

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister	Verantwortliches Dezernat III					Vorlage Nr.: 388/2019 öffentlich		
FBL: Frau Bergmoser AbtL: Herr Ulbrich Verfasser/in: Herr Dieckmann	Mitzeichnungen						Beschl.-K.	Nach- haltigkeit
	Stadt- werke	II/Kä	5.1	6.2	6.3	6.4		

Vorgesehene Beratungsfolge

Gremium	Datum
A.f. Planung und Umwelt	06.02.2020
Rat	10.02.2020

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. 218.2/Ahe "An der Kapelle - 2"
a) Information über die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
b) Information über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 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 19.09.2019 auf der Grundlage der Stellungnahmen der Verwaltung gefassten Beschlüsse werden nach erneuter Prüfung und Aktualisierung 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. 218.2/Ahe "An der Kapelle - 2" wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 218.2/Ahe "An der Kapelle - 2" ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Wohngebietes im Stadtteil Ahe zu schaffen. Mit den o. g. Beschlüssen soll über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

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

2. Sachverhalt

Bisheriges Verfahren

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt am 19.09.2019 fasste der Ausschuss für den Bebauungsplan Nr. 218/Ahe „An der Kapelle – 2“ den Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB. Diese Verfahren wurden von der Verwaltung vom 09.10.2019 bis einschließlich 11.11.2019 durchgeführt.

Eine Auflistung der im Rahmen dieser Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und die dazugehörigen Abwägungs- und Beschlussvorschläge der Verwaltung sind in Form einer tabellari-schen Übersicht dargestellt und der Anlage beigelegt. Von Bürgern wurden keine Stellungnah-men abgegeben.

Die Stellungnahmen führten zu keiner Änderung an den bisherigen Festsetzungen. Einige Hin-weise im Bebauungsplan und in der Begründung wurden aktualisiert oder ergänzt. Eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes ist hierzu nicht erforderlich.

Auf zwei Stellungnahmen ist nachfolgend im Besonderen hinzuweisen. Die Untere Natur-schutzbehörde teilte mit, dass die Feldhamsterkartierung aus dem Jahre 2012 inzwischen zu lan-ge zurück liegt und um ein evtl. Vorkommen eines Feldhamsters auch aktuell auszuschließen, diese noch einmal durchzuführen ist. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wur-de vereinbart, dass diese Untersuchung erst unmittelbar vor Beginn der baulichen Maßnahmen im Plangebiet durchgeführt wird. Sollte widererwartend doch ein Feldhamster gefunden werden, soll dieser abgefangen und umgesiedelt werden.

Seitens des Kampfmittelräumdienstes wurde eine Untersuchung des Retentionsgrabens gefor-dert. Dieser Bereich wurde erst nach den Vorverfahren mit in den Geltungsbereich des Bebau-ungsplanes genommen und wurde dahingehend bisher noch nicht untersucht. Mit dem Kampf-mitteldienst wurde vereinbart, diese Untersuchung mit dem Beginn der baulichen Maßnahmen am Retentionsgraben durchzuführen.

Da beide Untersuchungen nicht zu einer Änderung an den Inhalten des Bebauungsplanes führen werden und die Durchführung dieser Untersuchungen auf den städtischen Grundstücken vor bzw. mit Beginn der Baumaßnahmen gesichert sind, kann der Bebauungsplan bereits vor der Durchführung dieser Untersuchungen zur Satzung beschlossen werden.

Konzeption der Planung

Grundlage der Planung ist die beigelegte Rahmenplanung. Mit dem Bebauungsplan Nr. 218.2/Ahe „An der Kapelle – 2“ sollen Bauflächen für ca. 47 Einzelhäuser und Doppelhaus-hälften sowie maximal zwei kleine Mehrfamilienhäuser sowie ein großzügiger Spielplatz in zentraler Lage verwirklicht werden. Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich insge-samt im Eigentum der Kreisstadt Bergheim.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Im Rosengarten an die K 34 Am Kapellenkreuz und somit an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung des Plangebietes ist ring-förmig angelegt, so dass auf Wendeanlagen verzichtet werden kann. Lediglich in den Randbe-reichen werden jeweils bis zu drei Grundstücke über kleine Stichstraßen erschlossen. Die Fahr-bahn der Haupteerschließungsstraße Planstraße A soll als Fortführung der Straße Im Rosengarten 6,25 m breit ausgebaut werden, die Erschließungsstraßen innerhalb der Wohngebiete 5,50 m. Entlang der Planstraße A wird beidseitig ein straßenbegleitender Fußweg angelegt, über den

auch der Spielplatz erreicht werden kann. Da es sich bei den Planstraßen D, E und F um typische Anliegerstraßen handelt, werden diese als Mischflächen ausgebildet. Langfristig soll die Planstraße A mit einem Kreisverkehr an die K 19, die Wiedenastraße, angebunden werden.

Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Umgebungsbebauung sind im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser mit weitestgehend nur jeweils maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Um eine größere Vielfalt hinsichtlich der Wohnstruktur zu ermöglichen, werden an zwei sinnvollen Standorten nahe des Spielplatzes Mehrfamilienhäusern mit jeweils maximal sechs bzw. sieben Wohneinheiten zugelassen. Aufgrund negativer baulicher Erfahrungen aus der Nachbarschaft werden Wohneinheiten unterhalb der Geländeoberfläche ausgeschlossen. Um die möglichen Wohngebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung an die bestehende Umgebungsbebauung anzupassen, wird neben der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen zusätzlich eine maximal zulässige Trauf- (max. 6,80 m), First- (max. 11,50 m) und Attikahöhe (max. 7,30 m bzw. 9,85 m) festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung u. ä. um max. 50 % überschritten werden. Da bei den beiden möglichen Mehrfamilienhäusern mehr Stellplätze nachzuweisen sind und hier eine kleine Tiefgarage nicht ausgeschlossen werden soll, darf hier die GRZ im Zusammenhang mit dem Bau von Tiefgaragen um max. 75 % überschritten werden. Tiefgaragendächer sind zu begrünen, wenn Teile der Dächer nicht als Terrasse genutzt werden.

Grün und Spielplatz

Der Spielplatz hat eine Bruttofläche von ca. 1.718 qm und eine Nettofläche von ca. 1.390 qm. Hiermit soll der Spielplatzbedarf nicht nur für den ersten und zweiten Bauabschnitt sondern zugleich für das gesamte Rahmenplangebiet gedeckt werden. Unmittelbar angrenzend an den Spielplatz verläuft am nordwestlichen Randbereich des Plangebietes ein Grünzug, durch den ein Fuß- und Radweg führt. Dieser Grünzug dient einerseits der Strukturierung der Baugebiete, andererseits verbindet dieser Grünzug die Wohngebiete mit der offenen Landschaft. Der südöstliche Randbereich des Plangebietes wird als Ortsrandeingrünung ausgebildet. Hierdurch wird die Ortschaft Ahe zur öffentlichen Landschaft hin begrenzt. Ein schmaler Grünstreifen zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Entwässerungsgraben im Nordosten verbindet den o. g. Grünzug mit der Ortsrandeingrünung.

Ver- und Entsorgung, Boden, Versickerung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muss lediglich für das Plangebiet ergänzt werden. Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird dem Kanal auf der Höhe des Nesselweges der Sindorfer Straße zugeführt und zur Kläranlage abgeleitet.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Durch die GfB Bauprüfstelle Erft-Labor GmbH wurde im November 2015 ein Bodengutachten erstellt. Danach liegt der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens in einem unteren Bereich, bei dem Versickerungsanlagen grundsätzlich in Frage kommen. Für die in ca. 10 m Tiefe anstehenden Kiese wurde durch einen Versickerungsversuch im Oktober 2015 ein Durchlässigkeitsbeiwert ermittelt, wonach ebenfalls eine Versickerung möglich ist. Hierbei ist aber zu beachten, dass der

Abstand zwischen Unterkante Filterschicht der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand in der Regel 1,5 m nicht überschreiten darf.

Durch die Peil Ingenieur GmbH wurden die verschiedenen Möglichkeiten der Regenwasserbeseitigung geprüft und hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit bewertet. Geplant ist, das Niederschlagswasser über den vorhandenen und noch etwas zu erweiternden Retentionsgraben über den Rossfließ in die Erft einzuleiten. Zusätzlich wird im Bereich der Einleitung des Niederschlagswassers in den Retentionsraum des Grabens eine unterirdische Regenwasserbehandlungsanlage angelegt.

Flachdachbegrünung

Als Beitrag zum Thema Klimawandel sieht die Verwaltung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes bei allen Wohnhäusern sowie bei Garagen, Carports und Gartenhäuschen, die mit einem Flachdach errichtet werden, eine *extensive* Begrünung der Flachdächer vor. Bei den v. g. baulichen Anlagen, die mit einem geneigten Dach errichtet werden, gilt diese Regelung nicht.

