

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 485/2024 öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: III FBL: Herr Gal AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Frau Hoffmann	FBL 5	1.3	4.3	8.3	9.1
	9.2	9.3	SWBM		
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium				Datum	
A.f. Planung und Städtische Betriebe				05.12.2024	
Rat				16.12.2024	

TOP	Bebauungsplan Nr. 310 / Fliesteden "Am Golfplatz" a) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans Nr. 310 / Fliesteden „Am Golfplatz“ wird gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Plangeltungsbereich:

Der Plangeltungsbereich wird durch den beigefügten Übersichtsplan (s. Anlage) näher bestimmt.
Der Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Beschlussvorschlag für den Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe

- b) Für den Bebauungsplan Nr. 310 / Fliesteden „Am Golfplatz“ 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

Städtebauliche Zielsetzung ist es, mit dem Bebauungsplan Nr. 310 / Fliesteden „Am Golfplatz“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Wohngebietes und den Neubau des Clubhauses für den Golfclub am südwestlichen Ortsrand von Fliesteden zu schaffen.

Mit den o. g. Beschlüssen sollen das Bebauungsplanverfahren eingeleitet und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt werden.

2. Sachverhalt

Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Gegenstand der planerischen Überlegungen ist es, den nordöstlichen Bereich des Golfplatzgeländes mit dem in die Jahre gekommenen Clubhaus städtebaulich neu zu strukturieren. Dabei sollen die heutigen vermischten Nutzungen von Wohnen und Clubhaus mit Golfclub getrennt werden. Im Bereich des heutigen Clubhauses und dessen Parkplatz soll die Wohnbebauung arrondiert werden, während hingegen das zukünftige Clubhaus mit Caddyhalle und neuem Parkplatz südlich der Wohnbebauung direkt an den Rand des Golfplatzes verlegt werden soll. Somit besteht im Bereich des heutigen Clubhauses, welches zurückgebaut werden soll, die Möglichkeit einer Siedlungsentwicklung innerhalb bzw. im direkten Anschluss an bestehendes Siedlungsgefüge und einer neuen Definition des Ortsrandes im südwestlichen Bereich von Fliesteden.

Ziel ist es, den vorliegenden Planbereich unter Berücksichtigung der gegebenen Standortbedingungen zu einem attraktiven Wohnstandort zu entwickeln. Vorgesehen ist ein Mix aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, womit ein attraktives Angebot für (junge) Familien und auch für Paare über 55 Jahren sowie für Senior:innen geschaffen wird. Insbesondere das Angebot an Wohnungen in den geplanten Mehrfamilienhäusern für die sogenannte Generation 55+ bietet für Fliesteden die Chance, das generationenübergreifende Wohnungsangebot zu stärken.

Zusammenfassend verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 310/FI „Am Golfplatz“ folgende planerische

Zielsetzungen:

- Städtebauliche Neuordnung eines Teilbereichs der heutigen Golfplatz-Anlage
- Schaffung von einem generationenübergreifenden Wohnraumangebot für Familien, Generation 55+ und Senioren
- Abbruch und Neubau des Golf-Clubhauses
- Erhalt und Weiterentwicklung der städtebaulichen Qualitäten von Fliesteden

Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

Regionalplan Köln

Der Regionalplan Köln stellt den Planbereich und den angrenzenden Golfplatz als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Im Zweiten Planentwurf des Regionalplanes Köln im Rahmen der Neuaufstellung wird für den Bereich des alten Clubhauses und dessen Parkplatz bereits ein Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Für die angrenzenden Flächen des Golfplatzes erfolgt die Darstellung eines Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich mit einem Regionalen Grünzug. Da sich das Plankonzept für das Projekt „Wohnen am Golfplatz“ in der Zwischenzeit weiterentwickelt hat und die geplanten Bauflächen über den dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich hinausgehen, hat die Kreisstadt Bergheim in ihrer Stellungnahme zum Zweiten Entwurf des Regionalplans Köln eine erneute Arrondierung angeregt.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche für die Bestandsbebauung, ein Sondergebiet für den Bereich des alten Clubhauses und für den übrigen Bereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ dar. Die Zielsetzungen der Planung, Schaffung von Wohnbauflächen für junge Familien, der Generation 55+ und Senioren und der Sicherung des Standortes Golfplatz und Neubau eines Clubhauses entsprechen nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Daher ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Parallelverfahren notwendig. Durch die 159. Flächennutzungsplanänderung Fliesteden „Am Golfplatz“ soll das vorhandene Sondergebiet und Teile der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz zur die Arrondierung der vorhandenen Siedlung als Wohnbauflächen und der Bereich für den Neubau des Clubhauses und Parkplatzes als Sondergebietsflächen dargestellt werden (vgl. Beschlussvorlage Nr. 484/2024).

