

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister	Verantwortliches Dezernat III					Vorlage Nr.: 543/2018 öffentlich		
FBL: Frau Bergmoser AbtL: Herr Ulbrich Verfasser/in: Hr. Barutowicz	Mitzeichnungen					Beschl.-K.	Nach- haltigkeit	
	II	6.2	6.3	6.4	Stadt- werke			

Vorgesehene Beratungsfolge

Gremium	Datum
A.f. Planung und Umwelt	14.02.2019
Rat	26.02.2019

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. 292/Quadrath-Ichendorf "Am Kirchacker" in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB
a) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB
b) Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
c) Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Beschlussvorschlag

Zu a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 292/Qu „Am Kirchacker“ wird gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB und in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB beschlossen.

Plangeltungsbereich:

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

Zu b) Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

Zu c) Für den Bebauungsplan Nr. 292/Qu 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 sollen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 292/Qu „Am Kirchacker“ sowie dessen öffentliche Auslegung in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB beschlossen werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, die im Plangebiet bestehende Wohnbebauung zu sichern, um auf diese Weise dem Bedürfnis der Bevölkerung nach bezahlbarem Wohnraum nachzukommen.

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

2. Sachverhalt

Im Zuge des Flüchtlingsunterbringungs-Maßnahmengesetzes aus dem Jahr 2015 hat der Rat der Kreisstadt Bergheim, aufgrund des besonderen Handlungsdrucks, am 27. Oktober 2015 den Bau mehrerer Reihenhäuser als Wohnunterkunft für Geflüchtete u. a. im Stadtteil Quadrath-Ichendorf beschlossen. Als befristete Sonderregelung ermöglichte § 246 BauGB die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften abweichend von bestehendem Baurecht. Um die Folgenutzung des im Jahre 2016 errichteten Wohnquartiers an der Straße „Zum Kirchacker“ zu erhalten, setzt § 246 (17) BauGB die planungsrechtliche Sicherung bis spätestens zum 31. Dezember 2019 voraus. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 292/Qu „Am Kirchacker“ ist für die im Außenbereich (§ 35 BauGB) befindliche Fläche für eine geordnete städtebauliche Entwicklung i. S. d. § 1 (3) BauGB erforderlich.

Die Verwaltung beabsichtigt, die vorhandene Wohnbebauung, bestehend aus 14 Reihenhäusern in drei Hausgruppen, mittelfristig als Sozialwohnungsbau bestehen zu lassen. Auch perspektivisch soll das Plangebiet weiterhin dem Wohnzweck dienen. Die Fläche befindet sich derzeit im Besitz der Kreisstadt Bergheim.

Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch

Beim Bebauungsplan Nr. 292/Qu „Am Kirchacker“ handelt es sich um eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB. Mit dieser Regelung ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB auch für Flächen im Außenbereich zeitlich befristet möglich, sofern diese der Zulässigkeit von Wohnnutzungen dienen und sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Durchführung des § 13 b im Zusammenhang mit § 13 a BauGB. Nach Letzterem wird u. a. auf die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und den Umweltbericht nach § 2 a BauGB verzichtet. Darüber hinaus kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden.

Grundlagen und bisheriges Planungsrecht

Im derzeitig gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

Inhalt des Bebauungsplans

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 292/Qu beinhaltet im Wesentlichen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, von öffentlichen Grünflächen sowie einer Fläche für Versorgungsanlagen. Da das Bebauungsplangebiet bereits vollständig erschlossen sowie bebaut ist und die vorherrschende kleinteilige Wohnnutzung auch in Zukunft bestehen bleiben soll, orientieren sich die getroffenen Festsetzungen weitestgehend an der Bestandssituation vor Ort.

Die Entsorgung des anfallendem Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung über die örtliche Mischwasser-Kanalisation. Die innere Erschließung des Plangebiets ist durch eine in West-Ost-Richtung verlaufende Straße mit abschließender Wendemöglichkeit gesichert.

Eingriff / Ausgleich

Da der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB aufgestellt werden soll, wird durch die Eingriffe in den Naturhaushalt kein Ausgleich fällig. Die Eingriffe gelten gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange wurden im Bauleitplanverfahren durch eine Artenschutzprüfung der ersten Stufe (Vorprüfung) berücksichtigt.

Verkehrsgutachten

Das Verkehrsgutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Schluss: Das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus der Wohnbebauung „Am Kirchacker“ kann ohne Weiteres vom Straßennetz und von dem maßgeblichen Knotenpunkt aufgenommen werden. Es kommt zu keinen Einschränkungen des Verkehrsflusses. Aus Sicht der Leistungsfähigkeit sind keine Handlungsmaßnahmen in der Rote-Kreuz-Straße, Domackerstraße und in der Straße Am Kirchacker erforderlich. Die Stichstraße Am Kirchacker mit einer Breite von ca. vier Metern kann das geschätzte zukünftige Verkehrsaufkommen aufnehmen. Für Besucher steht u. a. ein Parkplatz mit ca. 16 Stellplätzen zur Verfügung, der derzeit auch von Friedhofsbesuchern genutzt wird.

Gestaltungssatzung

Begleitend zum Bebauungsplanentwurf wurden eine Gestaltungssatzung samt Gestaltungsplan erstellt, die als Anlage dieser Vorlage beigelegt sind.

Unterlagen zum Bauleitplanverfahren

Nähere Einzelheiten zur Planung können dem Bebauungsplanentwurf und der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden. Das Verkehrsgutachten sowie die Artenschutzprüfung zum Bauleitplanverfahren werden in der Sitzung ausliegen und stehen bei Bedarf den Fraktionen zur Verfügung.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist nach Vorgabe der Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte (§ 246 (15) BauGB) bis spätestens zum 31. Dezember 2019 erforderlich. Alternativen werden seitens der Verwaltung nicht gesehen.

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

Die erforderlichen Personal- und Sachkosten sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim enthalten.

5. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB. Die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen werden dem Ausschuss für Planung und Umwelt bzw. dem Rat der Kreisstadt Bergheim zur Beschlussfassung vorgelegt.

6. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Mit der Fassung der o. g. Beschlüsse kann das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie dessen Offenlage eingeleitet werden.