

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 526/2024 öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: III FBL: Herr Gal AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Kuhpfahl	FBL 9	8.3			
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium				Datum	
A.f. Planung und Städtische Betriebe				23.01.2025	
Rat				27.01.2025	

TOP	Flächennutzungsplan - 158. Änderung - Stadtteil Paffendorf "Nordwestl. Heckenstraße" a) Beschluss zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans b) Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
------------	--

Beschlussvorschlag

a) Die Aufstellung der 158. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Bergheim – „Nordwestl. Heckenstraße“ wird gem. § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) BauGB beschlossen.

Inhalt der 158. Flächennutzungsplanänderung:

Änderung der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Fläche für den Gemeinbedarf – Einrichtung für Senioren“.

Beschlussvorschlag für den Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe

b) Für den Entwurf der 158. Flächennutzungsplanänderung der Kreisstadt Bergheim „Nordwestl. Heckenstraße“ wird die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Ziel der 158. Flächennutzungsplanänderung ist die Änderung des im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim dargestellten Areals von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Einrichtung für Senioren“. Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Seniorenquartiers geschaffen werden.

Mit den o. g. Verfahren sollen das Verfahren zur Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung eingeleitet und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt werden.

2. Sachverhalt

Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 158. Änderung des Flächennutzungsplans "Nordwestlich Heckenstraße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Seniorenquartiers für ältere Menschen in Paffendorf und Glesch geschaffen werden, um die bestehende hohe Nachfrage nach entsprechenden Wohnangeboten für Senioren in Bergheim zu decken.

Der Caritasverband für den Rhein-Erft-Kreis hat den Neubau eines Seniorenquartiers mit einem Seniorenzentrum und maximal 30 Seniorenwohnungen zum Ziel. Insgesamt sollen ca. 80 vollstationäre Pflegeplätze entstehen.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Paffendorfs an der K41 und ist ca. 500 m vom Stadtteil Glesch entfernt. Mit dieser zentralen Lage sind beide Stadtteile sowie der nächstgelegene Supermarkt (ca. 250 m) am Kreisverkehr und die Erft (ca. 400 m) nordöstlich davon gut zu erreichen.

Zur Deckung der bestehenden Flächennachfrage wird die Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 158. Flächennutzungsplanänderung „Nordwestl. Heckenstraße“ soll die derzeit dargestellte „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Fläche für den Gemeinbedarf – Einrichtung für Senioren“ geändert werden.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Gesamtfläche von etwa 1,26 ha. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist im beigefügten Übersichtsplan dargestellt. (s. Anlage).

Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG)

Nach den Darstellungen des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Köln – liegt die für eine bauliche Entwicklung anstehende 158. Flächennutzungsplanänderung „Nordwestl. Heckenstraße“ in einem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“.

Für die Planung erfolgt eine Anfrage nach § 34 LPIG bei der Bezirksregierung Köln, ob raumordnungsrechtliche Bedenken seitens der Regionalplanungsbehörde bei der 158. Flächennutzungsplanänderung bestehen.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der ca. 1,26 ha umfassenden 158. Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb des Landschaftsplans Nr. 1 „Tagebaurekultivierung Nord – 10. Änderung“.

Laut dem Landschaftsplan soll mit neuen Pflanzungen in der verarmten oder neu geschaffenen Landschaft eine neue Grünstruktur von gliedernden und belebenden Biotop-elementen aufgebaut und die vorhandene Struktur ergänzt oder zusätzlicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Die Entwicklungsziele, u. a. das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ bekräftigen dies.

Einzelheiten der Planung

Nähere Einzelheiten der 158. Flächennutzungsplanänderung „Nordwestl. Heckenstraße“ können dem Entwurf der 158. Flächennutzungsplanänderung sowie der Begründung und dem Umweltbericht entnommen werden.

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

Auf die Änderung des Flächennutzungsplans wird verzichtet. Als Konsequenz wird die Errichtung eines Seniorenquartiers inklusive Seniorenzentrum mit Cafeteria, Parkanlage sowie zwei Wohngebäuden für Senioren nicht ermöglicht.

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 Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung resultierenden Kosten sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim enthalten.

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

Die Flächennutzungsplanänderung hat keine direkten klimaschutzrelevanten Auswirkungen.

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 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 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 der o. g. Beschlüsse können das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung eingeleitet und die Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt werden.