kreisstadt Bergheim fasste in seiner Sitzung am 20.11.2023 den Beschluss zur **Aufstellung** des Bebauungsplans Nr. 301 / Oa „Am Tonnenberg".

Im Rahmen seiner Sitzung am 16.11.2023 hat der Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe für den Bebauungsplan Nr. 301 / Oa „Am Tonnenberg" die **frühzeitige Unterrichtung** der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.

Die o. g. Beteiligungsverfahren zur frühzeitigen Unterrichtung erfolgten in der Zeit vom 22.01.2024 bis einschließlich 16.02.2024. Eine Auflistung der im Rahmen dieser Verfahren eingegangenen Äußerungen und die dazugehörigen Abwägungs- und Beschlussvorschläge der Verwaltung sind in Form einer tabellarischen Übersicht dargestellt und der Vorlage als Anlage beigefügt.

149. Flächennutzungsplanänderung „Am Tonnenberg"

Ziel der 149. Flächennutzungsplanänderung „Am Tonnenberg" ist die Änderung des im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim dargestellten Areals von „Flächen für den Gemeinbedarf" mit den Zweckbestimmungen „Schule" und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Turnhalle)" in „Wohnbauflächen" und „Flächen für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)" im nordöstlichen Bereich des Plangebietes.

In diesem Kontext wird auf die Vorlage zur 149. Flächennutzungsplanänderung „Am Tonnenberg" verwiesen.

Städtebauliches Konzept

Um die städtebaulichen Ziele des Projekts steuern und den Bedarf an Wohnraum und Kita angemessen berücksichtigen zu können, wurde in einem mehrstufigen Prozess ein städtebauliches Konzept erstellt, das eine mögliche Bebauung und Erschließung des Plangebiets aufzeigt.

Die Anbindung des Plangebiets an das örtliche Straßennetz erfolgt über die vorhandenen Bestandsstraßen Auf dem Driesch, Am Tonnenberg, Friedensstraße und Dürbaumstraße. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt ebenfalls über die Bestandsstraßen sowie durch einzelne Stichstraßen mit Wendehämmern von der Friedensstraße und der Dürbaumstraße aus sowie über einen Wohnweg ohne Wendehammer mit Anschluss an die Straße Auf dem Driesch.

Kindertagesstätte

Im nordöstlichen Bereich des Planungsareals ist die Kindertagesstätte angeordnet, für die Kita werden insgesamt rund 5.000 m² Grundfläche benötigt. Vorgesehen ist eine sechsgruppige Kita in einem Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem begrünten Flachdach, deren Außenbereich sich in Richtung Süden und Südwesten orientiert.

Pkw-Stellplätze für Personal und Eltern sind als Senkrechtstellplätze nördlich und östlich des Gebäudes geplant und so durch das Gebäude weitestgehend vom Außenbereich abgeschirmt.

Wohngebiet

Das städtebauliche Konzept wird die planerischen Ansätze der bereits bestehenden Wohnbebauung aufnehmen und diese in geeigneter Weise fortführen. Neben einer Kita sieht das Konzept vor allem Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden mehrheitlich mit Einzelhausbebauung vor.

Die Anordnung der Gebäude orientiert sich im Süden und Osten an der Bestandsbebauung. Im Westen, Norden und Süden sind kleinere Wohnhöfe geplant, die über Stichstraßen mit und ohne Wendehammer von den angrenzenden Straßen aus erschlossen werden. Hier sind jeweils vier Einzelhäuser in den westlichen und nördlichen Wohnhöfen vorgesehen. Um im Hinblick auf eine Reduzierung des Flächenverbrauchs und einer Anpassung an den Klimawandel eine Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets zu erreichen, sind für den südlichen Wohnhof fünf Mehrfamilienhäuser in Form von Stadtvillen mit je fünf bis sechs Wohneinheiten geplant.

Insgesamt sind laut Konzept 40 bis 45 Wohneinheiten geplant.

