

**Bebauungsplan Nr. 103/Zie  
„Gewerbegebiet Zieverich“  
5. Änderung  
gem. § 13a BauGB**

**BEGRÜNDUNG**

Bergheim, im Februar 2011

## BEGRÜNDUNG

### 1 VORGABEN

#### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt zentral im Gewerbegebiet des Stadtteils Zieverich, nord-östlich des Wendehammers der Humboldtstraße. Es umfasst die Flurstücke Nr. 376 und 88 und ist rund 2.150m<sup>2</sup> groß. Die genaue Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der zeichnerischen Darstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103/ZIE zu entnehmen.

#### 1.2 Derzeitiges Planungsrecht Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergheim stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 103/ZIE „Gewerbegebiet Zieverich“, 3. Änderung insgesamt GE – Gewerbegebiet vor.

#### Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 103/Zie aus dem Jahr 1988. Der derzeitige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine öffentliche ökologische Fläche (Flurstück 376) sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Elektrizität fest.

#### 1.3 Bestehende Situation

Auf Flurstück 88 steht eine Trafostation, die in Betrieb ist. Das heutige Flurstück 376 wurde 1987 als öffentliche ökologische Fläche hergerichtet. Von Anfang der 90er Jahre bis etwa zum Jahr 2001 wurde der zur Straße gelegene Teil des Flurstücks als Standort für Notunterkünfte für Asylbewerber genutzt. Seit dem liegt das Flurstück brach und unterliegt der natürlichen Sukzession. Der hintere Bereich des Grundstücks ist dicht mit jungen Bäumen bewachsen, die Reste der Anpflanzung aus dem Jahr 1987 sein könnten. Zur Straße hin, wo die Notunterkünfte standen, wachsen Gräser und Stauden unterbrochen von kleinen Schotterflächen.

#### 1.4 Weitere Planungsvorgaben

Es gilt das Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Bergheim gemäß Ratsbeschluss vom 21.09.2009. Die Inhalte müssen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sowie bei Baugenehmigungen nach § 34 BauGB berücksichtigt werden. Großflächiger, zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb der „Zentralen Versorgungsbereiche“ wird darin ausgeschlossen (vgl. 3.1).

### 2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

- 2.1 Ziel und Zweck der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist die Nutzbarmachung einer kleineren (rd. 2.150m<sup>2</sup>) Brachfläche im Gewerbegebiet. Die im Bebauungsplan gekennzeichnete öffentliche ökologische Fläche wurde bereits 1994 in Teilen gerodet und liegt seit dem brach. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes 103/Zie wird das bestehende Gewerbegebiet nachverdichtet und die vorhandene Baulücke geschlossen. Die Änderung kann somit der Schaffung von Arbeitsplätzen dienen (§ 13a Abs. 2 Satz 3).

## 2.2. Wahl des Verfahrens

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, da alle Bedingungen dafür erfüllt sind: Der zulässige Schwellenwert von 20.000m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche kann allein schon wegen der wesentlich geringeren Größe des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes nicht überschritten werden. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, weil im Flächennutzungsplan an dieser Stelle ein Gewerbegebiet vorgesehen ist. Aus dem Inhalt und den Zielen der Bebauungsplanänderung ergibt sich, dass durch die Planungen keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen werden. Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000, FFH-Gebiete etc.) bestehen keine Anhaltspunkte. Von der Umweltprüfung nach § 2a Abs. 4 BauGB und dem Monitoring nach § 4c BauGB wird daher abgesehen. Die erforderlichen Angaben zur Umwelt werden im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung betrachtet.

## 3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Dem Ziel und Zweck der Planung angemessen wird der Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die allgemein zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen. Eine Tankstelle würde ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen, für das die Stichstraße nicht ausgelegt ist. Zudem befinden sich derzeit 3 Tankstellen innerhalb eines Umkreises von 1,5 km um das Plangebiet.

Mit dem vom Rat der Kreisstadt Bergheim beschlossenen Einzelhandelskonzept möchte die Kreisstadt Bergheim die Entwicklung des Einzelhandels gezielt steuern. Gemäß des Einzelhandelskonzeptes (s.1.4) wird der Standort Zieverich als nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort definiert. Zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß „Bergheimer Liste“ ist somit im Plangebiet ausgeschlossen. Die zugelassene Ausnahme ermöglicht es Gewerbebetrieben, die vor Ort im Zusammenhang mit ihrem Betrieb produzierten, verarbeiteten und bearbeiteten Waren an Ort und Stelle zu veräußern.

