

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 77/2024 öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: I i.V. III FBL: Herr Gal AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Dehnrich	1.3				
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
A.f. Planung und Städtische Betriebe					22.02.2024

TOP Künftige Nutzung der Fläche Gemarkung Bergheim, Flur 29, Flurstück 107 (im großen Feld) Stadtteil Thorr Antrag der CDU - Fraktion vom 05.02.2024

Beschlussvorschlag

Entfällt

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Die Zielsetzung kann dem beigefügten Antrag der CDU-Fraktion vom 05.02.2024 entnommen werden.

2. Sachverhalt

Mit Blick auf die im Antrag beschriebenen planerischen Überlegungen, den Bereich der Potentialfläche am südlichen Ortsrand des Stadtteils Thorr für Nahversorgung, Gastronomie und Wohnen zu entwickeln, besteht die Anforderlichkeit, unter Berücksichtigung der in § 1 (5) BauGB verankerten Oberziele mit den entsprechenden Bauleitplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der anvisierten Nutzungen zu schaffen.

Das zur Diskussion stehende Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt es an die bestehende Wohnbebauung und im Süden im Übergang zur freien Landschaft an die Landesstraße L 276.

Im Kontext mit der anvisierten Projektentwicklung und der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sind u. a. folgende Themenfelder zu betrachten:

Im **Regionalplan Köln** ist die Fläche im Wesentlichen als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt, nur ein kleiner Teil im Norden als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“. Im Entwurf des Regionalplans Köln im Rahmen der Neuaufstellung ist die gesamte Fläche zur Darstellung als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ vorgesehen.

Der **Flächennutzungsplan** der Kreisstadt Bergheim stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche (W)“ sowie in einem Teilbereich entlang der L 276 als „Grünfläche“ dar. Die Darstellung der „Grünfläche“ folgt einer ebenfalls dargestellten unterirdischen Leitung.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Landschaftsplans Nr. 2** – Jülicher Börde mit Titzer Höhe –. Festsetzungen werden im Landschaftsplan für das Plangebiet nicht getroffen.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der **Belange der Bodendenkmalpflege** sollte entsprechend frühzeitig eine enge Abstimmung der planerischen Überlegungen mit dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland erfolgen.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Erarbeitung eines **Entwässerungskonzepts** und deren Detailplanung ist im Zuge der Projektentwicklung mit allen Beteiligten abzustimmen.

Im Rahmen einer **gutachterlichen Verkehrsuntersuchung** ist eine Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz vorzunehmen. Bzgl. der Prüfung der Möglichkeit der Anbindung des anvisierten Nahversorgungszentrums an die Landesstraße L 276 sollte zeitnah eine Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, Straßen NRW, erfolgen, um zukünftig zu erwartende Verkehrsmengen leistungsfähig abbilden zu

können.

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

Entfällt

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

Entfällt

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

Klimaschutzrelevante Aspekte sind integrativer Bestandteil eines zu erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes. Hierzu zählen auch die Prüfung der Nutzung von regenerativen Energien sowie die Berücksichtigung ökologischer Aspekte.

6. Bürgerbeteiligung

Entfällt

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Entfällt