

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 470/2022 öffentlich			
Dezernat: III FBL: Frau Bergmoser AbtL: Frau Carola Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Dieckmann		Mitzeichnungen			
		FBL 5	1.3	6.2	6.3
		SWBM			
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
A.f. Planung und Städtische Betriebe					15.12.2022
Rat					19.12.2022

TOP	Bebauungsplan Nr. 38.1/Bm „Stadtkern“ – 4. Änderung „Altstadtforum Bergheim“ a) Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung gem. § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB b) Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
------------	---

Beschlussvorschlag

Zu a) Die Aufstellung der 4. Änderung „Altstadtforum Bergheim“ des Bebauungsplanes Nr. 38.1/Bm „Stadtkern“ wird gem. § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB beschlossen.

Plangeltungsbereich:

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

Beschlussvorschlag für den Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe

Zu b) Für die 4. Änderung „Altstadtforum Bergheim“ des Bebauungsplanes Nr. 38.1/Bm „Stadtkern“ wird die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines zeitgemäßen Wohnungsbauvorhabens im nordwestlichen Teil der Altstadt von Bergheim zu schaffen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur Durchführung der Vorverfahren sollen das planungsrechtliche Verfahren gemäß Baugesetzbuch eingeleitet und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt werden.

Da es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die auch die für ein beschleunigtes Verfahren maximal zulässige Grundfläche von 20.000 qm weit unterschreitet, kann das Verfahren gem. 13a BauGB durchgeführt werden. In diesem Verfahren wird auf den Umweltbericht, die ökologische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, die Auflistung der umweltbezogenen Informationen in der Bekanntmachung und die zusammenfassende Erklärung verzichtet. Des Weiteren kann auf die Durchführung der Vorverfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet werden. Vor dem Hintergrund, mögliche Änderungen nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes zu vermeiden, wird empfohlen, mit den vorliegenden Planunterlagen die Vorverfahren durchzuführen.

2. Sachverhalt

Das innerstädtische Areal zwischen der Stadtmauer, der Lippertsgasse und der Hauptstraße bildet eine wertvolle Potential- und Entwicklungsfläche im zentralen Bereich des Hauptzentrums von Bergheim innerhalb des INSEK-Gebietes. Städtebaulich bietet sich hier ein Wohnstandort in der Stadt mit unmittelbarer Anbindung an die Fußgängerzone Bergheims und Nähe von Versorgungs- und Einkaufseinrichtungen sowie einem guten ÖPNV-Anschluss. Eine städtebaulich hochwertige Entwicklung ist daher angezeigt.

Ziele der Planung und Städtebauliche Konzeption

In den vergangenen beiden Jahren wurden seitens der Stadt mögliche Investoren angesprochen und mit den Grundstückseigentümern eine Einigung über die Entwicklung dieser Grundstücksflächen erzielt. Seitens eines Vorhabenträgers, einem regionalen Bauträger, liegt nun ein mit der Verwaltung abgestimmtes Bebauungskonzept für eine ca. 4.200 qm große Baugebietsfläche vor, das den o. g. Zielen der Stadt entspricht und die Grundlage für ein erforderliches Bebauungsplanverfahren darstellen soll.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Grundstück einen Wohnkomplex, bestehend aus 4 Geschosswohnungsbauten mit insgesamt ca. 56 Wohneinheiten, zu errichten. Die drei Gebäude längs der Straße An der Stadtmauer sollen vier Geschossebenen und das Gebäude im Süden, in Richtung Hauptstraße, drei Geschossebenen erhalten. Alle vier Gebäude sollen stark abgestuft werden, so dass mit den Terrassen sowie den zusätzlichen Balkonen erlebbare Außenwohnbereiche entstehen, die einen wesentlichen zusätzlichen Betrag zur Wohnqualität liefern. Hecken und kleine Grünflächen gliedern den Freiraum und leiten Besucher*innen und Bewohner*innen durch den Wohnkomplex.

Unterhalb dieses Gebäudekomplexes ist eine Tiefgarage geplant, in der die notwendigen Stellplätze untergebracht werden. Die Einfahrt zur Tiefgarage wurde an der Straße An der Stadtmauer plaziert. Eine weitere Erschließung, z. B. für Besucher und Anlieferungen, ist über einen Stichweg von der Lippertsgasse aus geplant. Über diesen Stichweg und einem nachfolgenden Weg besteht zukünftig für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, die Fußgängerzone der Hauptstraße zu erreichen.

Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist weitestgehend unbebaut. Es finden sich dort mehrere Garagengebäude, Schuppen und untergeordnete Anbauten. Auf den nicht bebauten Flächen des Grundstückes erstrecken sich strukturierte und unstrukturierte Gartenflächen mit teilweise prägendem Baumbestand.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Bergheim stellt das Plangebiet als Bestandteil des Siedlungsschwerpunktes (SSP) sowie als Wohnbaufläche (W) dar. Es ist beabsichtigt, das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen. Somit ist das Allgemeine Wohngebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplan Nr. 38.1 – 3. Änderung

Der Bereich des Plangebietes ist planungsrechtlich derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 38.1 – 3. Änderung bestimmt. Die in dieser Änderung im Jahre 1998 getroffenen Festsetzungen entsprechen nicht mehr den zeitgemäßen städtebaulichen Ansprüchen an eine bauliche Entwicklung.

Technische Erschließung

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.

Denkmalbereichsatzung „Stadtkern Bergheim“

Das geplante Vorhaben, welches innerhalb des den mittelalterlichen Stadtkern von Bergheim umfassenden Denkmalbereichs liegt, wird durch eine Vielzahl vorhandener Bestandsgebäude westlich, östlich und südlich flankiert. Nördlich begrenzt die historische Stadtmauer den Planungsraum, so dass die Neubebauung als zusätzlich bauliches Element das städtisch anmutende Umfeld ergänzt.

Durch das Vorhaben kann das Orts- und Landschaftsbild betroffen werden. Im Zuge des weiteren Planungsverfahrens werden die Stellen der Denkmal- und Bodendenkmalpflege, insbesondere hinsichtlich der Sicht- und Wegebeziehungen (Sichtachse), der Fassadenabwicklung und der Parzellenstruktur, beteiligt und die Planung mit den Belangen des Denkmalschutzes in Einklang gebracht.

Demnach ordnet sich die Bauhöhe dem Gebäudebestand der Nachbarschaft unter. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind somit nicht zu erwarten.

Aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb des den mittelalterlichen Stadtkern von Bergheim umfassenden Denkmalbereichs können durch das Vorhaben Kultur- und Sachgüter betroffen werden. Im Zuge des weiteren Planungsverfahrens werden die Stellen der Denkmal- und Bodendenkmalpflege beteiligt und die Planung mit den Belangen des Denkmalschutzes in Einklang gebracht.

Städtebaulicher Vertrag

Zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist zur Übernahme der Kosten für die mit dem Vorhaben erforderliche Erweiterung der sozialen Infrastruktur der Kreisstadt Bergheim (Spielplatz, KITA, Grundschule) mit dem Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Hinsichtlich der Berechnung der Wohneinheiten werden hier die aufgrund des derzeit vorliegenden Planungsrechtes möglichen Wohneinheiten gegenüber der zukünftigen Anzahl der Wohneinheiten zum Abzug gebracht.

Einzelheiten der Planung

Weitere Einzelheiten der Planung können den beigegeführten Unterlagen entnommen werden. Diese beinhalten einen **Städtebaulichen Entwurf**, einen **Vorentwurf zum Rechtsplan** sowie den **Textteil mit Erläuterungen**. Ein größerer farbiger Plan, der die vorgenannten Unterlagen beinhaltet, wird in der Sitzung aushängen. Weitere Untersuchungen bzw. Fachgutachten und eine weitere Konkretisierung der Bebauungsplanung werden nach Vorliegen der Stellungnahmen aus den Vorverfahren durchgeführt.

Da die Projektierung einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung und Inwertsetzung der Innenstadt sowie der räumlich-funktionalen und wirtschaftlichen Beziehungen zwischen Handel und Wohnen leistet, erfolgte eine Vorstellung der Planung im Rahmen der Sitzung des Haupt-, Personal-, Wirtschaftsförderungs- und Strukturwandelausschusses am 08.11.2022. Der Ausschuss hat hierzu einstimmig beschlossen, die städtebauliche Entwicklung der Potentialfläche im zentralen Bereich der Innenstadt von Bergheim zu unterstützen und den Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe sowie den Rat gebeten, das zur Umsetzung notwendige Planungsrecht zu schaffen.

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

Auf die Bebauungsplanänderung 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)

Mit der Ausnahme der Personal- und Sachkosten für die Durchführung des Verfahrens werden alle mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung verbundenen Kosten von dem Vorhabenträger übernommen.

5. Darstellung der klimaschutzrelevanten Auswirkungen

Die geplante Bebauung führt kleinräumig zu einer Veränderung des Lokalklimas durch Luftstauungen und Wärmespeicherung infolge der Versiegelung der Flächen, durch die Beseitigung der heute dort vorhandenen Bäume 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 Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB)

a) im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit 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 der o. g. Beschlüsse können das Verfahren zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung eingeleitet und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt werden.