Grün- und Freiflächen

Durch den Erhalt der zentralen Vegetationsbereiche, den kompakten Bau der Kita mit großem Außenbereich sowie der vorgesehenen Wohnformen mit relativ geringer Flächenversiegelung bleibt der grüne Charakter des Gebiets erhalten.

Planinhalt

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes und der fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägten Umgebung werden folgende Arten der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Das Plangebiet ist von bestehenden Wohngebieten umgeben. Zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild, zur Begrenzung der Flächenversiegelung und um überdimensionierte Gebäude aus Gründen des Nachbarschutzes zu verhindern, werden daher die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Gebäudehöhen

im Plangebiet begrenzt. Ziel ist, ein harmonisches Erscheinungsbild zu erreichen.

Im Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei für die an die Umgebungsbebauung angrenzenden Wohngebiete begrenzt. Im Inneren des Plangebiets sind Stadtvillen mit mehreren Wohneinheiten vorgesehen, hier werden drei Vollgeschosse zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und entsprechen in ihren Abgrenzungen weitestgehend dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept. Die Anordnung der Baugrenzen wird so gewählt, dass ausreichend Spielraum zur baulichen Nutzung des Grundstückes zur Ver-fügung steht und die städtebauliche Zielsetzung der Bebauung möglich ist.

Um die bereits vorhandenen und künftigen Bedarfe an Kinderbetreuung gemäß den gesetzlichen Vorgaben umzusetzen, wird Planungsrecht für den Neubau einer Kindertagesstätte geschaffen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich ökologisch wertvolle Gehölzbestände, die gemäß Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz NRW als rund 0,17 ha große Waldfläche gemäß § 2 Bundeswaldgesetz einzuordnen ist. Diese soll planungsrechtlich gesichert werden, so dass die zentrale Fläche im Konzept nicht überplant wird. Im Bebauungsplan wird die Fläche daher als Fläche für Wald festgesetzt und soll gleichzeitig als Rückzugsort für Tiere und Entwicklungsbereich für Pflanzen dienen.

Ver- und Entsorgung

Die tiefbautechnische Erschließung des Plangebiets mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur – Wasserversorgung, Kanal, Straße – ist sichergestellt. In der Folge der Planung kann es zu Ergänzungen bestehender Netze durch Anschluss an bestehende Einrichtungen kommen.

Das Plangebiet ist an das bestehende Mischwassernetz angeschlossen. Die zu überplanende Fläche ist in der Generalentwässerungsplanung enthalten, so dass eine Einleitung in die vorhandenen Mischwasserkanäle hydraulisch möglich ist

Umweltbelange

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B –Umweltbericht).

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Im Rahmen der Erstellung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurde eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen. Gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verbleibt nach Umsetzung des Bebauungsplans unter Anwendung der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008 ein ökologisches Defizit in Höhe von -23.080,75 Biotopwertpunkten.

Der externe Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Kompensation des ökologischen Defizits) erfolgt entsprechend der Ausgleichsverpflichtung von 23.080,75 Biotopwertpunkten über das Ökokonto der Kreisstadt Bergheim auf der rund 400 m südöstlich des Plangebiets liegenden Fläche in der Gemarkung Oberaußem-Fortuna, Flur 4, Flurstücke 931, 89 (tlw.), 880 und 881. Diese Fläche wurde von einer Acker- zu einer Laubwaldfläche aufgewertet. Ein Teil dieser Fläche mit einer Größe von ca. 5.500 m² wird für den ökologischen Ausgleich in Anspruch genommen.

