Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 135/2024 öffentlich			
	Mitzeichnungen				
Dezernat: I i.V. III FBL: Herr Gal	FBL 1				
AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Kuhpfahl					

Vorgesehene Beratungsfolge	
Gremium	Datum
Haupt-, Personal-, Wirtschaftsförderungs- und Strukturwandelausschuss	07.05.2024

TOP **Bebauungsplan Nr. 305 / Quadrath-Ichendorf "Nordwestlich Zum Frenser Feld"**

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen der Verwaltung und der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 305 / Quadrath-Ichendorf „Nordwestlich Zum Frenser Feld" werden zur Kenntnis genommen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Zielsetzung ist es, kurz- bis mittelfristig gewerbliche Bauflächen in der Kreisstadt Bergheim zu aktivie-ren. Dies kann durch die Bereitstellung von kommunalen und interkommunalen Flächen erfolgen, aber auch durch Aktivierung von Bauflächen in der Verfügbarkeit Dritter. Mit dem Bebauungsplan Nr. 305 / Quadrath-Ichendorf „Nordwestlich Zum Frenser Feld" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung gewerblicher Bauflächen geschaffen werden.

Mit dem o. g. Beschluss soll der Haupt-, Personal-, Wirtschaftsförderungs- und Strukturwandelausschuss an der Bebauungsplanung beteiligt werden.

2. Sachverhalt

Auf dem ehemaligen Grundstück der Bundeswehr (Panzerwerk) befindet sich inzwischen der „Technologiepark West". Vor allem die zuvor militärisch genutzten Gebäude, insbesondere die Fahrzeughallen, wurden für gewerbliche Zwecke umgenutzt. Die Fläche des gesamten Gewerbeparks umfasst etwa 170.000 m². Dort sind derzeit ca. 70 Betriebe mit insgesamt 450 Mitarbeitern tätig.

Der Parkbetreiber beabsichtigt die Neustrukturierung der nördlichen, untergenutzten Teilfläche der ehemaligen Bundeswehrliegenschaft. Auf dieser befand sich u. a. eine Panzerübungsstrecke. Bauliche Anlagen sind nur in geringem Umfang vorhanden. Geplant ist die Errichtung einer gewerblichen Einheit für Lager, Produktion oder Distribution nebst Büroflächen in flexiblen Größenordnungen im Norden des Plangebietes.

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung sind die Nachverdichtung und Neustrukturierung der Ge-werbefläche als Teil einer ehemaligen Bundeswehr-Liegenschaft, die Schaffung von neuen qualifizierten Arbeitsplätzen und die Neuordnung der Erschließung der Teilfläche.

Bauleitplanverfahren

Im Rahmen seiner Sitzung am 15.12.2022 hat der Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe für den Bebauungsplan Nr. 305 / Quadrath-Ichendorf „Nordwestlich zum Frenser Feld" die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.

Der Rat der Kreisstadt Bergheim fasste in seiner Sitzung am 19.12.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 305 / Quadrath-Ichendorf „Nordwestlich zum Frenser Feld".

Die beiden Verfahren zur frühzeitigen Unterrichtung erfolgten in der Zeit vom 21.02.2023 bis einschließlich 22.03.2023. Eine Auflistung der im Rahmen dieser Verfahren eingegangenen Äußerungen und die dazugehörigen Abwägungs- und Beschlussvorschläge der Verwaltung sind in Form einer tabellarischen Übersicht dargestellt und der Vorlage als Anlage beigefügt.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Städtische Betriebe am 22.02.2024 wurden für den Bebauungsplan Nr. 305 / Quadrath-Ichendorf „Nordwestlich Zum Frenser Feld" die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Diese Verfahren wurden vom 14.03.2024 bis einschließlich 26.04.2024 durchgeführt. Die Ergebnisse werden zur Zeit ausgewertet.

