

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 550/2022 öffentlich			
Dezernat: III FBL: N. N. AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Dieckmann		Mitzeichnungen			
		1.3	9.1	9.3	SWBM
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
Haupt-, Personal-, Wirtschaftsförderungs- und Strukturwandelausschuss					24.01.2023

TOP	Bebauungsplan Nr. 259/Paffendorf "INKA :terra nova" a) Informationen über die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 (1) und gem. § 4 (1) BauGB b) Information über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB c) Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung
------------	---

Beschlussvorschlag

- a) Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die dazu vom Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe am 20.09.2022 auf der Grundlage der Stellungnahmen der Verwaltung gefassten Beschlüsse werden nach erneuter Prüfung bestätigt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.
- b) Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Den Stellungnahmen und Beschlussvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.
- c) Der Bebauungsplan Nr. 259/Paffendorf „INKA :terra nova“ wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Unter Berücksichtigung der in § 1 (5) Baugesetzbuch (BauGB) verankerten Oberziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 259/Pa „INKA :terra nova“ - als gemeinsames Projekt der Städte Bergheim, Bedburg und Elsdorf sowie des Rhein-Erft-Kreises und der Grundstückseigentümerin - insbesondere folgende städtebaulichen und umweltbezogenen Zielsetzungen verfolgt:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines 20 ha großen interkommunalen Kompetenzareals für Energie(land)wirtschaft im Bereich der ehemaligen LEP VI- Fläche;
- Entwicklung einer Forschungs- und Entwicklungslandschaft, die insbesondere innovativen Unternehmen aus den Bereichen Energie/Energieeffizienz, Agrobusiness sowie den zuzuordnenden Forschungseinrichtungen einen attraktiven Ansiedlungsraum bietet;
- Anstoß einer qualitätsvollen und nachhaltigen Entwicklung mit Zukunftsimpulsen für die Region.

Gemäß der Zuständigkeitsordnung des Rates der Kreisstadt Bergheim hat bei Bauleitplanverfahren in Gewerbegebieten der Haupt-, Personal-, Wirtschaftsförderungs- und Strukturwandelausschuss an der Bauleitplanung mitzuwirken.

2. Sachverhalt

:terra nova ist ein im Rahmen der Regionale 2010 entwickeltes gemeinsames Projekt der Städte Bergheim, Bedburg und Elsdorf sowie des Rhein-Erft-Kreises, das die Entwicklung einer Zukunftslandschaft für Energie in der bisher vom Tagebau geprägten Region zum Ziel hat. Um diesem Ziel nachzukommen, wurde von den Beteiligten der Zweckverband :terra nova gegründet. Das Projekt wird von der Grundstückseigentümerin unterstützt.

Haupt-, Personal-, Wirtschaftsförderungs- und Strukturwandelausschuss

Gemäß der Zuständigkeitsordnung des Rates der Kreisstadt Bergheim wirkt der Haupt-, Personal-, Wirtschaftsförderungs- und Strukturwandelausschuss 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.

Im Zusammenhang mit der Information der Gremienmitglieder über die Absage der geplanten Sitzung des Haupt-, Personal-, Wirtschaftsförderungs- und Strukturwandelausschusses am 13.12.2022 erfolgte eine Mitteilung zum vorliegenden Tagesordnungspunkt bzgl. der vorgesehenen Vorberatung im Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe am 15.12.2022 und Beschlussfassung im Rat am 19.12.2022.

