Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister	Verantwortliches Dezernat III	Vorlage Nr.: 343/2019 öffentlich

FBL: Frau Bergmoser AbtL: Herr Ulbrich Verfasser/in: Hr. Barutowicz	Mitzeichnungen						Beschl.-K.	Nach-haltigkeit
	FBL 1	6.2	6.3	6.4	Stadt-werke			

Vorgesehene Beratungsfolge	
Gremium	Datum
A.f. Planung und Umwelt	19.09.2019

Hinweis: Anlagen zur Sitzungsvorlage sind nur anlässlich der erstmaligen Beratung der Angelegenheit im Ausschuss beigefügt.
Bewahren Sie die Anlagen für Folgeberatungen bitte auf.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

[ ] Vorlage ist haushaltsrelevant (siehe Ziffer 4 der Vorlage).
- [ ] für das lfd. Haushaltsjahr
- [ ] für Folgejahre

[X] Ortsbürgermeister/in wurde informiert. Gem. § 16 Abs. 1 Hauptsatzung besteht somit die Gelegenheit zur Stellungnahme.

TOP Bebauungsplan Nr. 294/Zieverich "Kreispolizeibehörde"
Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Beschlussvorschlag

Für den Bebauungsplan Nr. 294/Zieverich „Kreispolizeibehörde“ 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 Bebauungsplans Nr. 294/Zieverich „Kreispolizeibehörde“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Kreispolizeibehörde im Stadtgebiet der Kreisstadt Bergheim zu schaffen.

2. Sachverhalt

Der Rat der Kreisstadt Bergheim hat in seiner Sitzung am 08.04.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 294/Zieverich „Kreispolizeibehörde“ gefasst. Dieser umfasst den Bereich eines potenziellen Standorts für den Neubau einer Kreispolizeibehörde. Im Zusammenhang einer europaweiten Ausschreibung, welche durch die Kreispolizeibehörde Rhein-Erft-Kreis seit dem 15.03.2019 durchgeführt wird, wurden seitens der Kreisstadt zunächst drei mögliche Standorte für das Bieterverfahren zur Wahl gestellt. Bei dem konkreten Bereich neben dem Toom-Baumarkt liegen die gesamten relevanten Flurstücke im Eigentum der Kreisstadt Bergheim. Um den Standort für eine potenzielle Nutzung durch die Kreispolizeibehörde weiter zu qualifizieren, muss das Planungsrecht an dieser Stelle angepasst werden. Bis zum 24.02.2020 soll das Bieterverfahren zu Ende gebracht und ein Bieter benannt sein, welcher das Grundstück erwirbt und das Gebäude nach den entsprechenden Vorgaben der Ausschreibung errichtet sowie langfristig an die Kreispolizeibehörde vermietet. Konkrete Entwürfe der verschiedenen Bieter werden der Kreisstadt Bergheim im weiteren Planungsverlauf vorgelegt.

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

Die Schaffung von Planungsrecht geschieht parallel zum Bieterverfahren. Die frühzeitige Unterrichtung auf Basis des Geltungsbereichs sowie der Erläuterungen zu städtebaulichen Rahmenbedingungen (s. Anlage) dient zur frühzeitigen Ermittlung relevanter Belange für das Planverfahren.

Aktuelles Planungsrecht

Die heute überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46/Bm. Der Bebauungsplan „Sportzentrum“ setzt für die Flächen ein Sondergebiet „SO – Einzelhandelsbetriebe“ fest. Läden, Geschäfte und Verbrauchermärkte sind in den Festsetzungen ausgeschlossen. Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 294/Zieverich „Kreispolizeibehörde“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46/Bm in diesem Bereich außer Kraft gesetzt.

Im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim ist das Plangebiet seit der 102. Änderung im Mai 2006 als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel Fachmärkte: Baumarkt, Autozubehör- oder Kfz-Werkstattbetriebe und Waschstraße sowie Möbelhandel und Tiernahrungshandel“ dargestellt. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 294/Zieverich soll die Darstellung in eine Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Kreispolizeibehörde“ geändert werden. Aus diesem Grund wird die 144. Flächennutzungsplanänderung „Kreispolizeibehörde“ – Stadtteil Zieverich im Parallelverfahren durchgeführt. Der Beschluss zur Aufstellung der 144. Änderung des Flächennutzungsplans wird dem Rat mit Vorlage Nr. 349/2019 vorgelegt.

Inhalt des Bebauungsplans

Das Maß der baulichen Nutzung wurde den Bietern bereits in den Rahmenbedingungen durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhen vorgegeben. Die Fläche wird als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Kreispolizeibehörde“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Maße der baulichen Nutzung werden gemäß der Baunutzungsverordnung vorgegeben. Demnach beträgt die GRZ höchstens 0,8, die GFZ 2,4. Die Gebäudehöhe darf 15,0 Meter nicht überschreiten und orientiert sich damit an den bestehenden Gebäuden des Wohnparks Zieverich. Eine Höhenabstufung hin zum westlich gelegenen niedrigeren Baumarkt ist vorzusehen. Neben der maximalen Gebäudehöhe wird die Geschossigkeit auf vier Vollgeschosse begrenzt.

Über die Sportparkstraße findet die Haupterschließung des Geländes statt. Gegenüber der Johannes-Kepler-Straße, im Bereich des Flurstücks 151, soll keine Zufahrt zur Kreispolizeibehörde vorgesehen werden, um bestehende Bäume und Gehölze zu erhalten. Aufgrund des vorhandenen Parkdrucks aus der umliegenden Wohnbebauung sind die Parkplätze in der Sportparkstraße möglichst zu erhalten. Stellplätze für die Kreispolizeibehörde sollen auf dem Baugrundstück vorgesehen werden. Die Straße An der Erfttalstraße soll voraussichtlich als zweite, untergeordnete Zu- und Abfahrt zur Verfügung stehen und muss entsprechend ertüchtigt werden.

Hinsichtlich umweltrelevanter Festsetzungen geben die Rahmenbedingungen vor, dass Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Flächen für Photovoltaik vorzusehen sind, um den Anforderungen des Klima- und Umweltschutzes gerecht zu werden.

Im Zuge des Verfahrens werden erforderliche Fachgutachten erstellt, aus denen sich weitere Festsetzungen ergeben können. Der Informationsstand für das zum Beschluss stehende Vorverfahren ist in einem zusammenfassenden Dokument als Anlage beigefügt. Zusätzlich liegt die Übersicht des Geltungsbereichs bei.

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

Keine.

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

Der Bebauungsplan umfasst stadteigene Grundstücke. Die aus dem Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans resultierenden Kosten sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim enthalten. Die Grundstücke werden voraussichtlich an einen Investor veräußert.

5. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB)
a) im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
b) im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB.

6. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Mit dem o. g. Beschluss wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeleitet.