

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister	Verantwortliches Dezernat III					Vorlage Nr.: 13/2019 öffentlich		
FBL: Frau Bergmoser AbtL: Herr Ulbrich Verfasser/in: Herr Dieckmann	Mitzeichnungen					Beschl.-K.	Nach- haltigkeit	
	Stadt- werke	5.2	6.2	6.3	6.4			

Vorgesehene Beratungsfolge

Gremium	Datum
A.f. Planung und Umwelt	04.07.2019
Rat	09.07.2019

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. 288/Bergheim „Westl. Johann-Ruland-Weg“
	a) Information über die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 (1) und gem. § 4 (1) BauGB
	b) Information über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und gem. § 4 (2) BauGB
	c) Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung

Beschlussvorschlag

- Zu 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 13.12.2018 auf der Grundlage der Stellungnahmen der Verwaltung gefassten Beschlüsse werden nach erneuter Prüfung bestätigt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.
- Zu 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.
- Zu c) Der Bebauungsplan Nr. 288/Bergheim „Westl. Johann-Ruland-Weg“ wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 288/Bergheim „Westl. Johann-Ruland-Weg“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Wohnquartieres auf der Fläche eines heutigen Saunabetriebes am nördlichen Rand des zentralen Bereiches von Bergheim zu schaffen.

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

Mit den o. g. Beschlüssen soll über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

2. Sachverhalt

Am 17.12.2018 fasste der Rat der Kreisstadt Bergheim den (erneuten) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 288/Bergheim „Westl. Johann-Ruland-Weg“.

Bereits in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt am 13.12.2018 beauftragte der Ausschuss die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Dieses erfolgte in der Zeit vom 02.01.2019 bis einschließlich 04.02.2019. In dieser Zeit wurde von Bürgern keine Stellungnahme eingereicht.

Städtebauliche Konzeption

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 288/Bergheim „Westl. Johann-Ruland-Weg“ sollen für den Bereich des heutigen Saunabetriebes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohnquartier geschaffen werden. Entsprechend dem Bebauungsplanentwurf werden 11 freistehende Einzelhäuser und 12 Doppelhaushälften sowie 3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 19 Wohneinheiten möglich.

Die möglichen Mehrfamilienhäuser wurden dabei direkt an der Neusser Straße (L 361) angeordnet. Um die Eingangssituation in diesem Bereich nach Bergheim städtebaulich zu unterstreichen, wird hier planungsrechtlich eine etwas höhere Bebauung ermöglicht, die aber gleichzeitig auf die umliegende vorhandene Bebauung Rücksicht nimmt. So wurden bei diesen Mehrfamilienhäusern maximal drei *Voll*geschosse festgesetzt, die aber differenziert nach der Lage mit entsprechenden niedrigeren maximalen Traufhöhen (6,8 m bzw. 7,8 m) und Firsthöhen (12,0 m bzw. 13,0 m) hinsichtlich der äußeren Kubatur beschränkt werden. Die Erschließung dieser Mehrfamilienhäuser erfolgt direkt von der Neusser Straße, so dass der rückwärtige Bereich des neuen Wohnquartieres nicht von dem Verkehr der Mehrfamilienhäuser berührt wird.

Im rückwärtigen Bereich sind Einzel- und Doppelhäuser mit zwei *Voll*geschossen und einem möglichen zusätzlichen Geschoss unter dem geneigten Dach oder als Staffelgeschoss mit Flachdach geplant. Um eine zu große Heterogenität der Bebauung mit äußerst unterschiedlichen Haustypen unmittelbar nebeneinander zu vermeiden, wurde das Quartier entsprechend der Nachfrage in zwei Bereiche unterteilt. Danach sind im zentralen Bereich 5 Einzelhäuser mit Staffelgeschoss und Flachdach, die anderen, d. h. die umliegenden 18 Einzelhäuser und Doppelhaushälften, mit geneigten Dächern geplant.

Die Erschließung des rückwärtigen Bereichs des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen Mikrokreisverkehr auf der Neusser Straße, über den auf 8 m auszubauenden Johann-Ruland-Weg (Trennprofil) und im Weiteren über eine neue 8,5 m breite Planstraße (Mischfläche), die in einem Wendeplatz endet. Ergänzende Fuß- und Radwege ermöglichen eine sinnvolle Durchdringung des Quartieres.

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 288/Bergheim wurde eine Gestaltungssatzung erarbeitet, in dem z. B. eine Dachneigung bei den geneigten Dächern von 28° - 42° und andere in Bergheim übliche bauordnungsrechtliche Vorschriften vorgegeben wurden. Auf die Verwaltungsvorlage zu dieser Gestaltungssatzung wird verwiesen.

Wesentliche Ergebnisse der Gutachten und Untersuchungen

Die `Artenschutzrechtliche Prüfung´ führte zu dem Ergebnis, dass planungsrechtliche Vogelarten nicht nachgewiesen werden konnten. Beeinträchtigungen nicht planungsrelevanter Brutvo-

gelarten sowie von Fledermausarten und der Haselmaus werden danach nicht eintreten, wenn bestimmte Maßnahmen während der Bauphase beachtet werden.