Nach der Vorberatung des Ausschusses für Planung und Städtische Betriebe im Rahmen der Sitzung am 15.12.2022 fasste der Rat der Kreisstadt Bergheim in seiner Sitzung am 19.12.2022 zum Bebauungsplan folgende Beschlüsse:

- a) *Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die dazu vom Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe am 20.09.2022 auf der Grundlage der Stellungnahmen der Verwaltung gefassten Beschlüsse werden nach erneuter Prüfung bestätigt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.*
- b) *Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Den Stellungnahmen und Beschlussvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.*
- c) *Der Bebauungsplan Nr. 259/Paffendorf „INKA :terra nova“ wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.*

Bezüglich der Anlagen wird auf TOP 7 des Ausschusses für Planung und Städtische Betriebe am 15.12.2022 verwiesen. Die Planunterlagen sind als digitale Version über das Ratsinformationssystem unter dem entsprechenden Tagesordnungspunkt der Sitzung des Ausschusses für Planung und Städtische Betriebe am 15.12.2022 abrufbar.

https://sdnetrim.kdvz-frechen.de/rim4800/tops/?_ =UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZRIw-VeAx1ZKUN9BgaejGQXc

Die Mitwirkung des Haupt-, Personal-, Wirtschaftsförderungs- und Strukturwendausschusses bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 259/Paffendorf „INKA :terra nova“ wird hiermit - wie in der Vorlage Nr. 409/2022 angekündigt - nachgeholt.

Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Ein Baustein dieses Projektes ist das Interkommunale Kompetenzareal für Energie(land)wirtschaft im Bereich der ehemaligen LEP VI-Fläche im Stadtteil Paffendorf. Auf der ursprünglich im Landesentwicklungsplan (LEP) für Großprojekte gesicherten Fläche soll eine auf Energie ausgerichtete Forschungs- und Entwicklungslandschaft entstehen, die insbesondere innovativen Unternehmen aus den Bereichen Energie/Energieeffizienz, Agrobusiness sowie den zuzuordnenden Forschungseinrichtungen einen attraktiven Ansiedlungsraum bieten soll.

Geknüpft an die Zusammenarbeit mit den Kommunen Bedburg und Elsdorf im Rahmen des Zweckverbandes :terra nova, wird das vorhandene Strategiepapier KRAFTRAUM :terra nova zur raumplanerischen Gestaltung fortentwickelt. Die besondere Bedeutung des Areals INKA :terra nova, auch im Rahmen des Strukturwandels wird hierdurch gestärkt, Synergien zu weiteren Projekten im Raum aufgezeigt. Die Kreisstadt Bergheim ist sich der besonderen Lage und Strahlkraft bewusst, sodass die Umsetzung eines Leuchtturmprojektes forciert wird.

Der Zweckverband :terra nova und die Grundstückseigentümerin beabsichtigen auf der Grundlage einer noch abzuschließenden Projektvereinbarung (vgl. Kapitel 'Letter of Intent'), das Areal entsprechend dem o. g. Planungsziel in enger Abstimmung und einer vertraglichen Selbstbindung zu vermarkten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 259/Pa „INKA :terra nova“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein ca. 20 ha großes interkommunales und zweckgebundenes, klimaneutrales bzw. klimaoptimiertes Gewerbegebiet auf Grundlage des o. g. Planungsziels geschaffen werden.

Bisheriges Verfahren

Im Rahmen seiner Sitzung am 27.04.2015 hat der Rat der Kreisstadt Bergheim die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 259/Pa „INKA :terra nova“ gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 23.04.2015 für den Bebauungsplan Nr. 259/Pa „INKA :terra nova“ die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen. Diese erfolgte in der Zeit vom 18.05.2015 bis einschließlich 10.06.2015.

Nach einer Vorberatung und einer Beschlussempfehlung im Haupt-, Personal-, Wirtschaftsförderungs- und Strukturwendausschuss am 30.08.2022 beschloss der Ausschuss Planung und Städtische Betriebe am 20.09.2022 für den Bebauungsplan Nr. 259/Pa „INKA :terra nova“ die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB. Diese erfolgte in der Zeit vom 10.10.2022 bis einschließlich 11.11.2022.

Die im Rahmen der o. g. Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen und die dazugehörigen Abwägungs- und Beschlussvorschläge der Verwaltung sind in Form zweier tabellarischer Übersichten dargestellt und als Anlage beigefügt.

