

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 253/2025 öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: III FBL: Herr Gal AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Kuhpfahl	FBL 5	4.3	8.2	8.3	9.1
	9.2	9.3	SWBM		
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium				Datum	
A.f. Planung und Städtische Betriebe				25.06.2025	

TOP	Bebauungsplan Nr. 307 / Fliesteden "Auf den Dreißig Morgen" a) Information über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB b) Beschluss über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB
------------	---

Beschlussvorschlag

- a) Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Den Stellungnahmen und Beschlussvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.
- b) Für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 307 / Fliesteden „Auf den Dreißig Morgen“ werden gem. § 4a (3) BauGB die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplans Nr. 307 / Fliesteden „Auf den Dreißig Morgen“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Wohngebiets mit Kindertagesstätte am nordwestlichen Rand des Stadtteils Fliesteden zu schaffen.

Mit den o. g. Beschlüssen sollen über die im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen entschieden und die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an einer inzwischen geänderten Planung erneut beteiligt werden.

2. Sachverhalt

Im Fokus der Planung steht die Entwicklung eines gesamtheitlichen Wohngebiets und eine optimale städtebauliche Arrondierung im nordwestlichen Ortsrandbereich von Fliesteden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 307 / Fliesteden „Auf den Dreißig Morgen“ besteht die Möglichkeit, den Bereich für Wohnungsbau zu entwickeln und den Stadtteil langfristig als attraktiven Wohnstandort zu erhalten.

Bauleitplanverfahren

Der Rat der Kreisstadt Bergheim fasste in seiner Sitzung am 13.02.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 307 / Fliesteden „Auf den Dreißig Morgen“.

Im Rahmen seiner Sitzung am 02.02.2023 hat der Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe für den Bebauungsplan Nr. 307 / Fliesteden „Auf den Dreißig Morgen“ die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen. Die beiden Verfahren zur frühzeitigen Unterrichtung erfolgten in der Zeit vom 08.03.2023 bis einschließlich 11.04.2023.

Im Rahmen seiner Sitzung am 22.02.2024 hat der Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe für den Bebauungsplan Nr. 307 / Fliesteden „Auf den Dreißig Morgen“ die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die Durchführung der Beteiligungsverfahren erfolgte in der Zeit vom 28.03.2024 bis einschließlich 15.05.2024.

Eine Auflistung der im Rahmen dieser Verfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungs- und Beschlussvorschläge der Verwaltung sind in Form einer tabellarischen Übersicht dargestellt und zur Information und hinsichtlich des Umgangs mit den Stellungnahmen zur Beschlussfassung dieser Vorlage beigefügt.

Anlass und Erfordernis eines erneuten Beteiligungsverfahrens

Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung erfolgten nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom 28.03. – 15.05.2024 hinsichtlich der technischen Planung des Vorhabens notwendige Änderungen, die auch Einfluss auf die Festsetzungen im Bebauungsplan haben. So mussten beispielsweise die Straßenausbauhöhen (Gradienten mit Höhen) sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen geändert werden.

Die für das Bauleitplanverfahren erforderlichen Gutachten und die Entwürfe der Planzeichnung, der Textlichen Festsetzungen, der Begründung und des Umweltberichts mussten entsprechend den Änderungen angepasst werden.

Aufgrund der o. g. Änderungen besteht die Erforderlichkeit, eine erneute Beteiligung durchzuführen.

Hinsichtlich der bisherigen Planung wird auf die Vorlage Nr. 572 / 2023 im Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe vom 22.02.2024 verwiesen. Die neue Planung ist den beigefügten sowie den in der Sitzung ausliegenden Unterlagen zu entnehmen.

Einzelheiten der Planung

Dieser Vorlage sind ein Übersichtsplan sowie die Entwürfe der nachfolgend aufgeführten Planunterlagen beigefügt:

- Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Umweltbericht
- Gestaltungssatzung (Satzungstext, Plan, Begründung)

Die Abwägungstabelle befindet sich zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage noch in der finalen Abstimmung und wird zeitnah nachgesendet.

In der Sitzung werden neben dem Entwurf des Bebauungsplans die Erschließungsplanung, inkl. Straßenausbauplanung, sowie die zugrundeliegenden Fachgutachten / gutachterliche Stellungnahmen aushängen bzw. ausliegen:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP I / II)
- Baugrundgutachten
- gutachterliche Stellungnahmen zur Deklarationsanalytik an Bodenmischproben für Ausschreibungszwecke und zur Bezugnahme auf die Messergebnisse der Grundwasser-Messstelle „27/937251“
- Bericht zur Entwurfsplanung Niederschlagsentwässerung
- Gutachten zur Verkehrsuntersuchung
- Sicherheitsaudit

Die Fachgutachten 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 Aufstellung des Bebauungsplans wird verzichtet. Als Konsequenz ist eine angestrebte wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich nicht möglich.

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

Die Kosten für die städtebaulichen Leistungen und die aus dem Planverfahren resultierenden Fachgutachten werden vom Vorhabenträger übernommen. Die für die Durchführung des Verfahrens erforderlichen Personalkosten sind im Haushalt der Kreisstadt enthalten.

Die Übernahme der Kosten für den zusätzlichen Bedarf in der sozialen Infrastruktur durch den Vorhabenträger sowie an der Erschließung des Gebiets wird im Rahmen entsprechender städtebaulicher Verträge geregelt.

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

Mit der geplanten baulichen Entwicklung des Plangebietes wird es zu Versiegelungen von Flächen, zu Barrierewirkungen durch die Neubauten hinsichtlich der Luftströme sowie Immissionen durch den Verkehr kommen. Durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes und Vorschriften der Gestaltungssatzung, z. B. Pflanzgebotsfestsetzungen, sollen diese Auswirkungen reduziert werden.

Die Durchführung der Planung führt entsprechend dem Umweltbericht zu keiner bewertbaren Änderung der derzeit planerisch gegebenen klimatischen Entwicklung.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind Maßnahmen vorgesehen, die der Klimaanpassung dienen, wie z. B. die Errichtung der Gebäude mit einer Wärmeversorgung über Luftwärmepumpen, wodurch der CO₂-Verbrauch gegenüber herkömmlichen Heizsystemen wie Öl oder Erdgas deutlich reduziert wird. Zudem sollen klimaresiliente Baumarten im Neubaugebiet gepflanzt werden, welche eine innerörtliche Überhitzung des Mikroklimas zusammen mit anderen grünordnerischen Maßnahmen im Planungsgebiet drosseln können.

6. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger*innen erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben 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
- c) im Rahmen einer für diesen Bebauungsplanentwurf erforderlichen erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB

Die eingegangenen 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 (s. Beschlussvorschlag) können das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans fortgeführt und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut an der Planung beteiligt werden.