

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister	Verantwortliches Dezernat III					Vorlage Nr.: 501/2019 öffentlich		
FBL: Frau Bergmoser AbtL: Herr Ulbrich Verfasser/in: Fr. Duchardt	Mitzeichnungen					Beschl.-K.	Nach- haltigkeit	
	6.2	6.3	6.4	Stadt- werke	FBL 1			

Vorgesehene Beratungsfolge

Gremium	Datum
A.f. Planung und Umwelt	11.12.2019
Rat	16.12.2019

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. 294/Zi "Kreispolizeibehörde"

- a) Information über die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
- b) Aufhebung der Aufstellung vom 08.04.2019
- c) Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 294/Zi "Kreispolizeibehörde" gem. § 2 (1) BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB
- d) Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
- e) Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beschlussvorschlag

- a) Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 294/Zi "Kreispolizeibehörde" werden zur Kenntnis genommen. Den Stellungnahmen und Beschlussvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.
- b) Der Beschluss des Rates der Kreisstadt Bergheim vom 08.04.2019 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 294/Zi "Kreispolizeibehörde" wird aufgehoben.
- c) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 294/Zi "Kreispolizeibehörde" wird gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB und in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB beschlossen.

Plangeltungsbereich:

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

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

Beschlussvorschlag für den Ausschuss für Planung und Umwelt

- d) Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wird abgesehen.
- e) Für den Bebauungsplan Nr. 294/Zi "Kreispolizeibehörde" 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 Bebauungsplans Nr. 294/Zi "Kreispolizeibehörde" ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Kreispolizeibehörde im Stadtgebiet der Kreisstadt Bergheim zu schaffen.

2. Sachverhalt

Der Rat der Kreisstadt Bergheim hat in seiner Sitzung am 08.04.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 294/Zi "Kreispolizeibehörde" gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Fläche eines potenziellen Standorts für den Neubau einer Kreispolizeibehörde.

Im Zusammenhang einer europaweiten Ausschreibung, welche durch die Kreispolizeibehörde Rhein-Erft-Kreis seit dem 15.03.2019 durchgeführt wird, wurden seitens der Kreisstadt zunächst drei mögliche Standorte für das geheime Bieterverfahren vorgeschlagen. Bei dem Standort neben dem Toom-Baumarkt im Stadtteil Zieverich liegen die gesamten relevanten Flurstücke im Eigentum der Kreisstadt Bergheim. Daher kann hier parallel zum Bieterverfahren das nötige Planungsrecht für eine potenzielle Nutzung durch die Kreispolizeibehörde geschaffen werden. Bis März 2020 soll das Bieterverfahren zu Ende gebracht und ein Bieter benannt sein, welcher das Grundstück erwirbt und das Gebäude nach den entsprechenden Vorgaben der Ausschreibung errichtet sowie langfristig an die Kreispolizeibehörde vermietet.

Planverfahren

Am 08.04.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 294/Zi "Kreispolizeibehörde" vom Rat der Kreisstadt Bergheim beschlossen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange auf Basis des Geltungsbereichs sowie der Erläuterungen zu städtebaulichen Rahmenbedingungen erfolgte in der Zeit vom 09.10.2019 bis zum 31.10.2019.

Die Auflistung der im Rahmen dieses Verfahrens eingegangenen Äußerungen und die dazugehörigen Abwägungs- und Beschlussvorschläge der Verwaltung sind in Form einer Übersicht dargestellt und der Vorlage beigelegt. Dabei sind auch alle Stellungnahmen mit Belangen aus der frühzeitigen Beteiligung der 144. FNP Änderung -Stadtteil Zieverich- "Kreispolizeibehörde" enthalten. Die Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung sind in die Erstellung des Bebauungsplanentwurfes eingeflossen.

Durch die Konkretisierung der Planung vom Geltungsbereich und den städtebaulichen Rahmenbedingungen, die Grundlage der frühzeitigen Beteiligung waren, hin zum jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurf hat sich herausgestellt, dass nun die Voraussetzungen für die Anwendung des §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben sind:

Durch die Bebauungsplanaufstellung werden Flächen überplant, die bereits im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen. Somit kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Voraussetzung ist, dass die im § 13a BauGB genannten Grenzwerte und Kriterien eingehalten werden. Dies ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der Lage im städtebaulichen Zusammenhang der Fall. Somit können die Umweltvorprüfung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung entfallen.