Ergänzung des Plangeltungsbereichs

Das Plangebiet wird im Norden durch die Eisenbahnstrecke zwischen Köln und Bedburg sowie die hieran anschließende Bebauung südlich der Fischbachstraße / L 361, im Nordosten durch die Sandstraße, im Süden durch weitere Flächen der ehemaligen Bundeswehr-Liegenschaft und im Westen durch die Straße „Zum Frenser Feld" begrenzt. Insgesamt umfasst das Gebiet des Bebauungsplans eine Fläche von ca. 6,7 ha.

Im Nordwesten wird ein Kanaldeckel im Eigentum des Rhein-Erft-Kreises auf der Sandstraße als Bezugshöhe mit in den Geltungsbereich einbezogen. Diese Erweiterung des Geltungsbereiches stellt eine unwesentliche Ergänzung dar.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für den Bebauungsplan ist dem Übersichtsplan und der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen. Die Ergänzung des Plangeltungsbereiches ist im Rahmen des Übersichtsplans grafisch dargestellt.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht den Bau einer zusammenhängenden, vorwiegend eingeschossigen Halle mit südwestlich vorgelagerten Verkehrsflächen in Form von Zufahrten, Andienungsbereichen sowie Parkplätzen und einem Wendebereich vor. Die Halle soll eine Ausdehnung von etwa 400 m x 71,3 m bzw. 95,4 m aufweisen und in vier Hallensegmente mit unterschiedlicher Grundfläche und Tiefe gegliedert werden. Die einzelnen Teilabschnitte umfassen neben den Lagerflächen auch Büro- sowie Sanitär- und Sozialräume, die in zweigeschossiger Bauweise geplant sind. Diese sind in den Hallenbaukörper integriert. Die geplante Halle weist eine Grundfläche von etwa 35.165 m² auf. Die Gebäudehöhe soll bei etwa 14,5 m liegen. Innerhalb der Gebäudekörper sollen die nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben möglich sein

Die Erschließung der geplanten Gewerbefläche und der dort vorgesehenen Nutzungen erfolgt ausschließlich über die Straße „Zum Frenser Feld". Über eine Grundstückszufahrt wird eine im Plangebiet gelegene Privatstraße erschlossen, die südwestlich der geplanten Halle verläuft. Die Straße endet in einer Wendeanlage im Nordwesten des Planbereichs. Eine Durch- und Zufahrt zur Sandstraße ist nicht beabsichtigt. Nordöstlich der Straße liegen die Anlieferungsflächen bzw. Laderampen sowie Pkw-Stellplätze für Beschäftigte. Südwestlich der Privatstraße sind zudem Lkw-Stellplätze vorgesehen. Nordwestlich der projektierten Halle wird zur Erfüllung der brandschutzrechtlichen Auflagen eine Feuerwehrumfahrt mit entsprechenden Aufstellflächen geplant. Über eine separate Grundstückszufahrt bindet die Feuerwehrzufahrt an die Straße „Zum Frenser Feld" an und endet an der geplanten Wendeanlage. Zudem sieht das Konzept entlang der Sandstraße die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung vor. Die an die Halle seitlich und rückwärtig anschließenden Flächen sollen begrünt werden.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits im Bestand über die Straße „Zum Frenser Feld" an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Straße „Zum Frenser Feld" schließt an die Landesstraße L 361 bzw. Fischbachstraße an. Diese Anbindung soll auch zukünftig beibehalten werden. Im weiteren Verlauf bindet die Landesstraße L 361 bzw. Fischbachstraße an die L 163 und die Bundesautobahn 61 (Richtung Köln / BAB 44) an.

Eine Erschließung über die Sandstraße (Kreisstraße K11) ist nicht vorgesehen und nach den Festsetzungen des Bebauungsplans unzulässig.

Verkehrsuntersuchung

Um die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Gewerbegebiets auf die umgebenden Straßenräume, insbesondere auf die Leistungsfähigkeit der Verkehrsknotenpunkte, zu ermitteln, wurde im Dezember 2023

ein abschließender Bericht zur Verkehrsuntersuchung der Straßenabschnitte in der Umgebung des Plangebiets erstellt.