Die „Bergheimer Liste“ der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente und der nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan als Hinweis angefügt.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 17 (1) BauNVO festgelegt, um den sich ansiedelnden Gewerbebetrieben eine möglichst große Grundstücksausnutzung zu ermöglichen.

Der unregelmäßige Zuschnitt und die geringe Größe des Planänderungsbereichs erschweren die städtebauliche und gewerbliche Verwertung. Rund 27 % des gewerblich nutzbaren Grundstücks sind durch die bauordnungsrechtlich zwingenden Abstandflächen belegt. Nebengebäude sind aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und Sicherheit nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Um die Abstandflächen besser nutzbar machen zu können, wird festgesetzt, dass die allgemein zulässige GRZ von 0,8 gemäß § 17 (2) auf 0,9 erhöht werden kann. Dadurch wird der Anteil des Grundstücks gesteigert, der befestigt werden darf. So können z.B. befestigte Zufahrten innerhalb der Abstandflächen angelegt werden. Ausnahmsweise werden Garagen und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Die Ausnahme ist an die zwingende Bedingung geknüpft, dass mindestens 10% der gesamten Grundstücksfläche zu begrünen sind. Des Weiteren sind die Vorschriften der BauO NRW zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Garagenbauten nach § 6 BauO NRW Abstandsflächen zum Nachbargrundstück auslösen und in diesem Fall vor Baubeginn eine bauplanungsrechtliche Sicherung der Abstandfläche z.B. durch eine Baulast erfolgen muss.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 10m über dem im Plan gekennzeichneten Bezugspunkt (BZP) = 66,23m über N.N. orientiert sich an den umliegenden Gebäuden, die zwischen 3,56 und 10m hoch sind, wobei das 10 Meter hohe Bestandsgebäude dem Planänderungsbereich gegenüber liegt. Durch ein ähnlich hohes Gebäude im Plangebiet kann eine städtebaulich ausgewogene Situation am Wendehammer der Humboldtstraße entstehen. Die Höhe und die freie Wahl der Dachform ermöglicht dabei eine flexible Ausgestaltung der Geschossigkeit.

### 3.3 Baugrenzen

Die Baugrenzen orientieren sich an den benötigten Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken.

### 3.4 Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan weist keine konkreten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aus, um den zukünftigen Nutzern der Grundstücke größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu bieten.

Gleichwohl wird aber festgesetzt, dass mindestens 10% der Fläche zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind.

Um Stellplatzflächen zu gliedern und das Kleinklima positiv zu beeinflussen, soll je angefangene sechs Stellplätze ein Baum gepflanzt werden.

Im Bebauungsplan werden Artenlisten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aufgeführt, damit die Anpflanzungen mit lebensraumtypischen Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation erfolgen. Eine Artenliste mit lebensraumtypischen Gehölzen kann nie abschließend sein. Falls der Bauherr andere lebensraumtypische Gehölze, z.B. alte Obstbaumarten aus der Region, anpflanzen möchte, kann er dies nach Prüfung durch die Kreisstadt Bergheim tun.

### 3.6 Hinweise

Die im Vorfeld beteiligten betroffenen Träger öffentlicher Belange äußerten keinerlei Bedenken. Die allgemein für die Ortslage zutreffenden Hinweise zu Bebauungsplänen (Umgang mit archäologischen Bodenfunden, Grundwasseranstieg, Versickerungsanlagen und die Verwendung von Niederschlagswasser sowie Begrünung des Grundstücks) werden übernommen. Zusätzlich wird im Bebauungsplan, Bezug nehmend auf die Ergebnisse einer Bodenuntersuchung auf Nachbargrundstücken, auf die geringe Tragfähigkeit des Baugrunds im Plangebiet hingewiesen. Entsprechende Gründungsmaßnahmen werden empfohlen. Zukünftige Bauherren und die Baugenehmigungsbehörde werden damit auf ggf. erforderliche Maßnahmen und Genehmigungsverfahren hingewiesen.