Bebauungsplan

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 183/FI Golfplatz und überlagert ganz oder teilweise folgende weitere Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 183/FI Golfplatz - 1. Vereinf. Änderung „Golfhotel“, rechtsverbindlich seit 14.09.1999
- Bebauungsplan Nr. 183/FI Golfplatz - 2. Änderung „Am Mühlenberg“, rechtsverbindlich seit 10.04.2004
- Bebauungsplan Nr. 260/FI Wohngebiet Am Mühlenberg, rechtsverbindlich seit 10.08.2013

Diese Bebauungspläne werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 310/FI „Am Golfplatz“ zukünftig durch die Festsetzung desselben überlagert.

Landschaftsplan und Schutzgebiete

Das Plangebiet „Am Golfplatz“ befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 7 „Rommerskirchner Lößplatte“ mit dem Entwicklungsziel der Anreicherung einer im Ganzen zu erhaltenden Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsschutzgebietes und sonstiger besonders geschützter Teile von Natur und Landschaft. Das Landschaftsschutzgebiet 2.2-6 Fliestedener Bach / Ommelstal grenzt unmittelbar nordwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im Plangebiet und im relevanten Einwirkungsbereich bestehen keine Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete).

Hochwasser und Starkregen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 310/FI „Am Golfplatz“ liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und ist nicht von Überflutungsflächen eines extremen Hochwasserereignisses betroffen.

Die Starkregenhinweiskarte des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Verkehr NRW zeigt im und angrenzend an das Plangebiet durch Starkregen betroffene Überflutungsflächen auf. Diese liegen im Bereich des offenen Grabens bzw. Wasserlauf und der Wohnbebauung „Am Rimmelsweiher“ sowie östlich des heutigen Clubhauses, wo das Gelände zum Eingang des Untergeschosses stark abfällt. Insbesondere dort und im Bereich des offenen Grabens können Wassertiefen von 50 – 100 cm bei Überflutung entstehen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Kriterien und Maßnahmen, die bei Umsetzung von Vorhaben zu beachten sind, um Auswirkungen von Sturzfluten zu minimieren, berücksichtigt.

Städtebauliches Konzept

Eine zentrale Zielsetzung ist es, die bestehenden städtebaulichen Qualitäten des Stadtteils Fliesteden zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dabei sollen die ortstypischen Besonderheiten gestärkt und die vorhandenen städtebaulichen Strukturen berücksichtigt werden. Als konzeptionelle Grundlage für die Bauleitplanung dient das durch den Projektentwickler vorgelegte städtebauliche Konzept (siehe Anlage).

Der vorliegende Bebauungsvorschlag sieht im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Bereich „Am Mühlenberg“ und „Am Rimmelsweiher“ die Errichtung von insgesamt 11 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 11 Wohneinheiten sowie von 13 freistehenden Einfamilienhäusern vor. Insgesamt sollen rund 134 Wohneinheiten entstehen, davon 121 in den Mehrfamilienhäusern. Im südlichen Plangebiet ist ein Clubhaus mit Caddyhalle und Restaurant vorgesehen. Diese Bebauung bildet dann den südlichen Abschluss des Ortsteils Fliesteden zum weitläufigen und offenen Freiraum, dem Golfplatz.

Die Baustruktur ist so angeordnet, dass die zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser (II + D) den Übergang von den Mehrfamilienhäusern „Am Mühlenberg“ und der Doppelhausbebauung „Am Rimmelsweiher“ bilden. Dabei sind fünf Gebäude im nördlichen Bereich und sechs Gebäude südlich der Erschließungsstraße vorgesehen. Die Ausrichtung der Gebäude erfolgt nach Süd-Westen. Sie sind dergestalt versetzt angeordnet, dass für jedes Gebäude eine Blickbeziehung zum Landschaftsraum bzw. dem Golfplatz gewährleistet werden kann. Den baulichen Abschluss am westlichen bzw. südwestlichen Rand des Plangebietes bilden insgesamt 13 freistehende Einfamilienhäuser mit jeweils einem Vollgeschoss.

Den südlichen Abschluss des geplanten Baugebietes bildet als städtebauliche Akzentuierung zur prägenden Betonung des „Eingangs“ zum Golfplatz das neue, zweigeschossige Clubhaus.