Die Abwägungs- und Beschlussvorschläge aus dem Vorverfahren aus dem Jahre 2015 wurden inzwischen noch einmal aktuell überprüft. Änderungen oder Aktualisierungen haben sich hier nicht ergeben.

Des Weiteren ergaben auch die Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung, bis auf eine Klarstellung in den Textlichen Festsetzungen (siehe. Nr. I 11) und einigen Ergänzungen bei den Hinweisen in den Textlichen Festsetzungen (siehe Nr. III 1, 2, 15-17), keine Änderungen an der bisher vorliegenden Planung. In der Begründung zum Bebauungsplan wurden hierzu dementsprechend Ergänzungen vorgenommen. In den vorgenannten Unterlagen sowie im eigentlichen Bebauungsplan wurden alle Ergänzungen sowie die Klarstellung *kursiv* und mit * gekennzeichnet.

Nach der Vorberatung des Ausschusses für Planung und Städtische Betriebe in der Sitzung am 15.12.2022 fasste der Rat der Kreisstadt Bergheim in seiner Sitzung am 19.12.2022 den Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan.

Plangeltungsbereich

Das Plangebiet an der K 41 grenzt nordwestlich an den bestehenden Industrie- und Gewerbepark. Der Planbereich wird im Südwesten durch den Weg entlang des Elsdorfer Fließes begrenzt und ebenfalls durch den Wirtschaftsweg in nordwestliche Richtung, der teilweise in den Plangeltungsbereich mit einbezogen wird. Das Areal erstreckt sich über eine Länge von ca. 600 m i. M. nach Nord-Osten in Richtung der Ortslage Paffendorf, die Grenze im Südosten bildet die Kreisstraße K 41.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für den Bebauungsplan ist dem Übersichtsplan und der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Planerische Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Teilabschnitt Region Köln - stellt den Planbereich als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar. Der weitgehende Teil des Planbereiches ist verbunden mit der Zielformulierung: „Der zweckgebundene GIB :terra nova dient vorrangig Unternehmensansiedlungen im Bereich der Energietechnologien. Der GIB ist interkommunal von den Städten Bedburg, Bergheim und Elsdorf zu planen und umzusetzen.“

Flächennutzungsplan

Am 09.02.2015 beschloss der Rat der Kreisstadt Bergheim für das Areal die Einleitung der 128. Änderung des Flächennutzungsplans „INKA :terra nova“. Anlass war die Änderung der Darstellung „GI-Gebiet für flächenintensive Großvorhaben gem. Landesentwicklungsplan“ in „Gewerbliche Baufläche“ und „Grünfläche mit Zweckbestimmung Forschungs- und Entwicklungsflur / Zweckbestimmung Regenversickerungsbecken“. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung der Bezirksregierung Köln am 09.04.2019 wurde die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“. Hierin enthalten sind das Landschaftsschutzgebiet „Escher Bach und Elsdorfer Fließ“, welches das Plangebiet am westlichen Rand überlagert, sowie der nach § 23 LG NRW geschützte Landschaftsbestandteil „2 Platanen am Steinkreuz südwestlich von Paffendorf an der K 41“. Beides wurde in der Bebauungsplanung entsprechend berücksichtigt.

Wesentliche Bebauungsplaninhalte

Ziel der Planung

Grundlage der Planung ist der vom Zweckverband :terra nova beauftragte und beschlossene Rahmenplan, der die mögliche Entwicklung des Bereichs perspektivisch und strukturell aufzeigt.

Danach soll in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem bestehenden Gewerbepark Bergheim ein ca. 20 ha großes zweckgebundenes Gewerbegebiet entstehen. Diese aus dem Regionalplan resultierende Zweckbindung sieht vor, auf dem Areal vorrangig Unternehmen aus dem Bereich der Energietechnologien anzusiedeln. Die thematische Bezogenheit auf „Energie“ ist im Rahmenplan nicht näher definiert. Ziel ist es, vorrangig Unternehmen der Energiebranche und deren Teilbereiche für diesen Standort zu gewinnen, die sich nicht auf eine konventionelle Energiegewinnung beschränken, sondern Technologien zur effizienten, umweltverträglichen und wirtschaftlichen Gewinnung, Umwandlung, Transport, Speicherung und Nutzung von Energie entwickeln.

