Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 52/2024 öffentlich			
	Mitzeichnungen				
Dezernat: I i.V. für III FBL: Herr Gal	1.3				
AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Dieckmann					

Vorgesehene Beratungsfolge	
Gremium	Datum
A.f. Planung und Städtische Betriebe	25.04.2024
Rat	29.04.2024

TOP	**Flächennutzungsplan - 141. Änderung - Stadtteil Glessen - "Glessener Mühlenhof" a) Information über die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB b) Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 22.11.2021 c) Beschluss zur erneuten Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes d) Beschluss über die erneute frühzeitige Unterrichtung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag

Zu b) Der Beschluss des Rates der Kreisstadt Bergheim vom 22.11.2021 zur Aufstellung der 141. Änderung des Flächennutzungsplanes – Stadtteil Glessen - „Glessener Mühlenhof" wird aufgehoben.

Inhalt der 141. Flächennutzungsplanänderung:
Änderung der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft" in
„SO – Sonstiges Sondergebiet – Erlebnisbauernhof"
(siehe Übersichtsplan A).

Zu c) Die Aufstellung der 141. Änderung des Flächennutzungsplanes – Stadtteil Glessen - „Glessener Mühlenhof" wird gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB beschlossen.

Inhalt der 141. Flächennutzungsplanänderung:
Änderung der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft" in
„SO – Sondergebiet – Erlebnisbauernhof" – Freizeit und Erholung, Gastronomie, Bildung und Gemeinbedarf, Landwirtschaft,
„M – Gemischte Baufläche",
„Grünfläche" – Schaugärten und Präsentationsfelder, Spielplatz, Parkanlage sowie
„Grünfläche" – Schaugärten und Präsentationsfelder
(siehe Übersichtsplan B).

Beschlussvorschläge für den Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe

Zu 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 zur 141. Flächennutzungsplanänderung „Glessener Mühlenhof" eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Den Stellungnahmen und Beschlussvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.

Zu d) Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem neuen Entwurf der 141. Flächennutzungsplanänderung die Verfahren
gem. § 3 (1) BauGB – frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit – und
gem. § 4 (1) BauGB – frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange –
durchzuführen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Städtebauliche Zielsetzung ist es, mit der 141. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Bergheim – Stadtteil Glessen – „Glessener Mühlenhof" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Erlebnisbauernhofes Glessener Mühlenhof im Rahmen eines Bebauungsplanes vorzubereiten.

Aufgrund der Ergebnisse der beiden Unterrichtungen (Vorverfahren) und insbesondere aufgrund mehrerer nachfolgender Gespräche mit der Bezirksregierung Köln ist der Geltungsbereich der bisher beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung zu vergrößern und hinsichtlich der Darstellungen weiter zu differenzieren. Dementsprechend sind der bisherige Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung aufzuheben und neu zufassen sowie die Vorverfahren erneut durchzuführen.

2. Sachverhalt

Ziel der Planung

Der Glessener Mühlenhof ist ein auf einem ca. 7 ha großen Areal errichteter Erlebnisbauernhof von regionaler Bedeutung für den Tourismus. Um diesen Standort langfristig zu sichern und Umbau, Optimierungs- und kleinere Erweiterungsmöglichkeiten in einem städtebaulichen geordneten Rahmen zu ermöglichen, ist die Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Bisheriges Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die 141. Flächennutzungsplanänderung wurde in der Sitzung des Rates am 22.11.2021 gefasst, der Beschluss zur Durchführung der Vorverfahren in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Städtische Betriebe am 18.11.2021. Die Vorverfahren wurden in der Zeit vom 09.05.2022 bis einschließlich 03.06.2022 durchgeführt.

Notwendige Änderungen in der Planung

Aufgrund von Stellungnahmen und insbesondere aufgrund von mehreren nachfolgenden Gesprächen mit der Bezirksregierung Köln hinsichtlich der notwendigen landesplanerischen Anpassung ergab sich die planerische Notwendigkeit, die bisher vorliegende 141. Flächennutzungsplanänderung zu überarbeiten.

Die frühzeitige Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln ergab, dass eine bauplanungsrechtliche Steuerung des Glessener Mühlenhofs im Einklang mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich möglich sei, jedoch der Vorentwurf (Stand 2021) nicht den landesplanerischen Zielen und raumordnerischen Vorgaben entspreche. Daher war der Vorentwurf dahingehend zu überarbeiten, dass

- der Anteil der Sondergebietsfläche für den Glessener Mühlenhof deutlich unter 10 ha betragen soll und
- der unmittelbare räumlich-funktionale Anschluss an den bestehenden Siedlungsraum im Süden des Glessener Mühlenhofs in der 141. Flächennutzungsplanänderung dargestellt wird. Hierbei handelt es sich um die im ASB des Regionalplans liegenden Teilflächen des benachbarten Reitstalls „Breuershof" und den nördlichen Ortseingangsbereich von Glessen.