Als ein wesentliches Ergebnis des Verkehrsgutachtens lässt sich festhalten, dass im Vergleich des Prognose-Planfalls zum Prognose-Nullfall 2030 nur ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen (max. 8 %) durch die vorliegende Planung eintritt. Innerorts kommt es zu einer Erhöhung von ca. 1% gegenüber dem Nullfall, da der Knotenpunkt „Zum Frenser Feld / Fischbachstraße" außerorts an die Fischbachstraße anbindet und der Verkehr im Weiteren über die L 163 und schließlich über die Bundesautobahn 61 geleitet wird. Die größte prozentuale Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist auf der Fischbachstraße außerorts zu verzeichnen. Aufgrund der ca. achtprozentigen Erhöhung gegenüber dem Nullfall ist hier ebenfalls mit keinen erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr zu rechnen.

Bezogen auf die Leistungsfähigkeit der untersuchten zwölf Knotenpunkte zeigt sich im Ergebnis, dass diese allesamt für den Prognose-Planfall 2030 vormittags und nachmittags leistungsfähig sind. Die Knotenpunkte weisen mindestens eine ausreichende Qualitätsstufe der Leistungsfähigkeit (QSV), d.h. bis Stufe D, auf. Stufe D bedeutet vorübergehend hohe Wartezeiten einhergehend mit häufigem Stau. Anpassungsmaßnahmen sind an den betrachteten Knotenpunkten deshalb nicht erforderlich.

Weitere Informationen dazu können der Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Technologieparks Bergheim von Dezember 2023 entnommen werden.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sowie der Anschluss an Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt zum überwiegenden Teil über vorhandene Anschlüsse im Straßenraum der Sandstraße bzw. der Straße „Zum Frenser Feld".

Zur Umsetzung der Planung sind im nordöstlichen Planbereich die Verlegung eines städtischen Durchleitungskanals zur Ableitung von Schmutzwasser vorgesehen. Zudem ist eine bestehende Stromleitung eines privaten Stromnetzbetreibers im Nordosten des Plangebiets entsprechend zu erweitern.

Löschwasser wird zum einen aus dem kommunalen Netz eingespeist, zum anderen wird innerhalb des Plangebiets ein Sprinklertank zur Vorhaltung der erforderlichen Löschwassermenge hergestellt.

Entwässerungskonzept

Zur Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers sowie hinsichtlich des Umgangs mit anfallendem Oberflächenwasser wurde zum Bebauungsplan ein Entwässerungskonzept erstellt.

Das Plangebiet wird entwässerungstechnisch völlig autark, d.h. unabhängig vom bestehenden Technologiepark West, entwässert. Die Planung sieht eine Entwässerung im Trennsystem vor, welches an das bestehende Mischwassersystem der Kreisstadt Bergheim anzuschließen ist.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird mit einer abgestimmten Drosselwassermenge von 40 l/s in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Sandstraße entwässert. Innerhalb des Plangebietes können ausreichend große unterirdische Regenrückhalteeinrichtungen und Regenwasserbehandlungsanlagen errichtet werden. Die für die Dachentwässerung erforderlichen Leitungen sowie die Rückhalteeinrichtungen sind nördlich der geplanten Halle vorgesehen.

Das anfallende Schmutzwasser wird ebenfalls über einen Neuanschluss an den Mischwasserkanal in der Sandstraße angeschlossen. Im Zuge des Bauantragsverfahrens wird ein entsprechender Antrag zur Abstimmung und Genehmigung für die Regen- und Schmutzwasserentwässerung eingereicht.

Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB betrachtet und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts benannt.

Das ca. 6,7 ha umfassende Plangebiet wurde bereits in der Vergangenheit zum Zweck der militärischen Nutzung zu überwiegenden Teilen versiegelt und bebaut. Die aktuell im Plangebiet befindlichen Gebäude, vor allem ehem. Fahrzeughallen, werden zum Großteil durch unterschiedliche Handwerksbetriebe genutzt.

