

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister	Verantwortliches Dezernat III					Vorlage Nr.: 189/2019 öffentlich		
FBL: Frau Bergmoser AbtL: Herr Ulbrich Verfasser/in: Herr Dieckmann	Mitzeichnungen					Beschl.-K.	Nach- haltigkeit	
	Stadt- werke	1.4	6.2	6.4				

Vorgesehene Beratungsfolge

Gremium	Datum
A.f. Planung und Umwelt	19.09.2019
Rat	23.09.2019

Hinweis: Anlagen zur Sitzungsvorlage sind nur anlässlich der erstmaligen Beratung der Angelegenheit im Ausschuss beigefügt.
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) Information über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 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 Äußerungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die dazu vom Ausschuss für Planung und Umwelt am 14.02.2019 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. 287/Paffendorf „Nördl. Friedrich-Bessel-Straße“ wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

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 Großhandelsunternehmens für Computerkomponenten u.ä. zu schaffen.

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

Mit den o. g. Beschlüssen soll über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

2. Sachverhalt

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt am 14.02.2019 beauftragte der Ausschuss die Verwaltung mit dem Entwurf des Bebauungsplanes die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Am 26.02.2019 fasste der Rat der Kreisstadt Bergheim den (erneuten) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 287/Paffendorf „Nörtl. Friedrich-Bessel-Straße“. Die beiden o. g. Verfahren erfolgten in der Zeit vom 15.03.2019 bis einschließlich 16.04.2019. In dieser Zeit wurden von Bürgern keine Stellungnahmen eingereicht. Die Ergebnisse sind in der beigegeführten Abwägungstabelle dargestellt.

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 einen Kreisverkehr an die K 41 angebunden ist, vorgesehen.

Verlegung des Desdorfer Weges

Für die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebietes 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 deren 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 des zukünftigen Betriebsgelände verlegt werden. Damit soll ein barrierefreier Anschluss der neuen Betriebsfläche an die bisherige Betriebsfläche ermöglicht werden. Der neu geplante Wirtschaftsweg berücksichtigt 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 im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages zur Erschließung sowie im Rahmen des Grundstücksverkaufsvertrages (z. B. Eintragung von Grunddienstbarkeiten) zwischen der Kreisstadt Bergheim und dem Vorhabenträger getroffen.

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, zukünftig im Grundbuch 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 des zugehörigen Schutzstreifens ist im Bebauungsplan berücksichtigt. Innerhalb des heutigen Desdorfer Weges verlaufen 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 Baukonzept 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/Paffendorf wird im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes eine Neukontingentierung der bereits im Jahre 2009 für den Bebauungsplan Nr. 206.2/Paffendorf 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 (Istzustand, Nullprognose 2030, Planfall 2021, Planfall 2030 jeweils mit und ohne Umsetzung des geplanten Kompetenzareals INKA :terra nova des Bebauungsplanes Nr. 259/Paffendorf) für das Vorhaben bewertet.

Ein besonderer Schwerpunkt der Untersuchungen lag dabei auf dem Verkehrsknoten B 477/K 41, der sich auf Elsdorfer Stadtgebiet befindet. Danach wird im für den Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Vile-Eifel, maßgeblichen Planfall 2030 sowohl mit der Realisierung des Bauvorhabens des Bebauungsplanes Nr. 287/Paffendorf als auch mit der Realisierung des Vorhabens INKA :terra nova die hier auf der Rampe der B 477 befindliche Linksabbiegespur deutlich überlastet. Daher wurde hier entsprechend dem Verkehrsgutachten vorgeschlagen, den Knotenpunkt mit einer Lichtsignalanlage auszustatten. Lediglich für den Planfall 2021, mit der bis dahin anstehenden Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 287/Paffendorf, ist der Linksabbieger noch ausreichend leistungsfähig. Die Ergebnisse sind im Detail im Verkehrsgutachten dargestellt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde im Zuge weiterer Gespräche mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW ein alternativer Lösungsvorschlag des Rhein-Erft-Kreises gutachterlich überprüft und abgestimmt. Danach ist es alternativ zu der deutlich kostenintensiveren Lösung einer Signalisierung auch möglich, einen Teil des Verkehrs des o. g. Knotens, anders zu führen und damit eine ausreichende Leistungsfähigkeit für diesen Knoten zu erreichen.

Da der Knoten 2021, unmittelbar nach Aufnahme der betrieblichen Nutzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 287/Paffendorf, zunächst noch leistungsfähig ist und voraussichtlich erst mit Aufnahme der betrieblichen Nutzungen im Bereich des Bebauungsplanes INKA :terra nova nicht mehr ausreichend leistungsfähig sein wird, sind die Maßnahmen einer veränderten Verkehrsführung oder ggf. auch die einer Signalisierung eigentlich erst mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens INKA :terra nova zu realisieren. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW sieht jedoch bereits mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 287/Paffendorf Handlungsbedarf, falls es bereits dann zu einem vermehrten Auftreten von Unfällen im Bereich dieses Knotens kommt. Um diesen Fall und die damit verbundenen Kosten für eine veränderte Verkehrsführung, d. h. für Beschilderungen, für Markierungen und kleinere bauliche Maßnahmen, zu sichern, wird die Kreisstadt Bergheim zur Sicherung dieser evtl. Kosten bis zum Satzungsbeschluss einen Städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr. 287/Paffendorf schließen.

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 die 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.

Die auf dem Industriegebiet vorgesehenen Grünanpflanzungen längs des neuen Wirtschaftsweges werden neben den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zusätzlich über einen Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Insgesamt werden durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 287/Paffendorf 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. dem Übersichtsplan, der Abwägungstabelle aus dem Vorverfahren, der Abwägungstabelle aus der öffentlichen Auslegung, 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 aus der öffentlichen Auslegung, 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. Das nach der öffentlichen Auslegung für die Abwägung um eine mögliche alternative Verkehrsführung ergänzte Verkehrsgutachten liegt ebenfalls in der Sitzung aus.

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

Auf die Fassung der o. g. Beschlüsse wird verzichtet. Als Konsequenz ist eine weitere Expansion des Unternehmens 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 der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.