Dieser zweite Punkt erfordert die Erweiterung des Plangebietes für die 141. Flächennutzungsplanänderung und damit die Änderung des bisherigen Geltungsbereichs. Durch diese Erweiterung des Geltungsbereiches und durch die zwischenzeitlich erfolgten weiteren Konkretisierungen der Nutzungsdarstellungen ist das Bauleitplanverfahren mit den o. g. Beschlüssen wieder neu einzuleiten und die Vorverfahren zu wiederholen.

Inhalt der 141. Flächennutzungsplanänderung

Sondergebiet „Erlebnisbauernhof"

Entsprechend der Zielsetzung, den Glessener Mühlenhof in seinem Bestand zu sichern und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu steuern, wird für den Mühlenhof und seine Frei- und Agrarbereiche ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erlebnisbauernhof" dargestellt.

Im vorliegenden Plangebiet wird derzeit und soll auch zukünftig eine große Vielfalt an Nutzungen ausgeübt werden können, die für den Betrieb des Glessener Mühlenhofs als „Erlebnisbauernhof" gewünscht und erforderlich sind. Dies sind u. a. landwirtschaftliche Tätigkeiten/Nutzungen, wie z. B. gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzflächen, Flächen und Stallungen für die Groß- und Kleintierhaltung sowie Angebote im gastronomischen und Freizeitbereich. Darüber hinaus bietet der Mühlenhof auch Räumlichkeiten für Trauungen und dient damit als Standesamt-Außenstelle der Kreisstadt Bergheim.

Im Bebauungsplan Nr. 279 / Glessen „Glessener Mühlenhof", der im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird, werden die einzelnen zulässigen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes dezidiert festgesetzt. Somit wird planungsrechtlich sichergestellt, dass sich dort zukünftig kein anderer Nutzungscha-

rakter (z. B. eigenständiges Wohnen oder Gewerbe) entwickeln könnte, sondern nur die Nutzungen zulässig sind, die im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung „Erlebnisbauernhof" stehen bzw. dieser Zweckbestimmung dienen. Dies sind z. B. dem Betrieb zugehörige Büro-und Verwaltungsnutzungen, dem Betrieb zugehörige Wohnungen und Wohngebäude für Betriebsinhaber, -leiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Schank- und Speisewirtschaften (Hofgastronomie), Verkaufsstellen (Hofladen für landwirtschaftliche Erzeugnisse), bauliche Anlagen zur Groß- und Kleintierhaltung und nicht zuletzt Räumlichkeiten für Trauungen.

Die Ausweisung der Sondergebietsflächen bzw. ihre Abgrenzung orientiert sich an den heutigen Nutzungen und dem Baubestand (z. B. Haupthaus, Windmühle, Feldscheune), an vorhandenen Restriktionen (Verlauf der Hochspannungsleitung) und berücksichtigt die erforderlichen und zukünftig geplanten baulichen Nutzungen, z. B. Altenteilerhaus im Westen, Wirtschaftsscheune im Süden und Stallungen im Osten.

Der Bereich südlich der Leitungstrasse soll langfristig dem landwirtschaftlichen Betrieb vorgehalten werden, wobei hier die Konzentration von Maschinenhaltung, Werkstatt, Lagerung von Produkten und die landwirtschaftliche Produktion zu nennen ist. Die Zuwegung vom südlichen Wirtschaftsweg zum Mühlenhof ist nur für den landwirtschaftlichen Verkehr zulässig.

Bei zukünftigen Neubauvorhaben nördlich der Hochspannungsfreileitungstrassen ist ein Abstand zur Windmühle zu beachten, da die Windzufuhr für die Mühle aus keiner Richtung behindert werden sollte. Aus diesem Grund und auch, um den heutigen und zukünftigen Betriebsablauf des Mühlenhofs nicht zu stören, wird für das geplante Altenteilerhaus ein Standort am Westrand des Mühlenhof-Areals vorgesehen.

An dieser Stelle ist noch zu bemerken, dass die Ausweisung der Sondergebietsfläche auch daraus begründet ist, dass das Konzept des Erlebnisbauernhofs auf ein weitläufig und offen gestaltetes Gelände ausgelegt ist. Das Angebot, insbesondere für Schulkinder und Familien, die landwirtschaftlichen Abläufe darzustellen und zu präsentieren, erfordert auch den entsprechenden Raum für die unterschiedlichen baulichen und land(wirt)schaftlichen Nutzungen. Im Bebauungsplan Nr. 279/Glessen „Glessener Mühlenhof" (Parallelverfahren zur 141. FNP-Änderung) werden daher die zulässigen Baufenster und die zulässige Grundflächenzahl festgesetzt und damit sichergestellt, dass bauliche Erweiterungen und Optimierungen unter Beibehalt der offenen landschaftlichen Kulisse erfolgen können.

