

Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung

Aufhebung

Begründung – Entwurf –

Inhalt

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung – Planerische Ausgangssituation | 3 |
| 1.1 | Lage des Aufhebungsbereiches | 3 |
| 1.2 | Verfahren | 3 |
| 1.3 | Planungsrechtliche Situation | 3 |
| 2 | Gründe für die Aufhebung | 3 |
| 2.1 | Städtebauliche Sanierungsmaßnahme | 3 |
| 2.2 | Zukünftige Nutzung für das Bebauungsplangebiet | 4 |
| 2.3 | Aufhebung des Bebauungsplans | 4 |
| 3 | Auswirkungen der Aufhebung | 4 |
| 3.1 | Planungsrecht | 4 |
| 3.2 | Erschließung | 4 |
| 4 | Umweltbelange | 5 |
| 4.1 | Ökologischer Ausgleich | 5 |
| 4.2 | Umweltbericht | 5 |
| 4.3 | Artenschutz | 5 |

Teil A Städtebauliche Planung

1 Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung – Planerische Ausgangssituation

1.1 Lage des Aufhebungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Kenten. Der Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung umfasst das Gebiet des ehemaligen Hochhauses Albrecht-Dürer-Allee 4-6 sowie die südlich davon liegenden Garagen.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan und der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.

1.2 Verfahren

Die Aufstellung der o.g. Bebauungsplanänderung wurde vom Rat der Stadt Bergheim mit Beschluss vom 16.04.1969 eingeleitet. Der Bebauungsplan wurde am 03.07.1970 rechtsverbindlich.

1.3 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 27/Bm „Stettiner Straße“ wurde 1969 rechtsverbindlich und diente der Schaffung der baulichen Voraussetzungen für das Stadterweiterungsgebiet in dem Bereich. Bereits kurz nach Beschluss des Bebauungsplanes wurde die 1. Änderung aufgestellt, um die Verwirklichung des dort zu diesem Zeitpunkt geplanten Wohnhochhauses zu ermöglichen. Die Bebauungsplanänderung ermöglichte im Wesentlichen durch eine höhere Geschossigkeit und ein größeres Baufenster eine größere Ausnutzung des Grundstückes.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/Bm „Stettiner Str.“ setzt in seinem nördlichen Bereich ein Mischgebiet fest. Darin befindet sich ein Baufenster für einen „eingeschossigen Großraumladen“ des Weiteren wird eine offene Bauweise, eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 1,2 und ein Flachdach festgesetzt. Im südlichen Bereich des Baufensters sind abweichend davon maximal 16 Geschosse möglich.

Südlich des festgesetzten Baufensters befinden sich Garagenanlagen.

2 Gründe für die Aufhebung

2.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Das Hochhaus an der Albrecht-Dürer-Allee 4-6 in Kenten mit seinen 16 Vollgeschossen abzureißen war schon seit 2003 ein Projekt im Projekt "Soziale Stadt Bergheim Süd-West". Die 95 Wohnungen und zahlreichen Geschäftseinheiten im Erdgeschoss waren baulich, optisch und technisch in sehr schlechtem Zustand. Viele Wohnungen konnten nicht mehr vermietet werden und es zogen in den letzten 20 Jahren mehr und mehr Menschen mit sozialen Problemlagen in das Gebäude.

2006 beschloss die Kreisstadt in diesem Zusammenhang eine Sanierungssatzung u.a. für den Bereich des Hochhauses. In diesem Jahr hatte die Kreisstadt Bergheim darüber hinaus versucht, die Immobilie in einer Zwangsversteigerung zu erwerben.

Jedoch konnte das Ziel, das Hochhaus zu erwerben erst 2016 mit dem Kauf von einer luxemburgischen Immobiliengesellschaft erreicht werden.

Um das Ziel des Abrisses des Hochhauses zu erreichen, wurden danach die verbliebenen ca. 30 belegten Wohnungen entmietet.

