

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister	Verantwortliches Dezernat III					Vorlage Nr.: 6/2020 1. Ergänzung öffentlich		
FBL: Frau Bergmoser AbtL: Herr Ulbrich Verfasser/in: Herr Dieckmann	Mitzeichnungen						Beschl.-K.	Nach- haltigkeit
	II	FBL 5	FBL 3	6.2	6.3 6.4	Stadt- werke		

Vorgesehene Beratungsfolge

Gremium	Datum
A.f. Planung und Umwelt Termin abgesagt	25.03.2020
A.f. Planung und Umwelt	14.05.2020

Hinweis: Anlagen zur Sitzungsvorlage sind nur anlässlich der erstmaligen Beratung der Angelegenheit im Ausschuss beigelegt.
Bewahren Sie die Anlagen für Folgeberatungen bitte auf.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

☐	Vorlage ist haushaltsrelevant (siehe Ziffer 4 der Vorlage).
☐	für das lfd. Haushaltsjahr
☐	für Folgejahre
☒	Ortsbürgermeister/in wurde informiert. Gem. § 16 Abs. 1 Hauptsatzung besteht somit die Gelegenheit zur Stellungnahme.

TOP **Bebauungsplan Nr. 266/Bm "Nördliche Heerstraße"**

- a) Information über die Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB**
b) Beschluss über die zweite erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB

Beschlussvorschlag

- a) Die im Rahmen der erneut durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Den Stellungnahmen und Beschlussvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.
- b) Für den Bebauungsplan Nr. 266/Bm „Nördliche Heerstraße“ wird die zweite erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein innenstadtnahes Wohnquartier zu schaffen. Mit den o. g. Beschlüssen soll über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und die zweite erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen werden.

2. Sachverhalt

Plangebiet und geplante Bebauung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand von Bergheim im Wesentlichen zwischen der Heerstraße im Südwesten und dem Immissionsschutzwall im Nordosten. Die Abgrenzung des Plangebietes ist dem beigelegten Übersichtsplan zu entnehmen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 266/Bm "Nördliche Heerstraße" sollen hier 50 Hauseinheiten in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern (= 60 Wohneinheiten) sowie weitere 84 Wohn-

☐ Dem Beschlussvorschlag wurde zugestimmt.	Abstimmungsergebnis: ☐ einstimmig Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen
☐ Der Beschlussvorschlag wurde abgelehnt.	
☐ Der Beschlussvorschlag wurde verändert.	

einheiten in Mehrfamilienhäusern, teilweise in Form von Mehrgenerationenwohnen/Betreutes Wohnen, realisiert werden.

Verfahren

In der Zeit vom 05.01.2015 bis einschließlich 06.02.2015 erfolgte mit dem Bebauungsplanentwurf die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Im Zusammenhang mit der v. g. öffentlichen Auslegung ergab sich anschließend aufgrund von notwendigen Änderungen an der bisherigen Planung die Erforderlichkeit, den Bebauungsplanentwurf noch einmal gemäß § 4a (3) BauGB auszulegen.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt am 08.03.2018 stellte die Verwaltung in der Vorlage noch einmal ausführlich die wichtigsten Inhalte des Bebauungsplanentwurfes und der Gutachten sowie den Anlass einer erneut notwendigen öffentlichen Auslegung dar – siehe hierzu die Vorlage vom 08.03.2018. Der Ausschuss für Planung und Umwelt beschloss daraufhin am 08.03.2018 die erneute öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB. Diese wurde in der Zeit vom 28.03.2018 bis einschließlich 07.05.2018 durchgeführt. Eine Auflistung der im Rahmen dieses Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen und die dazugehörigen Abwägungs- und Beschlussvorschläge der Verwaltung sind in Form einer tabellarischen Übersicht dargestellt und der Anlage beigelegt. Von Bürgern wurden dreiundneunzig weitestgehend gleichlautende Stellungnahmen abgegeben

Aufgrund unterschiedlicher Anlässe – siehe nähere Ausführungen unten – musste der Bebauungsplanentwurf nun noch einmal geändert und ergänzt werden. Aufgrund dieser Änderungen und Ergänzungen ist eine zweite erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erforderlich. Mit dieser Sitzungsvorlage soll die Verwaltung nun mit der Durchführung einer zweiten erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a (3) BauGB beauftragt werden.