Umweltbelange, Natur und Landschaft und Artenschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zu diesem Bebauungsplan wird auf Grundlage der vorliegenden Informationen ein Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) erarbeitet. Im Rahmen der Umweltprüfung wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Die umwelt-relevanten Belange und Schutzgüter werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag erfasst und hinsichtlich ihrer Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet. Die Auswirkungen der Planungen werden aufgezeigt und in ihrer Erheblichkeit gewichtet. Im Bebauungsplan Nr. 310/Fl „Am Golfplatz“ werden Maßnahmen zur Minderung, zur Kompensation und zum Ausgleich der Eingriffe festgelegt. Die Umweltprüfung / landschaftspflegerischer Fachbeitrag werden erarbeitet und zur öffentlichen Auslegung vorgelegt.

Im Rahmen der Genehmigung des geplanten Vorhabens ist Sorge zu tragen, dass keine artenschutz-rechtlichen Belange im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten bzw. Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Arten erfolgen. Daher wird für diese Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die L 213. Die Anbindung liegt außerhalb der Ortschaft Fliesteden, die L 213 ist dort mit einer Linksabbiegerspur ausgestattet. Auf der westlichen Seite der L 213, also der Plangebiet zugewandten Seite, verläuft ein kombinierter Fuß- und Radweg.

Für die Bauleitplanung wird in einem Verkehrsgutachten die Leistungsfähigkeit und Sicherheit der bestehenden Verkehrsinfrastruktur untersucht. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Hierbei wird auch die Möglichkeit einer zweiten Zufahrt im Bereich des geplanten neuen Standortes des Golfclubs untersucht.

Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist an die bestehende Kanal-Infrastruktur (Schmutzwasser) der Kreisstadt Bergheim angebunden. Die Niederschlagswasser werden derzeit auf dem Gelände des Golfplatzes versickert. Die Schmutzwässer aus dem Plangebiet können auch zukünftig über das Kanalsystem abgeleitet werden.

Ob und inwieweit eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Gelände möglich ist, wird im weiteren Verfahren gutachtlich untersucht. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Entwässerungskonzept mit Überflutungsnachweis vorgelegt.

Soziale Infrastruktur

Entsprechend dem Baulandmanagement der Kreisstadt Bergheim müssen die Kosten für die soziale Infrastruktur, die sich aus dem zusätzlichen Angebot an Wohneinheiten im Stadtteil ergeben vom Investor übernommen werden. Hierbei handelt es sich um mögliche Infrastrukturfolgekosten für Kindertagesstätten, Grundschulen und Spielflächen. Die entsprechende Regelung erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Vertrages. Für die geplanten Wohneinheiten für 55+ Wohnen, die keine entsprechenden Kosten für die soziale Infrastruktur erzeugen, erfolgt im Städtebaulichen Vertrag eine Regelung, wie die Bindung dieser Wohneinheiten an die angegebene Altersgruppe dauerhaft gewährleistet werden kann.

Einzelheiten der Planung

Dieser Vorlage sind ein Übersichtsplan, das Städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan Nr. 310 / Fliesteden „Am Golfplatz“ sowie der Vorentwurf der Begründung als Anlagen beigelegt.

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

Auf die Aufstellung des Bebauungsplans wird verzichtet. Als Konsequenz ist die angestrebte bauliche Entwicklung dieses Bereiches nicht möglich.

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

Das Bebauungsplangebiet umfasst Flächen, auf denen der Vorhabenträger gemeinsam mit der Kreisstadt Bergheim Planungsrecht schaffen möchte. Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Die für die Durchführung des Verfahrens erforderlichen Personalkosten sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim enthalten.

Die Übernahme der Kosten für den zusätzlichen Bedarf in der sozialen Infrastruktur entsprechend dem Baulandmanagement (KITA-Plätze, Grundschulplätze, Spielflächen) sowie der Erschließung und deren Details werden im Rahmen entsprechender städtebaulicher Verträge geregelt.

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

Im Vergleich zum Bestand wird durch das Planvorhaben ein Anstieg von Bauvolumen und einer zusätzlichen Versiegelung eintreten. Um der Zunahme der thermischen Belastung sowie der Versiegelung der Böden entgegenzuwirken, sollen planerische und gestalterische Möglichkeiten genutzt werden, die sich günstig auf die klimatische Situation des geplanten Wohn- und Sondergebietes auswirken. Mit dem Bebauungsplan werden klimawirksame Maßnahmen, wie z. B. (Tiefgaragen-) Dachbegrünung, Begrünung und Bepflanzung von Freiflächen, Ableitung von Niederschlagswasser verbindlich festgesetzt werden. Die Umsetzung weiterer Maßnahmen, wie z. B. energetische Ausgestaltung der Bebauung oder die Nutzung regenerativer Energien unterliegt der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren.

6. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB)

- a) im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung 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)

Mit der Fassung der o. g. Beschlüsse können das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt werden.