

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 486/2024 öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: III FBL: Herr Gal AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Dehnrich / Herr Bussenius	FBL 5	4.3	8.3	9.1	9.2
	9.3	SWBM			
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium				Datum	
A.f. Planung und Städtische Betriebe				05.12.2024	
Rat				16.12.2024	

TOP	Bebauungsplan Nr. 218.3 / Ahe „An der Kapelle – 3“ a) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes b) Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
------------	--

Beschlussvorschlag

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218.3 / Ahe „An der Kapelle – 3“ wird gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Plangeltungsbereich:

Der Plangeltungsbereich wird durch den beigefügten Übersichtsplan (s. Anlage) näher bestimmt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Beschlussvorschlag für den Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe

- b) Für den Bebauungsplan Nr. 218.3 / Ahe „An der Kapelle – 3“ wird die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Städtebauliche Zielsetzung ist es, mit dem Bebauungsplan Nr. 218.3 / Ahe „An der Kapelle – 3“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Wohngebietes zu schaffen.

Mit den o. g. Beschlüssen sollen das Bebauungsplanverfahren eingeleitet und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt werden.

2. Sachverhalt

Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Angesichts des demografischen Wandels und des hohen Wohnraumbedarfs soll im Süden des Stadtteils Ahe ein Baugebiet mit einem Mehrgenerationenansatz entwickelt werden.

Im Stadtteil Ahe stellt der Planbereich zwischen der K 34 „Am Kapellenkreuz“ und der K 19 „Wiedenaustraße“ im Zusammenhang mit der städtebaulichen Rahmenplanung eine sinnvolle Ortsabrundung dar. Ziel ist es, den Gesamtbereich je nach Bedarf in einzelnen Bauabschnitten zu entwickeln. Der erste Bauabschnitt wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 218.1 / Ahe „An der Kapelle – 1“ realisiert, der zweite Bauabschnitt befindet sich mit dem Bebauungsplan Nr. 218.2 / Ahe „An der Kapelle – 2“ in der Umsetzung.

Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar.

Landschaftsplan und Schutzgebiete

Im Landschaftsplan des Rhein-Erft-Kreises Nr. 2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“ wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 218.3 / Ahe „An der Kapelle 3“ als Entwicklungsziel Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen dargestellt. Es werden keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft im Geltungsbereich dargestellt.

Hochwasser und Starkregen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 218.3 / Ahe „An der Kapelle 3“ befindet sich nicht im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Der Geltungsbereich liegt auch in keinem Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiet oder Hochwasserrisikogebiet (HQ 100 und 500).

Entsprechend der Starkregengefahrenkarte NRW sind entlang der Wiedenaustraße größtenteils Einstauhöhen bis ca. 30 cm und im Südosten von bis zu 1,5 m angegeben.

Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht ein ausgewogenes Wohnquartier mit einem breiten Angebot für verschiedene Nutzergruppen vor. Das städtebauliche Konzept beinhaltet zweigeschossige Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschoss entlang der Wiedenaustraße.

Im nördlichen Mehrfamilienhaus sollen Wohnungen für Studierende und Auszubildende geschaffen werden. Im südlichen Mehrfamilienhaus sind altersgerechte Wohnungen geplant, die ein Angebot für die ältere Bevölkerung darstellen werden. Im Erdgeschoss sind Flächen für Dienstleister, wie beispielsweise Frisör, Apotheke, Physiotherapie oder eine Arztpraxis, vorgesehen. Die beiden Mehrfamilienhäuser werden mit Flachdächern ausgestattet, die mit einer extensiven Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen versehen werden. Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch, aber auch über eine Tiefgarage abgebildet.

Im weiteren Bereich sieht das Konzept Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen als Wohnraumangebot für Familien vor.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Wesentlichen über die Wiedenaustraße. Hier wird ein neuer Knotenpunkt mit einem Linksabbieger ins Plangebiet geschaffen.

