

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 349/2025 öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: III FBL: Herr Gal AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Dehnrich	FBL 5	8.3	4.3	9.1	9.2
	9.3	SWBM			
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium				Datum	
A.f. Planung und Städtische Betriebe				30.10.2025	

TOP	Bebauungsplan Nr. 218.3/Ahe "An der Kapelle -3" a) Information über die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB b) Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
------------	--

Beschlussvorschlag

- a) Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Äußerungen zum Bebauungsplan Nr. 218.3/Ahe „An der Kapelle -3“ werden zur Kenntnis genommen. Den Stellungnahmen und Beschlussvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.
- b) Für den Bebauungsplan Nr. 218.3/Ahe „An der Kapelle -3“ werden die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplans Nr. 218.3/Ahe „An der Kapelle -3“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Wohngebietes zu schaffen.

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

2. Sachverhalt

Mit Blick auf den demografischen Wandel und den steigenden Wohnraumbedarf soll im Zuge der nachhaltigen Stadtentwicklung im Süden des Stadtteils Ahe ein Baugebiet mit einem Mehrgenerationenansatz entwickelt werden.

Im Stadtteil Ahe stellt der Planbereich zwischen der K 34 „Am Kapellenkreuz“ und der K 19 „Wiedenaustraße“ im Zusammenhang mit der städtebaulichen Rahmenplanung eine sinnvolle Ortsabrundung dar. Ziel ist es, den Gesamtbereich je nach Bedarf in einzelnen Bauabschnitten zu entwickeln. Der erste Bauabschnitt wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 218.1 / Ahe „An der Kapelle – 1“ realisiert, der zweite Bauabschnitt befindet sich mit dem Bebauungsplan Nr. 218.2 / Ahe „An der Kapelle – 2“ in der Umsetzung.

Bauleitplanverfahren

Der Rat der Kreisstadt Bergheim fasste in seiner Sitzung am 16.12.2024 den Beschluss zur **Aufstellung** des Bebauungsplans Nr. 218.3/Ahe „An der Kapelle -3“.

Im Rahmen seiner Sitzung am 05.12.2024 hat der Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe für den Bebauungsplan Nr. 218.3/Ahe „An der Kapelle -3“ die **frühzeitige Unterrichtung** der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.

Die o. g. Beteiligungsverfahren zur frühzeitigen Unterrichtung erfolgten in der Zeit vom 03.02.2025 bis einschließlich 07.03.2025. Eine Auflistung der im Rahmen dieser Verfahren eingegangenen Äußerungen und die dazugehörigen Abwägungs- und Beschlussvorschläge der Verwaltung sind in Form einer tabellarischen Übersicht dargestellt und der Vorlage als Anlage beigelegt.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar.

Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht ein ausgewogenes Wohnquartier mit einem breiten Angebot für verschiedene Nutzergruppen vor. Das städtebauliche Konzept beinhaltet zweigeschossige Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschoss entlang der Wiedenastraße.

In den Mehrfamilienhäusern sollen altersgerechte Wohnungen sowie Microapartments angeboten werden. Im südlichen Mehrfamilienhaus sind im Erdgeschoss Flächen für Dienstleister, wie beispielsweise Friseure, Apotheken, Physiotherapeuten oder eine Arztpraxis, vorgesehen. Die beiden Mehrfamilienhäuser werden mit Flachdächern ausgestattet, die mit einer extensiven Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen versehen werden. Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch, in Form von Doppelparksystemen und Stellplätzen abgebildet.

Im weiteren Bereich sieht das Konzept Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen als Wohnraumangebot für Familien vor.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Wesentlichen über die Wiedenastraße. Hier wird ein neuer Knotenpunkt mit einem Linksabbieger ins Plangebiet geschaffen.

Das Plangebiet wird durch Baumpflanzungen innerhalb und einem breiten Begrünungstreifen mit Bäumen und Heckenpflanzungen im südöstlichen Randbereich des Plangebietes als Ortsrandeingrünung begrünt.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist im Norden an den Nesselweg und im Osten an die Wiedenastraße (K 19) angebunden. Die HAUPTerschließung erfolgt über den geplanten neuen Knotenpunkt an der Wiedenastraße. Mit dem in der Umsetzung befindlichen Bebauungsplan Nr. 218.2/ Ahe „An der Kapelle – 2“ wird von dieser Seite eine zusätzliche Anbindung des Plangebietes an das Straßennetz erfolgen.

Planinhalt

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes und der fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägten Umgebung werden folgende Arten der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Westen von bestehenden Wohngebieten umgeben. Zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild, zur Begrenzung der Flächenversiegelung und um überdimensionierte Gebäude aus Gründen des Nachbarschutzes zu verhindern, werden daher die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Gebäudehöhen im Plangebiet begrenzt. Ziel ist, ein harmonisches Erscheinungsbild zu erreichen.

Im Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei für die an die Umgebungsbebauung angrenzenden Wohngebiete begrenzt. An der Wiedenastraße sind Mehrfamilienhäuser mit mehreren Wohneinheiten vorgesehen, hier werden drei Vollgeschosse zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und entsprechen in ihren Abgrenzungen weitestgehend dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept. Die Anordnung der Baugrenzen wird so gewählt, dass ausreichend Spielraum zur baulichen Nutzung des Grundstückes zur Verfügung steht und die städtebauliche Zielsetzung der Bebauung möglich ist.