## 4 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

### 4.1 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Das Artenschutzgutachten zur Klärung der naturschutzfachlichen Abwägungsbelange ergab, dass ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten im Plangebiet ausgeschlossen wird. „Für keine der hier untersuchten 57 geschützten Tierarten ist zu erwarten, dass das direkte Störungsverbot nach dem Artenschutzrecht durch die

geplante Bebauung verletzt wird. Bedarf für weiter gehende Untersuchungen wird nicht gesehen.“ Gutachten Büro Stolberg, Herr Haese, vom 8. September 2010.

#### 4.2 Untersuchung der umweltschützenden Belange

Von einer Umweltprüfung und den weiteren in § 13 (3) genannten Vorprüfungen und Erklärungen wird abgesehen. Die nach allgemeinen Grundsätzen zu prüfenden Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 1 (6) Ziffer 7, § 1a BauGB werden hier trotz des Verzichts auf die Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren als wesentliche Auswirkung der Planung dargelegt.

Derzeit am Standort ansässige Tiere und Pflanzen werden durch die neue Nutzung der Flächen verdrängt oder erheblich beeinträchtigt. Laut Artenschutzgutachten handelt es sich bei der Fauna nicht um besonders seltene oder bedrohte Arten, im Bereich der Flora liegen keine Hinweise auf solche Arten vor. Vergleichbare Lebensräume sind im Umfeld zu finden. Daher ist es wahrscheinlich, dass die vorhandenen Tiere sich einen neuen Standort suchen werden und sich auch die Flora andernorts in ähnlicher Weise entwickeln wird. Durch den auf freiwilliger Basis erfolgenden Ausgleich der in Anspruch genommenen Flächen im Ökopool (2956 m<sup>2</sup> auf Kompensationsfläche 1.1.3) wird zusätzlich neuer Lebensraum für Flora und Fauna angeboten (vgl. § 1a (3) BauGB, § 18 BNatSchG, § 13 a (2) Nr. 4)).

Erheblich immissionsträchtige (UVP-pflichtige) Vorhaben sind im Plangebiet nicht genehmigungsfähig. Wenn auch das Kleinklima durch eine neue Bebauung erheblich verändert wird, sind die Auswirkungen auf Luft und Klima im größeren Maßstab nicht erheblich. Der Verlust von Bodenfunktionen ist durch die geplante Bebauung und Versiegelung in Teilen beachtlich. Der Boden wurde aber bereits durch die Aufstellung der bis 2001 vorhandenen Container verdichtet und mit Schotter überdeckt. Eine optimale Vitalität der belebten Bodenzone ist daher im derzeitigen Zustand bereits nicht gewährleistet.

Eine gravierende Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser und der Grundwasserneubildung ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Werden die im Bebauungsplan angeführten Festsetzungen und Hinweise ausgeführt, wird die größtmögliche Menge des Niederschlags weiterhin vor Ort genutzt bzw. gemäß § 51a LWG im Trennsystem abgeleitet und der Vorflut übergeben.

Nach Auskunft des Landesamtes für Bodendenkmalpflege sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Oderirdisch sind keine Kultur- oder Sachgüter vom Bebauungsplan betroffen.

Auf Grund der isolierten Lage in Mitten des Gewerbegebietes ist das Plangebiet vorbelastet und dient trotz seines Biotopcharakters nicht als Erholungsbereich für Menschen. Eine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung und der Landschaft kann daher ausgeschlossen werden.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung für die EU sind von den Planungen nicht betroffen. Die Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes und die vorgesehenen Festsetzungen decken sich mit den Zielen des Flächennutzungsplanes. Die Nummern 7b) und 7g) des § 1 (6) BauGB bleiben daher von den Planungen unberührt.

Durch den Bebauungsplan wird die Innenentwicklung des Gewerbegebietes gefördert und dadurch die Erschließung neuer Standorte an den Ortsrändern vermindert. Dadurch wird das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eingehalten (§ 1a (2) BauGB).

In der Gesamtbetrachtung wird die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 14 (1) BNatSchG nicht erheblich beeinträchtigt.