Anlass der Änderungen/Ergänzungen an der bisherigen Planung

Um eine rechtssichere Planung zu gewährleisten, ergab sich die Notwendigkeit, die seit Januar 2018 gültige Änderung der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ anzuwenden. Aus dieser Änderung resultieren neue Dimensionierungen des baulichen Schallschutzes und Änderungen der Festsetzungen bezüglich der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Die schalltechnischen Dimensionierungskarten mit den Lärmpegelbereichen wurden nun hinsichtlich einer besseren Lesbarkeit am Rand des Bebauungsplanes integriert. Es ist festzuhalten, dass nach dem Stand der heutigen Bautechnik mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen bereits im Falle einer massiv ausgebildeten Außenwand sowie durch den Einbau geeigneter Wärmeschutzfenster gesichert sind.

Die notwendigen Änderungen des Schallgutachtens wurden zum Anlass genommen, auch das Verkehrsgutachten zu aktualisieren. Im November 2019 wurde durch das Büro BSV Aachen ein entsprechendes Gutachten vorgelegt. Die hier prognostizierten Verkehrsbelastungen beruhen auf einem aktualisierten Prognose-Nullfall 2025, in dem alle heute bekannten Änderungen im Untersuchungsnetz berücksichtigt werden. Zudem berücksichtigt der Prognose-Planfall 2025 die Entwicklung des ersten und des zweiten Bauabschnittes ‚Nördliche Heerstraße‘. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die K22n umgesetzt und die L361n bis zum Prognosehorizont nicht umgesetzt wird. Die aus dem geänderten Verkehrsgutachten resultierenden Verkehrsbelastungen wurden wiederum dem Schallgutachten zugrunde gelegt.

Eine weitere Änderung, auch der vorgenannten Gutachten, ergab sich aus dem Ratsbeschluss zum ‚Baulandmanagement der Kreisstadt Bergheim‘ vom 16.12.2019. Demnach sind bei neuen Bebauungsplänen für Wohnnutzungen inzwischen in der Regel nicht mehr von 2,4 sondern von

2,9 Einwohnern pro Wohneinheit auszugehen. Diese höhere Einwohnerzahl hatte Auswirkungen auf die Berechnungen des Verkehrsgutachtens.

Bezüglich der Fortschreibung der Verkehrsprognose ergaben sich etwas höhere Eingangsgrößen zur Ermittlung der Geräuschemissionen im Plangebiet. Eine schalltechnische, gutachterliche Stellungnahme ergab, dass sich mit einem +0,1 bzw. +0,2 db(A) höhere Emissionspegel folglich insgesamt nur geringfügig höhere Immissionspegel ergeben. Diese Änderungen nach DIN 4109 sind entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme nicht beurteilungsrelevant und daher schalltechnisch unbedenklich.

Parallel zu den o.g. Änderungen wurden einige kleinere Ergänzungen am Bebauungsplan vorgenommen. So wurde innerhalb des WA 3 entlang der Heerstraße ein weiterer Baum (zweistämmig) aufgemessen und als zu erhalten festgesetzt. Des Weiteren wurde innerhalb des Bebauungsplanes als Bezugspunkt aller Höhen in den Verkehrsflächen ein Kanaldeckel im Einmündungsbereich der Schulstraße in die Heerstraße definiert. Der Fuß- und Radweg innerhalb der Grünfläche 2 (im Kreis) wurde von 2,50 m auf 3,00 m aufgeweitet. Innerhalb der Begründung wurde der Hinweis bezüglich des Kampfmittelverdachtens entsprechend dem Schreiben des Ordnungsamtes ergänzt.