Ökologie und Artenschutz

Für das Plangebiet wurde auf Grund der vorliegenden Planung ein Kompensationsbedarf von 23.914 Punkten ermittelt. Dieser Kompensationsbedarf wird auf zwei externen Kompensationsflächen realisiert, die sich im Eigentum der Kreisstadt Bergheim befinden und heute intensiv als Ackerfläche genutzt werden. Hierbei handelt es sich einerseits um eine ca. 150 m westlich des Plangebietes befindliche 5.903 qm große Fläche, andererseits um eine ca. 500 m nordwestlich von Fliesteden befindliche 6.153 qm große Fläche. Mit den Maßnahmen, die auf den beiden Kompensationsflächen vorgesehen sind, wird ein Kompensationsüberschuss von 198 Punkten erzielt.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG kann für folgende planungsrelevante Arten nicht ausgeschlossen werden: Feldlerche, Rebhuhn und Nachtkerzenschwärmer. Um ein Eintreten von Verbotstatbeständen zu verhindern, werden Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen notwendig (Ökologische Baubegleitung, Berücksichtigung von Brutzeiten, Vermeidung bzw. Minderung von Licht- und Lärmemissionen, Wiederherstellung der Grabenvegetation nach der Erweiterung, Anlage der o. g. Natur-/Artenschutzacker). Bezüglich evtl. Feldhamster erfolgt vor Beginn der baulichen Maßnahmen noch einmal eine Kartierung.

Insgesamt ist festzustellen, dass bei strikter Einhaltung der landschaftspflegerischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Verbindung mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sowie den im Plangebiet vorgesehenen Anpflanzungsmaßnahmen, die zu erwartenden Eingriffe zu keiner erheblichen und nachhaltigen Schädigung des Naturhaushaltes führen werden.

Soziale Infrastruktur

Nach der am 31.01.2019 im Ausschuss für Kinder, Jugend und Familie verabschiedeten Kindertagesstättenbedarfsplanung (Vorlage 03/2019) besteht im Stadtteil Ahe der Bedarf für einen bis zu 6-gruppigen Kita-Neubau. In diesem Bedarf sind die Auswirkungen des geplanten Baugebietes „An der Kapelle – 2“ bereits berücksichtigt. Eine Fertigstellung des notwendigen Kita-Neubaus wird aller Voraussicht nach nicht vor Anfang 2024 realisierbar sein.

Aufgrund der Verzögerungen bei der Realisierung eines zweigruppigen Kita- Provisoriums, kommt es zurzeit zu erheblichen Versorgungsengpässen im Stadtteil Ahe. Der Bezug des geplanten Neubaugebietes vor der Fertigstellung des sechsgruppigen Kita-Neubaus wird die Lage weiter verschärfen.

Auch die im Rahmen der Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung (SEP) Primarstufe ermittelten Schülerzahlen (siehe Vorlage 02/2019 aus dem AfBSK) weisen für den Sozialraum IV (Quadrath-Ichendorf und Ahe) ungedeckte Bedarfe hinsichtlich der Schulplätze aus. Hier ist das geplante Baugebiet „An der Kapelle – 2“ ebenfalls bereits berücksichtigt.

Unterlagen zur Planung

Nähere Einzelheiten des Bebauungsplanes Nr. 218.2/Ahe können den beigefügten Unterlagen, d. h. dem Übersichtsplan, dem Rahmenplan, der Verkleinerung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes, den Textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie dem Umweltbericht entnommen werden. Der für den Bebauungsplan erstellte Entwurf einer Gestaltungssatzung (Satzungstext, Plan und Begründung) wird in einer gesonderten Vorlage parallel zu dieser vorgelegt.

Die vorliegenden Gutachten, d. h. der Geotechnische Bericht, das Schalltechnische Prognosegutachten, die Faunistische Kartierung, der Landschaftspflegerische Fachbeitrag, die Artenschutzrechtliche Prüfung und der Abschlussbericht zu den archäologischen Untersuchungen, werden in der Sitzung zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf und dem Vorentwurf der Straßenausbauplanung ausliegen.

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

Auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird verzichtet. Eine bauliche Entwicklung eines zweiten Bauabschnittes ist in Ahe dann nicht möglich. Der Kreisstadt Bergheim entfallen damit zukünftig Einnahmen durch den Verkauf der städtischen Grundstücke.

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

Die für die Durchführung des Verfahrens erforderlichen Sach- und Personalkosten sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim enthalten.

5. 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 Umwelt bzw. dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt.

6. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.