

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister	Verantwortliches Dezernat III					Vorlage Nr.: 315/2019 öffentlich		
FBL: Frau Bergmoser AbtL: Herr Ulbrich Verfasser/in: Herr Poiré	Mitzeichnungen					Beschl.-K.	Nach- haltigkeit	
	6.2	6.3	6.4	Stadt- werke				

Vorgesehene Beratungsfolge

Gremium	Datum
A.f. Planung und Umwelt	19.09.2019
Rat	23.09.2019

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. 1/Bergheim, 9. Änderung "Zeppelinstraße"
a) Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung
b) Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Beschlussvorschlag

- a) Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung Nr. 1/Bergheim, 9. Änderung „Zeppelinstraße“ wird gem. § 2 (1) 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) Für die Bebauungsplanänderung Nr. 1/Bergheim, 9. Änderung „Zeppelinstraße“ wird die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel der Bebauungsplanänderung Nr. 1/Bergheim, 9. Änderung „Zeppelinstraße“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer P+R-Parkpalette im Bereich der Zeppelinstraße zu ermöglichen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes findet im Parallelverfahren statt.

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

2. Sachverhalt

Die vorliegende Bebauungsplanänderung steht inhaltlich in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 277/Bergheim ‚Bahnhof Bergheim‘. Aus diesem Grund scheidet trotz der innerstädtischen Lage und der geringen Größe der überbaubaren Fläche das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB aus. Der Bebauungsplan soll somit im regulären Verfahren aufgestellt werden. Im zweistufigen Normalverfahren sind ein Umweltbericht mit Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu erstellen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt und den Unterlagen zur Offenlage beigelegt.

Planungsanlass

Laut Parkraumkonzept der Kreisstadt Bergheim sind am Bahnhof Bergheim-Mitte zukünftig ca. 250 P+R-Stellplätze notwendig. Da der heutige Standort im Zuge der städtebaulichen Neuordnung des Bereiches komplett entfällt, sind von der Kreisstadt Bergheim bereits Planungen für Alternativstandorte aufgenommen worden („Zwickel“ Kölner Straße und Zeppelinstraße). Im Bereich der Zeppelinstraße ist deshalb die Errichtung einer Parkpalette mit 153 Parkplätzen planungsrechtlich vorzubereiten.

Aufgrund der Absicht der Deutschen Bahn AG, die Strecke als S-Bahnstrecke auszubauen, ist beabsichtigt, die bereits ebenerdig vorhandene P+R-Anlage durch Aufstockung auszubauen. Durch das Angebot von P+R-Parkplätzen im Bereich des Bahnhalt punktes Bergheim soll ein Beitrag zur Reduzierung des Individualverkehrs geleistet werden. In Zukunft wird die Nachfrage nach Stellplätzen am P+R-Standort in Bergheim ansteigen.

Die Parkpalette ist mit zwei Ebenen in weitestgehend offener Bauweise geplant. Auf der unteren Ebene sind 81, auf der oberen Ebene 72 Stellplätze, in Summe 153 Stellplätze vorgesehen. In der Gesamtanzahl sind auch 9 Frauenparkplätze, 7 Behindertenstellplätze und 3 Stellplätze mit E-Ladestationen eingeplant. Die Durchlüftung des Parkhauses erfolgt über Öffnungen und Fenster in der unteren Ebene. Eine Fassadenbegrünung der Parkpalette ist ebenfalls vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Neubebauung des Bahnhofsareals wurde ein Förderantrag beim NVR gestellt. Die Parkpalette ist darin ebenso zur Förderung beantragt.

Immissionsschutz

Als Beurteilungsgrundlage für das schalltechnische Gutachten ist die 16. BImSchV heranzuziehen, da für die Fläche, auf der die Parkpalette errichtet werden soll, im Entwurf des Bebauungsplans eine Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkhaus“ getroffen wurde. Die geltenden Grenzwerte der 16. BImSchV werden laut Gutachten des Büros Accon aus Köln für die umliegenden Wohngebiete eingehalten.

Verkehrsgutachten

Durch die Errichtung der Parkpalette mit 153 Stellplätzen werden laut Verkehrsgutachten in der Summe maximal 600 Kfz-Fahrten (jeweils 300 Kfz-Fahrten im Quell- und Zielverkehr) zu erwarten sein. Die Verkehrsstärken bleiben mit dem Vorhaben in den Spitzenstunden deutlich unter den Vorgaben für Sammelstraßen zulässigen 800 Kfz/h. Die zukünftigen Verkehrsstärken sind auch mit der Verkehrszunahme für das Umfeld verträglich. Die umliegenden Knoten bleiben auch mit den zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen leistungsfähig, zumal beabsichtigt ist, den Knoten Chaunyring/Südweststraße in einen Kreisverkehrsplatz umzubauen. Schleichverkehre durch die Ottostraße sind laut Gutachter nicht zu erwarten.

