

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 117/2021 öffentlich			
Dezernat: III FBL: Frau Bergmoser AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Hr. Poiré		Mitzeichnungen			
		II	FBL 3	FBL 5	SWBM
		6.2	6.3	6.4	6.5
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
A.f. Planung und Städtische Betriebe					29.04.2021
Rat					03.05.2021

TOP	Bebauungsplan Nr. 286 / Thorr „Zum Römerpark“ a) Information über die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 (1) und gem. § 4 (1) BauGB b) Information über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB c) Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung
------------	---

Beschlussvorschlag

- a) Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die dazu vom Ausschuss für Planung und Umwelt am 14.05.2020 auf der Grundlage der Stellungnahmen der Verwaltung gefassten Beschlüsse werden nach erneuter Prüfung bestätigt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.
- b) Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Den Stellungnahmen und Beschlussvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses
- c) Der Bebauungsplan Nr. 286/Thorr „Zum Römerpark“ wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 286/Thorr „Zum Römerpark“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Wohngebietes mit Kindertagesstätte am südlichen Rand des Stadtteils Thorr zu schaffen.

Mit den o. g. Beschlüssen soll über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und der Bebauungsplan zur Satzung beschlossen werden.

2. Sachverhalt

Bisheriges Verfahren

Im Rahmen seiner Sitzung am 19.09.2019 beauftragte der Ausschuss für Planung und Umwelt die Verwaltung, auf Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplanes die frühzeitige Unterrichtung

der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Am 23.09.2019 fasste der Rat der Kreisstadt Bergheim den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 286/Thorr „Zum Römerpark“.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt am 14.05.2020 wurde der Beschluss gefasst, auf eine erneute frühzeitige Unterrichtung zu verzichten und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Auf Grund einer Änderung des Geltungsbereichs wurde in der Ratssitzung am 18.05.2020 der Aufstellungsbeschluss vom 23.09.2019 aufgehoben und ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die o. g. Verfahren wurden in dem Zeitraum vom 11.06.2020 bis einschließlich zum 13.07.2020 durchgeführt.

Anlass und Grundlage des Bebauungsplanes

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 286/Thorr „Zum Römerpark“ ist die bauliche Entwicklung des Thorrer Südens. Die weiterhin große Nachfrage nach Baugrundstücken in den Stadtteilen der Kreisstadt Bergheim aufgrund der Lage innerhalb der Wachstumsregion Köln sowie die Herausforderungen des demografischen Wandels zählen zu den Beweggründen für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Durch die Entwicklung des neuen Wohnquartiers wird ein Bedarf an zusätzlichen Betreuungseinrichtungen für Kinder entstehen, daher ist die Ansiedlung einer Kindertagesstätte (Kita) ein weiteres Planungsziel.

Im Regionalplan Köln ist die Fläche als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang der L 276 ist ein Grünstreifen dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf ist entsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 2 – Jülicher Börde mit Titzer Höhe – 3. Änderung. Festsetzungen werden im Landschaftsplan für das Plangebiet nicht getroffen.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine zentrale Haupteinschließung vor, von welcher jeweils Wohnstraßen abzweigen. Das Plangebiet wird im Süden und Osten durch eine Ortsrandeingrünung zur Landschaft hin eingefasst. In westlicher Richtung wird keine Eingrünung geplant, um die im Flächennutzungsplan vorgesehene bauliche Entwicklung zu berücksichtigen.

Durch eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern gliedert sich die Bebauung an den bestehenden Ortsteil an. Im nordöstlichen Bereich sind zudem 3 Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Im südwestlichen Bereich sieht die Planung die Realisierung einer Kindertagesstätte vor.

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen des § 16 BauNVO und soll sich an der umliegenden Bestandsbebauung orientieren. Diese entspricht einer offenen Bauweise. Im Bebauungsplan soll für die Wohnbebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt werden. Im Bereich des geplanten Kindergartens wird hiervon abweichend eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl

von 0,4 festgesetzt.

Im südlichen Bereich entlang der Landesstraße L 276 befinden sich infrastrukturelle Einrichtungen. Der Lärmschutzwall soll die Wohnnutzung vor Lärmimmissionen schützen. Angrenzend an den Lärmschutzwall sind beide Versickerungsbecken angeordnet. Ebenfalls in diesem Bereich ist ein Blockheizkraftwerk für das Plangebiet vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muss für das Plangebiet ergänzt werden.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Straße „Im Langen Benden“ angeschlossen.

Regenwasserversickerung

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.

Für das Plangebiet in Thorr ist eine zentrale Regenversickerungsanlage im südlichen Bereich vorgesehen. Die Detailplanung wird im Weiteren mit allen Beteiligten abgestimmt.

Auf Grund der prognostizierten Verkehrsbelastung in Teilbereichen der Erschließungsstraßen ist das dort anfallende Niederschlagswasser als belastet einzustufen. Daraus resultiert die Anforderung zur Behandlung des Niederschlagswassers vor Einleitung in die Versickerungsanlage. Art und Umfang der Niederschlagswasserbehandlung wird im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt.

