

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 299/2023 öffentlich			
Dezernat: III FBL: Herr Gal AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Yurdaer		Mitzeichnungen			
		FBL 5	4.3	8.2	9.1
		9.3	SWBM		9.2
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
A.f. Planung und Städtische Betriebe					16.11.2023
Rat					20.11.2023

TOP Bebauungsplan Nr. 301 / Oa "Am Tonnenberg"
a) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans
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 Bebauungsplan Nr. 301/ Oa „Am Tonnenberg“ 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. 301 / Oa „Am Tonnenberg“ 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. 301/ Oberaußem „Am Tonnenberg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnbebauung mit Kindertagesstätte im Stadtteil Oberaußem 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

In Anbetracht des Neubaus der Fortunaschule am Standort Brieystraße ist es städtebauliche Zielsetzung, für den Bereich des heutigen 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 KITA der Bedarfssituation an Kindergartenplätzen Rechnung zu tragen.

Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

Das ca. 2,4 ha große Plangebiet „Am Tonnenberg“ liegt zentral im Bergheimer Stadtteil Oberaußem zwischen der Straße Am Tonnenberg im Osten, der Friedensstraße im Süden und der Straße Auf dem Driesch im Norden. Im Wesentlichen umfasst das Plangebiet die Flurstücke der ehemaligen Fortunaschule, die rund um den Schulhof angeordnet sind und der schulischen Turnhalle im westlichen Teilbereich des Plangebiets, welcher über eine Zuwegung an die Dürbaumstraße anschließt.

Die Freiflächen sind mit Ausnahme des Schulhofs größtenteils unversiegelt und insbesondere im zentralen Bereich des Plangebiets – westlich des Gebäudekomplexes – mit Gehölzen bewachsen.

Das Plangebiet grenzt an allen Seiten an die bestehende Wohnbebauung an, welche sich durch eine vielfältige Bautypologie in Form von Ein-, Doppel-, und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern darstellt. Im Norden, Osten und Süden bilden die Bestandsstraßen Auf dem Driesch, Am Tonnenberg und Friedensstraße den äußeren Rand des Plangebiets, im westlichen Teil wird der Geltungsbereich von den rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung entlang der Straßen Auf dem Driesch, Friedensstraße und Dürbaumstraße begrenzt.

Flächennutzungsplan

Ziel der 149. Flächennutzungsplanänderung 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.

Für die Planung erfolgt eine Anfrage bzgl. der landesplanerischen Zustimmung nach § 34 LPiG bei der Bezirksregierung Köln.

Bezüglich der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung wird auf die Vorlage zur 149. Flächennutzungsplanänderung „Am Tonnenberg“ verwiesen.

Bebauungsplan

Derzeit besteht kein Bebauungsplan für das Planungsareal. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der 149. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Bergheim aufgestellt.

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. Das Konzept ist Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Aufbauend auf dem Konzept wird im weiteren Verfahren der Entwurf des Bebauungsplanes erstellt.

Kindertagesstätte

Im nordöstlichen Bereich des Planungsareals ist die Kindertagesstätte angeordnet. Über die Straßen Auf dem Driesch und Am Tonnenberg wurde bereits zuvor die Grundschule erschlossen (Bus-

haltestelle in der Straße Auf dem Driesch, Pkw-Stellplätze in der Straße Am Tonnenberg). Der Straßenraumquerschnitt ist hier zudem breiter als in der Friedens- und Dürbaumstraße und bietet sich daher für die Haupteerschließung der Kita an.

Für die Kita werden insgesamt rund 5.000 m² Grundfläche benötigt. Vorgesehen ist eine sechsheutige Kita in einem Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem begrünten Flachdach. Der Außenbereich orientiert sich in Richtung Süden und Südwesten, hier befinden sich v. a. auch schattenspendende Bäume. Pkw-Stellplätze für Personal und Eltern sind als Senkrechtheutplätze 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 der Unterbringung einer Kita sieht das Konzept die Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden mehrheitlich mit Einzelhausbebauung entsprechend der Umgebungsbebauung vor. Die Anordnung der Gebäude orientiert sich im Süden und Osten an der Bestandsbebauung. Entlang der Friedensstraße und der Straße Am Tonnenberg werden gegenüber der vorhandenen Bebauung straßenbegleitend Einzelhäuser ergänzt. 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 der Stadtvillen mit je fünf bis sechs Wohneinheiten geplant. Insgesamt sind laut Konzept 40 bis 45 Wohneinheiten geplant. Die Grundstücksgrößen variieren dabei zwischen 400 und 800 m², wobei ein Großteil der Grundstücke zwischen 400 und 550 m² groß ist.

Entsprechend der Umgebungsbebauung sind zwei Vollgeschosse plus ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss (Dachgeschoss) angedacht. Neben den im Konzept dargestellten ortstypischen Satteldächern wären aus Gründen des Klimaschutzes und aufgrund des insgesamt sehr grünen Quartiers auch begrünte Flachdächer denkbar.