Zeitgleich wurden die technischen und rechtlichen Vorbereitungen für den Abriss des Hochhauses getroffen. Der Abriss konnte dann Anfang 2018 beginnen und wurde Anfang 2019 abgeschlossen.

2.2 Zukünftige Nutzung für das Bebauungsplangebiet

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme in Bergheim SüdWest bestehen aktuell Pläne, auf der Fläche des abgerissenen Hochhauses eine öffentliche Grünfläche sowie öffentliche Parkplätze zu realisieren. Hierfür erhielt die Kreisstadt Bergheim Ende 2017 Fördermittel im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Zukunft Stadtgrün“.

2.3 Aufhebung des Bebauungsplans

Die durch die Bebauungsplanänderung geschaffenen Baurechte werden nach dem Abriss des Hochhauses auf absehbare Zeit nicht mehr umgesetzt und entsprechen auch nicht mehr den städtebaulichen Zielvorstellungen der Kreisstadt Bergheim. Die in Diskussion stehenden zukünftigen Nutzungen des Plangebietes bedürfen keiner Schaffung von neuem Planungsrecht. Unter Berücksichtigung dieser Bewertung kann der Bebauungsplan einschließlich der Änderung aufgehoben werden und eine zukünftige Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile) erfolgen. Eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung ist damit gewährleistet.

3 Auswirkungen der Aufhebung

3.1 Planungsrecht

Grundsätzlich bleibt durch die Aufhebung des Bebauungsplans die Zulässigkeit der vorhandenen Nutzungen bestehen. Nach erfolgter Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27, 1. Änderung kann eine Beurteilung über die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – erfolgen, d.h. eine zukünftige Bebauung muss sich in Art und Maß in die bestehende Wohnbebauung einfügen.

3.2 Erschließung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27, 1. Änderung werden keine Veränderungen an der derzeitig vorhandenen Erschließungssituation hervorgerufen. Die äußere Erschließung des Aufhebungsbereichs erfolgt wie bisher über die Albrecht-Dürer-Allee. Hierüber ist auch der Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßennetz gewährleistet.

4 Umweltbelange

4.1 Ökologischer Ausgleich

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach der Umgebungsbebauung. Bei Betrachtung des baulichen Umfeldes kann nach § 34 BauGB davon ausgegangen werden, dass weitergehende Baurechte, als jene, die durch den Bebauungsplan eingeräumt werden, nach Aufhebung nicht entstehen.

Insofern sind durch die Aufhebung – unabhängig von den städtischen Planungen für das Gebiet – aufgrund der geringen städtebaulichen Veränderungen, die mit der Aufhebung des Bebauungsplans einhergehen mit keinen nennenswerten Eingriffen in den Naturhaushalt und Landschaftsschutz zu rechnen. Gesonderte Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich, da zulässige Eingriffe in Gebieten nach § 34 BauGB nicht ausgleichspflichtig sind. Ein gesonderter Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, in dem Eingriffs- und Ausgleichsregelungen bilanziert und geregelt werden, ist daher nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der zum heutigen Zeitpunkt durch die Kreisstadt Bergheim im Plangeltungsbereich geplanten öffentlichen Grünfläche kann in Zukunft sogar mit einer ökologischen Aufwertung der Fläche gerechnet werden.

4.2 Umweltbericht

Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 Abs. 4 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zum Plan ist, darzustellen. Entsprechend § 1 Abs. 8 BauGB gilt dieses auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen. Der Umweltbericht wird im Rahmen des weiteren Verfahrens erstellt.

4.3 Artenschutz

Der Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung enthält keine Festsetzungen, die in Bezug auf die Belange des Artenschutzes von Bedeutung sind. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden somit artenschutzrechtliche Belange nicht berührt, da Eingriffe in schützenswerte Biotopstrukturen nicht erfolgen.

Bei der Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB können dennoch artenschutzrechtliche Belange betroffen sein, wenn z.B. vorhandene Grünstrukturen auf den privaten Grundstücken entfernt werden. Daher kann es erforderlich sein, im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

Der Umweltbericht wird im Laufe des Verfahrens erstellt.