

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister	Verantwortliches Dezernat III					Vorlage Nr.: 432/2018 öffentlich		
FBL: Frau Bergmoser AbtL: Herr Ulbrich Verfasser/in: Herr Dieckmann	Mitzeichnungen					Beschl.-K.	Nach- haltigkeit	
	Stadt- werke	1.4	6.2	6.3	6.4			

Vorgesehene Beratungsfolge

Gremium	Datum
A.f. Planung und Umwelt	14.02.2019
Rat	26.02.2019

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

Haushaltsmäßige Auswirkungen

☐	Vorlage ist haushaltsrelevant (siehe Ziffer 4 der Vorlage).
☐	für das lfd. Haushaltsjahr
☐	für Folgejahre
☒	Ortsbürgermeister/in wurde informiert. Gem. § 16 Abs. 1 Hauptsatzung besteht somit die Gelegenheit zur Stellungnahme.

- TOP Bebauungsplan Nr. 287/Paffendorf "Nördl. Friedrich-Bessel-Straße"**
a) Information über die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
b) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 17.09.2018
c) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes
d) Beschluss über den Verzicht einer erneuten Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
e) Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Beschlussvorschlag

- Zu b) Der Beschluss des Rates der Kreisstadt Bergheim vom 17.09.2018 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 287/Paffendorf "Nördl. Friedrich-Bessel-Straße" wird aufgehoben.

Plangeltungsbereich:

Der Plangeltungsbereich wird durch den beigelegten Übersichtsplan – siehe Anlage 1 – näher bestimmt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses.

- Zu c) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 287/Paffendorf "Nördl. Friedrich-Bessel-Straße" wird gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Plangeltungsbereich:

Der Plangeltungsbereich wird durch den beigelegten Übersichtsplan – siehe Anlage 2 – näher bestimmt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Beschlussvorschlag für den Ausschuss für Planung und Umwelt

- Zu a) Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Den Stellungnahmen und Beschlussvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.

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

- Zu d) Von einer erneuten Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wird abgesehen.
- Zu e) Für den Bebauungsplan Nr. 287/Paffendorf "Nördl. Friedrich-Bessel-Straße" werden die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 287/Paffendorf „Nördl. Friedrich-Bessel-Straße“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines im Gewerbepark Bergheim ansässigen Distributionsunternehmens für IT-Komponenten zu schaffen.

Mit der Aufhebung des bisherigen Aufstellungsbeschlusses und der Fassung eines neuen Aufstellungsbeschlusses soll der zwischenzeitlich erforderlichen kleinen Erweiterung des Plangeltungsbereiches im Süden hinsichtlich der Einbeziehung von öffentlichen Parkplätzen Rechnung getragen werden. Hier sollen die Parkplätze von einer Senkrechtaufstellung in Längsparker umgewandelt und die nicht mehr benötigte Fläche dem Unternehmen zugeordnet werden. Mit den Beschlüssen zur Durchführung der öffentlichen Auslegung sollen die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut an der Planung beteiligt werden.

2. Sachverhalt

Mit der Erweiterung der Betriebsfläche soll die langfristige Sicherung und Entwicklung des Distributionsunternehmens für IT-Komponenten am heutigen Betriebsstandort im Norden des Gewerbeparks Bergheim gesichert werden.

Am 17.09.2018 fasste der Rat der Kreisstadt Bergheim den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 287/Paffendorf „Nördl. Friedrich-Bessel-Straße“. In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt am 05.07.2018 beauftragte der Ausschuss bereits die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Diese Beteiligungen erfolgten in der Zeit vom 25.07.2018 bis einschließlich 15.08.2018.

In der o.g. Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt wurde seitens der SPD-Fraktion gegenüber der Verwaltung angeregt, im weiteren Verfahren die vollständige Asphaltierung des landwirtschaftlichen Weges östlich des Unternehmens in Richtung Haltepunkt Paffendorf zu prüfen. Nach Rücksprache der Verwaltung mit dem Vertreter des Unternehmens ist dieser hierzu jedoch nicht bereit. Die Verwaltung wird nun im Weiteren prüfen, ob nicht auf einem anderen Wege diese Asphaltierung finanziert werden kann, z.B. im Zusammenhang mit Maßnahmen an dem Bahnhof Haltepunkt Paffendorf.

Anlass der Planung

Im Zusammenhang mit vergangenen Erweiterungen dieses Unternehmens wurden bereits die 7. Änderung, die 8. Änderung und die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151-2/Paffendorf durchgeführt. Die hier ermöglichten Flächenpotentiale sind jedoch inzwischen ausgeschöpft, so dass das Unternehmen nun beabsichtigt, sein Betriebsgelände in Richtung Nordwesten über den Wirtschaftsweg Desdorfer Weg hinaus zu erweitern. Hier ist die Errichtung einer Halle in mehreren Bauabschnitten mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt ca. 23.800 qm geplant. Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens ist über die Ben-Cammarata-Straße, die über den Kreisverkehr an die K 41 angebunden ist, vorgesehen.