Umweltbelange

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 2 – Jülicher Börde mit Titzer Höhe – 3. Änderung. Festsetzungen werden im Landschaftsplan für das Plangebiet nicht getroffen. Außerhalb des Plangebietes wird die nach Osten anschließende Ackerlandschaft bis zum Verlauf der L 276 als Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 festgesetzt. Am südwestlichen Rand des Plangebietes, im Randbereich der geplanten Kreuzung, sind zwei hier vorhandene, ältere Sommerlinden als Geschützter Landschaftsbestandteil 2.4-64 festgesetzt.

Die vorhabensbedingte Inanspruchnahme und dauerhafte Überformung bzw. Umwandlung von Flächen betrifft überwiegend Biotope ohne bzw. mit einer geringen Wertigkeit. Diese machen ca. 97 % der Gesamtfläche des Plangebietes aus. Biotopstrukturen mit einer mittleren Bedeutung für die Biotopfunktion (Gehölzstreifen seitlich „Im Langen Benden“) nehmen knapp 3 % des Plangebietes ein. Biotopstrukturen mit hoher Bedeutung bemessen lediglich 180 m² und werden durch die zu erhaltenden Linden an einem Wegkreuz erreicht.

Im Zuge der geplanten Anlage von Grün- und Gehölzflächen bzw. einer Durchgrünung der Wohngebiete und Straßenräume können Auswirkungen auf das lokale Kleinklima umfänglich kompensiert werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht erstellt.

Artenschutzrechtliche Belange

Für das Vorhaben wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I und Stufe II durchgeführt. Der Bluthänfling ist die einzige planungsrelevante Vogelart, die auch innerhalb des Plangebietes mit einem Revierzentrum brütet. Die Feldlerche hingegen konnte etwa 70 m südöstlich des Plangebietes mit einem Revierzentrum in der Feldflur nachgewiesen werden.

Als vorgezogen durchzuführende funktionserhaltende Artenschutzmaßnahme für den Bluthänfling sind in einem Teilbereich der geplanten Eingrünung des Siedlungsrandes nach Osten innerhalb des Plangebietes auf einer Fläche von insgesamt 300 m² Nadelgehölze als Deckung und Bruthabitat in die geplante Pflanzung einzubringen.

Verkehrsgutachten

Aus verkehrlicher Sicht ist das Vorhaben in der geplanten Form grundsätzlich umsetzbar. Die Verkehrszunahmen durch das Bauvorhaben auf sämtlichen Straßen im Umfeld des Bauvorhabens sind als gering, verkehrlich unkritisch und umfeldverträglich zu bewerten.

Der Anschluss des Baugebietes soll über eine Lichtsignalgeregelter Einmündung erfolgen. Die Knotenform Lichtsignalgeregelter Einmündung kann die zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen leistungsfähig abwickeln, die untergeordneten Abbiegeströme weisen unkritische mittlere Wartezeiten auf. Der Durchgangsverkehr auf der L 276 weist nur sehr geringe mittlere Wartezeiten auf, die Leichtigkeit des Verkehrsflusses auf der L 276 bleibt gewährleistet.

Die Erschließung im Fuß- und Radverkehr soll direkt über die Straßen Im Langen Benden und Südring in Richtung Römerstraße / Ortskern Thorr erfolgen.

Geruchsuntersuchung

In einer Geruchsabschätzung zum geplanten Bebauungsplan wurde untersucht, inwieweit vom rund 400 m südlich zum Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung Geruchsemissionen ausgehen und auf das Plangebiet einwirken. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass für das Plangebiet keine relevante Geruchsbelastung zu prognostizieren ist.

Archäologische Untersuchung

Im Rahmen einer Vorabanfrage durch die Kreisstadt Bergheim wurde durch den LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland für das o.g. Plangebiet eine Sachverhaltsermittlung bzw. archäologische Prospektionsmaßnahmen durchgeführt. Zur Durchführung der Sachverhaltsermittlung wurde durch den Vorhabenträger eine archäologische Fachfirma beauftragt. Die archäologischen Prospektionsmaßnahmen wurden durch den LVR durchgeführt.

Gemäß den Ausführungen des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege bleibt auf Basis des Untersuchungsergebnisses festzustellen, dass im Plangebiet ein umfassendes Bodearchiv zur Geschichte der Menschen zu erwarten ist, welches als bedeutend im Sinne des § 2 DSchG NRW einzustufen ist.

Da die archäologischen Untersuchungen noch nicht abgeschlossen sind, lassen sich Konfliktbereiche derzeit nicht abschließend definieren.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung und Sicherstellung der Belange der Bodendenkmalpflege erfolgte eine enge Abstimmung der weiteren Vorgehensweise mit dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland. Im Ergebnis beinhaltet der Bebauungsplan eine Bedingte Festsetzung nach § 9 (2) BauGB:

Die bauliche Nutzung innerhalb des Plangebietes ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DSchG NRW).

