

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 109/2026 öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: III FBL: Herr Gal AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Kuhpfahl		FBL 5	8.2	8.3	
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
A.f. Planung und Umwelt					19.03.2026
Rat					23.03.2026

TOP	Flächennutzungsplan - 149. Änderung - Stadtteil Oberaußem "Am Tonnenberg" a) Information über die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB b) Information über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB c) Beschluss über die 149. Flächennutzungsplanänderung "Am Tonnenberg"
------------	--

Beschlussvorschlag

- 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 eingegangenen Äußerungen zur 149. Flächennutzungsplanänderung „Am Tonnenberg“ werden zur Kenntnis genommen. Die dazu vom Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe am 30.10.2025 auf der Grundlage der Stellungnahmen der Verwaltung gefassten Beschlüsse werden nach erneuter Prüfung und Aktualisierung bestätigt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.
- b) Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zur 149. Flächennutzungsplanänderung „Am Tonnenberg“ eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Den Stellungnahmen und Beschlussvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.
- c) Die 149. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Bergheim – Stadtteil Oberaußem „Am Tonnenberg“ wird beschlossen und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel der 149. Flächennutzungsplanänderung ist die Änderung des im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim dargestellten Areals von „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Turnhalle)“ in „Wohnbauflächen“ und „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)“ im nordöstlichen Bereich des Plangebietes. Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Angebot an attraktiven Wohnbauflächen und den Bedarf an Kitaplätzen zu decken.

Mit den o. g. Beschlüssen soll über die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen entschieden sowie die Flächennutzungsplanänderung beschlossen werden.

2. Sachverhalt

Anlass der Flächennutzungsplanänderung

In Anbetracht des Neubaus der Fortunaschule am Standort Brieystraße ist es städtebauliche Zielsetzung, für den Bereich des mittlerweile rückgebauten Schulgeländes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohn-

bebauung und eine Kindertageseinrichtung zu schaffen. Da die planerische Zielsetzung nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelbar ist, wird die 149. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Bergheim erforderlich.

Die Neuordnung des Bereiches bietet die Chance, attraktive Wohnsiedlungsflächen zu entwickeln und mit einer Kita dem Bedarf an Kindergartenplätzen Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet liegt im Bergheimer Stadtteil Oberaußem zwischen der Straße Am Tonnenberg im Osten, der Friedensstraße im Süden und der Straße Auf dem Driesch im Norden. Der ehemalige Standort der schulischen Turnhalle bildet den westlichen Teilbereich des Plangebiets. Das unmittelbare Umfeld des Plangebiets ist durch Wohnnutzung geprägt, die aus einer vielfältigen Bautypologie in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern besteht.

Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 149. Flächennutzungsplanänderung „Am Tonnenberg“ sollen die derzeit dargestellten „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Turnhalle)“ in „Wohnbauflächen“ und „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)“ im nordöstlichen Bereich des Plangebiets geändert werden.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,0 ha.

Regionalplan Köln

Nach den Darstellungen des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Köln – liegt die für eine bauliche Entwicklung anstehende 149. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Tonnenberg“ in einem „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“. Die Planungsziele entsprechen damit den heutigen und künftigen Zielen der Raumordnung.

Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG)

Für die Planung ist eine Anfrage bzgl. der landesplanerischen Zustimmung nach § 34 LPIG bei der Bezirksregierung Köln erfolgt. Seitens der Bezirksregierung Köln konnte eine Anpassung an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung bestätigt werden.

Bauleitplanverfahren

Der Rat der Kreisstadt Bergheim hat in seiner Sitzung am 20.11.2023 die **Aufstellung** der 149. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Bergheim – Stadtteil Oberaußem – „Am Tonnenberg“ beschlossen.

Im Rahmen seiner Sitzung am 16.11.2023 hat der Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe für die 149. Flächennutzungsplanänderung „Am Tonnenberg“ die **frühzeitige Unterrichtung** der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen. Die Durchführung der Beteiligungsverfahren erfolgte in der Zeit vom 22.01.2024 bis einschließlich 16.02.2024.

Im Rahmen seiner Sitzung am 30.10.2025 hat der Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe für die 149. Flächennutzungsplanänderung „Am Tonnenberg“ die **Beteiligung** der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen. Die Durchführung der Beteiligungsverfahren erfolgte in der Zeit vom 24.11.2025 bis einschließlich 09.01.2026.

Die Auflistung der im Rahmen o. g. Beteiligungsverfahren eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen und die dazugehörigen Abwägungs- und Beschlussvorschläge sind in Form einer tabellarischen Übersicht dargestellt und als Anlage dieser Vorlage beigefügt.

Bebauungsplan Nr. 301/ Oberaußem „Am Tonnenberg“

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 301 / Oa „Am Tonnenberg“ wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der 149. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Bergheim durchgeführt.

In diesem Kontext wird bezüglich der Inhalte des Bebauungsplans auf die entsprechende **Vorlage Nr. 111/2026 zum Bebauungsplan Nr. 301 / Oa „Am Tonnenberg“** verwiesen.

Umweltbelange

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Für die Belange des Umweltschutzes wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung und berücksichtigt verfügbare umweltbezogene Informationen.

Einzelheiten der Planung

Nähere Einzelheiten der 149. Flächennutzungsplanänderung „Am Tonnenberg“ können der Begründung und dem Umweltbericht entnommen werden. Die Flächennutzungsplanänderung sowie die aus dem Verfahren resultierenden Gutachten werden in der Sitzung aushängen bzw. ausliegen und stehen bei Bedarf den Fraktionen vorab zur Verfügung.

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

Auf die Änderung des Flächennutzungsplans wird verzichtet. Als Konsequenz kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und die Entwicklung neuer Wohngebäude sowie die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte für den Stadtteil Oberaußem nicht realisiert werden.

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 Sach- und Personalkosten sowie die aus dem Planverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans resultierenden Kosten – Städtebauliche Leistungen und Fachgutachten – sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim enthalten.

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

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 301 / Oa „Am Tonnenberg“ geschaffen. Die Änderung des Flächennutzungsplans hat keine direkten klimaschutzrelevanten Auswirkungen.

6. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger*innen erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB)

- a) im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- b) im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit 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 dem Beschluss über die 149. Flächennutzungsplanänderung wird diese der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung vorgelegt.