

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 525/2024 öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: III FBL: Herr Gal AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Kuhpfahl	8.2	8.3	9.1	9.2	9.3
	SWBM				
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium				Datum	
A.f. Planung und Städtische Betriebe				23.01.2025	
Rat				27.01.2025	

TOP	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 311 / Paffendorf „Nordwestl. Heckenstraße“ a) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB b) Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
------------	---

Beschlussvorschlag

- a) Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 311 / Paffendorf „Nordwestl. Heckenstraße“ wird gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Das Planverfahren wird nach § 12 BauGB durchgeführt.

Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich wird durch den beigegefügtten Übersichtsplan (siehe Anlage 1) näher bestimmt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Beschlussvorschlag für den Ausschuss für Planung und städtische Betriebe

- b) Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 311 / Paffendorf „Nordwestl. Heckenstraße“ wird die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 311 / Paffendorf „Nordwestl. Heckenstraße“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zentralen Seniorenquartiers zu schaffen.

Mit den o. g. Beschlüssen sollen das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 311 / Paffendorf „Nordwestl. Heckenstraße“ eingeleitet und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt werden.

2. Sachverhalt

Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Der Caritasverband für den Rhein-Erft-Kreis hat den Neubau eines Seniorenquartiers mit einem Seniorenzentrum und maximal 30 Seniorenwohnungen zum Ziel. Insgesamt sollen ca. 80 vollstationäre Pflegeplätze entstehen. Das Plangebiet liegt im Nordwesten Paffendorfs an der K41 und ist ca. 500 m vom Stadtteil Glesch entfernt. Mit dieser zentralen Lage sind beide Stadteile sowie der nächstgelegene Supermarkt (ca. 250 m) am Kreisverkehr und die Erft (ca. 400 m) nordöstlich davon gut zu erreichen.

Vorgesehen ist die Sicherung der Fläche im Bebauungsplan als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Einrichtung für Senioren“, um die bestehende hohe Nachfrage nach entsprechenden Wohnangeboten für ältere Menschen in Bergheim zu decken.

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Regionalplan Köln

Im aktuell gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Köln (Stand 2003) wird das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Die Ortsteile Glesch und Paffendorf liegen ebenfalls im „allgemeinen

Freiraum- und Agrarbereich".

Derzeit befindet sich der Regionalplan Köln in der Neuaufstellung. Im Entwurf zur Neuaufstellung wird die Fläche weiterhin als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Zusätzlich wird sie im westlichen Teil mit der Signatur „Regionale Grünzüge“ überlagert.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 311 / Paffendorf „Nordwestl. Heckenstraße“ soll der Flächennutzungsplan über das Verfahren zur Aufstellung der 158. FNP-Änderung in eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Einrichtung für Senioren“ geändert werden.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans LP1 „Tagebaurekultivierung Nord“ des Rhein-Erft-Kreises. Laut diesem soll mit neuen Pflanzungen in der verarmten oder neu geschaffenen Landschaft eine neue Grundstruktur von gliedernden und belebenden Biotopelementen aufgebaut sowie die vorhandene Struktur ergänzt oder zusätzlich Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 1,2 ha. Als Grundlage für den Bebauungsplan dient ein städtebauliches Konzept für das geplante Seniorenquartier. Dieses sieht ein Hauptgebäude als Seniorenzentrum (Größe ca. 2.270 m²) mit Wohngruppen, zwei Nebengebäuden (Größe je ca. 520 m²) mit Seniorenwohnungen und eine Parkanlage (Größe ca. 4.650 m²) vor.

Entlang der K41 sind 24 Stellplätze und eine Zufahrt für die von dort erschlossenen maximal 30 Seniorenwohnungen vorgesehen. Die Seniorenwohnungen sind in zwei Gebäude mit jeweils zwei Geschossen und einem Nicht-Vollgeschoss aufgeteilt. Hinter den Seniorenwohnungen befindet sich eine Parkanlage mit einem Brunnen und daran angrenzend das Seniorenzentrum mit Wohngruppen.

