

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister	Verantwortliches Dezernat III					Vorlage Nr.: 352/2017 öffentlich		
FBL: Frau Bergmoser AbtL: Herr Ulbrich Verfasser/in: Herr Dieckmann	Mitzeichnungen						Beschl.-K.	Nach- haltigkeit
	Stadt- werke	1.4	FBL 5	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. 275/Glessen "Östliche Entwicklung Glessen"
a) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes
b) Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Beschlussvorschlag

Zu a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 275/Glessen „Östliche Entwicklung Glessen“ 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

Zu b) Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 275/Glessen „Östliche Entwicklung Glessen“ die Verfahren gem. § 3 (1) BauGB – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – und gem. § 4 (1) BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – durchzuführen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 275/Glessen „Östliche Entwicklung Glessen“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Wohn- und eines neuen Mischgebietes am östlichen Rand des Stadtteiles Glessen 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` und der `Begründung`, 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

Es ist Aufgabe der Städte und Gemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit und Verantwortung bedarfsgerechte Flächenausweisungen zu treffen. Die weiterhin große Nachfrage nach Baugrundstücken in den östlichen Stadtteilen der Kreisstadt Bergheim aufgrund der Wachstumsregion Köln sowie die Herausforderungen des demographischen Wandels zählen hierbei zu den Beweggründen für die Ausweisung von neuen Bauflächen am östlichen Rand des Bergheimer Stadtteils Glessen.

Durch den seit einigen Jahren und auch für die nächsten Jahre prognostizierten umfangreichen und kontinuierlichen Zuzug in die Großstadt Köln, mitsamt ihres großen Verflechtungsraumes, dem Trend zu immer mehr Singlehaushalten sowie der Vergrößerung der pro Kopf genutzten Wohnfläche resultiert eine ungebrochene Nachfrage nach Wohnungen und Wohnhäusern im Ballungszentrum Köln. Dieser Nachfrage kann trotz verstärkter Bautätigkeit nur zum Teil mit Neubaumaßnahmen nachgekommen werden, so dass sich diese Diskrepanz zwischen Nachfrage und Angebot weiter verschärfen wird.

Zusammen mit den hohen und weiterhin ansteigenden Grundstückspreisen in Köln legen seit einigen Jahren auch die Preise und Mieten für Immobilien überdurchschnittlich zu. Dem entsprechend ergeben sich Verdrängungsprozesse vom Ballungskern zur Ballungsrandzone, mit der Folge, dass auch in den östlichen Stadtteilen der Kreisstadt Bergheim und hier insbesondere im Stadtteil Glessen eine hohe Nachfrage insbesondere nach Einfamilienhäusern aber inzwischen auch nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen ist.

Unter Berücksichtigung des „Demografischen Gutachtens für die Stadt Bergheim, Grundlagen und Prognoserechnungen“ (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln 2006) müssen neue, attraktive Wohnbaugrundstücke angeboten werden, um junge Familien und Paare in der Haushaltsgründungsphase in der Konkurrenz zu den umliegenden Städten für eine Ansiedlung in Bergheim zu gewinnen. Entsprechend den Ausführungen im Rahmen der „Fortschreibung Demografisches Gutachten für die Stadt Bergheim“ (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, Juli 2010) muss die Baugebietsentwicklung an attraktiven Standorten in Bergheim nach wie vor weiter verfolgt werden. Der Stadtteil Glessen, im Nahbereich der expandierenden Großstadt Köln, gehört zu diesen attraktiven Wohnlagen.

Die vergangenen 2-3 Jahre haben gezeigt, dass die stärkste Nachfrage und somit der größte Handlungsdruck von allen Bergheimer Stadtteilen insbesondere beim Stadtteil Glessen besteht. Besonders hier ist die Nachfrage von jungen Familien nach neu gebauten Einfamilienhäusern und Bauland, aber inzwischen auch zunehmend nach Wohnungen am größten.