Artenschutz

Mit Blick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die gesetzlich vorgeschriebene Artenschutzvor-prüfung durchgeführt. Demnach ist im Betrachtungsraum mit Vorkommen mehrerer Fledermausarten (u. a. Zwergfledermaus) zu rechnen. Der Gebäudebestand im Plangebiet weist Quartiermöglichkeiten für Gebäudefledermäuse auf. Im Plangebiet befinden sich außerdem zumindest einzelne Bäume mit Höh-len/Spalten als mögliche Fledermausquartiere. Abrissarbeiten und Baumrodungen können zu arten-schutzrechtlich relevanten Tötungsrisiken für Individuen sowie zu Quartierverlusten führen, die Schädi-gungstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auslösen. Für Fledermäuse ist daher von möglichen artenschutzrechtlich relevanten Konflikten auszugehen.

Mögliche Betroffenheiten der Fledermäuse und entsprechender Vogelarten wurden in einer vertiefenden Prüfung in der Stufe II der Artenschutzprüfung geklärt und bewertet.

Der Fachbeitrag zur Stufe II der artenschutzrechtlichen Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben bei Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahme für Fledermäuse aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist.

Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 BauO NRW (Gestaltungssatzung)

Parallel zum Bebauungsplan wurde eine Gestaltungssatzung erarbeitet. In dieser wurden bauordnungsrechtliche Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, im Wesentlichen zu Fassaden, zur Dachform, zur Dacheindeckung, zur Farbgestaltung der Fassaden und Dacheindeckungen und zu Werbeanlagen, formuliert.

Einzelheiten der Planung

Einzelheiten der Planung können den dieser Vorlage beigefügten Planunterlagen entnommen werden. Diese beinhalten den Übersichtsplan, die Abwägungstabelle sowie die Entwürfe der nachfolgend aufgeführten Unterlagen: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans, Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan, Umweltbericht sowie die Gestaltungssatzung – Satzungstext, Plan, Begründung – .

In der Sitzung wird der Bebauungsplanentwurf aushängen.

Des Weiteren werden die aus dem Planverfahren resultierenden Gutachten, d. h. der Landschaftspflegerische Fachbeitrag, die Artenschutzprüfung (Stufen I und II) sowie die Verkehrsuntersuchung, in der Sitzung ausliegen und können den Fraktionen bei Bedarf vorab zur Verfügung gestellt werden.

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

Auf die Aufstellung des Bebauungsplans wird verzichtet. Als Konsequenz ist eine angestrebte bauliche Entwicklung dieses Bereiches in Form einer Wohnbebauung und einer Kindertageseinrichtung nicht möglich.

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

Die für die Durchführung des Verfahrens erforderlichen Sach- und Personalkosten sowie die aus dem Planverfahren entstehenden Kosten – Städtebauliche Leistungen und Fachgutachten – sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim enthalten.

5. Darstellung der klimaschutzrelevanten Auswirkungen (ab 1. Quartal 2021)

Durch die Planung wird eine ortskernnahe, ehemals als Schulstandort genutzte Fläche entwickelt und einer neuen Nutzung zugeführt. Da überwiegend bereits bebaute Flächen entwickelt werden, kommen die Planungen dem Klimaschutz zugute und eine Neuversiegelung an anderer Stelle bleibt aus. Die Wiedernutzung des Plangebiets hat zudem den Vorteil, dass die vorhandene Infrastruktur weiter genutzt werden kann und kein neuer Siedlungsansatz geschaffen wird.

Als Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind die geplanten Festsetzungen zur Versiegelung und Begrünung – Dachbegrünung, die Erhaltung der Bestandsgehölze sowie zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – zu nennen, die einer thermischen Belastung entgegenwirken. Zur Verbesserung des Mikroklimas soll die blau-grüne Infrastruktur gestärkt werden, so dass Wasserspeicher entstehen und Verdunstung ermöglicht wird. Daher sind Pult- und Flachdächer zu begrünen.

6. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger*innen erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB):

a) im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 (1) BauGB
b) im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen werden den zuständigen Fachausschüssen bzw. dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt.

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Mit der Fassung der o. g. Beschlüsse können die Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erneut an der Planung beteiligt werden.