

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister	Verantwortliches Dezernat III					Vorlage Nr.: 314/2019 öffentlich		
FBL: Frau Bergmoser AbtL: Herr Ulbrich Verfasser/in: Hr. Poiré	Mitzeichnungen					Beschl.-K.	Nach- haltigkeit	
	Stadt- werke	5.1	6.2	6.3	6.4			

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. 286/Thorr "Zum Römerpark"
a) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans
b) Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Beschlussvorschlag

a) Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 286/Thorr „Zum Römerpark“ wird gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Plangeltungsbereich:

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

Beschlussvorschlag für den Ausschuss für Planung und Umwelt

b) Für den Bebauungsplanes Nr. 286/Thorr „Zum Römerpark“ wird die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.

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 Stadtteiles Thorr zu schaffen. Mit dem Aufstellungsbeschluss und den Beschlüssen zur Durchführung der Vorverfahren sollen das planungsrechtliche Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet und die Vorverfahren mit dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept, dem Bebauungsplanvorentwurf, dem Entwurf der Begründung und entsprechenden Voruntersuchungen, durchgeführt werden.

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

2. Sachverhalt

Anlass und Grundlagen des Bebauungsplanes

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans 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. Insbesondere durch die Nähe zur Metropole Köln weist Thorr eine deutlich höhere Nachfragesituation als Wohnstandort auf. Zudem wird durch die Entwicklung des neuen Wohnquartiers ein Bedarf an zusätzlichen Betreuungseinrichtungen für Kinder entstehen. Daher ist die Ansiedlung einer Kindertagesstätte (Kita) ein weiteres Planungsziel.

Hier wird ein Wohnbaugebiet mit ca. 78 Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte geplant. Das Wohngebiet wird verkehrlich über die Landesstraße 276 erschlossen. Die Anbindung an den bestehenden Ort erfolgt fußläufig über die Straße Im Langen Benden.

Regionalplan

Im Regionalplan Köln ist die Fläche als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim ist der Geltungsbereich größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang der L 276 ist ein Grünstreifen dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf ist entsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 2 – Jülicher Börde mit Titzer Höhe – 3. Änderung. Festsetzungen werden im Landschaftsplan für das Plangebiet nicht getroffen. Der offenen Ackerflur südlich der Ortslage Thorr wird im Landschaftsplan großräumig als Entwicklungsziel 2: Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen zugeordnet.

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 des geplanten Abzweigs in das Plangebiet, sind zwei hier vorhandene, ältere Sommerlinden als Geschützter Landschaftsbestandteil 2.4-64 festgesetzt

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine zentrale Haupteerschließung vor, von welcher jeweils Wohnstraßen abzweigen. Das Plangebiet wird im Süden und Osten durch eine Ortsrandeingrünung zur Landschaft hin begrenzt. In westlicher Richtung wird keine Eingrünung geplant, um die im Flächennutzungsplan vorgesehene langfristige weitere 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 3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 22 Wohneinheiten vorgesehen.

Das gesamte Plangebiet soll über ein zentrales Blockheizkraftwerk versorgt werden. Zudem sind im Plangebiet zwei Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Kindertagesstätte

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist eine Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen. Hier soll eine viergruppige Kita auf einer Grundstücksfläche von 3.500 m² entstehen.

Verkehrsuntersuchung

Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

Aus verkehrlicher Sicht ist das Vorhaben in der geplanten Form grundsätzlich umsetzbar. Die Verkehrszunahmen durch das Bauvorhaben (plus 761 Kfz DTV) auf sämtlichen Straßen im Umfeld des Bauvorhabens sind als gering, verkehrlich unkritisch und umfeldverträglich zu bewerten.

Der Anschluss des Baugebietes an die L 276 kann über eine lichtsignalgeregelte Einmündung erfolgen, die die zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen leistungsfähig abwickeln kann. 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 Planung des Anschlusses an die L276 ist mit dem Straßenbaulastträger (Landesbetrieb Straßenbau NRW) abgestimmt und befindet sich in der Finalisierung.