In einer umfangreichen städtebaulichen Untersuchung möglicher Baugebietsflächen im Stadtteil Glessen, die im Jahre 2007 im Rahmen der „Entwicklungsplanung für den Stadtteil Glessen“ (Stadt Bergheim, 04.01.2007) durchgeführt wurde, wurden die Ackerflächen am südöstlichen Ortsrand von Glessen als geeignete Entwicklungsfläche für zukünftige Baugebiete im Stadtteil Glessen ermittelt. Andere Flächen am Ortsrand des Stadtteiles Glessen wurden aus unterschiedlichen Gründen hinsichtlich der Entwicklung von Baugebietsflächen ausgeschlossen.

Nach abschließender Realisierung der Bebauung an der „Dansweilerstraße“ (Bebauungsplan Nr. 220.1/Glessen „Südöstlich Dansweilerstraße“) sowie an der kleinen Bebauung an der Winfriedstraße ist die Wohnungsbauentwicklung im Stadtteil Glessen abgeschlossen. Es sind negative Einwohnertrends zu erwarten. Neben diesen beiden oben genannten Baugebieten und einer im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebietsfläche östlich des Gewerbegebietes existieren in Glessen zurzeit keine weiteren relevanten Bauflächen mehr. Die vereinzelt noch

vorhandenen Baulücken im Stadtteil Glessen können aus unterschiedlichen, insbesondere sozialen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gründen nicht für eine kurzfristige Bebauung aktiviert werden. Ohne eine Erweiterung der Wohnbauflächen ist auch ein Rückgang der Einwohnerzahl von Glessen zu erwarten.

In Glessen befinden sich wichtige Infrastruktureinrichtungen. So wurde unmittelbar südöstlich des Kreisverkehrs „Dansweilerstraße“/„Brauweilerstraße“ Ende 2011 ein Nahversorgungszentrum mit einem Vollsortimenter (EDEKA einschließlich Backshop), einem Discounter (Penny) und einer Apotheke eröffnet. Weitere für die Infrastruktur des Stadtteiles wichtige Einrichtungen zum Einkaufen sowie Dienstleistungsunternehmen finden sich insbesondere in der zentralen Lage des Stadtteiles.

Zu den wichtigen sozialen Infrastrukturmaßnahmen, insbesondere mit dem Blick auf junge Familien, gehören das Vorhandensein ausreichender Kindergartenplätze für Kinder im Alter von 1-6 Jahren, das Vorhalten von Kindertagespflegeplätzen für die Altersgruppe der 0-3jährigen sowie ein ausreichendes Platzangebot im Grundschulbereich mit den dazugehörigen Ganztagsplätzen (OGS).

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 220.1/Glessen „Südöstlich Dansweilerstraße“ zeigte auf, dass das Baugebiet sich wesentlich schneller entwickelte als ursprünglich geplant und die sich aus dem Baugebiet ergebenden Nachfragen nach Kindergartenplätzen nur durch die kurzfristige Einrichtung einer zusätzlichen Gruppe in Modulbauweise auf dem Gelände der städtischen Kindertageseinrichtung „Am Sieberath“ und durch die Einrichtung eines Waldkindergartens entsprochen werden konnte.

Nunmehr wird mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 275/Glessen „Östliche Entwicklung Glessen“ der Neubau einer 4-gruppigen Kindertageseinrichtung im Baugebiet berücksichtigt. Die Fertigstellung der Kindertageseinrichtung muss dabei zeitlich vor dem Einzug der Familien erfolgt sein. Laut der am 31.01.2019 im Ausschuss für Kinder, Jugend und Familie beschlossenen Kindertagesstättenbedarfsplanung muss neben dem viergruppigen Neubau im Bebauungsplan Nr. 275/Glessen „Östliche Entwicklung Glessen“ kurzfristig der Waldkindergarten um eine Gruppe erweitert und für den Sozialraum ein 2-gruppiges Provisorium dringend errichtet werden. Dieses wird voraussichtlich in Fliesteden umgesetzt. Dauerhaft ist aufgrund der hohen und noch steigenden Bedarfszahlen schnellstmöglich eine weitere viergruppige Einrichtung in diesem Sozialraum zu bauen.

Diese Entwicklung wird sich mit zeitlicher Verzögerung im Grundschulbereich fortsetzen. Die Aufnahmekapazitäten der Offenen Ganztagschule (OGS) sind derzeit erschöpft, die Verwaltung wird hierzu aber entsprechende Maßnahmen vorschlagen. Steigende Bedarfe – insbesondere zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf – müssen dabei mitgedacht werden.