Aufgrund der Vornutzung sowie der bestehenden Bebauung ist ein hoher Anteil des Plangebiets dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Lediglich eine bestehende Waldfläche im Nordwesten des Plangebiets ist als sogenannte „Außenbereichsinsel" im Innenbereich nach § 35 BauGB anzusehen. Hierbei handelt es sich um eine Fläche von ca. 5.944 m². Die Außenbereichsinsel stellt demnach nur einen geringen Flächenanteil von ca. 9 % am gesamten Plangebiet dar.

Ziel der Planung ist eine Nachnutzung und Nachverdichtung einer durch die militärische Vornutzung geprägte Fläche. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, zur Arrondierung der gewerblich genutzten Flächen sowie zum Lückenschluss im Siedlungsbereich wird daher diese geringfügige zusätzliche Inanspruchnahme als vertretbar angesehen. Die mit der Inanspruchnahme verbundenen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter werden im Umweltbericht dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient damit insgesamt dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der vorliegende Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LFB) hat zum Ziel, unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu identifizieren, zu minimieren, auszugleichen bzw. durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen Ersatz zu schaffen. Hier sind die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) festgelegten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 BNatSchG) zu beachten.

Mit Durchführung der Planung wird sich im überwiegenden Teil des im Innenbereich nach § 34 BauGB liegenden Plangebiets der Anteil an Überbauung und Versiegelung gegenüber dem Ist-Zustand nicht wesentlich verändern. Bereits im Bestand sind große Teile des Plangebiets baulich überprägt bzw. teilversiegelt. Somit ist ein Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB in diesem Teil des Plangebiets nicht erforderlich, da diese Eingriffe bereits vor der Planung erfolgt sind oder zulässig waren.

Insgesamt betrachtet verursacht die Umsetzung der Planung den Verlust von Wald- und Gehölzfläche, also einen Eingriff in die Schutzgüter im nordöstlichen Bereich des Plangebiets. Dieser ist als sogenannte „Außenbereichsinsel im Innenbereich" (§ 35 BauGB) einzustufen. Für diese Teilfläche wurde daher eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung NRW" erstellt. Die Größe der zu bilanzierenden Außenbereichsfläche beträgt 5.944 m².

Der Biotopwert des Bestandes der „Außenbereichsinsel im Innenbereich" beträgt 26.166 Biotopwertpunkte. Nach Umsetzung der Planung liegt der Biotopwert bei 4.152 Punkten. Die Eingriffsbilanzierung weist damit nach Durchführung der Planung ein Defizit von insgesamt 22.014 Biotopwertpunkten auf. Diese Biotopwertpunkte sind extern auszugleichen. Das Defizit wird multifunktional über die nachfolgend genannte Aufforstungsmaßnahmeder Kreisstadt Bergheim, ausgeglichen.

Naturschutz- und forstrechtlicher Ausgleich

Der naturschutz- und der forstrechtliche Ausgleich erfolgen multifunktional, d. h. der forstrechtliche Ausgleich kann als Ausgleichsmaßnahme im Zuge des LFB in Form geeigneter Gehölzbiotope umgesetzt werden. Diese erfolgt auf einer von der Kreisstadt im Rahmen des Ökokontos vorgehaltenen städtischen Kompensationsfläche in Form einer Teilfläche von 15.025 m² in der Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 16, Flurstück 139. Damit sind die unvermeidbar beeinträchtigten Funktionen des Waldes im Sinne des § 8 Bundeswaldgesetz gesichert.

Artenschutz

Zu dem Bauleitplanverfahren wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I und II) durchgeführt. Eine abschließende Beurteilung erfolgte durch eine vertiefende ASP II auf Basis der ASP I. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass artenschutzrechtliche Maßnahmen für vorkommende Vögel und eine Vermeidungsmaßnahme für nachgewiesene Wasserfrösche bzw. den kleinen Wasserfrosch erforderlich sind.

