

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 572/2023 öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: I i.V. III FBL: Herr Gal AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Kuhpfahl	FBL 5	4.3	8.2	8.3	9.1
	9.2	9.3	SWBM		
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium				Datum	
A.f. Planung und Städtische Betriebe				22.02.2024	

TOP	Bebauungsplan Nr. 307 / Fliesteden "Auf den Dreißig Morgen" a) Information über die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB b) Beschluss über die Öffentliche Auslegung 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 werden zur Kenntnis genommen. Den Stellungnahmen und Beschlussvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.
- b) Für den Bebauungsplan Nr. 307 / Fliesteden „Auf den Dreißig Morgen“ 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

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 307 / Fliesteden „Auf den Dreißig Morgen“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Wohngebiets mit Kindertagesstätte am nördlichen Rand des Stadtteiles Fliesteden zu schaffen.

Mit den o. g. Beschlüssen soll über die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung eingegangenen Äußerungen entschieden sowie die Öffentlichkeit und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut an der Planung beteiligt werden.

2. Sachverhalt

Im Fokus der Planung steht die Entwicklung eines gesamtheitlichen Wohngebietes und eine optimale städtebauliche Arrondierung im nordwestlichen Ortsrandbereich von Fliesteden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 307 / Fliesteden „Auf den Dreißig Morgen“ besteht die Möglichkeit, den Bereich für Wohnungsbau zu entwickeln und den Stadtteil langfristig als attraktiven Wohnstandort zu erhalten.

Bauleitplanverfahren

Der Rat der Kreisstadt Bergheim fasste in seiner Sitzung am 13.02.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 307 / Fliesteden „Auf den Dreißig Morgen“.

Im Rahmen seiner Sitzung am 02.02.2023 hat der Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe für den Bebauungsplan Nr. 307 / Fliesteden „Auf den Dreißig Morgen“ die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.

Die beiden Verfahren zur frühzeitigen Unterrichtung erfolgten in der Zeit vom 08.03.2023 bis einschließlich 11.04.2023. 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 beigelegt.

Ergänzung des Plangeltungsbereichs

Das Plangebiet im Stadtteil Fliesteden liegt nördlich der Sankt-Simeon-Straße. Es wird im Osten von der Bonnstraße und westlich von der Gottfried-Stahl-Straße umrandet. Im Norden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen. Die Gesamtfläche beträgt 22.432 m².

Der Plangeltungsbereich wird in Verlängerung der Bonnstraße sowie der Gottfried-Stahl-Straße mit dem Ziel der Sicherung der Erschließung der Kindertagesstätte und der Wohnbebauung ergänzt bzw. die entsprechenden Abschnitte in den Plangeltungsbereich einbezogen. Dies beinhaltet auch die Einbeziehung eines Höhenbezugspunktes im Bereich der Bonnstraße.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für den Bebauungsplan ist dem Übersichtsplan und der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen. Die Ergänzung des Plangeltungsbereichs ist im Rahmen des Übersichtsplans grafisch dargestellt.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wird die planerischen Ansätze der bereits bestehenden Wohnbebauung mit Blick auf Freiraum, Nutzungs- und Erschließungsstruktur aufnehmen, diese in geeigneter Weise fortführen und aufgrund der sensiblen Lage im Übergang vom Siedlungsbereich zum freien Landschaftsraum ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung legen.

Zur Abrundung des Ortsrandes sieht die Planung in Anlehnung an die bestehende Bebauung in der Umgebung etwa 41 Hauseinheiten in Form von 32 Doppelhaushälften und neun freistehenden Einfamilienhäusern sowie eine Kindertagesstätte im Nordosten vor. Die Gebäude sind mit zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Durch den bereits bestehenden und zukünftig zu erwartenden Bedarf an Kitaplätzen im Sozialraum III (Rheidt-Hüchelhoven, Büsdorf, Fliesteden und Glessen) ist im Plangebiet der Standort einer dreigruppigen Kita vorgesehen.

Der Ortsrand ist als öffentliche Grünfläche bzw. als Übergang in die freie Landschaft geplant, welche eine ca. 290 qm große Spiel- und Freizeitfläche integrieren soll.