Die verkehrliche Erschließung des Glessener Mühlenhofs erfolgt aktuell und zukünftig über den im Norden verlaufenden asphaltierten Wirtschaftsweg, der nur für den landwirtschaftlichen Verkehr und Anlieger des Mühlenhofs freigegeben und entsprechen beschildert ist. Aufgrund des zukünftig zu erwartenden Verkehrsaufkommens durch die Nutzungsintensivierung im Bereich des Mühlenhofs ist ein Ausbau des Knotenpunkts mit der L 213 sowie des Fahrbahnquerschnitts des Wirtschaftsweges erforderlich. Hierzu wurden bereits entsprechende Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßen NRW geführt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 279/Glessen „Glessener Mühlenhof") ein Straßenbauentwurf vorgelegt.

Die Größe des dargestellten Sondergebiets „Erlebnisbauernhof" beträgt ca. 7,94 ha.

Grünflächen

Dem Glessener Mühlenhof zugehörig sind weitläufige Freiflächen, die als Gärten, landwirtschaftliche Präsentationsfelder sowie als Spiel- und Freizeitflächen genutzt werden. Diese werden in der vorliegenden 141. Flächennutzungsplanänderung gemäß ihrer heutigen und zukünftigen Nutzung als Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung

- Schaugärten und Präsentationsfelder (S + P) und teilweise zusätzlich
- Spielplatz
- Parkanlage

dargestellt.

Im Bebauungsplan Nr. 279/Glessen werden die zulässigen einzelnen Nutzungen für diese Grünflächen dann dezidiert festgesetzt.

Die Größe der dargestellten Grünflächen beträgt insgesamt ca. 4,10 ha.

Gemischte Baufläche (M)

Für den südöstlichen Bereich des Plangebietes werden die durch einen Reitstall auch baulich genutzten Flächen sowie die heute schon zum Teil bebauten tiefen Gartenflächen der Bebauung an der Hohe Straße Nr. 109/109a bis 115/115a als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Darstellung als gemischte Baufläche erfolgt mit der Zielsetzung, für diesen Bereich zukünftig in angemessener Weise weitere Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu ermöglichen, um dem Standort des Reitstalls die Möglichkeit adäquater Nut-

zungsergänzungen sowie Anpassungen an mögliche Bedarfe zu eröffnen und damit den Standort des Reitstalls auch mittel- bis langfristig zu sichern; um eine sinnvolle bauliche Arrondierung im Bereich der heutigen tiefen Grundstücke an der Hohe Straße zu ermöglichen. Die westliche Grenze zum Außenbereich bildet dann zukünftig der heutige Wirtschaftsweg.

Die Ausweisung als gemischte Baufläche begründet sich zudem aus der heute schon vorhandenen und dargestellten Nutzung (M-Fläche) im Bereich der Hohe Straße (L 213) und der Zielsetzung, einen städtebaulich verträglichen Anschluss und Übergang der von durch landwirtschaftlicher und Freizeitnutzung geprägten Bereichen zu den dörflich gemischten Bereichen bis hin zu den bestehenden Wohngebieten sicherzustellen.

Die heutigen Gebäude, baulichen Anlagen und Nutzungen sind über die bestehenden Straßen und Wege ausreichend erschlossen. Ein evtl. Erfordernis weiterer möglicher Ausbaumaßnahmen der Erschließung ist erst auf nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zu prüfen und festzulegen, wenn konkrete Planungen vorliegen und die Bedarfe entsprechend ermittelt werden können.

Die Größe der dargestellten gemischten Bauflächen beträgt ca. 1,74 ha.

Sonstiges

Der Vorlage ist als Übersichtsplan A die bisher beabsichtige Darstellung und als Übersichtsplan B die nun beabsichtigte größere und wesentlich differenzierte Darstellung der Flächennutzungsplanänderung sowie die Begründung und eine sogenannte Relevanzprüfung zur überschlägigen Ermittlung erheblicher Umweltbelange beigefügt. Der Entwurf der Plandarstellung wird in der Sitzung aushängen.

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

Auf die Änderung des Flächennutzungsplanes wird verzichtet. Als Konsequenz sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und damit die angestrebte planungsrechtliche Absicherung des Erlebnisbauernhofes nicht möglich.

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

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst im Wesentlichen Flächen, auf denen der Eigentümer des Glessener Mühlenhofes im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes und in Abstimmung mit der Kreisstadt Bergheim Planungsrecht schaffen möchte. Die Sachkosten für die beiden Bauleitpläne werden vom Eigentümer übernommen. Die für die Durchführung der Verfahren erforderlichen Personalkosten sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim enthalten.

5. Darstellung der klimaschutzrelevanten Auswirkungen

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung sollen lediglich die planungsrechtlichen Grundlagen für die Aufstellung eines nachfolgenden Bebauungsplans geschaffen werden. Unmittelbare klimaschutzrelevante Auswirkungen ergeben sich mit dieser Flächennutzungsplanänderung nicht.

6. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger 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.
Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereiches und durch die weitere Konkretisierung der Nutzungsdarstellungen werden die Bürger im Rahmen einer weiteren frühzeitigen Unterrichtung erneut an der Planung beteiligt.

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Mit der Fassung der o. g. Beschlüsse können das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung neu eingeleitet und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut an der Planung beteiligt werden.