Verlegung des Desdorfer Weges

Für die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen besteht bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 206.3/Paffendorf mit der Ausweisung eines Industriegebietes. Die geplante Halle ist nach derzeitigem Planungsrecht auch bereits umsetzbar. Um eine räumlich-funktionale Verbindung dieser Flächen mit dem bestehenden Standort gewährleisten zu können, ist eine Überbauung des Desdorfer Weges vorgesehen. Der Desdorfer Weg muss daher an dieser Stelle gekappt bzw. verlegt werden.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens wurde eine Analyse der Nutzer des Desdorfer Weges und derer Ziele durchgeführt und mögliche alternative Wegeverbindungen geprüft. Der Desdorfer Weg, der von landwirtschaftlichen Fahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern (Beschäftigte und Spaziergänger) genutzt wird, soll auf Grundlage des v. g. Verkehrsgutachtens nun auf die nordöstliche und nordwestliche Seite angrenzend an das zukünftige Betriebsgelände verlegt werden. Damit soll ein barrierefreier Anschluss der neuen Betriebsfläche an die bisherige Betriebsfläche ermöglicht werden. Der neu geplante Wirtschaftsweg berücksichtigt mit Radien von mindestens 8 m und einer Verkehrsflächenbreite von mindestens 6 m auch die Anforderungen von landwirtschaftlichen Fahrzeugen.

Die Flächen im Plangebiet sind bis auf die Flächen des heutigen Wirtschaftsweges, dem Desdorfer Weg, im privaten Eigentum. Zur Herstellung des neuen Wirtschaftsweges als Ersatz für den zukünftig gewerblich zu nutzenden Abschnittes des heutigen Wirtschaftsweges ist ein entsprechender Flächentausch vorgesehen. Hier werden vertragliche Regelungen zwischen der Kreisstadt Bergheim und dem Vorhabenträger getroffen, die bereits in den Grundzügen mit dem Vorhabenträger abgestimmt sind.

Der bisher über den Desdorfer Weg gelegentlich erfolgte Schwerlasttransport von Transformatoren des Unternehmens Amprion wird auch zukünftig über das Betriebsgelände des Distributionsunternehmens möglich sein und planungsrechtlich im Bebauungsplan sowie privatrechtlich zwischen dem Distributionsunternehmen und dem Versorgungsträger gesichert. Hier ist in Abstimmung mit Amprion ein Durchlass im Gewerbebau mit Rolltor geplant.

Sonstiger wesentlicher Inhalt der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 287/Paffendorf umfasst eine Fläche von 4,65 ha. Hiervon entfallen auf das geplante „GI – Industriegebiet“ ca. 4,27 ha. Der Abstand zwischen diesem Industriegebiet und den nächstliegenden Wohnbereichen im Nordosten beträgt ca. 400 m. Auch zum Schutz dieser Wohnbereiche wurden im Bebauungsplan eine Reihe von Festsetzungen getroffen. Diese sind Festsetzungen zum Ausschluss bestimmter Betriebsarten und Anlagen, der Ausschluss bestimmter Nutzungen (z.B. Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen an den Endverbraucher) und die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen, die bestimmte Emissionskontingente nicht überschreiten.

Zur Begrenzung der Höhe des geplanten Gebäudes wurde die maximal zulässige Höhe mit 19,0 m festgesetzt. Dieses Höhenmaß entspricht dem bisher hier schon festgesetzten Höhenmaß des Bebauungsplanes Nr. 206.3/Paffendorf und berücksichtigt bereits auch mögliche technische Anlagen auf dem Dach.

Im Norden des Plangebietes verläuft eine Ferngasleitung (Thyssengas). Die Leitungstrasse einschließlich dem zugehörigen Schutzstreifen ist im Bebauungsplan berücksichtigt. Innerhalb des heutigen Desdorfer Weges verläuft die Trasse einer Wassertransportleitung und diverse Kabelleitungen (Westnetz). Im Zuge der geplanten Überbauung und Verlegung des Desdorfer Weges ist auch die Verlegung der Wassertransportleitung in den neuen Wirtschaftsweg vorgesehen.

Die zwischenzeitlich durchgeführten Kampfmittel- sowie archäologischen Untersuchungen im Plangebiet ergaben keine Hindernisgründe für die beabsichtigte Planung.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch Anschluss an die vorhandene Infrastruktur erfolgen. Zum Thema unbelastetes Niederschlagswasser siehe unter Punkt 'Baugrundtechnische Untersuchungen'.

Baugrundtechnische Untersuchungen

Im Rahmen eines Bodengutachtens wurde u. a. die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht. Danach ist hier eine Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser möglich. Das unbelastete Niederschlagswasser der befestigten Flächen soll soweit wie möglich auf dem Grundstück versickert werden. Im vorliegenden Bebauungskonzept ist daher die Anlage eines Regenversickerungsbeckens am nordöstlichen Rand des Plangebietes innerhalb der Pflanzfläche „B“ vorgesehen.