Mit Blick auf die Niederschlagswasserbeseitigung ist am nordwestlichen Rand des Plangebiets eine Regenversickerungsmulde vorgesehen.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die St.-Simeon-Straße sowie über die Bonnstraße. Die Anbindung zur Gottfried-Stahl-Straße ist in fußläufiger Form unter Berücksichtigung einer Durchfahrtsmöglichkeit für Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung der neuen Wohnbauflächen erfolgt über eine Wohnstraße. Drei Stichwege nach Norden erschließen jeweils bis zu acht bzw. vier Wohneinheiten.

Die Kindertagesstätte wird östlich über die Verlängerung bzw. Weiterführung der Bonnstraße erschlossen.

Durch eine im Norden innerhalb der Grünfläche vorgesehene Wegeverbindung entlang der Ortsrandeingußung wird das fußläufige Erschließungsnetz komplettiert.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze, Garagen, Carports) können auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden.

Neben den privaten Stellplätzen werden innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen 20 Parkplätze für Besucher*innen zur Verfügung stehen.

Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen einer gutachterlichen Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen bewertet. Dabei wurde untersucht, welche zusätzliche Nachfrage im fließenden Verkehr aufgrund der geplanten Entwicklung zu erwarten ist und ob das zukünftige Verkehrsaufkommen an den zu untersuchenden Knotenpunkten störungsfrei sowie mit einer angemessenen Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann.

Entsprechend den Ausführungen des Gutachters können auch mit dem Neuverkehrsaufkommen die Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall an den Knotenpunkten jederzeit mit einer sehr guten Qualität des Verkehrsablaufs

(QSV A) abgewickelt werden.

Ortsbegehung in Fliesteden

Seitens der Anwohner*innen wurden im Rahmen einer Stellungnahme und Unterschriftenliste Einwendungen bzgl. der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes über zwei statt drei Erschließungsstraßen vorgebracht. Zur Erläuterung der Verkehrsthematik fand am 20.06.2023 eine Ortsbegehung in Fliesteden statt, welche die Möglichkeit bot, in einen intensiven Austausch zu den damals vorliegenden planerischen Überlegungen einer baulichen Entwicklung einzusteigen, das städtebauliche Konzept zu erläutern und Varianten der verkehrlichen Anbindung des neuen Wohngebietes aufzuzeigen.

Im Ergebnis der Ortsbegehung hat sich der beauftragte Gutachter unter Berücksichtigung möglicher Varianten der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz erneut der Berechnung und Prüfung der Verkehrssituation angenommen. Diese Überprüfung und Neuberechnung wurde in einem angepassten Verkehrsgutachten ausführlich dargestellt.

Das prognostizierte Verkehrsaufkommen ist gemäß gutachterlichen Ausführungen auf Grundlage der Regelwerke und im Hinblick auf die Umfeldnutzungen als verträglich zu bewerten. Die bestehenden Fahrbahnquerschnitte sind auch für die zu erwartenden Verkehrsbelastungen angemessen.

Laut Verkehrsgutachten zeigt sich, dass zwei Varianten einer verkehrlichen Erschließung des Plangebietes – in Form von drei Anbindungen oder zwei Anbindungen – verkehrsprognostisch umsetzbar sind.

Variante 1 sieht die Erschließung über jeweils einen Anbindungspunkt an die zwei Bestandsstraßen Bonnstraße und St.-Simeon-Straße vor. An die Gottfried-Stahl-Straße werden ausschließlich die Einfamilienhäuser im nordwestlichen Plangebiet angeschlossen, eine Anbindung an die Planstraße ist nur für den Fußverkehr unter Berücksichtigung einer Durchfahrtmöglichkeit für Rettungs- und Müllfahrzeuge geplant (Abpollerung im Rahmen einer verkehrsrechtlichen Anordnung). In Variante 2 ist die Erschließung des Wohngebiets über jeweils einen Anbindungspunkt an die drei Bestandsstraßen Bonnstraße, Gottfried-Stahl-Straße und Sankt-Simeon-Straße geplant.

Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht mit seinen Festsetzungen beide Varianten einer verkehrlichen Erschließung, eine Konkretisierung erfolgt im Zuge der Straßenausbauplanung.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption und der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens ist eine Anbindung an die Gottfried-Stahl-Straße in fußläufiger Form unter Berücksichtigung einer Durchfahrtmöglichkeit für Rettungs- und Müllfahrzeuge geplant, d. h. Abpollerung der neuen Planstraße im Rahmen einer verkehrsrechtlichen Anordnung. Da dies nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Festsetzungen ist, kann die Ausbauvariante auch später wieder geändert werden.

Ver- und Entsorgung

Die künftige Versorgung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Infrastruktur und dem weiteren bedarfsgerechten Ausbau der Strom-, Wasser-, Wärme- und Kommunikationsinfrastruktur. Die erforderliche Infrastruktur für eine ausreichende Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser wird in Folge der Planumsetzung sichergestellt und im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

Entwässerungskonzept

Bei der Planung von Neubaugebieten ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine getrennte Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser erforderlich.

Niederschlagswasser kann gemäß den Ergebnissen des vorliegenden hydrogeologischen Gutachtens grundsätzlich versickert werden. Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist am nordwestlichen Rand des Plangebiets eine Regenversickerungsanlage vorgesehen.

Zur Sicherung der natur- und ortsnahe Regenwasserbeseitigung bzw. -nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln ist und über offene Rinnen in den öffentlichen Verkehrsflächen zur Versickerungsmulde in der öffentlichen Grünfläche hin abzuleiten ist.

Die Sammlung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen in Zisternen, z. B. zur Gartenbewässerung (Brauchwassernutzung), ist gestattet.

Nach § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser auf

privaten Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet und der Gemeinbedarfsfläche sind aufgrund der bergbaulichen Gegebenheiten (Grundwasserspiegel) nicht zulässig.

Die Gebäude entlang der Gottfried-Stahl-Straße können das Niederschlagswasser nicht vollständig auf die öffentliche Verkehrsfläche ableiten. Es wird ein Geh- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Anlieger zur Ableitung des Niederschlagswassers direkt in die öffentliche Grünfläche entlang der hinteren Grundstücksgrenze festgesetzt.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanalnetz zugeführt.

Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB betrachtet und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts benannt.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Landschaftsplans Nr. 7 „Rommerskirchener Lößplatte“ des Rhein-Erft-Kreises. Für das Gebiet gilt das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“.

Das Gebiet liegt innerhalb des Naturparks Rheinland und außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB und in Verbindung mit 14 und § 15 BNatSchG, sind Eingriffe in Natur- und Landschaft auszugleichen. Bevorzugt wird der Ausgleich am Ort des Eingriffs.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, in dem die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt sind. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass nach Umsetzung der Planungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Ausführungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags eine **ausgeglichene ökologische Bilanz** mit einem geringfügigen Überschuss von 208 Biotopwertpunkten entstanden ist.

Um im Plangebiet grüne Strukturen sicherzustellen, werden Bäume und Hecken zur Pflanzung festgesetzt. Zur Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild wird als Abgrenzung des Plangebietes zur freien Landschaft ein Landschaftsheckensaum vorgesehen. Der nördliche Rand des Flurstücks wird in einer Breite von 5,00 m als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. In dieser Fläche wird eine dreireihige Landschaftshecke habilitiert mit einer Pflanzenauswahl aus heimischen und standortgerechten Gehölzen.

Artenschutz

Zu dem Bauleitplanverfahren wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Vorprüfung ASP I, Abschlussbericht – ASP II) durchgeführt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass als Kompensation für den Verlust von Feldlerchen-Brutplätzen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mindestens 8 Feldlerchen-Fenster (gemäß Angaben des Landesbundes für Vogelschutz in Bayern) angelegt werden.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist künftig weder durch Schall- noch durch Geruchsimmissionen betroffen.