Weitere Änderungen/Ergänzungen am Bebauungsplan sind vorrangig redaktioneller Art und haben keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung.

Die Gestaltungssatzung wurde dahingehend geändert, dass flachgeneigte Dächer der Hauptbaukörper extensiv zu begrünen sind, dass die bisherigen Regelungen zur Vorgartenbegrünung etwas konkretisiert wurden und dass Metalleindeckungen bei Dächern aus der Zulässigkeit herausgenommen wurden. Des Weiteren wurde die Satzung auf die aktuelle Bauordnung umgestellt.

Sonstiges

Dieser Vorlage ist ein Übersichtsplan, die Ergebnisse/Abwägungstabelle aus der erneuten öffentlichen Auslegung, das Städtebauliche Konzept, der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes, die Textlichen Festsetzungen, die Begründung einschließlich dem Umweltbericht, zwei Pläne zu den externen Ausgleichsmaßnahmen, der Übersichtsplan zur Gestaltungssatzung, die Gestaltungssatzung, der Gestaltungsplan zur vorherigen Satzung und die Begründung zur Gestaltungssatzung beigelegt.

Bestandteil des Bebauungsplanes ist die auf einem gesonderten Plan vorliegende Straßenausbauplanung. In der Sitzung liegen neben dem Bebauungsplanentwurf und der dazugehörigen Straßenausbauplanung auch die verschiedenen Gutachten aus. Hierzu gehören der Landschaftspflegerische Fachbeitrag, das Artenschutzgutachten, die Artenschutzzusammenfassung, die Geotechnische Untersuchung, das Entwässerungskonzept, die Verkehrsuntersuchung zur damaligen Rahmenplanung, die aktuelle Verkehrsuntersuchung, die Schallimmissionstechnische Voreinschätzung, der Schallimmissionstechnische Fachbeitrag sowie die ergänzende gutachterliche Stellungnahme zu den Schallimmissionen.

Städtebauliche Verträge und soziale Infrastruktur

Die Realisierung der internen Ausgleichsmaßnahmen und die Herstellung bzw. Sicherung der beiden externen Ausgleichsmaßnahmen durch den Vorhabenträger, einschließlich der Entwicklungspflege in den ersten 3 Jahren, wird über einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Kreisstadt und dem Vorhabenträger in Verbindung mit der Vorlage von zwei Bürgschaften gesichert. Nähere Einzelheiten zu diesen Ausgleichsmaßnahmen können dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen werden.

Durch die geplante Wohnbebauung entsteht ein zusätzlicher Bedarf in der sozialen Infrastruktur, insbesondere an Spielflächen, Plätzen in Kindertageseinrichtungen und an Plätzen in Grundschulen. Die Übernahme der Kosten für den zusätzlichen Bedarf in der o. g. sozialen Infrastruktur durch den Vorhabenträger wird entsprechend dem Beschluss des Rates zum `Baulandmanagement der Kreisstadt Bergheim´ vom 16.12.2019 ebenfalls durch einen Städtebaulichen Vertrag in Verbindung mit der Vorlage einer Bürgschaft geregelt.

Nach der am 31.01.2019 im Ausschuss für Kinder, Jugend und Familie verabschiedeten Kindertagesstättenbedarfsplanung (Vorlage 03/2019) besteht im Sozialraum I (Bergheim, Paffendorf, Glesch, Kenten, Zieverich, Thorr) der Bedarf für den Bau einer 4-gruppigen Kindertageseinrichtung. In diesem Bedarf sind die Auswirkungen des geplanten Baugebietes des Bebauungsplanes Nr. 266/Bm „Nördliche Heerstraße“ bereits enthalten.