Aus diesen Gründen wird ein erneuter Aufstellungsbeschluss für das Verfahren nach § 13a BauGB getroffen. Damit kann auch das Verfahren zur 144. Änderung des Flächennutzungsplanes – Stadtteil Zieverich – „Kreispolizeibehörde“ eingestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird am Ende des Bebauungsplanverfahrens im Zuge der Berichtigung angepasst.

Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 08.10.2019 bereits bestätigt, dass nach § 34 LPlG aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen.

Durch den Wechsel zum beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung können Zeit und Kosten gespart werden.

Inhalt des Bebauungsplans

Aufgrund der geplanten Größe des Vorhabens soll das Baugebiet als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung ‚Kreispolizeibehörde‘ festgesetzt werden. Als Grundflächenzahl wird für das Sonstige Sondergebiet 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Für die Realisierung der Kreispolizeibehörde werden eine maximale Viergeschossigkeit und eine maximale Gebäudehöhe von 17,00 m festgesetzt.

Die überbauten Flächen werden vorrangig in einem Abstand von 10,00 m zu den Plangebietsgrenzen festgesetzt. Lediglich im Osten werden Flächen nicht in die überbaubaren Flächen einbezogen, um bestehende Grünverbindungen aufrecht zu erhalten. Des Weiteren wird die südliche Spitze des Geltungsbereiches aus Lärmschutzgründen nicht als überbaubare Fläche festgesetzt.

Der heutige grüingeprägte nördliche und nordöstliche Plangebietsrand soll weitestgehend erhalten bleiben, um die bestehende Grünvernetzung aufrechtzuerhalten und um einen verträglichen Übergang zur nördlich gelegenen Wohnbebauung zu schaffen.

Archäologie

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde im August 2019 innerhalb des Plangebietes eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt. Dabei konnten Funde aus drei Zeitstellungen aufgedeckt werden. Da entsprechend der Zielsetzung des Denkmalschutzgesetzes bedeutende Bodendenkmäler als Zeugnisse der Geschichte für kommende Generationen zu erhalten und zu sichern sind, wird auf Anregung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den gesamten Bereich des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 2 BauGB eine aufschiebende Festsetzung formuliert. Somit ist zu gewährleisten, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt und abgeschlossen ist.

Verkehr

Die Hapterschließung des Plangebietes soll über die Sportparkstraße erfolgen, eine zweite untergeordnete Anbindung ist über die Straße „An der Erfttalstraße“ vorgesehen, wobei diese Anbindung lediglich als Notein- und -ausfahrt dienen soll.

Unter Berücksichtigung der neu erzeugten Verkehre der Kreispolizeibehörde und der allgemeinen Entwicklungen in Bergheim wurden in der Verkehrsuntersuchung die Knotenstrombelastungen für den Kreisverkehr Lechenicher Straße (K 19) / Sportparkstraße und die Einmündung Lechenicher Straße (K 19) / An der Erfttalstraße / Zievericher Straße (K19) bestimmt. Mit den neuen Verkehrsstärken wurden die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) an beiden Knotenpunkten berechnet. Für die betrachtete Prognose ist keine Verschlechterung der QSV gegenüber dem Bestand zu verzeichnen. Bei den Knotenpunkten kann sowohl in der morgendlichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde die QSV A erreicht werden.

Immissionsschutz

Da es durch das Bieterverfahren bisher noch kein Hochbaukonzept gibt, konnte nur eine Voruntersuchung stattfinden. Dabei wurde der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm berücksichtigt.

Gemäß schalltechnischer Ersteinschätzung liegt die Geräuschbelastung bei freier Schallausbreitung im Plangebiet bei einer Höhe von 11,50 m zwischen ca. 62 dB (A) im Süden und nimmt nach Norden bis auf etwa 58 dB (A) im zentralen Plangebiet ab. Richtung Norden steigt der Pegel wieder auf bis zu 60 dB (A) an. Damit wird tags der Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Mischgebiete (60 dB (A)) weitestgehend eingehalten bzw. unterschritten, so dass sich für eine Büronutzung gute Verhältnisse einstellen werden. Lediglich in den beiden Bereichen oberhalb von 60 dB (A) am nördlichen und südlichen Rand der überbaubaren Flächen sind oberhalb einer Höhe von 11,50 m entsprechend Schalldämmmaße der Außenbauteile erforderlich. Dies ist bei einer planungsrechtlich möglichen Realisierung einer Wohnung für Aufsichtspersonen an dieser Stelle entsprechend zu berücksichtigen.

