

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister	Verantwortliches Dezernat III					Vorlage Nr.: 301/2019 öffentlich		
FBL: Frau Bergmoser AbtL: Herr Ulbrich Verfasser/in: Hr. Barutowicz	Mitzeichnungen					Beschl.-K.	Nach- haltigkeit	
	6.3	Stadt- werke	6.4					

Vorgesehene Beratungsfolge

Gremium	Datum
A.f. Planung und Umwelt	11.12.2019
Rat	16.12.2019

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. 297/GI "Südl. Grevenbroicher Straße" in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB
a) Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB
b) Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Beschlussvorschlag

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 297/GI „Südl. Grevenbroicher Straße“ wird gem. § 2 (1) BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB beschlossen.

Plangeltungsbereich:

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

Beschlussvorschlag für den Ausschuss für Planung und Umwelt

- b) Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplans Nr. 297/GI „Südl. Grevenbroicher Straße“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des südöstlichen Siedlungslands von Glesch zu schaffen. Der Bebauungsplan soll insbesondere die notwendige verkehrliche sowie technische Haupteinschließung des Baugebiets nach den heutigen Anforderungen sicherstellen.

Mit dem o. g. Beschluss soll das Bebauungsplanverfahren in Anwendung des beschleunigten Verfahrens eingeleitet werden.

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

2. Sachverhalt

Anlass der Planung

Im Zusammenhang mit den aktuellen Planungen zum neuen Feuerwehrgerätehaus für die Stadtteile Glesch und Paffendorf und der damit verbundenen intensiven Betrachtung der Anschlüsse an die Grevenbroicher Straße (K 19) sowie der Entwicklung der Sportanlagen an der Jahnstr. in Glesch wurde deutlich, dass das aktuell gültige Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 135/GI allgemein nicht mehr den gegenwärtigen Maßstäben der Siedlungsentwicklung entspricht und im Speziellen an die gegenwärtigen Verhältnisse der Umgebung angepasst werden sollte. Die Defizite des seit 1982 rechtskräftigen Bebauungsplanes an der Stelle werden dadurch untermauert, dass es in den vergangenen 37 Jahren nie zu einer Bebauung der Fläche kam.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 297/GI „Südl. Grevenbroicher Straße“ sollen für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 135/GI die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung geschaffen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden insbesondere folgende städtebauliche und umweltbezogene Zielsetzungen verfolgt:

- Anpassung an aktuelle Wohnraumbedarfe
- Anpassung an aktuelle Anforderungen an die äußere und innere Erschließung
- Definierung eines Ortsrands durch städtebauliche Arrondierung
- Anpassung an aktuelle Vorgaben bzgl. der technischen Infrastruktur
- Berücksichtigung aktueller Planungen anderer Planungsträger (Deutsche Bahn, Rhein-Erft-Kreis)

Grundlagen und bisheriges Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim ist der Bereich gegenwärtig als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der am 28.05.1982 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 135/GI sieht die HAUPTerschließung des allgemeinen Wohnbaugebiets (WA) über den Damianusweg vor. Entlang einer mäandrierenden HAUPTerschließung ordnen sich überbaubare Bereiche für überwiegend eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser in offener Bauweise an. Insbesondere eine Begründung für die in Teilbereichen zwingend vorgeschriebene Zweigeschossigkeit, die Festsetzung von Baulinien, an die die Gebäudefronten heranrücken müssen sowie die Fortführung der Erschließung nach Südosten, entspricht nicht den heutigen Anforderungen und städtebaulichen Vorstellungen der Kreisstadt Bergheim.

Das Wohnbaugebiet des Angebotsbebauungsplans ist seither nicht realisiert worden. Die mäandrierende innere Erschließung des Gebiets weist einen hohen Flächenverbrauch auf. Ebenso verhält es sich mit der Anordnung der überbaubaren Flächen und möglichen Einzelgrundstücke. Das Verkehrsaufkommen auf dem Damianusweg, der im alten Bebauungsplan als HAUPTerschließung vorgesehen ist, ist vor allem durch die neuen Sportnutzungen bereits beachtlich. Eine weitere Belastung durch das Baugebiet wäre für Anlieger der Bestandsstraße nicht mehr zumutbar.

Verfahren nach § 13 a BauGB

Beim Bebauungsplan Nr. 297/GI „Südl. Grevenbroicher Straße“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB. Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens. Im beschleunigten Verfahren wird u. a. auf die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und den Umweltbericht nach § 2 a BauGB verzichtet. Darüber hinaus kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden.

Wesentliche Änderungen durch die Neuaufstellung

Der aufzustellende Bebauungsplan ermöglicht die Überarbeitung des veralteten Erschließungskonzepts. Durch eine HAUPTerschließung über die Grevenbroicher Straße (K 19) sowie durch ei-

ne modernisierte innere Erschließung kann die Versiegelung durch Verkehrsflächen im Gebiet reduziert werden. Zudem ermöglicht ein neues Erschließungskonzept eine optimierte Anordnung der späteren Einzelgrundstücke sowie die Anpassung der erforderlichen technischen Infrastruktur.

Mithilfe einer aktualisierten Planung soll auf ein attraktives und bedarfsgerechtes Wohnen nach heutigen Standards eingegangen werden. So sollen z.B. verschiedene Haustypologien für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen bereitgestellt werden

In diesem Zusammenhang sollen auch zulässige Gebäudehöhen sowie der Umgang mit umgebenden Lärmquellen überdacht werden. Zudem wird hierbei der Übergang des südöstlichen Siedlungsrandes in die freie Landschaft berücksichtigt.

Hinsichtlich einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sollen außerdem einschränkenden Festsetzungen des Entwurfskonzepts aus den 1980er Jahren überwunden und eine optimierte Ausnutzung des Wohnbaugebiets ermöglicht werden. So kann sich die Ausrichtung der Dächer nach Süden orientieren, um regenerative Energien zu nutzen.

Entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser, soll im Bebauungsplangebiet ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Veränderungssperre

Zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung soll für den Bereich des vom Rat der Kreisstadt Bergheim zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 297/GI „Südl. Grevenbroicher Straße“ eine Veränderungssperre gem. § 14 (1) BauGB als Satzung gem. § 16 (1) BauGB beschlossen werden (s. Vorlage Nr. 303/2019 in gleicher Sitzung).

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

Der Bebauungsplan ist für eine zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Dass die Kreisstadt eine Entwicklung des bisher unbebaut gebliebenen Bereiches vorsieht, geht aus dem Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 135/GI von 1982 hervor. Wird auf die Aufstellung verzichtet, bleibt das veraltete Planungsrecht mit der vorgesehenen Erschließung über den Damianusweg rechtsverbindlich.

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

Die erforderlichen Personal- und Sachkosten sind im jetzigen Doppelhaushalt enthalten.

5. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 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 dem o. g. Beschluss kann das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet werden.