

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 466/2022 1. Ergänzung öffentlich			
Dezernat: III FBL: Frau Bergmoser AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Frau Hoffmann		Mitzeichnungen			
		FBL 1	3.3		
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
A.f. Planung und Städtische Betriebe					17.11.2022

TOP Bebauungsplan Nr. 99 Pulheim, Gewerbegebiet Pulheim Süd West und Teilbereichsänderung Flächennutzungsplan Nr. 16.9 Pulheim, Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme der Kreisstadt Bergheim

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der Kreisstadt Bergheim zum Bebauungsplan Nr. 99 Pulheim, Gewerbegebiet Pulheim Süd West und zur Teilbereichsänderung Flächennutzungsplan Nr. 16.9 Pulheim im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird beschlossen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Zielsetzung ist die Berücksichtigung der Belange der Kreisstadt Bergheim im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 99 Pulheim, Gewerbegebiet Pulheim Süd West und zur Teilbereichsänderung Flächennutzungsplan Nr. 16.9 Pulheim im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

2. Sachverhalt

Mit Schreiben vom 20.10.2022 hat die Stadt Pulheim die Kreisstadt Bergheim über die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 99 Pulheim, Gewerbegebiet Pulheim Süd West und zur Teilbereichsänderung Flächennutzungsplan Nr. 16.9 Pulheim informiert und um eine Stellungnahme bis zum 23.11.2022 gebeten.

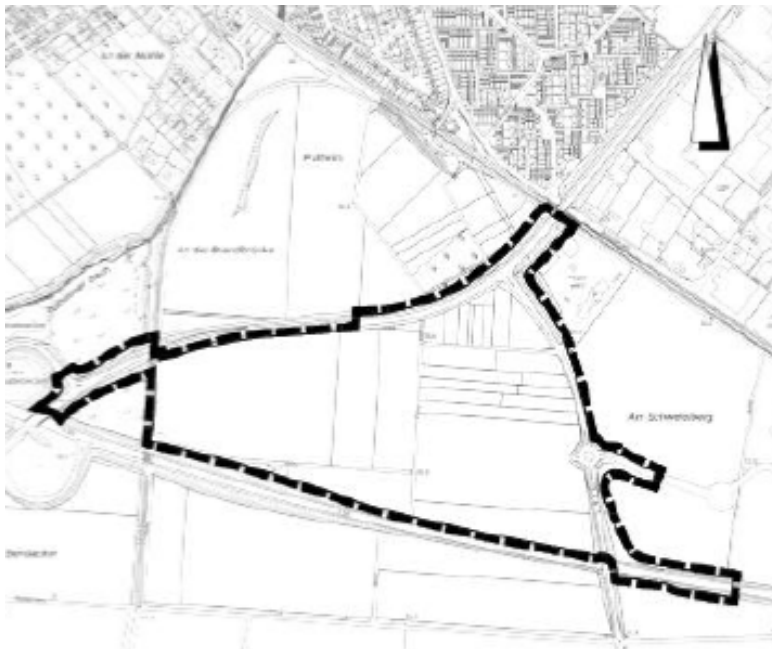
Die entsprechenden Planunterlagen können auf der Internetseite der Stadt Pulheim (<https://www.pulheim.de/bauen-wohnen/bauleitplaene/aktuelle-bauleitplanverfahren.php>) eingesehen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 Pulheim, Gewerbegebiet Pulheim Süd West wurde am 02.02.2010 vom Rat der Stadt Pulheim beschlossen. Der Planungsausschuss der Stadt Pulheim hat am 14.09.2022 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB mit einem überarbeiteten Entwurfskonzept (Erneuerung des Beschlusses wegen modifizierter Planung) beschlossen.

Die Aufstellung der damit verbundene Teilbereichsänderung Nr. 16.9 des Flächennutzungsplanes der Stadt Pulheim wurde bereits am 04.12.2019 im Planungsausschuss der Stadt Pulheim beschlossen. Am 14.09.2022 hat der Planungsausschuss die Erneuerung des Beschlusses (Vorlage: 303/2019) und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB beschlossen. Beide Verfahren werden nun im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 99 Pulheim, Gewerbegebiet Pulheim Süd West grenzt unmittelbar an den ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bereich des Bebauungsplan Nr. 161 Bereich Möbelhaus Segmüller und der entsprechenden Teilbereichsänderung 20.1 des Flächennutzungsplanes

der Stadt Pulheim und schließt die Zufahrt zum Möbelhaus Segmüller zur Segmüller Allee ebenso ein, wie Teilstücke der B 59 und L 183. Dabei ist die Anlage einer direkten Zufahrt von der B 59 zum neuen Gewerbegebiet und zum Möbelhaus Segmüller über die K 6 und eine Verlegung der K 6 nördlich des Kreisverkehrs (Anschlusspunkt der inneren Erschließung vom Gebiet des Möbelhauses Segmüller und des neuen Gewerbegebietes Pulheim Süd West) bis zur L 183 (Bonner Straße) geplant.



Geltungsbereich B-Plan Nr. 99 Pulheim, Gewerbegebiet Pulheim Süd West

Planungsanlass und Vorhaben

Der Planungsanlass ist die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes auf einem ca. 21 ha großen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Areal im Süden des Stadtteils Pulheim zwecks Ansiedlung auswärtiger Unternehmen sowie der Erweiterung von Bestandsunternehmen.

Geplant ist ein Gewerbegebiet mit einem breiten Branchenmix. Logistik soll - bis auf einen DHL-Standort - ausgeschlossen werden. Der Einzelhandel soll ebenfalls weitgehend ausgeschlossen werden, mit Ausnahme des sogenannten Annexhandels; dem möglichen, untergeordneten Verkauf im Gebiet produzierter Waren. Das Nutzungskonzept wird im nächsten Verfahrensschritt (Offenlage) konkretisiert.