Die mit dem Betrieb der Kreispolizeibehörde zu erwartenden Lärmeinwirkungen auf die im Umfeld vorhandenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen wie z. B. An- und Abfahrten, Wartungs- und Pflegearbeiten an Fahrzeugen und Gerätschaften und durch haustechnische Einrichtungen können aufgrund des bisher nicht vorliegenden Hochbaukonzeptes nicht begutachtet werden. Deshalb ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die zukünftigen Lärmeinwirkungen nicht zu unzulässigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen.

Klimaschutz

Die klimatische Situation des Plangebietes wird heute durch die unbebaute Freifläche und die Vernetzung mit angrenzenden Grünflächen geprägt. Die Luftzirkulation Richtung Westen wird durch das ca. 130 m lange Gebäude des Baumarktes eingeschränkt.

Durch die zukünftige hochgradige Versiegelung der Flächen werden die Frischluftentstehung und der Luftaustausch eingeschränkt. Um die klimatischen Auswirkungen zu minimieren, werden Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Baumpflanzungen festgesetzt. Die bestehenden Grünstrukturen sollen weitestgehend erhalten werden.

Um Photovoltaikanlagen auf den Dächern der zukünftigen Kreispolizeibehörde zu ermöglichen, werden entsprechend notwendige Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen für die gesamte Dachfläche zugelassen.

Eingriff / Ausgleich

Da der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden soll, wird durch die Eingriffe in den Naturhaushalt kein Ausgleich notwendig. Die Eingriffe gelten gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange wurden im Bauleitplanverfahren durch eine Artenschutzprüfung der ersten Stufe (Vorprüfung) berücksichtigt.

Gemäß Artenschutzprüfung konnten keine Quartiere für Fledermäuse gefunden werden. Ebenso konnten überwiegend keine Bruthabitate von Vögeln festgestellt werden, lediglich der Bluthänfling könnte in den angrenzenden bzw. randlich stehenden Gehölzen und in den Kleingärten brüten.

Hinweise auf eine hervorgehobene Bedeutung der Lebensräume / Gebäude für die genannten Arten / Artengruppen bzw. ökologischen Gilden liegen nicht vor. Relevante Beeinträchtigungen sind unter der Berücksichtigung des Freimachens des Baufelds außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten des Bluthänflings sowie der Vermeidung der Anleuchtung der Gehölze auszuschließen.

Darüber hinaus sind - falls erforderlich - vor der Entnahme von Bäumen und potenziell vorhandenen Nisthilfen / Nistkästen in den Kleingärten diese auf potenzielle Fledermausquartiere oder Bruthöhlen/-vorkommen gehölzbrütender Vogelarten zu untersuchen.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Zutreffen der Verbotsstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auch unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen somit für das angestrebte Vorhaben ausgeschlossen werden kann.

Unter den Hinweisen wird unter C 9 ‚Artenschutz‘ darauf hingewiesen, dass die Rodung von Gehölzen zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen ist. Des Weiteren sollten im Bereich der zukünftigen baulichen Anlagen zum Schutz fliegender Vögel reflexionsarme Fenstergläser verwendet werden. Die notwendige Außenbeleuchtung sollte senkrecht nach unten strahlen und möglichst wenig in benachbarte Gehölzbestände sowie in den Himmel abstrahlen.

Unterlagen zum Bauleitplanverfahren

Nähere Einzelheiten zur Planung können dem Bebauungsplanentwurf und der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden. Das Verkehrsgutachten, das Bodengutachten, die schalltechnische Ersteinschätzung, der archäologische Zwischenbericht sowie die Artenschutzprüfung zum Bauleitplanverfahren werden in der Sitzung ausliegen und stehen bei Bedarf den Fraktionen zur Verfügung.

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

Keine

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

Der Bebauungsplan umfasst stadteigene Grundstücke. Die aus dem Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans resultierenden Kosten sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim enthalten. Die Grundstücke werden voraussichtlich an einen Investor veräußert.

5. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB. Die eingegangenen Äu-

ßerungen und Stellungnahmen werden dem Ausschuss für Planung und Umwelt bzw. dem Rat der Kreisstadt Bergheim zur Beschlussfassung vorgelegt.

6. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Mit der Fassung der o. g. Beschlüsse kann die Offenlage des Bebauungsplans eingeleitet werden.