In einer `Verkehrsuntersuchung` wurde festgestellt, dass der o. g. Minikreisel auch mit dem zusätzlichen Verkehr des neuen Wohngebietes zu der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde eine sehr gute Verkehrsqualität besitzt und hier auch in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW keine baulichen Maßnahmen erforderlich sind.

In einem auf Grundlage der `Verkehrsuntersuchung` erstellten `Schalltechnischen Prognosegutachten` wurden die einwirkenden Verkehrsrgeräusche untersucht und festgestellt, dass in Teilen von einem geräuschkmäßig vorbelasteten Plangebiet gesprochen werden muss. Es wurden daher im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche und erforderliche Schalldämmmaße für die Außenbauteile der Wohnhäuser festgesetzt. In einer ergänzenden „Schalltechnischen Stellungnahme“ wurde die Geräuschsituation des benachbarten Fitnessstudios bewertet.

In einer `Versickerungstechnischen Untersuchung` wurde grundsätzlich die Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser festgestellt. Derzeit wird der größte Teil der Niederschlagswässer in einen vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

Zur Entwässerungsplanung erfolgte nach der öffentlichen Auslegung noch einmal ein Erörterungstermin mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises. Danach sollen die gesamten Niederschlagswässer der Dachflächen und der Verkehrsflächen, mit Ausnahme des Johann-Ruland-Weges, zur Versickerung gebracht werden. Im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung werden die Ausbauart Mulden- oder Mulden-Rigolen-Anlage sowie die konkrete Größe des Versickerungsbeckens bestimmt. Die Flächen der Garagen/Carports in den zentralen Bereichen WA7 – WA9 werden entsprechend den bisherigen Festsetzungen extensiv begrünt.

Die o. g. Gutachten und Untersuchungen werden in der Sitzung ausliegen und können bei Bedarf den Fraktionen vorab zur Verfügung gestellt werden. Zusätzlich zum Bebauungsplan wird in der Sitzung auch die Straßenausbauplanung aushängen.

Sonstiges

Dieser Vorlage ist ein Übersichtsplan, die Ergebnisse/Abwägungstabellen aus dem Vorverfahren sowie der öffentlichen Auslegung, der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Durch die geplante Wohnbebauung entsteht ein zusätzlicher Bedarf in der sozialen Infrastruktur, z. B. an Spielflächen und Kindergartenplätzen. Die Übernahme der Kosten für den zusätzlichen Bedarf in der sozialen Infrastruktur durch den Grundstückseigentümer / Vorhabenträger wird durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt. Eine Berücksichtigung in der Fortschreibung der Kita- und Schulentwicklungsplanung ist notwendig und erfolgt bei der nächsten Fortschreibung.

Im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim ist der Bereich derzeit als „SO – Sondergebiet“ dargestellt. Diese Darstellung wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Darstellung „W – Wohnbaufläche“ angepasst.

Zu der Anfrage der Kreisstadt Bergheim gemäß § 34 Landesplanungsgesetz vom 02.05.2018 teilte die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 18.06.2018 mit, dass aus landesplanerischer Sicht gegen die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt am 13.12.2018 wurden von Ausschussmitgliedern Fragen zur Gebäudehöhe, zu Dachformen, zum Fassadenmaterial „Vinylit“, zur Versickerung, zum Klimawandel bzw. zu Starkregenereignissen und zu heimischen Baumarten gestellt. Bezüglich der Beantwortung dieser Fragen wird auf die Niederschrift zur o. g. Sitzung verwiesen.

Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch

Bei dem Bebauungsplan Nr. 288/Bergheim handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in der seit dem 01.01.2007 geltenden Fassung des Baugesetzbuches. Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens. Im beschleunigten Verfahren wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB verzichtet. Darüber hinaus kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Auf diesen Verfahrensschritt wurde bei diesem Bebauungsplan aber nicht verzichtet.

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

Auf die Fassung der o. g. Beschlüsse wird verzichtet. Als Konsequenz ist eine angestrebte wohnbauliche Entwicklung dieses Bereiches nicht mehr 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 Grundstückseigentümer / Vorhabenträger gemeinsam mit der Kreisstadt Bergheim Planungsrecht schaffen möchte. Die Sachkosten für den Bebauungsplan werden von dem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger übernommen. Die für die Durchführung des Verfahrens erforderlichen Personalkosten sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim enthalten. Die Übernahme der Kosten für den zusätzlichen Bedarf in der sozialen Infrastruktur durch den Grundstückseigentümer / Vorhabenträger wird über einen Städtebaulichen Vertrag geregelt.

5. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB. Ergänzend hierzu wurde zu Beginn des Verfahrens zusätzlich eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt.

Die eingehenden Äußerungen und Stellungnahmen werden dem zuständigen Fachausschuss bzw. dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt.

6. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.