Die effektive Nutzung der Standortvoraussetzungen bzw. Standortvorteile steht bei der Entwicklung des INKA :terra nova - als klimaoptimiertes Gewerbegebiet - im Vordergrund. Vorhandene Impulse und lokale Ressourcen, wie z. B. die Nähe zur Biogasanlage sowie von Solar- und Windenergie, können zukünftig aufgegriffen werden.

Gegenüber der Biogasanlage, zwischen dem Elsdorfer Fließ und dem Gewerbegebiet, ist die Anlage einer Forschungs- und Entwicklungsflur (F&E) vorgesehen. Ein zweites grünes Band soll als gemeinsame Mitte in Form eines Angers ausgebildet werden, der als identitätsstiftendes Merkmal zur Anlage von „Schaugärten“ aus dem Bereich „Energiepflanzen“ konzipiert wurde (s. Kapitel Grünflächen).

Art und Maß der baulichen Nutzung

Obgleich das Plangebiet einen Abstand von mindestens 500 m zu den bestehenden Wohngebieten der Stadtteile Paffendorf und Glesch aufweist, ist eine Gliederung nach zulässigen Nutzungsarten und eine eigenschaftsbezogene Gliederung vorgesehen, um schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden.

Die Gliederung der zulässigen Nutzungsarten orientiert sich an den Empfehlungen des Abstands-erlasses des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 sowie an den „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit. Die eigenschaftsbezogene Gliederung des Baugebietes hinsichtlich seiner Emissionen erfolgte auf der Grundlage von zulässigen Emissionskontingenten (s. Kapitel Immissionsschutz).

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher sowie Anlagen für sportliche Zwecke ebenso unzulässig wie Vergnügungsstätten und bestimmte Unterarten des Einzelhandels (z. B. Sexshops) oder bestimmte Unterarten der nach § 8 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art, wie z. B. Bordelle und bordellartige Betriebe.

Die Obergrenze der zulässigen baulichen Nutzung wird – unter Berücksichtigung der Topografie des Plangebietes – durch die zulässige Höhe über den Bezugspunkt (siehe Planzeichnung) in Kombination mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Baumassenzahl (BMZ) be-

stimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Verkehrliche Erschließung

Das Gewerbegebiet wird auf der Höhe der Ben-Cammarata-Straße an den vorhandenen Kreisverkehr der K 41 angeschlossen. Innerhalb des Plangebietes werden zunächst nur die zwei Haupterschließungsachsen (Planstraßen A und B) planerisch festgeschrieben. Sofern im Zuge der Vermarktung des Geländes und der Umsetzung des Bebauungsplans weitere Erschließungsstraßen erforderlich werden, ist der Bebauungsplan entsprechend anzupassen oder es werden privatrechtliche Vereinbarungen hinsichtlich der weiteren Erschließung getroffen.

Entwässerung

Das gesamte Niederschlagswasser (belastet und unbelastet) wird einem neuen Regenwasserkanal im Plangebiet zugeführt und in Richtung eines neuen Regenversickerungsbeckens (RVB) geleitet. Vor dem RVB ist ein Regenklärbecken angeordnet, das aus dem Regenwasser sedimentierbare Stoffe (Schlamm) und Schwimmstoffe (Fette, Öle) abtrennt. Nach jedem Regen wird der Beckeninhalt entleert und über den Schmutzwasserkanal der Kläranlage zugeführt. Zum Schutz vor Ertrinkung muss das RVB eingezäunt werden. Das RVB ist im Südwesten des Plangebiets mit einer Sohlfläche von ca. 4.400 qm innerhalb der dort festgesetzten großen Grünfläche geplant.

