

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 509/2022 öffentlich			
Dezernat: III FBL: Frau Bergmoser AbtL: Frau Carola Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Kuhpfahl		Mitzeichnungen			
		1.3	6.4	SWBM	
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
A.f. Planung und Städtische Betriebe					15.12.2022
Rat					19.12.2022

TOP Bebauungsplan Nr. 305 / Quadrath-Ichendorf "Nordwestlich Zum Frenser Feld"
a) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB
b) Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beschlussvorschlag

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 305 / Quadrath-Ichendorf „Nordwestlich Zum Frenser Feld“ wird gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Plangeltungsbereich:

Der Plangeltungsbereich wird durch den beigegeführten Übersichtsplan (s. Anlage) näher bestimmt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Beschlussvorschlag für den Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe

- b) Für den Bebauungsplan Nr. 305 / Quadrath-Ichendorf „Nordwestlich Zum Frenser Feld“ 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

Zielsetzung ist es, kurz- bis mittelfristig gewerbliche Bauflächen in der Kreisstadt Bergheim zu aktivieren. Dies kann durch die Bereitstellung von kommunalen und interkommunalen Flächen erfolgen, aber auch durch Aktivierung von Bauflächen in der Verfügbarkeit Dritter. Mit dem Bebauungsplan Nr. 305 / Quadrath-Ichendorf „Nordwestlich Zum Frenser Feld“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung gewerblicher Bauflächen geschaffen werden.

Mit den o. g. Beschlüssen sollen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Bebauungsplanvorentwurf und dem Entwurf der Begründung erfolgen.

2. Sachverhalt

Im Bereich des „Technologiepark West“, der eine Fläche von etwa 170.000 m² umfasst, sind derzeit ca. 70 Betriebe mit insgesamt 450 Mitarbeitern tätig. Der Parkbetreiber beabsichtigt die Neustrukturierung der nördlichen, untergenutzten Teilfläche. Bauliche Anlagen sind nur in geringem Umfang vorhanden. Geplant ist die Errichtung einer gewerblichen Einheit für Lager, Produktion oder Distribution nebst Büroflächen in flexiblen Größenordnungen im Norden des Plangebietes.

Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung sind die Nachverdichtung und Neustrukturierung der Gewerbefläche, die Schaffung von neuen qualifizierten Arbeitsplätzen und die Neuordnung der Erschließung der Teilfläche.

Zudem sollen schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung durch eine geeignete Anordnung der Baukörper vor Immissionen bewahrt werden. Zu diesem Zweck soll das Emissionsverhalten der Betriebe beispielsweise durch eine Lärmemissionskontingentierung eingeschränkt werden.

Des Weiteren sind die Belange des Natur- und Artenschutzes zu beachten.

Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird im Norden durch die Eisenbahnstrecke zwischen Köln und Bedburg sowie die hieran anschließende Bebauung südlich der Fischbachstraße / L 361, im Nordosten durch die Sandstraße, im Süden durch weitere Flächen der ehemaligen Bundeswehr-Liegenschaft und im Westen durch die Straße „Zum Frenser Feld“ begrenzt. Insgesamt umfasst das Gebiet des Bebauungsplans eine Fläche von ca. 6,7 ha.

Das städtebauliche Konzept sieht den Bau einer zusammenhängenden, vorwiegend eingeschossigen Halle mit südwestlich vorgelagerten Verkehrsflächen in Form von Zufahrten, Andienungsbereichen sowie Parkplätzen und einem Wendebereich vor. Die Halle soll eine Ausdehnung von etwa 400 m x 71,3 m bzw. 95,4 m aufweisen und in vier Hallensegmente mit unterschiedlicher Grundfläche und Tiefe gegliedert werden. Die einzelnen Teilabschnitte umfassen neben den Lagerflächen auch Büro- sowie Sanitär- und Sozialräume, die in zweigeschossiger Bauweise geplant sind. Diese sind in den Hallenbaukörper integriert. Die geplante Halle weist eine Grundfläche von etwa 35.165 m² auf. Die Gebäudehöhe soll bei etwa 14,5 m liegen. Innerhalb der Gebäudekörper sollen die nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben möglich sein.

Die Erschließung der geplanten Gewerbefläche und der dort vorgesehenen Nutzungen erfolgt ausschließlich über die Straße „Zum Frenser Feld“. Über eine Grundstückszufahrt wird eine im Plangebiet gelegene Privatstraße erschlossen, die südwestlich der geplanten Halle verläuft. Die Straße endet in einer Wendeanlage im Nordwesten des Planbereichs. Eine Durch- und Zufahrt zur Sandstraße ist nicht beabsichtigt. Nordöstlich der Straße liegen die Anlieferungsflächen bzw. Laderampen sowie Pkw-Stellplätze für Beschäftigte. Südwestlich der Privatstraße sind zudem Lkw-Stellplätze vorgesehen. Nordwestlich der projektierten Halle wird zur Erfüllung der brandschutzrechtlichen Auflagen eine Feuerwehrumfahrt mit entsprechenden Aufstellflächen geplant. Über eine separate Grundstückszufahrt bindet die Feuerwehrezufahrt an die Straße „Zum Frenser Feld“ an und endet an der geplanten Wendeanlage. Zudem sieht das Konzept entlang der Sandstraße die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung vor. Die an die Halle seitlich und rückwärtig anschließenden Flächen sollen begrünt werden.

Einzelheiten der Planung

Weitere Einzelheiten der Planung können den beigegeführten Unterlagen entnommen werden. Diese beinhalten den **Übersichtsplan**, einen **Vorentwurf zum Bebauungsplan** sowie einen **Textteil in Form einer Begründung mit Umweltbericht**. Weitere Untersuchungen bzw. Fachgutachten und eine Konkretisierung der Bebauungsplanung werden nach Vorliegen der Stellungnahmen aus den Vorverfahren durchgeführt.

Haupt-, Personal-, Wirtschaftsförderungs- und Strukturwandelausschuss

Gemäß der Zuständigkeitsordnung des Rates der Kreisstadt Bergheim wirkt der Haupt-, Personal-, Wirtschaftsförderungs- und Strukturwandelausschusses bei Bauleitplanverfahren in Gewerbegebieten mit. Die Sitzung des Haupt-, Personal-, Wirtschaftsförderungs- und Strukturwandelausschusses vom 13.12.2022 wurde auf den 29.11.2022 vorverlegt. Aufgrund dieser Vorverlegung wurde der für den 13.12.2022 terminierte Haupt-, Personal-, Wirtschaftsförderungs- und Strukturwandelausschuss abgesagt.

Die Mitwirkung des Haupt-, Personal-, Wirtschaftsförderungs- und Strukturwandelausschusses bzgl. des Bebauungsplanes Nr. 305 / Quadrath-Ichendorf „Nordwestlich Zum Frenser Feld“ wird im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgen.

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

Auf die Aufstellung des Bebauungsplans wird verzichtet. Als Konsequenz ist die planungsrechtliche Absicherung des Gewerbegebiets nicht möglich.

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

Mit der Ausnahme der Personal- und Sachkosten für die Durchführung des Verfahrens werden alle mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung verbundenen Kosten von dem Vorhabenträger übernommen.

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, durch Beseitigung der heute dort vorhandenen Bäume 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 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

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 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt werden.