Verkehrlich ist der Stadtteil gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Einerseits ist man über die L 213 („Brauweilerstraße“), die anschließende K 10 schnell auf der Bonnstraße, die die westlichen Stadtteile von Köln umschließt. Andererseits erreicht man mit der Buslinie Nr. 962 in 9 bzw. 11 Minuten die S-Bahn-Haltestelle Frechen-Königsdorf. Von hier ist der Kölner Hauptbahnhof mit der S-Bahn in 17 Minuten zu erreichen.

Resümee

Unter dem Gesichtspunkt der Entwicklung attraktiver Lagen in der Kreisstadt Bergheim, in Anbetracht der guten Standortfaktoren mit der Nähe zur Großstadt Köln, der guten Verkehrsanbindung und der guten vorhandenen Infrastruktur soll im Stadtteil Glessen die Bauleitplanung weiter forciert werden. Damit wird zugleich der Nachfrage nach Bauland von früher in Glessen aufgewachsenen und danach in Köln und anderen Städten arbeitenden Bürgern entsprochen, die

nun gerne wieder in Glessen, z.B. auch unter Berücksichtigung des Mehrgenerationenaspektes, wohnen möchten.

Nach den nunmehr vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen zur baulichen Entwicklung im Stadtteil Glessen im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich voraussichtlich in Glessen ab 2020 ein zusätzliches Baulandpotential, welches eine Möglichkeit bietet, der Stagnation der Einwohnerzahl im Stadtteil entgegenzuwirken und der hohen Nachfrage vor allem aus Köln zu entsprechen. Mit der Entwicklung dieser Baugebietsflächen wird der Stadtteil nachhaltig gestärkt.

Regionalplanänderung und Flächennutzungsplanänderung

Nach den derzeitigen Darstellungen des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Köln – liegt der für eine bauliche Entwicklung anstehende Bebauungsplan Nr. 275/Glessen „Östliche Entwicklung Glessen“ in einem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“.

Im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim ist lediglich eine kleine Fläche im Westen als „Wohnbaufläche (W)“, der weitgehende Teil jedoch als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 275/Glessen „Östliche Entwicklung Glessen“ ist daher eine vorherige Änderung der Darstellungen des Regionalplanes und der Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der Regionalrat der Bezirksregierung Köln hat in seiner Sitzung am 05.04.2019 den Aufstellungsbeschluss der 29. Änderung des Regionalplanes beschlossen. Die abschließende Bekanntmachung der Regionalplanänderung erfolgt nach Abschluss des Anzeigeverfahrens bei der Landesplanungsbehörde. Diese ist nach Angaben der Bezirksregierung für Juli 2019 zu erwarten.

Mit der bereits weitgehend vor dem Bebauungsplanverfahren durchgeführten 114. Flächennutzungsplanänderung „Östliche Entwicklung Glessen“ soll die derzeit dargestellte „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche (W)“ und „Gemischte Baufläche (M)“ sowie ein kleiner Bereich im Nordwesten von „Wohnbaufläche (W)“ in „Gemischte Baufläche (M)“ geändert werden. Der abschließende Beschluss des Rates über diese Flächennutzungsplanänderung ist für die Sitzung am 09.07.2019 zu erwarten. Auf die entsprechende Verwaltungsvorlage wird verwiesen. Danach ist die Flächennutzungsplanänderung der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung vorzulegen.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 275/Glessen liegt innerhalb des Landschaftsplans Nr. 7 „Rommerskirchener Lößplatte“. Der Landschaftsplan gibt für den zur Aufstellung anstehenden Bereich das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen zu erhaltenden Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ vor. Am nördlichen Rand des Plangebietes, längs der L 213, ist im Landschaftsplan eine Baumreihe festgesetzt. Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

Ziel des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 275/Glessen „Östliche Entwicklung Glessen“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine im Wesentlichen wohnbauliche Entwicklung der Ortsrandlage im Stadtteil Glessen zu schaffen und die Arrondierung des Siedlungskörpers im Osten von Glessen weiterzuführen und hier mit der Ausbildung eines klaren Siedlungsrandes abzuschließen.