Hierzu hat es eine Zustandsprüfung aller Bäume innerhalb des Plangebiets gegeben. Bestandsbäume, die durch die Planung entfallen, werden u. a. im Außenbereich der Kita in gleicher Anzahl ersetzt.

Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets an das örtliche Straßennetz erfolgt über die vorhandenen Bestandsstraßen Auf dem Driesch (Norden), Am Tonnenberg (Osten), Friedensstraße (Süden) und Dürbaumstraße (Westen). Von hier lassen sich die in einigen hundert Metern Entfernung verlaufenden Landesstraßen L 91 (Kölner Hohlweg, Norden) und L 93 (Bergheimer bzw. Niederaußemer Straße, Westen) schnell erreichen.

Innere Erschließung

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. Auf den geplanten Grundstücken sieht das städtebauliche Konzept eine ausreichende Zahl an Stellplätzen für die Bewohnerinnen und Bewohner vor. Im Bereich der Einzelhausbebauung befindet sich eine Garage auf einem Grundstück. Für die Mehrfamilienhausbebauung in Form der Stadtvillen sind Tiefgaragenstellplätze geplant und für die Kita sind Stellplätze an den Straßen Auf dem Driesch und Am Tonnenberg vorgesehen. Hinzu kommen Stellplätze für Besucherinnen und Besucher im öffentlichen Straßenraum.

Ver- und Entsorgung

Versorgung

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.

Entsorgung

Das Plangebiet ist an das bestehende Mischwassernetz angeschlossen. Mischwasserkanäle befinden sich jeweils in den Bestandsstraßen Auf dem Driesch, Am Tonnenberg, Friedensstraße und Dürbaumstraße.

Entwässerungskonzept

Das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser sollen in die vorhandene Kanalisation eingebracht werden. Entsprechende Abstimmungen und Untersuchungen im Hinblick auf die vorhandenen Kapazitäten werden im weiteren Planungsverfahren vorgenommen.

Genaue Aussagen zur Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser) werden bis spätestens zur Offenlage ergänzt.

Ökologie

Im Zentrum des Planungsareals befinden sich wertvolle Gehölzbestände. Um die ökologisch wertvollen Gehölze im Plangebiet zu erhalten, sollen in diesem Bereich Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden. Eine Festsetzung zur Erhaltung von Einzelbäumen ist im Plangebiet nicht vorgesehen, da zahlreiche Einzelbäume durch die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Kreisstadt Bergheim vom 28.09.1987 geschützt sind.

Da es aufgrund der vorgesehenen Entwicklung voraussichtlich zur baumaßnahmenbedingten Fällung von Einzelbäumen kommen wird, ist vorgesehen im Plangebiet Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festzusetzen. Hierzu eignen sich insbesondere die nicht bewachsenen Teile der öffentlichen Grünfläche sowie Teile des Außenbereichs der Kita. Bis spätestens zum Offenlagebeschluss werden die entsprechenden Flächen genauer bestimmt.

Soziale Infrastruktur

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

Auswirkungen der Planung

Umweltbericht

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) und wird bis zum Offenlagebeschluss erstellt.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

In einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, und der hierfür erforderliche Ausgleich ermittelt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sowie die Eingriffs-/ Ausgleichszuordnungen basieren auf den Ergebnissen dieses Fachbeitrags. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wird bis zur Offenlage vorgelegt.

Artenschutz

Mit Blick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die gesetzlich vorgeschriebene Artenschutzvorprüfung 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 Höhlen/Spalten als mögliche Fledermausquartiere. Abrissarbeiten und Baumrodungen können zu artenschutzrechtlich relevanten Tötungsrisiken für Individuen sowie zu Quartierverlusten führen, die Schädigungstatbestände 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.

Einzelheiten der Planung

Einzelheiten der Planung können den beigegeführten Unterlagen entnommen werden. Diese beinhalten das städtebauliche Entwurfskonzept und den Vorentwurf der Begründung.

Das städtebauliche Entwurfskonzept wird in der Sitzung aushängen. Des Weiteren werden die Verkehrsuntersuchung, die Artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe I und der Fachbeitrag zur Stufe II der artenschutzrechtlichen Prüfung in der Sitzung ausliegen.

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 nicht möglich. Es werden keine neuen Wohneinheiten geschaffen. Die Fläche für den Gemeinbedarf im FNP bleibt vorerst ungenutzt.

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

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

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

Mit dem geplanten Wohnsiedlungsgebiet wird es zu Versiegelungen von Flächen, zu Barrierewirkungen durch die neuen Wohnbebauungen hinsichtlich der Luftströmungen sowie zu Immissionen durch die zukünftigen Heizungsanlagen und dem Verkehr kommen. Im Bauleitplanverfahren werden erhaltenswerte Gehölzbestände und Maßnahmen, die der Klimaanpassung dienen, zu berücksichtigen sein. Durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes und Vorschriften der Gestaltungssatzung, z. B. Pflanzgebotsfestsetzungen, sollen diese Auswirkungen reduziert werden.

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 öffentlichen Auslegung 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 des o. g. Beschlusses können das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung vorbereitet werden