Die Erschließung für den Fuß- und Radverkehr soll direkt über die Straßen „Im Langen Benden“ und „Südring“ in Richtung Ortskern von Thorr erfolgen.

Immissionsschutz

Begründet durch die Immissionsbelastungen der L 276 ist entlang der Landesstraße ein Lärmschutzwall eingeplant. Die Ergebnisse der entsprechenden schallimmissionstechnischen Voruntersuchung wurden in Karten dargestellt und sind den Unterlagen beigelegt.

Aufgrund der Beaufschlagung durch Verkehrsgeräuschimmissionen oberhalb der Orientierungswerte nach DIN 18005 ist für das Plangebiet festzustellen, dass über den Rahmen des aktiven Lärmschutzes (Erdwall h = 5,0 m) entlang der Nordseite der L 276 hinaus weitere Kennzeichnungen für Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Die Ausbreitung der unterschiedlichen Zonen wird im weiteren Verfahren erarbeitet. Der Schutz vor den Einwirkungen aus den Verkehrsgeräuschen für die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 286/Thorr "Zum Römerpark" ist durch Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude (passive Schallschutzmaßnahmen) zu gewährleisten.

Es bleibt hierbei anzumerken, dass nach dem Stand der heutigen Bautechnik mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit die erforderlichen passiven Schutzmaßnahmen, die dem Lärmpegelbereich I bis III entsprechen (= Mindestanforderung bei der Dimensionierung baulicher Maßnahmen gemäß DIN 4109) bereits im Falle einer massiv ausgebildeten Außenwand sowie durch den Einbau geeigneter Wärmeschutzfenster, die die vorgeschriebenen Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) einhalten, gesichert sind.

Im schallimmissionstechnischen Fachbeitrag wird im weiteren Verfahren noch detailliert auf die Immissionssituation, die Belastung durch A 61 und L 276 sowie weitere Besonderheiten (z. B. Schutz Kita, Immissionspunkte im Plangebiet, usw.) eingegangen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird gebündelt, gesammelt und in den beiden vorgesehenen Regenrückhaltebecken aufgefangen und zur Versickerung gebracht.

Eingriffe in Natur und Landschaft, Artenschutz

Den Bebauungsplanunterlagen sind die Artenschutzprüfung Stufe II, der Landschaftspflegerische Fachbeitrag und der Umweltbericht zum Bebauungsplan jeweils im Entwurf beigelegt.

Außerhalb des Plangebietes ist die nach Osten anschließende Ackerlandschaft bis zum Verlauf der L 276 als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Für den entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich zu schaffen, welcher im weiteren Verfahren erarbeitet wird.

Bodendenkmal

Im Nordwesten überlagert das Plangebiet eine als Bodendenkmal eingetragene, römische Siedlungsstelle. Unmittelbar östlich davon weisen Oberflächenfunde auf eine eisenzeitliche Fundstelle hin.

Gestaltungssatzung

Die örtlichen Bauvorschriften werden im weiteren Verfahren als separate Gestaltungssatzung erarbeitet.

Planungsunterlagen

Nähere Einzelheiten des Bebauungsplanes Nr. 286/Torr „Zum Römerpark“ können den beigelegten Unterlagen, d. h. dem Übersichtsplan, der Verkleinerung des städtebaulichen Entwurfs, der Verkleinerung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes, den Textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie dem Umweltbericht entnommen werden.

Die vorliegenden Gutachten, d. h. das Schallimmissionstechnische Untersuchung und das Verkehrsgutachten, werden in der Sitzung ausliegen und stehen bei Bedarf den Fraktionen zur Verfügung.

In der Sitzung werden der Gestaltungsplan und der Bebauungsplanentwurf in Originalgröße aushängen.

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 vom Vorhabenträger übernommen. Die für die Durchführung des Verfahrens erforderlichen 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 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 sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt werden