Mit der Planung reagiert die Kreisstadt Bergheim auf den Bedarf an Wohneigentum mit ansprechender Lage, in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Ziel der Planung ist es, überwiegend Einfamilienhäuser, einige wenige Zweifamilienhäuser (insgesamt ca. 144 Hauseinheiten, ca. 162 Wohneinheiten) zu realisieren und mit Mehrfamilienhäusern (insgesamt ca. 92 Wohneinheiten) das Angebot an unterschiedlichen Wohnformen im Plangebiet zu ergänzen.

Das Plangebiet soll künftig den östlichen Ortseingang von Glessen städtebaulich stärken. Insbesondere aufgrund der verkehrlichen Lagegunst an der „Brauweilerstraße“ (L 213) ist es Ziel der Planung, die Ansiedlung von wohnraumverträglichen Gewerbebetrieben parallel zur „Brauweilerstraße“ zu ermöglichen.

Durch die Entwicklung des neuen Wohnquartieres wird ein Bedarf an zusätzlichen Betreuungseinrichtungen für Kinder entstehen. Daher ist die Ansiedlung einer 4-gruppigen Kindertagesstätte (KITA) weiteres Planungsziel.

Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 9,7 ha. Hiervon entfallen auf die Wohngebiete ca. 3,4 ha, auf die Mischgebiete ca. 2,7 ha, auf die öffentlichen Grünflächen ca. 1,1 ha, auf das grüngestaltete Regenversickerungsbecken ca. 0,5 ha und auf die Verkehrsflächen ca. 2,1 ha. Hinsichtlich der rechnerisch angenommenen ca. 254 Wohneinheiten ist mit diesem Bebauungsplan von ca. 610 neuen Einwohnern im Stadtteil Glessen auszugehen.

Die neuen Wohn- und Mischgebiete sollen über einen geplanten außerorts liegenden Kreisverkehr auf der „Brauweilerstraße“ (L 213) auf Höhe der „Von-Nell-Breuning-Straße“ erschlossen werden. Von dort führt eine Haupterschließungsstraße mit mehreren Kurven durch das Gebiet und verbindet als überwiegend neue Haupterschließung (Elly-Heuss-Straße) das geplante und das bereits größtenteils realisierte Wohngebiet „Südöstlich Dansweilerstraße“ über einen bestehenden Kreisverkehr mit der „Dansweilerstraße“ (L 91). Die Funktion einer Durchgangsstraße soll diese durchgehende Straße dabei nicht übernehmen sondern nur dem Ziel- und Quellverkehr des heutigen und zukünftigen Wohn- und Mischgebietes zwischen der „Dansweilerstraße“ und der „Brauweilerstraße“ dienen. Ausgehend von dieser geplanten Haupterschließung erschließen weitere Planstraßen das Wohnbaugebiet, als Sammelstraßen im Trennprofil die Mischgebiete im Norden des Plangebietes sowie als verkehrsberuhigte Straßen die Allgemeinen Wohngebiete in den übrigen Teilen des Plangebietes.

Der städtebauliche Entwurf stellt den vorhandenen gewerblichen Nutzungen nördlich der „Brauweilerstraße“, dem Gewerbegebiet Glessen, mit der Ausweisung eines Mischgebietes im nördlichen Teil des Plangebietes ein städtebauliches Pendant gegenüber. Unter Berücksichtigung des westlich liegenden Nahversorgungszentrums und dem nördlich liegenden Gewerbegebiet wird entlang der „Brauweilerstraße“ eine baulich höhere Dichte angestrebt. Das Planungskonzept sieht hier eine Durchmischung von Mehrfamilienhäusern und Gewerbenutzungen vor. Es ist vorgesehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für wohnraumverträgliche Gewerbebetriebe in Form von z.B. Geschäfts-, Dienstleistungs- und nicht wesentlich störenden Handwerksbetrieben zu schaffen. Die Vermarktung dieser Gewerbeflächen hinsichtlich eines nachfrageorientierten sowie wohnraumverträglichen Branchenmixes soll in enger Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung der Kreisstadt Bergheim erfolgen.

Der südlich angrenzende Bereich des Plangebietes soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Dabei handelt es sich beim vorliegenden städtebaulichen Konzept um eine Fortführung des größtenteils umgesetzten Bebauungsplanes Nr. 220.1/Glessen „Südöstlich Dansweilerstraße“. Im Übergang zwischen den Misch- und Wohngebieten ist eine – nach derzeitigem Planungsstand – 4-gruppige KITA geplant.

Grundsätzlich soll sich die vorgesehene Bebauung zu den nach Süden und Südosten gelegenen landwirtschaftlichen Flächen durch eine geringere Dichte öffnen. Umgekehrt wird in Richtung der „Brauweilerstraße“ eine zunehmende bauliche Kompaktheit durch bauliche Dichte und Geschlossenheit angestrebt. Diese höhere Dichte wird im nördlichen Plangebiet durch Büro- und Geschäftshäuser sowie durch Mehrfamilienhäuser erreicht; die bauliche Auflockerung an den Gebietsrändern wird mit Doppelhäusern und vor allem mit Einzelhäusern erwirkt. Zwischen diesen beiden Bereichen wird eine moderate bauliche Dichte überwiegend durch eine Hausgruppenbebauung vorgesehen, um einen angemessenen Übergang innerhalb des Plangebietes zu erzielen.

Die geplanten Wohnungsgrundrisse der verschiedenen Haustypen sollen neben Singles, Familien und jungen Paaren auch Senioren bzw. die Generation 55+ ansprechen.

Die Quartiersmitte bildet ein ca. 3.970 qm großer Spielplatz als zentraler Treffpunkt für die neue und bestehende Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Am südöstlichen bzw. östlichen Quartiersrand, im Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, erstreckt sich in Fortführung des westlichen Neubaugebiets ein „grünes Band“. Hier sind neben Regenversickerungsanlagen Naherholungswege und eine Parkanlage geplant. Dieses Band übernimmt die Funktion der Ortseingrünung, um zwischen Siedlungskörper und freier Landschaft zu vermitteln.

Das Straßensystem wird mit einer sekundären, begrünten Wegevernetzung überlagert und verbindet die wichtigsten Begegnungsorte des Plangebietes. Vom großen zentral liegenden Spielplatz aus erstrecken sich Grünzüge und verbinden mit grün begleitenden Fußwegen die KITA, das „grüne Band“, die umliegende Wohnbebauung und das bestehende Nahversorgungszentrum.

Höhe der Gebäude

Für die Allgemeinen Wohngebiete sowie für das Mischgebiet MI4 werden hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen sowie der maximal zulässigen Vollgeschosse die Festsetzungen des südwestlich anschließenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 220.1/Glessen „Südöstlich Dansweilerstraße“ weitgehend übernommen, um ein einheitliches Siedlungsbild für die hier geplante Wohnbebauung zu ermöglichen. So werden für Wohnhäuser mit geneigten Dächern hier maximal zwei Vollgeschosse sowie jeweils als Höchstmaß Traufhöhen von 6,50 m und Firsthöhen von 11,50 m festgesetzt. Bei Häusern mit Flachdächern und Staffelgeschossen werden ebenfalls maximal zwei Vollgeschosse sowie als Höchstmaß Gebäudehöhen von 9,50 m festgesetzt.

Für den nordwestlichen Teil des Mischgebietes (MI7 und westlicher Teil von MI1) wird für die Planbebauung die zulässige Anzahl der maximalen Vollgeschosse mit zwei sowie dementsprechend eine Gebäudehöhe von bis zu 9,50 m bzw. 10,50 m festgesetzt. Damit wird gegenüber dem westlich gelegenen Nahversorgungszentrum eine angemessene abgestufte Höhenentwicklung erzielt. Das hier bestehende Wohnhaus wird mit den Festsetzungen berücksichtigt, der Eigentümer erhält aber mit den Festsetzungen auch eine Entwicklungsperspektive.

Für die übrigen Teile des Mischgebietes am nördlichen Rand des Plangebietes (östl. Teil von MI1 sowie MI2 und MI3) werden maximal drei Vollgeschosse sowie dementsprechende Gebäudehöhen von maximal 13,50 m festgesetzt. Bis auf MI3 strebt die Kreisstadt hier eine gewerbliche Nutzung an.