Zur Sammlung und Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird innerhalb des Plangebietes eine Schmutzwasserkanalisation vorgesehen. Die Kanaltrasse soll in den öffentlichen Verkehrsflächen und im Randbereich der geplanten F+E-Fläche verlaufen. Da eine Einleitung des Schmutzwassers an den vorhandenen Kanal in der Walter-Gropius-Straße als Freispiegelleitung nicht möglich ist, muss für das Gewerbegebiet im südwestlichen Bereich des Plangebietes ein Schmutzwasserpumpwerk errichtet werden, damit von dort das Schmutzwasser über eine Druckrohrleitung an den in der Walter-Gropius-Straße liegenden Mischwasserkanal gefördert werden kann.

Grünflächen

Im Bebauungsplan werden private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um:

a) Zentrale Grünachse

Entlang der Haupterschließungsstraße, die vom Kreisverkehr an der K 41 abzweigt, wird eine ca. 17 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Dies begründet sich mit der städtebauliche Zielsetzung, für das Gewerbegebiet eine hochwertige „Mitte“ in Form eines Angers zu schaffen. Dieser Bereich soll als Kommunikationspunkt und Erholungsort für Beschäftigte und Besucher des Gewerbegebietes dienen und gleichzeitig zur Adressbildung und besonderen Identität des Gebietes beitragen.

Diese Grünfläche darf für die Anlage von maximal 2 Erschließungsstraßen, die von der Haupterschließungsstraße in die GE 2-Teilfläche führen können, jeweils unterbrochen werden. Innerhalb der Grünfläche ist die Anlage eines 3,0 m breiten selbstständig geführten Fuß- und Radweges zulässig.

b) Grünfläche „F+E - Forschungs- und Entwicklungsflur“ im Westen

Zwischen dem Elsdorfer Fließ und dem geplanten Gewerbegebiet wird eine ca. 5 ha große Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Forschungs- und Entwicklungsflur“ (F+E) festgesetzt. Hier ist vorgesehen, den Bereich für den Anbau von Energiepflanzen, hochwertiger Nahrungsmittel oder Medizinalpflanzen für den urbanen Raum Köln/Aachen zu nutzen. Daher ist auch die Festsetzung als „private“ Grünfläche begründet.

Ausnahmsweise sind je 2.500 m² Grundstücksfläche je 1 Gebäude und bauliche Anlage, die der Zweckbestimmung „Forschungs- und Entwicklungsflur“ dienen, zulässig. Des Weiteren sind ausnahmsweise untergeordnete Nebenanlagen zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie untergeordnete Nebenanlagen der Digitalisierung zulässig, sofern sie der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche „Forschungs- und Entwicklungsflur“ nicht entgegenstehen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nur außerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Fläche (von Bebauung freizuhaltender Fläche) zulässig.

c) Kleine Grünfläche im Südwesten

Bei dieser an der K 41 angrenzenden, dreieckförmigen und gehölzbestandenen Grünfläche (Zweckbestimmung „Parkanlage“) handelt es sich um eine Ausgleichsfläche, die dem Bau der K41 diene.

c) Kleine Grünfläche im Südosten

Auf dieser ebenfalls an der K 41 gelegenen Grünfläche (Zweckbestimmung „Parkanlage“) befinden sich ein Baudenkmal („Hagelkreuz“) sowie zwei gemäß Landschaftsschutzgesetz geschützte Platanen.

Immissionsschutz

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, welches im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes Emissionskontingente für einzelne Teilflächen festsetzt, so dass an den einzelnen Immissionspunkten (z. B. Ortslage Paffendorf) die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Dabei war auch zu berücksichtigen, dass weiteren gewerblichen Entwicklungen Spielraum gelassen wird.

In dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten wurden auch die Verkehrsräusche hinsichtlich gesunder Arbeitsverhältnisse untersucht. Durch die vorhandenen Verkehrsräusche liegt eine Vorbelastung vor, die Anforderungen an das Bauschalldämmmaß gemäß dem Lärmpegelbereich IV erforderlich macht. Im Bebauungsplan wurden daher die ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Hinsichtlich möglicher Geruchsemissionen (auch bezüglich der Biogasanlage) bestehen für den Planbereich und die Ortslagen keine besonderen Belastungen.

Bodendenkmal, Baudenkmal

Der Zweckverband :terra nova beauftragte 2012 den LVR - Amt für Bodendenkmalpflege auf einer ca. 36 ha großen Fläche im Geltungsbereich der 21. Regionalplanänderung archäologische Untersuchungen in zwei Stufen durchzuführen. Im Herbst 2015 konnten die noch fehlenden Sondagen auf den restlichen noch nicht untersuchten Flächen durchgeführt und die bisherigen Fundplätze verifiziert werden. Die Untersuchungen der östlichen Fläche führten insbesondere zur Entdeckung und Abgrenzung eines eisenzeitlichen Gräberfeldes. Dieses Gräberfeld wurde Anfang 2016 als Bodendenkmal eingetragen und entsprechend mit Festsetzungen im Bebauungsplan be-

rücksichtigt. Im Bebauungsplan wurde eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen, die die zulässige Nutzung der betroffenen Fläche vor und nach dem Zeitpunkt der Sicherung des Bodendenkmals regelt.

Im Osten des Plangebietes, nahe der K 41, ist ein Steinkreuz in der Denkmalliste als Baudenkmal eingetragen. Das Baudenkmal wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Umweltbericht, Artenschutz, ökologischer Ausgleich

Umweltbericht

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 259/Pa wurde als Teil B der Begründung ein Umweltbericht sowie eine aktuelle Fortschreibung des Umweltberichtes erstellt. Dem Bericht und der Fortschreibung kann eine Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile innerhalb des Plangeltungsbereichs und im Einwirkungsbereich des Planvorhabens sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung für die einzelnen Schutzgüter entnommen werden. Darüber hinaus enthält der Umweltbericht Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu dem Fazit, dass unter Einbeziehung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen und einer erfolgreichen Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen zum Ausgleich eine Umsetzung der Planung keine unzulässigen Umweltauswirkungen verursacht.

Artenschutz

Auf der Grundlage der Empfehlungen einer ersten Artenschutzprüfung (Stufe 1), die im Vorfeld der beabsichtigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Bergheim durchgeführt wurde, wurde für das Plangebiet in den Jahren 2013 und 2014 eine erste faunistische Kartierung für Vögel und einige Säugetierarten vorgenommen. Bei einer erneuten Begehung im Jahre 2017 wurden im Vorhabenbereich und im näheren Umfeld zwei planungsrelevante Brutvogelarten nachgewiesen: Feldlerche und Rebhuhn.

Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Tötungs- und Schädigungstatbestände werden Maßnahmen zur Vermeidung eingriffsbedingter Tötungen sowie vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt. Für die vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG wurde ein separates Konzept erstellt. Für die Durchführung von externen Ausgleichsmaßnahmen wurden drei Flächen ausgewählt und bestimmt:

- Fläche 1: Elsdorf, Gmk. Oberembt, Flur 3, Flurstück 33 und 34 mit einer Gesamtgröße von 19.614 qm;
- Fläche 2: Bergheim, Gmk. Glesch, Flur 16, Flurstück 40 mit einer Gesamtgröße von 5.807 qm;
- Fläche 3: Elsdorf, Gmk. Niederembt, Flur 17, Flurstück 21 (tlw.) mit einer Gesamtgröße von 4.600 qm.

Auf den Flurstücken Nr. 33 und Nr. 34 der Fläche 1 wurden bereits im Vorgriff Einsaaten durchgeführt.