Verkehrliche Anpassungen

Die interne Erschließung des Gewerbegebiets wird über den Kreisverkehr (Segmüller) an die K 6 angebunden. Über die K 6 und die L 183 (Bonnstraße) erfolgt die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (B 59, BAB 1 und 4).

Eine Verkehrsuntersuchung hat gezeigt, dass zusätzlich zur eigentlichen Plangebietserschließung Ertüchtigungsmaßnahmen an vorhandenen Straßen bzw. Straßenknoten erforderlich sind, um die ermittelten Verkehrsaufkommenszuwächse aufzunehmen und abzuführen.

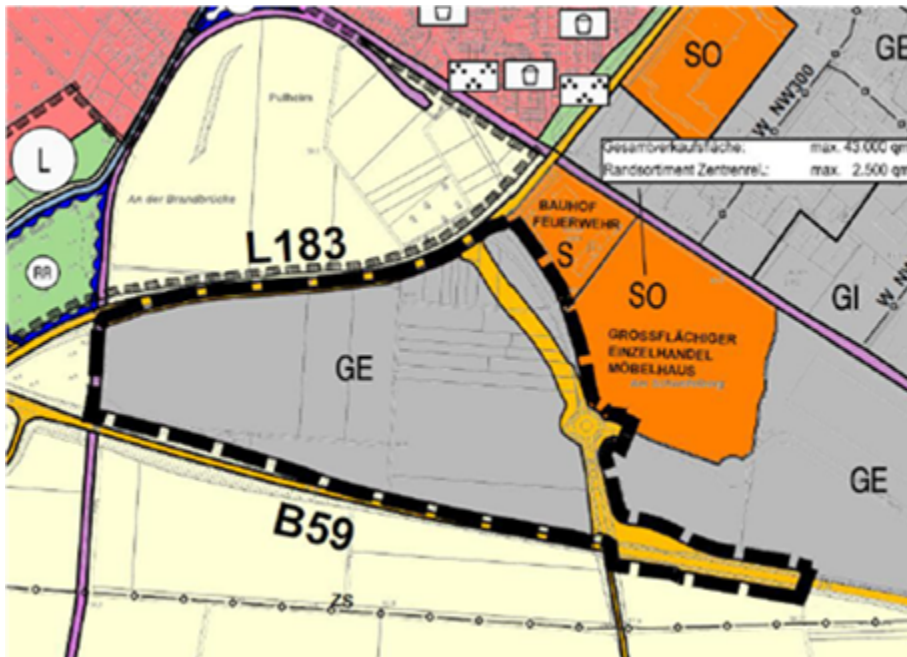
So sollen beispielsweise die K 6 innerhalb des Plangebietes verlegt und die Knoten B 59/Bonnstraße und Bonnstraße/K 6 ertüchtigt werden. Darüber hinaus soll über den Bebauungsplan Nr. 99 die Möglichkeit geschaffen werden, eine Ausfahrt von der B 59 (von Köln kommend) direkt auf die K 6 in Fahrtrichtung Pulheim bzw. auf die Segmüller-Allee zu bauen.

Da das betreffende Verkehrsgutachten und andere Fachgutachten noch nicht in den aktuellen Beteiligungsunterlagen enthalten sind, kann die Kreisstadt Bergheim zu diesem Zeitpunkt noch keine abschließende Stellungnahme abgeben. Dies wird dann im Rahmen der Offenlage erfol-

gen.

Bei den verkehrlichen Untersuchungen wurde auch das neu geplante Wohngebiet (noch kein B-Plan) nördlich der Bonnstraße (L 183) und südlich der Bahnlinie mit betrachtet. Im Rahmen des Förderprogramms Bauland an der Schiene wurde dafür eine Rahmenplanung entwickelt, die auch eine neue Mobilitätsstation am neu geplanten S-Bahn-Halt umfasst (nördlich der Bonnstraße).

Um die Erreichbarkeit des Gewerbegebietes zu erhöhen und dessen Belastung durch den motorisierten Individualverkehr zu senken, soll das neue Gewerbegebiet auch mit ÖPNV erschlossen werden.



Geplante FNP-Änderung Nr. 16.9 Pulheim

Bezug zum Bebauungsplan Nr. 161 Pulheim Möbelhaus Segmüller

Die notwendigen Baumaßnahmen an den überörtlichen Erschließungsstraßen (L 183, K 6 und B 59) für die gemeinsame verkehrliche Erschließung der Gebiete des B-Planes Nr. 99 Gewerbegebiet Pulheim Süd West, des B-Planes Nr. 161 Pulheim Möbelhaus Segmüller und des neu geplanten Wohngebietes nördlich der Bonnstraße sollten auf möglichst realistischen Annahmen des zu erwartenden Verkehrs beruhen.

Die Kreisstadt Bergheim weist daher in ihrer Stellungnahme nachdrücklich darauf hin, dass die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche im Bereich des Möbelhauses Segmüller von derzeit 30.000 m² auf 38.000 m² im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 161 Pulheim Möbelhaus Segmüller aufgrund von planungsrechtlichen Vorgaben und privatrechtlichen Vereinbarungen nicht möglich ist. Die wichtigsten Gründe dafür werden noch einmal erläutert, mit der Bitte um Berücksichtigung bei der Planung.

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

entfällt

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

entfällt

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

entfällt

6. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligungen erfolgen im Rahmen der aktuellen Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und im nachfolgenden Verfahrensschritt (Offenlage) gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

entfällt