Das Plangebiet wird durch Baumpflanzungen innerhalb und einem breiten Begrünungsstreifen mit Bäumen und Heckenpflanzungen im südöstlichen Randbereich des Plangebietes als Ortsrandeingrünung begrünt.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist im Norden an den Nesselweg und im Osten an die Wiedenaustraße (K 19) angebunden. Die Haupteerschließung erfolgt über den geplanten neuen Knotenpunkt an der Wiedenaustraße. Mit dem in der Umsetzung befindlichen Bebauungsplan Nr. 218.2/ Ahe „An der Kapelle – 2“ wird von dieser Seite eine zusätzliche Anbindung des Plangebietes an das Straßennetz erfolgen.

Technische Infrastruktur

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muss lediglich für das Plangebiet ergänzt werden. Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird der vorhandenen Kanalisation im Bereich Nesselweg zugeführt und zur Kläranlage abgeleitet.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Eine Entwässerungsplanung wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ausgearbeitet. Bisher besteht das Ziel, das Niederschlagswasser in die im Südwesten angrenzenden Retentionsbecken abzuleiten.

Umweltbelange, Natur und Landschaft

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1 BauGB wird zu dem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung (Teil 2) des Bebauungsplans dar. Hierin werden die verfügbaren umweltbezogenen Informationen zum Standort sowie bekannte und

prognostizierte Umweltauswirkungen beschrieben.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die artenschutzrechtlichen Belange bei Eingriffen in die Natur zu prüfen, um erhebliche Beeinträchtigungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten frühzeitig zu vermeiden und die ökologische Funktionalität der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten weiterhin zu erfüllen. Zu dem Bebauungsplan wird daher eine artenschutzrechtliche Prüfung nach §§ 42 ff. BNatSchG für den Einwirkungsbereich der Planung durchgeführt.

Der Umweltbericht und die Artenschutzprüfung werden im weiteren Verfahren erarbeitet und zur öffentlichen Auslegung vorgelegt.

Soziale Infrastruktur

Entsprechend dem Baulandmanagement der Kreisstadt Bergheim müssen die Kosten für die soziale Infrastruktur, die sich aus dem zusätzlichen Angebot an Wohneinheiten im Stadtteil ergeben vom Investor übernommen werden. Hierbei handelt es sich um mögliche Infrastrukturfolgekosten für Kindertagesstätten, Grundschulen und Spielflächen. Die entsprechende Regelung erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Vertrages. Für die geplanten Wohneinheiten für 55+ Wohnen, die keine entsprechenden Kosten für die soziale Infrastruktur erzeugen, erfolgt im Städtebaulichen Vertrag eine Regelung, wie die Bindung dieser Wohneinheiten an die angegebene Altersgruppe dauerhaft gewährleistet werden kann.

Einzelheiten der Planung

Weitere Einzelheiten der Planung können den beigefügten Unterlagen entnommen werden. Diese beinhalten den Übersichtsplan, das städtebauliche Konzept, den Vorentwurf des Bebauungsplans und der textlichen Festsetzungen sowie den Vorentwurf der Begründung.

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

Auf die Aufstellung des Bebauungsplanes wird verzichtet. Als Konsequenz ist die angestrebte bauliche Entwicklung dieses Bereiches nicht möglich.

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

Das Bebauungsplangebiet umfasst Flächen, auf denen der Vorhabenträger gemeinsam mit der Kreisstadt Bergheim Planungsrecht schaffen möchte. Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Die für die Durchführung des Verfahrens erforderlichen Personalkosten sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim enthalten.

Städtebauliche Verträge

Die Übernahme der Kosten für den zusätzlichen Bedarf in der sozialen Infrastruktur entsprechend dem Baulandmanagement (KITA-Plätze, Grundschulplätze, Spielflächen) sowie der Erschließung und deren Details werden im Rahmen entsprechender städtebaulicher Verträge geregelt.

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

Die geplante Bebauung führt kleinräumig zu einer Veränderung des Lokalklimas durch Luftstauungen und Wärmespeicherung infolge der Versiegelung der Flächen und durch die Speicherung von Wärme in den Baukörpern. Inwieweit es hier zukünftig zu einer Auswirkung auf die Luft durch die zukünftigen Heizungsanlagen kommt, ist abhängig von gesetzlichen Vorschriften und der Energiekonzeption der zukünftigen Energieversorgung im Plangebiet.

6. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger 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 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt werden.