Auch für die in der südlichen Hälfte des Mischgebietes gelegenen Teilflächen MI5 und MI6 werden maximal drei Vollgeschosse sowie eine Gebäudehöhe von maximal 13,50 m festgesetzt. In diesen Mischgebieten sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen, zzgl. Staffelgeschoss, sowie eine 4-gruppige KITA vorgesehen.

Sonstige wichtige Inhalte der Planung

Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen einer gutachterlichen Verkehrsuntersuchung wird im weiteren Verfahren die Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen auf das Straßennetz und die Kreisverkehre erfolgen. Diese Ergebnisse werden der weiteren Planung und auch dem Schallgutachten zu Grunde gelegt.

Bushaltestellen

Im Zusammenhang mit dem Bau eines neuen Kreisverkehrs auf der „Brauweilerstraße“ (L213) werden hier jeweils vor dem Kreisverkehr Bushaltestellen neu gebaut. Diese sollen als Buskap mit Haltemöglichkeit auf der Fahrbahn gestaltet werden. Eine weitere Haltestelle für das neue Wohngebiet befindet sich auf der „Dansweilerstraße“ westlich des Gebäudes des Nahversorgungszentrums. Sollte einmal eine Buslinie über das neue Wohngebiet über die „Elly-Heuss-Straße“ verkehren, besteht die Möglichkeit, auf der „Elly-Heuss-Straße“ direkt vor dem neuen Kreisverkehr eine weitere Bushaltestelle anzulegen.

Zufahrt Nahversorgungszentrum

Nach ersten Gesprächen mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW wird die heute vorhandene Linksabbiegerspur auf der „Brauweilerstraße“ in Fahrtrichtung Parkplatz Nahversorgungszentrum zugunsten der Verkehrsverstärkung zukünftig entfallen müssen. Die beiden hier vorhandenen Rechtsabbieger können beibehalten werden. Die Zufahrt zum vorgenannten Parkplatz aus Fahrtrichtung Köln könnte daher zukünftig über die westliche Sammelstraße des Mischgebietes erfolgen. Ob dieses möglich wird, ist im weiteren Verfahren mit allen Beteiligten weiter zu erörtern.

Immissionsschutz

Im weiteren Verfahren wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Hier werden auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der umliegenden Straßen, insbesondere der „Brauweilerstraße“, und darüber hinaus die Lärmimmissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe untersucht.

Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der nicht versickerungsfähigen Bodenschichten ist, wie auch im westlich angrenzenden Neubaugebiet „Südöstlich Dansweilerstraße“ des Bebauungsplanes Nr. 220.1/Glessen, eine *dezentrale* ortsnahe Versickerung im Plangebiet nicht möglich, auch scheidet die Einleitung in ein nahegelegenes Oberflächengewässer auf Grund der Topografie aus. In Fortführung zu dem Neubaugebiet „Südöstlich Dansweilerstraße“ wird daher für das vorliegende Plangebiet ein Regenversickerungsbecken (RVB) zur zentralen Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen.

Eingriffe in Natur und Landschaft, Artenschutz

Im weiteren Bauleitplanverfahren werden ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, Kompensationsmaßnahmen ermittelt und Maßnahmen zum Ausgleich ergriffen. Eine inzwischen bereits durchgeführte Prüfung zum Vorkommen planungsrechtlicher Arten im Plangebiet (ASP Stufe I und II) ergaben keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die gegen eine Durchführung der Planung sprechen.

Archäologie

Anfang 2019 wurden vor Ort archäologische Untersuchungen durchgeführt. Nach Abschluss dieser Arbeiten und Auswertung der Befunde bestehen seitens des Amtes für Bodendenkmalpflege in Bonn keine Bedenken gegen eine Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich des beabsichtigten Bebauungsplanes.

Gestaltungssatzung

Die örtlichen Bauvorschriften werden im weiteren Verfahren als separate Gestaltungssatzung erarbeitet. Dabei sollen die Bestimmungen der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 220.1/Glessen „Südöstlich Dansweilerstraße“ weitgehend übernommen werden.