Bauanträge sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bergheim und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Auftretende Befunde sind archäologisch zu dokumentieren. Zur Vermeidung einer Zerstörung der Befunde sind diese anschließend mit einer Geotextil-Folie abzudecken; die Fundamentierung hat in einer darüber aufzubringenden Aufschüttung zu erfolgen. Die weitere bauliche Nutzung kann dann nach Freigabe durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland erfolgen.

Des Weiteren sehen die textlichen Festsetzungen eine Regelung vor, dass in Teilbereichen des Plangebietes Kellergeschosse ausgeschlossen sind.

Kampfmitteluntersuchung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung liegt seitens der Bezirksregierung Düsseldorf eine erste Auswertung von möglichen Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes vor. Hierbei handelt es sich laut Luftbildauswertung und historischer Unterlagen um den Verdacht von Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges. Eine Überprüfung der Flächen durch den Kampfmittelräumdienst wird seitens des Investors beauftragt und entsprechend durchgeführt.

Städtebauliche Verträge und soziale Infrastruktur

Die Realisierung der erforderlichen externen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sowie der externen CEF-Maßnahmen wird über einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Kreisstadt und dem Vorhabenträger gesichert. Nähere Einzelheiten zu den v. g. Maßnahmen können dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der Artenschutzprüfung, dem Umweltbericht und der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

Durch die geplante Wohnbebauung entsteht ein zusätzlicher Bedarf in der sozialen Infrastruktur, insbesondere an Spielflächen, Plätzen in Kindertageseinrichtungen (KITA) und Plätzen in Grundschulen. Die Errichtung einer Spiel- und Freizeitfläche erfolgt durch den Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der Kreisstadt Bergheim außerhalb des Plangebietes in Thorr „Am Grüngürtel“. Die 4-gruppige KITA wird innerhalb des Bebauungsplangebietes jedoch durch die Kreisstadt erstellt. Die zusätzlichen Grundschulplätze werden nach Möglichkeit durch Erweiterung oder Neubau der im Sozialraum befindlichen Schulstandorte geschaffen. Die Übernahme der Kosten für den zusätzlichen Bedarf in der v. g. sozialen Infrastruktur durch den Vorhabenträger wird ebenfalls durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Beide o. g. Verträge liegen in der Sitzung für die Ratsmitglieder zur Einsicht aus.

Des Weiteren ist noch ein Städtebaulicher Vertrag zur Erschließung des Baugebietes zwischen der Kreisstadt und dem Vorhabenträger erarbeitet. Gegenstand dieses Vertrages sind die Erschließungsplanungen innerhalb des Baugebietes sowie eine Verwaltungsvereinbarung mit Straßen.NRW.

Unterlagen zum Bauleitplanverfahren

Dieser Vorlage sind ein Übersichtsplan, die Abwägungstabellen hinsichtlich der Beteiligungsverfahren, der Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanentwurfes mit Zeichenerklärung, Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan und Umweltbericht als Anlagen beigelegt.

In der Sitzung werden der Bebauungsplanentwurf und die zum Bebauungsplan gehörige Straßenausbauplanung mit den vorgesehenen Straßenhöhen aushängen.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung, die Archäologische Sachverhaltsermittlung einschließlich der dazugehörigen Stellungnahme des Amtes für Bodendenkmalpflege, der Landschaftspflegerische Fachbeitrag, die Verkehrsuntersuchung und die Schalltechnische Untersuchung werden in der Sitzung ausliegen und können bei Bedarf den Fraktionen 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 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 ein Vorhabenträger gemeinsam mit der Kreisstadt Bergheim Planungsrecht schaffen möchte. Die Sachkosten für den Bebauungsplan werden von dem Vorhabenträger übernommen. Die für die Durchführung des Verfahrens erforderlichen Personalkosten sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim enthalten.

Entsprechend dem neuen Baulandmanagement der Kreisstadt Bergheim wird die Übernahme der Kosten für den zusätzlichen Bedarf in der sozialen Infrastruktur (hier Spielflächen, KITA-Plätze und Grundschulplätze) durch den Vorhabenträger über einen Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Ein weiterer Städtebaulicher Vertrag erfolgt zur Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen.

Die Kosten für die Erschließung werden vom Vorhabenträger übernommen. Dieses wird in einem dritten Städtebaulichen Vertrag im Einzelnen geregelt.

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

Mit dem geplanten Baugebiet wird es zu Versiegelungen von insbesondere landwirtschaftlichen Flächen, zu Barrierewirkungen durch die neuen Gebäude und Lärmschutzwall hinsichtlich der Luftströmungen sowie zu einem Schadstoffausstoß durch die zukünftige Heizungsanlage (BHKW) und dem Verkehr kommen. Durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen diese Auswirkungen reduziert werden. Nähere Informationen hierzu können dem beigelegten Umweltbericht entnommen werden.

6. Bürgerbeteiligung

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

- a) im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- b) im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (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 Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.