Inhalt des Bebauungsplans

Die in den Bebauungsplan einbezogenen Wohngebäude an der Talstraße und der Zeppelinstraße werden entsprechend der bestehenden Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet werden an die Umgebung und den Bestand angepasst.

Die Parkpalette wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkbauwerk“ festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zugelassen. Diese Werte entsprechen dem Bestand und auch der unmittelbar angrenzenden Bebauung. Um eine harmonische Höhenentwicklung der Gebäude sicher zu stellen, werden zusätzlich Trauf- und Firsthöhenfestgesetzt. Diese Höhen beziehen sich innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete auf die endausgebauten Verkehrsflächen, die in der Mitte des jeweils betroffenen Grundstücks unmittelbar an der Grundstücksgrenze liegen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können innerhalb eines Bebauungsplanes Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Flächen für das Parken, somit für ein Parkbauwerk, festgesetzt werden. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung wird hierfür eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Diese Festsetzung ist zulässig, weil Verkehrsflächen nicht an die maximale Bebaubarkeit von Baugebieten gemäß § 19 BauNVO gebunden ist. Somit kann die dargestellte überbaubare Fläche flächendeckend überbaut werden.

Die Gebäudehöhe des Parkbauwerkes wird auf 4,00 m beschränkt. Die Höhe bezieht sich dabei auf einen im Rechtsplan gekennzeichneten Kanaldeckel der nordwestlich gelegenen Stichstraße. Bei der Höhenentwicklung ist zu berücksichtigen, dass die Abstandsflächen im Bereich zu den angrenzenden Wohngebieten einzuhalten sind. Dementsprechend springt das Parkdeck inklusive Brüstung an den südwestlichen und südöstlichen Grenzen gegenüber dem Erdgeschoss entsprechend der notwendigen Abstandsflächen zurück.

Bauweise

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird entsprechend des Bestandes eine offene Bauweise festgesetzt. Aufgrund des vorhandenen Einzelhauses und der Hausgruppe und der dazwischenliegenden Doppelhäuser wird auf eine weitgehende Differenzierung verzichtet.

Im Bereich der Talstraße werden die überbaubaren Flächen in einem Abstand von 4,00 m zur Verkehrsfläche festgesetzt. Die vordere Grenze der überbaubaren Flächen wird dabei als Baulinie normiert, um die heute vorhandene homogene Raumkante auch zukünftig aufrecht zu erhalten. Die rückwärtige Baugrenze darf durch bestimmte Anbauten überschritten werden. Für Garagen und Stellplätze wird eine Überschreitung bis zu 10,00 m zugelassen, um damit dem Bestand zu entsprechen und um seitliche Gebäudezugänge zu ermöglichen.

Für das Parkbauwerk innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird eine nahezu flächendeckende Überbaubarkeit ermöglicht.

Bestehende Bebauungspläne

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1/Bergheim, 9. Änderung treten die Festsetzungen für die überlagerten Flächen in dem Durchführungsplan I 3.Änderung und innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1/Bergheim, 7. Änderung außer Kraft.

Planungsunterlagen

Nähere Einzelheiten des Bebauungsplanes Nr. 1/Bergheim, 9. Änderung können den beigegeführten Unterlagen, d. h. dem Übersichtsplan, der Verkleinerung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes sowie den Textlichen Festsetzungen und der Begründung entnommen werden. Der für den Bebauungsplan erstellte Entwurf einer Gestaltungssatzung (Satzungstext, Plan und Begründung) liegt der Vorlage ebenfalls bei und soll zur Information parallel mit dem Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt werden.

Die vorliegenden Gutachten, d. h. das Schalltechnische Gutachten und das Verkehrsgutachten, werden in der Sitzung ausliegen.

In der Sitzung wird der Bebauungsplanentwurf in Originalgröße aushängen.

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

Auf die Änderung des Bebauungsplanes wird verzichtet. Als Konsequenz ist eine Verwirklichung einer Parkpalette an diesem Standort nicht möglich.

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

Haushaltsmittel für die Planaufstellung sind im Haushalt enthalten. Für den Bau der Parkpalette wurden Fördermittel beim NVR beantragt.

5. 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.

6. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Mit der Fassung des o. g. Beschlusses können das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt werden.