

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 41/2025 öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: III FBL: Herr Gal AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Metzemacher	FBL 1	FBL 9			
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
A.f. Planung und Städtische Betriebe					31.03.2025
Rat					31.03.2025
TOP Bebauungsplan Nr. 313 / Zieverich "Südwestliche Erweiterung Zieverich" Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB					

Beschlussvorschlag

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 313 / Zieverich „Südwestliche Erweiterung Zieverich“ wird gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Plangeltungsbereich:

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

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Städtebauliche Zielsetzung ist es, mit dem Bebauungsplan Nr. 313 / Zieverich „Südwestliche Erweiterung Zieverich“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Bauflächen zu schaffen.

Mit dem o. g. Beschluss soll das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet werden.

2. Sachverhalt

Anlass und Erfordernis der Planung

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ergibt sich aus der steigenden Nachfrage nach geeigneten Flächen für gewerbliche Nutzungen in der Region. Die fortschreitende wirtschaftliche Entwicklung ortsansässiger Unternehmen und die Ansiedlung neuer Unternehmen erfordern eine gezielte Planung, um den Bedürfnissen der Wirtschaft gerecht zu werden und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Planung zielt darauf ab, geeignete Flächen für gewerbliche Zwecke bereitzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, die Erschließung und Infrastruktur zu optimieren, die Verträglichkeit mit bestehenden Nutzungen zu berücksichtigen sowie die Umweltverträglichkeit sicherzustellen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen geschaffen werden.

Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

Regionalplan Köln

Im rechtsgültigen Regionalplan Köln ist die Fläche als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Im 2. Entwurf des Regionalplanes Köln ist die Fläche teilweise (20 ha) als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dargestellt.

Mit Stellungnahme vom 15.11.2024 im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Köln (vgl. Sitzungsvorlage 439/2024) hat die Kreisstadt Bergheim eine Arrondierung des GIB von 20 ha auf 27 ha aufgrund der erhöhten Bedarfe durch Anfragen von digitalaffinen Firmen und der Erweiterungsabsichten von ortsansässigen Unternehmen vorgeschlagen.

Landschaftsplan und Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsplan Nr. „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“. Im Geltungsbereich sind keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale festgesetzt. Im Norden des Plangebiets ist ein Baumbestand als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt. Eingriffe auf die Vegetationsbestände werden mit der unteren Naturschutzbehörde im weiteren Bauleitplanverfahren abgestimmt.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim wird der gesamte Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt (vgl. Abbildung 1).

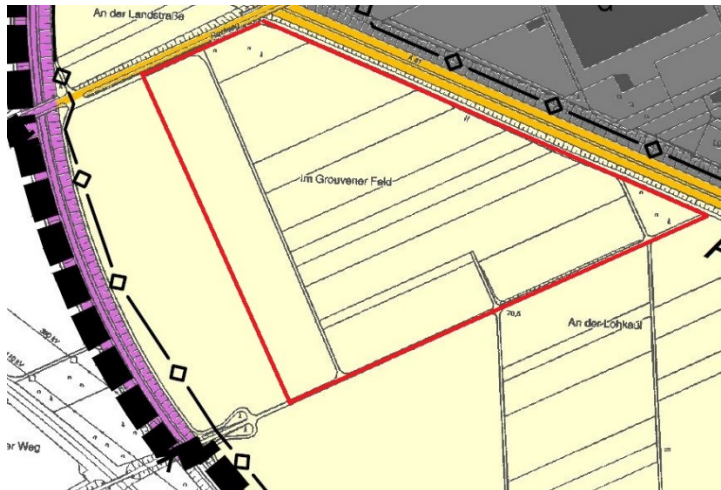


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim.

Die voraussichtliche gewerbliche Nutzung lässt sich nicht aus den Darstellungen des heutigen Flächennutzungsplans der Kreisstadt Bergheim entwickeln. Deswegen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des geplanten Vorhabens liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans dar. Hierin werden die verfügbaren umweltbezogenen Informationen zum Standort sowie bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen beschrieben.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind artenschutzrechtliche Belange bei Eingriffen in die Natur zu prüfen, um erhebliche Beeinträchtigungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten frühzeitig zu vermeiden und die ökologische Funktionalität der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten weiterhin zu erfüllen. Zu dem Bebauungsplan wird daher eine artenschutzrechtliche Prüfung nach §§ 42 ff. BNatSchG für den Einwirkungsbereich der Planung durchgeführt.

Der Umweltbericht und die Artenschutzprüfung werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

161. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Bergheim – Stadtteil Zieverich „Südwestliche Erweiterung Zieverich“

Bezüglich der Aufstellung und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung wird auf die entsprechende Vorlage zur 161. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Bergheim – Stadtteil Zieverich „Südwestliche Erweiterung Zieverich“ (Vorlage Nr. 40/2025) verwiesen.

Beide Bauleitplanverfahren sollen im Parallelverfahren durchgeführt werden.

3. Alternativen/Einsparpotenziale (Prüfung einer kostengünstigeren Aufgabenerledigung einschl.

der Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit)

Auf die Aufstellung des Bebauungsplans wird verzichtet. Als Konsequenz ist die planungsrechtliche Absicherung des Gewerbegebiets nicht möglich.

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

Die für die Durchführung des Verfahrens erforderlichen Personalkosten sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim enthalten.

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

Die Entwicklung gewerblicher Bauflächen hat zahlreiche klimaschutzrelevanten Auswirkungen, die sowohl positiv als auch negativ sein können. Eine nachhaltige Planung und Umsetzung sind entscheidend, um die negativen Effekte zu minimieren.

6. Bürgerbeteiligung

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

- a) im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- b) im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

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

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Mit der Fassung des o. g. Beschlusses kann das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet werden.