Die erforderlichen Finanzmittel für die Errichtung dieser 4-gruppigen Kindertageseinrichtung (Kita) sind im Doppelhaushalt 2019/2020 und der 5-jährigen Finanzplanung eingeplant. Zur Zeit werden mögliche Standorte für diesen Kita-Neubau geprüft. Die Fertigstellung dieses dringend benötigten Kita-Neubaus ist hierbei u.a. davon abhängig, ob ein Baugrundstück gefunden werden kann, welches direkt bebaubar ist oder ob hier noch entsprechendes Baurecht zu schaffen ist.

Auch die im Rahmen der Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung (SEP) Primarstufe ermittelten Schülerzahlen (siehe Vorlage 02/2019 – Stand der Prognose 31.12.18) weisen für den Sozialraum I ungedeckte Bedarfe hinsichtlich der Schul- und OGS-Plätze aus. In diesen Bedarfen ist das geplante Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 266/Bm „Nördliche Heerstraße“ berücksichtigt. Aktuell werden Lösungsansätze für die bestehenden Schulbedarfe im Rahmen der Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung erarbeitet. Neben möglichen Schulerweiterungen sind hier auch eventuelle Schulneubauten als mögliche Alternative zu prüfen. Auch hier ist für jeden Standort zu prüfen, ob Baurecht besteht oder noch zu schaffen ist.

Momentan kann noch nicht abschließend festgelegt werden, welche konkreten Baumaßnahmen zur Deckung der Bedarfe im Kita- und Schulbereich erforderlich sein werden. Über den noch zu erstellenden Städtebaulichen Vertrag soll daher sichergestellt werden, dass eine Realisierung der erforderlichen sozialen Infrastruktur für das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 266/Bm „Nördliche Heerstraße“ zeitnah zum Bezug der Wohnhäuser und Wohnungen erfolgt.

Der vorhandene Bolzplatz am nordwestlichen Rand des Plangebietes, der eine Ergänzung des regulären Spielflächenbedarfs bedeutet und bisher ein zusätzliches freiwilliges Angebot durch den privaten Grundstückseigentümer an die Kinder und Jugendlichen der Umgebung darstellte, wird auf Kosten des Vorhabenträgers an einen neuen Standort nahes des Funkturmes, ca. 1 Kilometer südöstlich, verlegt.

Beide Städtebaulichen Verträge werden zum Satzungsbeschluss zwischen der Kreisstadt Bergheim und dem Vorhabenträger abgeschlossen. Die Bürgschaften müssen, mit Ausnahme der Sicherheit für die Fertigstellung – und Entwicklungspflege, bis spätestens 5 Tage vor Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Nach dem Satzungsbeschluss wird zur Erschließung des Plangebietes darüber hinaus noch ein Städtebaulicher Vertrag zur Erschließung zwischen der Kreisstadt und dem Vorhabenträger geschlossen. Die kostenfreie Übertragung der zukünftig öffentlichen Flächen an die Kreisstadt wird parallel hierzu in einer eigenen Vereinbarung geregelt.

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

Auf die Fassung der o. g. Beschlüsse wird verzichtet. Als Konsequenz ist eine angestrebte wohnbauliche Entwicklung dieses Bereiches nicht mehr möglich.

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

Die Grundstücke im Plangebiet des Bebauungsplanes befinden sich weitestgehend im Eigentum der RWE Power AG. Die RWE Power AG und die Kreisstadt Bergheim streben gemeinsam an, hier Planungsrecht für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Mit Ausnahme der Personal- und Sachkosten für die Durchführung des Verfahrens werden alle Kosten, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Gestaltungssatzung verbunden sind, vom Vorhabenträger, der RWE Power AG, übernommen.

5. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches

a) im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

b) im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB.

Ergänzend hierzu wurde in diesem Bebauungsplanverfahren eine erneute öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Eine zweite erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB ist vorgesehen.

Die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen werden den zuständigen Fachausschüssen bzw. dem Rat der Kreisstadt Bergheim zur Beschlussfassung vorgelegt.

6. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Mit den o.g. Beschlüssen kann das Bebauungsplanverfahren fortgeführt und können die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut an der Planung beteiligt werden.