#### 4.2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - Eingriffs- und Ausgleichsregelung (§1a (3) BauGB)

Im vorliegenden Fachbeitrag wird der Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes 103/Zie wie folgt eingeschätzt: „Die isolierte Lage im Gewerbegebiet hat die Entwicklung der „öffentlichen ökologischen Fläche“ eingeschränkt, so dass die ökologische Bedeutung immer gering bleiben wird. Diese Auffassung wird auch vom artenschutzrechtlichen Gutachten gestützt. Die Entwicklung als gewerbliche Fläche reduziert den Druck auf den Landschaftsverbrauch durch ganz neu zu entwickelnde Gewerbegebiete.“

Im Verfahren nach § 13a BauGB gilt der Eingriff in den Naturhaushalt unter den hier vorliegenden Bedingungen als bereits vor der Planung erfolgt und zulässig (§1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Ein ökologischer Ausgleich ist dennoch erlaubt und möglich.

Da das vorhandene Biotop vor über 20 Jahren als „öffentliche ökologische Fläche“ festgesetzt und auch gestaltet worden ist, liegt eine besondere Ausgangssituation vor. Auch wenn die Fläche heute keine herausragende ökologische Bedeutung hat, verschlechtert sich die Bilanz der Öko-Wertpunkte durch die neuen Festsetzungen erheblich. Wegen der vollständigen in Anspruchnahme des Grundstückes ist die Realisierung der Kompensation durch Biotopgestaltungsmaßnahmen an Ort und Stelle nur sehr bedingt realisierbar.

Deshalb soll der Eingriff in den Naturhaushalt durch die Bereitstellung einer geeigneten Fläche aus dem Öko-Pool kompensiert werden. Die bereitstehende Öko – Kontofläche im Bereich Bergheim – Südwest (Kompensationsfläche 1.1.3, s. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und Anlage zur Begründung) kann von Wertstufe 2 (Acker) zu Wertstufe 6 (Wald/Waldlichtungsbereich) aufgewertet werden. Dementsprechend sind 2956 m<sup>2</sup> aus dem Öko – Pool bereitzustellen, um das durch die neuen Festsetzungen für die Fläche entstandene Defizit von 11.822 Öko-Wertpunkten auszugleichen.

Mit der Einhaltung der Begrünungsfestsetzungen im Bebauungsplangebiet und der externen Ausgleichsmaßnahme aus dem Ökopool wird der Eingriff als angemessen ausgeglichen bewertet. Im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung betroffener Träger öffentlicher Belange äußerte die zuständige Stelle des Rhein-Erft-Kreises die Forderung, für die in Anspruch genommene Fläche an anderer Stelle einen entsprechenden Ausgleich zu schaffen. Dieser Forderung wird durch den vorgesehenen Ausgleich Rechnung getragen.

## 5 ERSCHLIEßUNG, ENTWÄSSERUNG

### 5.1 Erschließung

Die Erschließung ist über die Humboldtstraße gesichert. Die Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, sowie Telekommunikationsleitungen sind im Plangebiet vorhanden. Die vorhandenen Straßen sind für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert, sodass Änderungen nicht erforderlich sind.

### 6 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die vorhandenen Leitungen sind in Hinblick auf die mögliche Nachverdichtung ausreichend dimensioniert. Das Grundstück kann an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.

Nach § 51a LWG ist Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Gemäß § 51a (3) darf der technische oder wirtschaftliche Aufwand für eine solche Ableitung des Niederschlagswassers nicht unverhältnismäßig sein. Ein Anschluss an das Kanalnetz ist möglich.

Sofern Anlagen zur Regenwasserversickerung auf den Grundstücken vorgesehen werden, sind hierfür bei der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde des Erftkreises durch die Bauherren die erforderlichen Anträge zu stellen und die Genehmigung einzuholen.

## 7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Eine Baulücke im Gewerbegebiet kann effizient genutzt werden. Durch die Innenentwicklung kann auf die Ausweisung neuer Gewerbeflächen verzichtet werden. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind entsprechend dem Ergebnis des landschaftspflegerischen Fachbeitrags durch die Planung nicht zu erwarten.

## 8 FLÄCHENBILANZ

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>
Flächen für die Versorgung mit Elektrizität	40m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet GE	2110m <sup>2</sup>
davon Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a (10% der Grundstücksfläche)	211m <sup>2</sup>
davon überbaubare Grundstücksfläche (Baufeld)	1543m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet insgesamt</b>	<b>2150m<sup>2</sup></b>