Konzeptionelle Alternativen

Grundsätzliche Alternativen zur derzeitig geplanten Lage der internen Haupteerschließungsstraße wurden schon im Zusammenhang mit den Planungen zum Bebauungsplan Nr. 220/Glessen und dem Bebauungsplan Nr. 220.1/Glessen untersucht, so insbesondere ein weiteres Hineinziehen der Haupteerschließungsstraße in den zentral-östlichen Teil des geplanten Wohngebiets. Diesbezüglich ergaben sich jedoch viele Nachteile, so dass von dieser alternativen Lage in den weiteren Planungen abgesehen wurde: Zunahme der Zerschneidungswirkung durch eine längere Haupteerschließungsstraße, mehr Verkehrslärm, weniger verkehrsberuhigte Zonen, Gefahr von Abkürzungsverkehr, mehr Querungen mit Fußwegen/Grünachsen, Konflikt bezüglich Lage zentrale Spielfläche/Haupteerschließungsstraße, geringere Verkehrssicherheit, höherer Erschließungsaufwand.

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 275/Glessen wurden für Teile der Planung alternative Lösungen diskutiert. Die wichtigsten Themen werden nachfolgend kurz dargestellt:

So wurde u.a. eine alternative Lage der KITA *westlich* der Haupteerschließungsstraße geprüft, aber wieder verworfen, da in der nun geplanten Lage östlich der Haupteerschließungsstraße ein größerer Einzugsbereich ohne eine notwendige Querung dieser Haupteerschließungsstraße erzielt wird. Ausreichende Stellplätze (ca. 17) können auf dem KITA-Grundstück bereitgestellt werden. Weitere Parkplätze stehen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

Von einem größeren Anteil an Mehrfamilienhäusern als gegenwärtig vorgesehen wurde abgesehen, da das derzeitige Mischungsverhältnis von ca. $\frac{3}{5}$ Wohnungen in Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen einerseits und ca. $\frac{2}{5}$ Wohnungen in Mehrfamilienhäusern andererseits sowohl hinsichtlich der sich daraus ergebenden zukünftigen Sozialstruktur als auch der Nachfrage als ausgeglichen und somit gut angesehen wird. Bei zusätzlichen Mehrfamilienhäusern, z.B. östlich der KITA, wird nach ersten Berechnungen auch eine ausreichende Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kreisverkehrs „Brauweilerstraße“/„Dansweilerstraße“ nicht mehr erreicht werden.

Von einer am Anfang der Konzeptionserarbeitung noch angedachten Überbauung der KITA mit Wohnungen wurde im Weiteren abgesehen, da dieses evtl. später zu Konflikten zwischen KITA- und der Wohnnutzung kommen kann. Gleichwohl wird hier aber eine Pflegeeinrichtung, insbesondere für die Tagespflege, oberhalb der zweigeschossigen KITA für möglich und daher planungsrechtlich hinsichtlich eines dritten Geschosses, für einen Teilbereich auch eines vierten Geschosses (Staffelgeschoss), offen gehalten.

Eine zunächst noch geplante Spielfläche in der Grünzone am östlichen Rand wurde zugunsten einer möglichst großen Spielfläche im zentralen Bereich des Wohngebietes nicht weiter verfolgt.

Auch Alternativen zur Anordnung der einzelnen Erschließungsstraßen, der Auf- und Verteilung der verschiedenen Haustypen, der Lage und Größe der Grünflächen sowie die Wegebeziehungen wurden untersucht und diskutiert, führten aber letztendlich zu der nun vorliegenden städtebaulichen Konzeption.

Sonstiges

Dieser Vorlage ist ein Übersichtsplan, ein detaillierter Gestaltungsplan zur geplanten Bebauung, der zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfes, der Entwurf der Textlichen Festsetzungen sowie der Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. Die 'Artenschutzrechtliche Prüfung' sowie die 'Archäologische Sachverhaltsermittlung', einschließlich der dazugehörigen Stellungnahme des Amtes für Bodendenkmalpflege, Bonn, werden in der Sitzung ausliegen und können bei Bedarf den Fraktionen vorab zur Verfügung gestellt werden. 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 (Ifd. 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 von dem 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 Vorhabenträger wird über einen Städtebaulichen Vertrag geregelt.

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.