Für Vogelarten wie den Sperber konnte nachgewiesen werden, dass bei Verlust der Brutstätte im räumlichen Zusammenhang die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte erhalten bleibt. Für Sperber, Klappergrasmücke, Sumpfrohrsänger, Gimpel und Bachstelze liegen bei Verlust der Brutstätte Ausweichmöglichkeiten vor, so dass es zu keiner Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommt. Um Tötungen von Vögeln zu vermeiden, sind Gehölze und Gebäude möglichst außerhalb der Brutzeit zu entfernen. Bei Vorhaben innerhalb der Brutzeit ist zuvor eine Kontrolle auf
vorhandene Brutvögel an Gebäuden und Gehölzen durchzuführen.

Darüber hinaus ist eine Vermeidungsmaßnahme für den Kleinen Wasserfrosch bzw. Wasserfrösche erforderlich. Für die Wasserfrösche ist ein geeignetes Ersatzhabitat in räumlicher Nähe zum Betonbecken (ehemalige Panzerwaschanlage) vorgesehen.

Eine Betroffenheit von Fledermäusen durch die geplanten Baumaßnahmen liegt nach fachlicher Einschätzung nicht vor. Ein Vorkommen der planungsrelevanten Haselmaus konnte im Rahmen der Untersuchung sicher ausgeschlossen werden. Mauer- und Zauneidechsen wurden während der Kartierung in 2023 ebenfalls nicht nachgewiesen.

Ausführliche Informationen dazu können der Artenschutzrechtlichen Prüfung II entnommen werden.

Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden in einer Schalltechnischen Untersuchung die Geräuschemissionen, die im Umfeld und durch das geplante Gewerbegebiet vom Verkehr ausgehen, untersucht.

Zur Beschränkung der Lärmemissionen durch die im geplanten Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen und Betriebe wurde eine Geräuschkontingentierung festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Nutzungen im Plangebiet zusammen mit der Vorbelastung durch Nutzungen benachbarter Gewerbegebiete zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte bei schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebiets führen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die Planung weder durch die Änderung der Verkehrsmengen noch durch mögliche Reflexionen an Gebäudekörpern innerhalb des Plangebietes Verkehrsgeräuschsteigerungen erreicht werden, die zusätzliche Minderungsmaßnahmen erforderlich machen.

Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung arten- und naturschutz- sowie forstrechtlicher Belange wird durch einen städtebaulichen Vertrag die Herstellung bzw. Sicherung externer Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Kreisstadt und der Vorhabenträgerin geregelt. Einzelheiten zu diesen Ausgleichsmaßnahmen können dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen werden.

Der Entwurf des städtebaulichen Vertrags kann in der Sitzung seitens der Ausschuss- und Ratsmitglieder eingesehen werden.

Einzelheiten der Planung

Dieser Vorlage sind der Übersichtsplan, die Abwägungstabelle zur Frühzeitigen Unterrichtung sowie die Entwürfe der nachfolgend aufgeführten Unterlagen beigefügt: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans, Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan und Umweltbericht.

In der Sitzung wird der Bebauungsplanentwurf aushängen. Zudem werden die aus dem Planverfahren resultierenden Gutachten, d. h. der Landschaftspflegerische Fachbeitrag, die Artenschutzprüfung, die geotechnischen Berichte - Baugrundbegutachtung, Bauschadstofferhebung, Altlastenbegutachtungs -, das Entwässerungskonzept, die Verkehrsuntersuchung sowie das Gutachten zu gewerblichen Immissionen in der Sitzung ausliegen und können bei Bedarf den Fraktionen vorab zur Verfügung gestellt 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)

Mit der Ausnahme der Personal- und Sachkosten für die Durchführung des Verfahrens werden alle mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung verbundenen Kosten von der Vorhabenträgerin 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, durch Beseitigung der heute dort vorhandenen Bäume 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 gesetzlichen Vorschriften und der Energiekonzeption der zukünftigen Energieversorgung im Plangebiet.

6. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger*innen 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)

Nach der Fassung der o. g. Beschlüsse können die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut an der Planung beteiligt werden