Städtebauliche Verträge

Durch die geplante Wohnbebauung entsteht ein zusätzlicher Bedarf in der sozialen Infrastruktur an Spiel- und Freizeitflächen, Plätzen für Kindertageseinrichtungen und an Grundschulplätzen. Die Übernahme der Kosten für den zusätzlichen Bedarf in der o. g. sozialen Infrastruktur durch den Vorhabenträger wird durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die erforderliche Spiel- und Freizeitfläche (ca. 290 qm) wird vom Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der

Kreisstadt geplant und umgesetzt. Zudem wird eine dreigruppige Kindertagesstätte auf einem 2.200 qm großen Grundstück innerhalb des Plangebiets durch die Kreisstadt geschaffen. Die zusätzlichen Grundschulplätze werden innerhalb des Sozialraums III realisiert.

Des Weiteren wird durch einen weiteren städtebaulichen Vertrag die Herstellung bzw. Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Kreisstadt und dem Vorhabenträger geregelt. Einzelheiten zu diesen Ausgleichsmaßnahmen können dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen werden.

Die Entwürfe der städtebaulichen Verträge können in der Sitzung seitens der Ausschuss- und Ratsmitglieder eingesehen werden.

Des Weiteren wird bis zum Satzungsbeschluss noch ein Städtebaulicher Vertrag zur Erschließung des Baugebietes erarbeitet.

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

Dieser Vorlage sind der Übersichtsplan, die Abwägungstabelle aus der Frühzeitigen Unterrichtung sowie die Entwürfe der nachfolgend aufgeführten Unterlagen beigelegt: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans, Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan, Umweltbericht sowie die Gestaltungssatzung (Satzungstext, Plan, Begründung).

In der Sitzung werden der Bebauungsplanentwurf sowie die dazugehörige Straßenausbau- bzw. Erschließungsplanung mit den vorgesehenen Straßenhöhen aushängen.

Zudem werden die aus dem Planverfahren resultierenden Gutachten, d. h. der Landschaftspflegerische Fachbeitrag, die Artenschutzprüfung, das Baugrundgutachten, die gutachterlichen Stellungnahmen zur Deklarationsanalytik an Bodenmischproben für Ausschreibungszwecke und zur Bezugnahme auf die Messergebnisse der Grundwasser-Messstelle „27/937251“, der Bericht zur Vorplanung der Grundstücksentwässerung, das Gutachten zur Verkehrsuntersuchung sowie das Sicherheitsaudit 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 Bebauungsplanes wird verzichtet. Als Konsequenz ist eine angestrebte wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich nicht möglich.

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

Die Kosten für die städtebaulichen Leistungen und die aus dem Planverfahren resultierenden Fachgutachten werden vom Vorhabenträger übernommen. Die für die Durchführung des Verfahrens erforderlichen Personalkosten sind im Haushalt der Kreisstadt enthalten.

Die Übernahme der Kosten für den zusätzlichen Bedarf in der sozialen Infrastruktur durch den Vorhabenträger sowie an der Erschließung des Gebiets wird im Rahmen entsprechender städtebaulicher Verträge geregelt.

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

Mit der geplanten baulichen Entwicklung des Plangebietes wird es zu Versiegelungen von Flächen, zu Barrierewirkungen durch die Neubauten hinsichtlich der Luftströme sowie Immissionen durch den Verkehr kommen. Durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes und Vorschriften der Gestaltungssatzung, z. B. Pflanzgebotsfestsetzungen, sollen diese Auswirkungen reduziert werden.

Die Durchführung der Planung führt entsprechend dem Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan zu keiner bewertbaren Änderung der derzeit planerisch gegebenen klimatischen Entwicklung.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind Maßnahmen vorgesehen, die der Klimaanpassung dienen, wie z. B. die Errichtung der Gebäude mit einer Wärmeversorgung über Luftwärmepumpen, wodurch der CO₂-Verbrauch gegenüber herkömmlichen Heizsystemen wie Öl oder Erdgas deutlich reduziert wird. Zudem sollen klimaresiliente Baumarten im Neubaugebiet gepflanzt werden, welche eine innerörtliche Überhitzung des Mikroklimas zusammen mit anderen grünordnerischen Maßnahmen im Planungsgebiet drosseln können.

6. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB)

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

Die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen werden dem Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe bzw. dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt.

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Mit der Fassung der o. g. Beschlüsse können die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut an der Planung beteiligt werden.