

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister	Verantwortliches Dezernat III					Vorlage Nr.: 13/2017 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	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 das Folgejahr
☒	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) Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 04.07.2016
- c) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- d) Beschluss über den Verzicht einer erneuten Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
- e) Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Beschlussvorschlag

- b) Der Beschluss des Rates der Kreisstadt Bergheim vom 04.07.2016 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218.2/Ahe „An der Kapelle - 2“ wird aufgehoben.

Plangeltungsbereich:

Der Plangeltungsbereich wird durch den beigelegten Übersichtsplan (siehe Anlage 1) näher bestimmt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses.

- c) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218.2/Ahe „An der Kapelle - 2“ wird gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Plangeltungsbereich:

Der Plangeltungsbereich wird durch den beigelegten Übersichtsplan (siehe Anlage 2) näher bestimmt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Beschlussvorschlag für den Ausschuss für Planung und Umwelt

- a) Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Den Stellungnahmen und Beschlussvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.

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

- d) Von einer erneuten frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wird abgesehen.
- e) Für den Bebauungsplan Nr. 218.2/Ahe „An der Kapelle - 2“ werden die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Mit den o. g. Beschlüssen soll über die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung eingegangenen Äußerungen entschieden, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst sowie die Öffentlichkeit und die sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut an der Planung beteiligt werden.

2. Sachverhalt

Bisheriges Verfahren

Aufgrund der bestehenden hohen Nachfrage von Bürgern nach Baugrundstücken ist es erforderlich, im Bereich der im Südosten des Stadtteiles Ahe im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche einen weiteren Bauabschnitt zu entwickeln.

Der Rat der Kreisstadt Bergheim hat daher in seiner Sitzung am 04.07.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218.2/Ahe „An der Kapelle - 2“ gefasst. In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt am 30.06.2016 fasste der Ausschuss den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

Diese Verfahren wurden von der Verwaltung vom 20.07.2016 bis einschließlich 10.08.2016 durchgeführt. Eine Auflistung der im Rahmen dieser Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und die dazugehörigen Abwägungs- und Beschlussvorschläge der Verwaltung sind in Form einer tabellarischen Übersicht dargestellt und der Anlage beigelegt. Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Aufgrund detaillierter Überprüfungen der möglichen Entwässerung, insbesondere aber aufgrund umfangreicher archäologischer Untersuchungen, die das ganze Jahr 2018 in Anspruch nahmen, kann das Verfahren erst nun weiter fortgeführt werden. In diesem Zusammenhang soll auch der vorhandene und noch etwas zu erweiternde Entwässerungsgraben mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 218.2/Ahe einbezogen 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 Doppelhaushälften sowie maximal zwei kleine Mehrfamilienhäuser und ein großzügiger Spielplatz in zentraler Lage verwirklicht werden. Die Baugebietsflächen im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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 ringförmig angelegt, so dass auf Wendeanlagen verzichtet werden kann. Lediglich in den Randbereichen werden jeweils bis zu drei Grundstücke über kleine Stichstraßen erschlossen.

Die Fahrbahn 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 im Bereich A sternweg/Knospenweg zugeführt und zur Kläranlage abgeleitet.

Gemäß § 51a 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. Bezüglich der Versickerungsfähigkeit ergaben sich folgende Erkenntnisse: Bei den Ge-

ländearbeiten wurde kein Schicht- bzw. Grundwasser festgestellt. Für den Terrassenkies unterhalb des Lößlehms wurde bei einem Versickerungsversuch im November 2012 ein Durchlässigkeitsbeiwert ermittelt, wonach eine Versickerung möglich ist. Allerdings liegt dieser Wert 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 nunmehr, das Niederschlagswasser über den vorhandenen und noch etwas zu erweiternden Entwässerungsgraben über den Rosslies in die Erft einzuleiten. Zusätzlich wird im Bereich der Einleitung des Niederschlagswassers in den Retentionsraum des Grabens eine unterirdische Regenwasserbehandlungsanlage angelegt.

Flachdachbegrünung

Bereits in den Bebauungsplänen Nr. 243/Quadrath-Ichendorf Verlängerung Oleanderstraße bzw. in der hier parallel erlassenen Gestaltungssatzung sowie im Bebauungsplan Nr. 288/Bergheim Westl. Johann-Ruland-Weg wurden Regelungen zur Begrünung der Flachdächer von Garagen und Carports festgesetzt. Aufgrund des aktuellen und auch für die Zukunft weiterhin wichtigen Themas Klimawandel hat die Verwaltung nun auch die Möglichkeit von Flachdachbegrünungen auf den hier geplanten Wohnhäusern geprüft.

Eine Flachdachbegrünung schützt die Dachabdichtung, wirkt als Schall- und Wärmeschutz, hält das Niederschlagswasser zurück, bindet Feinstaub und bietet einen vielfältigen Lebensraum für viele Lebensformen. Die Begrünung beschränkt sich bei einer extensiven Begrünung hauptsächlich auf Moose, Gräser und Kräuter, die sehr pflegeleicht sind und bis auf die Anfangsphase nicht zusätzlich bewässert werden müssen. Andererseits ist eine Flachdachbegrünung aber auch mit leicht erhöhten Bau- bzw. Herstellungskosten sowie auch Pflegekosten verbunden. Die Kosten einschließlich Einbau für eine ca. 8-20 cm hohe *extensive* Dachbegrünung liegen bei ca. 25-50 €/qm. Gemäß der aktuellen Benutzungsgebührensatzung der Kreisstadt Bergheim vom 01.01.2018 ergibt sich bei begrünten Dächern eine geringe Reduzierung der Niederschlagswassergebühr.

Als Beitrag zum Thema Klimawandel sieht die Verwaltung daher in den Festsetzungen des Bebauungsplanes bei allen Wohnhäusern im Plangebiet, die mit einem Flachdach errichtet werden, eine *extensive* Begrünung der Flachdächer vor. Bei Wohnhäusern, die mit einem geneigten Dach errichtet werden, gilt diese Regelung nicht. Die oben erwähnten Begrünungen von Garagen und Carports, wenn diese als Flachdach ausgeführt werden, gelten im Übrigen.

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).

Insgesamt lässt sich feststellen, 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.

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. den beiden Übersichtsplänen, 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) liegt der Vorlage ebenfalls bei und soll zur Information parallel mit dem Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt werden.

Die vorliegenden Gutachten, d. h. der Geotechnische Bericht, das Schalltechnische Prognosegutachten, der Landschaftspflegerische Fachbeitrag, die Artenschutzrechtliche Prüfung und der Abschlussbericht zu den archäologischen Untersuchungen, werden in der Sitzung ausliegen.

Weiteres Verfahren

Da der Geltungsbereich des bisherigen Aufstellungsbeschlusses um die Flächen des Entwässerungsgrabens am nordöstlichen Rand des Plangebietes erweitert werden soll, sind der bisherige Aufstellungsbeschluss aufzuheben und ein neuer Aufstellungsbeschluss unter Einbeziehung dieses Entwässerungsgrabens zu fassen. Der in der Örtlichkeit schon vorhandene Entwässerungsgraben ist Bestandteil der Entwässerungsplanung und war Gegenstand der Abstimmungen mit verschiedenen Beteiligten. Da die formelle Einbeziehung dieses Streifens in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Öffentlichkeit und für sonstige Behörden und Träger öffentlicher Belange weitgehend unbedeutend ist, kann von einem erneutem Vorverfahren, d.h. auf eine erneute frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, abgesehen und direkt mit dem Entwurf des Bebauungsplanes die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen werden.

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 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.