Ökologischer Ausgleich

Die durch die Planung vorgesehenen Nutzungen stellen gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Diese Beeinträchtigungen bestehen in umfangreicher Versiegelung bislang ackerbaulich genutzter Flächen. Im Rahmen der Konkretisierung ergab sich die Möglichkeit, die verbleibenden Umweltauswirkungen auf den Boden und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen mit den Biotopausgleichsflächen zu kombinieren. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Aufforstung einer bisher ackerbaulich genutzten Fläche zu einem heimischen Laubwald geplant:

- Fläche: Hürth, Gmk. Kendenich, Flur 3, Flurstück 5905 (tlw.) mit einer Gesamtgröße von ca. 28.029 qm.

Die Fläche befindet sich nördlich von Hürth-Kendenich und östlich der Luxemburger Straße (B 265).

Bilanzierung

Die Bilanzierung von Bestand und vorgesehener Planung ergibt ein Defizit von 205.580 Ökowertpunkten. Mit den o. g. drei CEF-Maßnahmen reduziert sich das Defizit um 90.063 Punkte auf 115.517 Punkte, mit der Ausgleichsfläche in Hürth noch einmal um 112.116 Punkte auf schließlich 3.401 Ökowertpunkte.

Dieses restliche Defizit wird über das Ökokonto „Friesheimer Busch II - Erweiterung“ in Erftstadt ausgeglichen. Hier erfolgte auf 680 qm die Aufforstung einer intensiv genutzten Weidefläche mit heimischen Laubgehölzen.

- Fläche: Erftstadt, Gmk. Friesheim, Flur 11, Flurstück 120 (tlw.) mit einer Gesamtgröße von 680 qm.

Alle o. g. Flächen sind in den Textlichen Festsetzungen und der Begründung (s. Anlagen) in Form von Karten grafisch dargestellt.

Die Umsetzung der noch anstehenden Maßnahmen sowie die zukünftige Beibehaltung der Anpflanzungen werden über einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Kreisstadt Bergheim und der Grundstückseigentümerin gesichert (s. Kapitel Städtebauliche Verträge).

Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 BauO NRW (Gestaltungssatzung)

Parallel zum Bebauungsplan wurde eine Gestaltungssatzung erarbeitet. In dieser wurden bauordnungsrechtliche Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, im Wesentlichen zu Fassaden, zur Dachform, zu Dacheindeckung, zur Farbgestaltung der Fassaden und Dacheindeckungen und zu Werbeanlagen, formuliert. Hierzu wird auf die entsprechende Vorlage verwiesen.

Bau einer Lichtsignalanlage am Knotenpunkt B 477/ K 41

Zur Abwicklung der zusätzlichen Verkehre aus dem geplanten Gewerbegebiet ist es erforderlich, den vorhandenen Knotenpunkt B 477/ K 41 in Elsdorf mit einer Lichtsignalanlage auszustatten. Die Planung, der Bau, die Unterhaltung und die Ablöse der Mehrkosten wird im Rahmen einer Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, der Kreisstadt Bergheim, der Stadt Elsdorf und dem Rhein-Erft-Kreis geregelt. Diese wird Anlage eines Städtebaulichen Vertrages zwischen der Kreisstadt Bergheim und der Grundstückseigentümerin. Die Kosten werden entsprechend diesem Städtebaulichen Vertrag an die Grundstückseigentümerin übertragen (s. Kapitel Städtebauliche Verträge).

Bebauungsplanunterlagen, Gutachten

Dieser Vorlage sind der Übersichtsplan, die Abwägungstabelle aus dem Vorverfahren, die Abwägungstabelle aus der Offenlage sowie die Entwürfe der nachfolgend aufgeführten Unterlagen beigefügt: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanentwurfes, Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan, Umweltbericht sowie die Fortschreibung des Umweltberichtes.