Ver- und Entsorgung

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 der vorhandenen Kanalisation im Bereich Nesselweg zugeführt und zur Kläranlage abgeleitet.

Gemäß § 44 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.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in das Retentionsbecken südwestlich des Plangebiets eingeleitet, welches mit der Realisierung des angrenzenden Baugebiets bereits hergestellt wurde. Im Hinblick auf das nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen wieder ansteigende Grundwasser, ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf privaten Grundstücken nicht zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen ist in dem Fall dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB betrachtet und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts benannt.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Im Rahmen der Erstellung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurde eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen. Gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verbleibt nach Umsetzung des Bebauungsplans unter Anwendung der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008 ein ökologisches Defizit in Höhe von -40.350 Biotopwertpunkten.

Der externe Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Kompensation des ökologischen Defizits) erfolgt entsprechend der Ausgleichsverpflichtung von 40.350 Biotopwertpunkten über externe Ausgleichsflächen. Diese liegen in der Gemeinde Rhede in der Gemarkung Krommert, Flur 114, Flurstück 11, Flur 115, Flurstücke 7, 8, 18, 19, 20, 21, 22, Flur 116, Flurstücke 7, 8, 10, Flur 117, Flurstücke 6, 19 und Gemarkung Büngern, Flur 112, Flurstücke 2, 12, 19, 22. Auf diesen Flächen wurden in der Vergangenheit ökologische Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt.

Artenschutz

Zu dem Bauleitplanverfahren wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Vorprüfung ASP I, Abschlussbericht – ASP II) durchgeführt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Beachtung der Planungshinweise artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

Soziale Infrastruktur

Entsprechend dem Baulandmanagement der Kreisstadt Bergheim müssen die Kosten für die soziale Infrastruktur, die sich aus dem zusätzlichen Angebot an Wohneinheiten im Stadtteil ergeben vom Investor übernommen werden. Hierbei handelt es sich um mögliche Infrastrukturfolgekosten für Kindertagesstätten, Grundschulen und Spielflächen. Die entsprechende Regelung erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Vertrages. Für die geplanten Wohneinheiten für 55+ Wohnen, erfolgt im Städtebaulichen Vertrag eine Regelung, wie die Bindung dieser Wohneinheiten an die angegebene Altersgruppe dauerhaft gewährleistet werden kann.

Städtebauliche Verträge

Durch die geplante Wohnbebauung entsteht ein zusätzlicher Bedarf in der sozialen Infrastruktur an Spiel- und Freizeitflächen, Plätzen für Kindertageseinrichtungen und an Grundschulplätzen. Die Übernahme der Kosten für den zusätzlichen Bedarf in der o. g. sozialen Infrastruktur durch den Vorhabenträger wird durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Des Weiteren wird durch einen weiteren städtebaulichen Vertrag die Herstellung bzw. Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Kreisstadt und dem Vorhabenträger geregelt. Einzelheiten zu diesen Ausgleichsmaßnahmen können dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen werden.

Die Entwürfe der städtebaulichen Verträge können in der Sitzung seitens der Ausschuss- und Ratsmitglieder eingesehen werden.

Des Weiteren wird bis zum Satzungsbeschluss noch ein städtebaulicher Vertrag zur Erschließung des Baugebietes erarbeitet.

Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 BauO NRW (Gestaltungssatzung)

Parallel zum Bebauungsplan wurde eine Gestaltungssatzung erarbeitet. In dieser wurden bauordnungsrechtliche Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, im Wesentlichen zu Fassaden, zur Dachform, zur Dacheindeckung, zur Farbgestaltung der Fassaden und Dacheindeckungen und zu Werbeanlagen, formuliert.

Einzelheiten der Planung

Einzelheiten der Planung können den dieser Vorlage beigefügten Planunterlagen entnommen werden. Diese beinhalten den Übersichtsplan, die Abwägungstabelle sowie die Entwürfe der nachfolgend aufgeführten Unterlagen: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans, Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan, Umweltbericht sowie die Gestaltungssatzung – Satzungstext, Plan, Begründung –.

In der Sitzung wird der Bebauungsplanentwurf aushängen.

Des Weiteren werden die aus dem Planverfahren resultierenden Gutachten, in der Sitzung ausliegen und können den Fraktionen bei Bedarf vorab zur Verfügung gestellt werden.

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

Auf die Weiterführung des Bauleitplanverfahrens wird verzichtet. Als Konsequenz ist die 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 der Vorhabenträger gemeinsam mit der Kreisstadt Bergheim Planungsrecht schaffen möchte. Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Die für die Durchführung des Verfahrens erforderlichen Personalkosten sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim enthalten.

5. Darstellung der klimaschutzrelevanten Auswirkungen (ab 1. Quartal 2021)

Die geplante Bebauung führt kleinräumig zu einer Veränderung des Lokalklimas durch Luftstauungen und Wärmespeicherung infolge der Versiegelung der Flächen und durch die Speicherung von Wärme in den Baukörpern. Inwieweit es hier zukünftig zu einer Auswirkung auf die Luft durch die zukünftigen Heizungsanlagen kommt, ist abhängig von gesetzlichen Vorschriften und der Energiekonzeption der zukünftigen Energieversorgung im Plangebiet.

6. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB)

- a) im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- b) im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen werden den zuständigen Fachausschüssen bzw. dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt.

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Mit der Fassung der o. g. Beschlüsse können die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut an der Planung beteiligt werden.