

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 235/2023 öffentlich			
Dezernat: III FBL: Herr Gal AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Kuhpfahl		Mitzeichnungen			
		SWBM	FBL 2	FBL 9	8.2 8.3
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
A.f. Planung und Städtische Betriebe					15.06.2023
Rat					19.06.2023

TOP	Bebauungsplan Nr. 296 / Gl „Feuerwehrgerätehaus Glesch & Paffendorf“
	a) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 16.12.2019
	b) Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB
	c) Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beschlussvorschlag

- a) Der Beschluss des Rates der Kreisstadt Bergheim vom 16.12.2019 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 296 / Gl „Feuerwehrgerätehaus Glesch & Paffendorf“ wird aufgehoben.

Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich wird durch den beigefügten Übersichtsplan (siehe Anlage 1) näher bestimmt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses.

- b) Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 296 / Gl „Feuerwehrgerätehaus Glesch & Paffendorf“ wird gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich wird durch den beigefügten Übersichtsplan (siehe Anlage 2) näher bestimmt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Beschlussvorschlag für den Ausschuss für Planung und städtische Betriebe

- c) Für den Bebauungsplan Nr. 296 / Gl „Feuerwehrgerätehaus Glesch & Paffendorf“ 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. 296 / Gl "Feuerwehrgerätehaus Glesch & Paffendorf" ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zentralen Feuerwehrgerätehauses für die Löschzüge der Freiwilligen Feuerwehr Glesch (Jahnstraße 7) sowie Paffendorf (Glescher Straße 63) zu schaffen.

Mit den o. g. Beschlüssen sollen das Bebauungsplanverfahren eingeleitet sowie die Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfs durchgeführt werden.

2. Sachverhalt

Anlass und Ziel der Planung

Im Rahmen der Brandschutzbedarfsplanung ist für die Standorte der Freiwilligen Feuerwehr in Glesch und Paffendorf eine Standortanalyse durchgeführt worden. Die Abdeckung beider Standorte ist durch ihre räumliche Nähe zueinander nahezu identisch. Aufgrund insgesamt sinkender Personalstärken und insbesondere der sinkenden Tagespersonalverfügbarkeit sowie mit Blick auf die erforderlichen Investitionen an den vorhandenen Gebäuden sowie für anstehende Fahrzeugbeschaffungen, wird eine Zusammenlegung der Standorte angestrebt. Hinsichtlich der Erreichbarkeit für die Mitglieder der Einheiten aus beiden Stadtteilen ist die Freifläche an der Verbindungsstraße (K 19) zwischen beiden Stadtteilen ein geeigneter Standort.

Der Rat der Kreisstadt Bergheim hat in seiner Sitzung am 16.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Nr. 296 / Gl „Feuerwehrgerätehaus Glesch & Paffendorf“ beschlossen. Die Vorbereitung zu diesem Beschluss wurde durch zahlreiche Abstimmungen mit der damaligen Abteilung Feuerwehr in Zusammenarbeit mit weiteren Fachabteilungen begleitet. Ein alternativer Standort mit vergleichbaren Vorteilen für die beabsichtigte Nutzung ist nicht ersichtlich.

Im Folgenden sollte seitens der Verwaltung ein detailliertes bauliches Konzept erstellt werden, auf dessen Grundlage das weitere Bauleitplanverfahren erfolgen kann.

Anpassung des Plangeltungsbereichs

Der Plangeltungsbereich wurde auf die erforderliche Größe verkleinert. Ursprünglich umfasste der Geltungsbereich eine Teilfläche der Flurstücke 86 und 87. Dieser wurde auf eine Teilfläche des Flurstücks 87 begrenzt (vgl. Lageplan).

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Regionalplan Köln

Nach den Darstellungen des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Köln – liegt die für eine bauliche Entwicklung anstehende 152. Änderung des Flächennutzungsplans „Feuerwehrgerätehaus Glesch & Paffendorf“ in einem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim ist der Bereich gegenwärtig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren besteht die Erforderlichkeit der **152. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Bergheim „Feuerwehrgerätehaus Glesch & Paffendorf“** im Parallelverfahren. In diesem Kontext wird auf die Beschlussvorlage Nr. 229 / 2023 verwiesen. Der Flächennutzungsplan soll die Darstellung „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ erhalten.

Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,7 ha. Auf diesem Gelände soll ein Gebäude mit einer ca. 1.020 m² umfassenden Grundfläche entstehen. Des Weiteren beinhaltet das Konzept eine

Übungsfläche mit Verkehrsfläche von ca. 2.000 m² und Stellplätze mit Verkehrsflächen von ca. 1.350 m².