In der Sitzung werden der Bebauungsplanentwurf und die zum Bebauungsplan gehörige Straßenausbauplanung mit den vorgesehenen Straßenhöhen im Original bzw. in Originalgröße aushängen. Zur o. g. Straßenausbauplanung ist anzumerken, dass in diesem Plan nur die Straßenhöhen festgelegt werden und dieser Plan aufgrund der Größe des Plangebietes aus 5 Blättern besteht. Die hier enthaltenen Straßenausbauhöhen stellen die Grundlage für die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan dar. Die in der Straßenausbauplanung dargestellte Gestaltung des Straßenraumes entspricht dem Bearbeitungsstand zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und ist für den Bebauungsplan rechtlich irrelevant.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung, der Bericht zur Baugrunderkundung, das Entwässerungskonzept, die Erschließungsplanung, die Verkehrsuntersuchung und die Schalltechnische Untersuchung werden in der Sitzung ausliegen und können bei Bedarf den Fraktionen vorab zur Verfügung gestellt werden.

Städtebauliche Verträge

Vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde zwischen der Kreisstadt Bergheim und der Grundstückseigentümerin ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Eine Kopie dieses Vertrages kann in der Sitzung durch die Mitglieder des Ausschusses bei der Schriftführerin eingesehen werden.

In diesem Städtebaulichen Vertrag werden insbesondere folgende Maßnahmen geregelt:

- Die Sicherung der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen auf den festgesetzten Grünflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes;
- Die Sicherung der Realisierung der drei erforderlichen externen CEF-Maßnahmen (Artenschutzmaßnahmen) und deren Unterhaltung für mindestens 25 Jahre;
- Die Sicherung der Realisierung der erforderlichen externen ökologischen Ausgleichsmaßnahme in Hürth;
- Die Sicherung von Flächen aus einem Ökokonto in Erftstadt;
- Die Sicherung einer Laubwald-Nutzung durch eine Eintragung ins Grundbuch;
- Die Sicherung der Realisierung einer Lichtsignalanlage am Knotenpunkt B 477/ K 41 in Elsdorf;
- Die Übernahme der Kosten und sonstigen Aufwendungen für die v. g. Maßnahmen durch die Grundstückseigentümerin.

Bestandteil des Vertrages sind insbesondere Bürgschaften, über die Zahlungsbeträge und Maßnahmen gesichert werden, notwendige Grundbucheintragungen, die Vorlage eines Pachtvertrages zur CEF-Fläche in Bedburg sowie eine Verwaltungsvereinbarung zum o. g. Knotenpunkt.

Des Weiteren wurde zum Satzungsbeschluss noch ein Städtebaulicher Vertrag zur verkehrlichen und entwässerungstechnischen Erschließung des Bebauungsplangebietes geschlossen (Erschließungsvertrag). Bestandteil dieses Vertrages ist eine Verwaltungsvereinbarung zum Umbau des vorhandenen Kreisverkehrs auf der K 41 zum direkten Anschluss des Gewerbegebietes an die K 41.

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

Nach der Vorberatung des Ausschusses für Planung und Städtische Betriebe im Rahmen der Sitzung am 15.12.2022 fasste der Rat der Kreisstadt Bergheim in seiner Sitzung am 19.12.2022 den Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan.

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

Mit Ausnahme der Personal- und Sachkosten für die Durchführung des Verfahrens werden alle mit der Aufstellung verbundenen Kosten von der Grundstückseigentümerin bzw. dem Zweckverband :terra nova 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 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 der Energiekonzeption der zukünftigen Betriebe zu prüfen.

Entsprechend dem Umweltbericht besteht kein besonderer Schutzbedarf hinsichtlich der Luftqualität. Als Kaltluftentstehungsgebiet wird der Geltungsbereich als unbedeutend bewertet.

Durch die umfangreich geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Voraussetzung zur Bildung von Kaltluft in geringerem Umfang erhalten bleiben.

Durch eine entsprechende Auswahl von innovativen Unternehmen insbesondere aus dem Bereich Energie/Energieeffizienz, durch ein entsprechendes Energiekonzept der Unternehmen und durch eine mögliche Nutzung der vorhandenen Energieressourcen vor Ort soll einer der ersten „Klimaneutralen Wissenschafts- und Gewerbeparks“ entstehen.

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 Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.