Insgesamt stellen die Hauptterrassensande und Hauptterrassenkiese im Bereich des Bauvorhabens einen gut tragfähigen Baugrund dar.

Schalltechnische Untersuchung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 287/Pa wird im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes eine Neukontingentierung der bereits im Jahre 2009 für den Bebauungsplan Nr. 206.2/Pa vorgenommene Geräuschkontingentierung erforderlich, um sicherzustellen, dass keine unzulässigen Geräuschemissionen auftreten. Das Plangebiet wurde in zwei Teilflächen aufgeteilt und die zulässigen Emissionskontingente sowie die zulässigen Zusatzkontingente für einzelne Immissionspunkte der Umgebung ermittelt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden dabei auch die baulichen und planerischen Entwicklungen der Umgebung der letzten Jahre berücksichtigt.

Die fachgutachterliche Bewertung stellt fest, dass durch das Vorhaben und durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen keine unzulässigen Lärmemissionen auf die zu betrachtenden Immissionspunkte der Umgebung einwirken. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Maximalansätze für Ladetätigkeiten und Lkw-Bewegungen sowie den Abfahrten der Mitarbeiter werden die Immissionsrichtwerte tags und nachts um mindestens 11 db(A) unterschritten.

Verkehrsgutachten

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde auch das bestehende und zukünftige Kfz-Verkehrsaufkommen für verschiedene Knotenpunkte auch in der weiteren Entfernung getrennt nach Pkw und Lkw ermittelt und die zukünftige Verkehrsentwicklung für verschiedene Fälle (Nullprognose 2030, Planfall 2030 jeweils mit/ohne Umsetzung des geplanten Kompetenzareals :terra nova, Planfall 2021 aus BP 287/Pa ohne :terra nova) bewertet. Die Ergebnisse sind im Detail im Verkehrsgutachten dargestellt. Maßnahmen im Bereich der untersuchten Knoten sind nicht erforderlich.

Artenschutzprüfung

Im Zuge der überschlägigen Prognose der Artenschutzprüfung Stufe I kann für die hier planungs- und vorhabenrelevanten Arten des Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände bei Vorhabenrealisierung nicht eintreten.

Die Durchführung einer vertiefenden Prüfung (ASP Stufe 2) wird als nicht erforderlich angesehen.

Eine Betroffenheit eventuell vorkommender Vogelarten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, ist nicht gänzlich auszuschließen. Da diese Arten weit verbreitet sind und

einen günstigen Erhaltungszustand haben, wird im Regelfall jedoch davon ausgegangen, dass Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht verletzt werden. Der Zerstörung belegter Nester kann durch eine gezielte Bauzeitenplanung entgegengewirkt werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. § 45 Abs. 7 BNatSchG (Zugriffsverbote) können zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden.

Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag

Durch den Bebauungsplan und den damit verbundenen Änderungen an dem bisherigen Planungsrecht ergibt sich eine positive Bilanz von 957 ökologischen Wertpunkten in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und somit keine Erforderlichkeit von externen Ausgleichsmaßnahmen.

Insgesamt werden durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 287/Pa unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der innerhalb des Geltungsbereiches zur Aufwertung beitragenden landschaftspflegerischen Maßnahmen keine unzulässigen Auswirkungen auf die Umwelt verursacht.

Unterlagen in der Vorlage und Gutachten

Nähere Einzelheiten des Bebauungsplanentwurfes Nr. 287/Paffendorf „Nördl. Friedrich-Bessel-Straße“ können den beigegeführten Unterlagen, d. h. den beiden Übersichtsplänen, der Abwägungstabelle aus dem Vorverfahren, der Verkleinerung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes, den Textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag, entnommen werden.

Die in der Begründung aufgeführten Gutachten, d. h. die Baugrundtechnische Untersuchung, das Schallgutachten, das Verkehrsgutachten und die Artenschutzprüfung, werden zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Sitzung ausliegen bzw. aushängen und stehen bei Bedarf den Fraktionen vorab zur Verfügung.

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

Auf die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. auf die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens wird verzichtet. Eine weitere Expansion des Unternehmens wäre dann auf Grund der Trennung der Betriebsflächen nur sehr eingeschränkt, evtl. auf Grund notwendiger betrieblicher Anforderungen an einer zusammenhängenden Betriebsfläche auch gar nicht mehr möglich.

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

Die aus dem Planverfahren zum Bebauungsplan resultierenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

5. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB)

- a) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- b) im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB.

Die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen werden dem Ausschuss für Planung und Umwelt bzw. dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt.

6. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Mit den o. g. Beschlüssen kann das Bebauungsplanverfahren fortgeführt und können die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung erneut beteiligt werden.