Das Gebäude wird abgewinkelt aufgestellt, sodass ein von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandter Innenhof entsteht. Die PKW-Stellplätze befinden sich vor dem Gebäude auf der zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandten Seite.

Die geplante Gebäudehöhe beträgt ca. 8 m über der Geländeoberkante. Neben den Fahrzeughallen, in denen insgesamt 6 Einsatzfahrzeuge auf einer Fläche von 570 m² aufgestellt werden sollen, entstehen 2 weitere Geschosse. Diese dienen dem Aufenthalt und bieten Raum für Sanitärräume, Verwaltungsbereiche und Werkstätten.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die K 19 – Glescher Straße – und die K 41 an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Zufahrt zum Gelände soll über die K 19 erfolgen.

Im weiteren Verfahren wird zur Untersuchung der Verkehrssituation infolge der Planung des Feuerwehrgerätehauses ein Verkehrsgutachten erstellt.

Ver- und Entsorgung

Die zukünftige Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Infrastruktur und dem bedarfsgerechten Ausbau der Strom-, Wasser-, Wärme- und Kommunikationsstruktur.

Entwässerungskonzept

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgaben des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beseitigen. Demnach ist Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Im Zuge der Planung wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Niederschlagswasser soll vor Ort versickern, mit der Option einer Dachbegrünung als bevorzugtes Entwässerungsmanagement.

Grundstückssituation

Nach Beschluss des Bebauungsplans als Satzung soll die Fläche künftig durch Erbbaurechtsvertrag gepachtet werden.

Auswirkungen der Planung

Durch die vorgesehene Planung werden ca. 4.370 m² Fläche versiegelt. Im Südwesten sind 2.360 m² Grünfläche in Form eines Pflanzgebotes vorgesehen. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen Grünstreifen.

Landschaftspflegerischer Begleitplan

Im weiteren Bauleitplanverfahren erfolgt mit der Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Artenschutz

Eine Artenschutzvorprüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt, um im Vorfeld ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen und artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Sollten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen notwendig erscheinen, werden diese über den Bebauungsplan gesichert.

Immissionsschutz

Im weiteren Verfahren wird ein Gutachten in Bezug auf die Bildung von Schallimmissionen durchgeführt.

Belange der Bodendenkmalpflege

Gemäß den Ausführungen des Landschaftsverbands Rheinland (LVR) – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sind innerhalb des Plangebietes bislang keine Bodendenkmäler bekannt, jedoch wurden 1997 nördlich des Plangebietes Teile einer bandkeramischen Siedlung angegraben, deren Ausdehnung bislang nicht festgestellt ist. Darüber hinaus verläuft laut LVR vermutlich in Höhe der Glescher Straße eine römische Straßentrasse, die von Neuss nach Zülpich führt. Es ist daher zu vermuten, dass sich innerhalb des Plangebietes vorgeschichtliche und römische Siedlungsbefunde erhalten haben.

Vor diesem Hintergrund befindet sich die Kreisstadt Bergheim mit Blick auf die Berücksichtigung der Belange der Bodendenkmalpflege in enger Abstimmung mit dem Landschaftsverband Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland.

Einzelheiten der Planung

Dieser Vorlage sind der Übersichtsplan und die Vorentwürfe der nachfolgend aufgeführten Planunterlagen beigelegt: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans, Ziele und Zwecke zum Bebauungsplan (Teil A) sowie der Umweltbericht (Teil B).

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

Auf die Aufstellung des Bebauungsplans wird verzichtet. Die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses für die Stadtteile Glesch und Paffendorf wird nicht ermöglicht.

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

Der Bebauungsplan umfasst Grundstücke im Privateigentum. Diese sollen künftig gepachtet werden.

Die für die Durchführung des Verfahrens erforderlichen Sach- und Personalkosten sowie die aus dem Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans resultierenden Kosten sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim enthalten.

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

Mit dem geplanten Baugebiet wird es zur Versiegelung von ehemals landwirtschaftlich genutzter Fläche durch das geplante Feuerwehrgerätehaus, zu einer Barrierewirkung durch das neue Ge-

bäude hinsichtlich der Luftströmungen sowie zu Schadstoffemissionen durch die zukünftigen Heizungsanlagen und den Verkehr durch Feuerwehreinsätze kommen. Durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes und Vorschriften der Gestaltungssatzung, z.B. Pflanzgebotsfestsetzungen sowie die Dachbegrünung des Flachdaches des Feuerwehrgebäudes sollen diese Auswirkungen reduziert werden.

6. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften 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 Bebauungsplanverfahren eingeleitet und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt werden.