Das Seniorenzentrum ist dreigeschossig geplant und besteht aus einem U-förmigen Hauptgebäude, das sich um einen begrünten Innenhof legt. An der nördlichen Ecke wird das Gebäude ergänzt um ein Eingangsgebäude mit einer eingeschossigen Cafeteria, Empfang, Küche, Verwaltung und Andachtsraum.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes sind weitere 20 Stellplätze und Fahrradständer mit einer Zufahrt vorgesehen. Gegenüber sind weitere Fahrradstellplätze zu finden. Zwischen den Stellplätzen und dem Haupteingang befindet sich der Quartiersplatz mit einer Wasserfläche und weiteren 6 Stellplätzen und 2 behindertengerechten Stellplätzen. Im gesamten Plangebiet sind Bäume verteilt. Entlang der Bahntrasse ist ein Lärmschutzwall geplant. Im gesamten Plangebiet sind zwei spezielle Feuerwehraufstellflächen vorgesehen.

Verkehrliche Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet südöstlich durch die K41. Etwa 100 m nördlich befindet sich ein Kreisverkehr mit ca. 33 m Durchmesser und begrünter Verkehrsinsel. Die Zufahrt zum Seniorenzentrum soll über die K41 erfolgen in einem Abstand von etwa 100 m zum Kreisverkehr.

Ver- und Entsorgung

Die zukünftige Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Infrastruktur und dem bedarfsgerechten Ausbau der Strom-, Wasser-, Wärme- und Kommunikationsstruktur.

Entwässerung

Im Zuge der Planung wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Niederschlagswasser soll vor Ort versickern, mit der Option einer Dachbegrünung als bevorzugtes Entwässerungsmanagement.

Auswirkungen der Planung

Durch die vorgesehene Planung werden von den ca. 1,2 ha (12.000 m²) etwa 40 Prozent der Fläche, also ca. 4.800 m², versiegelt.

Insbesondere durch Begrünung der Flachdächer des Hauptgebäudes (Seniorenzentrum) mit einer Fläche von etwa 2.200 m², der beiden Nebengebäude (Wohnhäuser für Senioren) mit einer Gesamtfläche von ungefähr 1.000 m² sowie der geplanten Parkanlage (ca. 4.650 m²) soll dieser Eingriff u. a. reduziert werden.

Artenschutz

Eine Artenschutzvorprüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt, um im Vorfeld ein Eintreten von Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen und artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Sollten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen notwendig erscheinen, werden diese über den Bebauungsplan gesichert.

Landschaftspflegerischer Begleitplan

Im weiteren Bauleitplanverfahren erfolgt mit der Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Belange der Bodendenkmalpflege

Über das Vorkommen von Bodendenkmälern und / oder archäologischen Funden ist aktuell nichts bekannt. Da sich im Geltungsbereich des nördlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 296 / Gl „Feuerwehrgerätehaus Glesch & Paffendorf“ ein eingetragenes Bodendenkmal aus der Jungsteinzeit befindet, ist das Vorkommen weiterer Funde im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 311 / Paffendorf „Norwestl. Heckenstraße“ jedoch nicht auszuschließen.

Immissionsschutz

Im weiteren Verfahren wird eine schalltechnische Untersuchung in Bezug auf die Bildung von Schallimmissionen durchgeführt.

Einzelheiten der Planung

Dieser Vorlage sind der Übersichtsplan des Geltungsbereichs des B-Plans und die Vorentwürfe der nachfolgend aufgeführten Planunterlagen beigelegt: Städtebauliches Konzept, Ziele und Zwecke zum Bebauungsplan (Teil A) sowie der Umweltbericht (Teil B).

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

Auf die Aufstellung des Bebauungsplans wird verzichtet. Als Konsequenz ist die Errichtung eines Seniorenquartiers mit Seniorenzentrum und Seniorenwohnungen 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 in Abstimmung mit der Kreisstadt Bergheim Planungsrecht schaffen möchte. Die Sachkosten für den Bebauungsplan 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)

Mit dem geplanten Baugebiet wird es zur Versiegelung von ehemals landwirtschaftlich genutzter Fläche durch das geplante Seniorenquartier, zu einer Barrierewirkung durch die neuen Gebäude hinsichtlich der Luftströmungen sowie zu Schadstoffemissionen durch die zukünftigen Heizungsanlagen und den Verkehr kommen.

Durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes, z. B. durch die Dachbegrünung der Gebäude des Seniorenquartiers (Hauptgebäude Seniorenzentrum, zwei Wohnhäuser für Senioren), sollen diese Auswirkungen reduziert werden.

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 dem zuständigen Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe bzw. dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

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