

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 316/2024 öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: III FBL: Herr Gal AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Dieckmann	1.3				
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
A.f. Planung und Städtische Betriebe					30.09.2024

TOP	Flächennutzungsplan - 141. Änderung - Stadtteil Glessen - "Glessener Mühlenhof" a) Information über die Ergebnisse der erneuten frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB b) Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
------------	--

Beschlussvorschlag

- a) Die im Rahmen der erneuten frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Äußerungen zur 141. Flächennutzungsplanänderung „Glessener Mühlenhof“ werden zur Kenntnis genommen. Den Stellungnahmen und Beschlussvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Die diesbezügliche Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.
- b) Für die 141. Flächennutzungsplanänderung „Glessener Mühlenhof“ werden die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Städtebauliche Zielsetzung ist es, mit der 141. Flächennutzungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Erlebnisbauernhofes Glessener Mühlenhof im Rahmen eines Bebauungsplanes zu erlangen.

Mit dem Beschluss über die erneute Beteiligung können das Verfahren fortgeführt und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut an der Planung beteiligt werden.

2. Sachverhalt

Ziele der Planung

Der Glessener Mühlenhof ist ein auf einem ca. 12 ha großen Areal errichteter Erlebnisbauernhof von regionaler Bedeutung für den Tourismus. Der aktuelle Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim stellt für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Zielsetzungen der Planung sind:

- Sicherung des Standorts Mühlenhof für die touristische Nutzung und für die Freizeit- und Erholungsnutzung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die Ausweisung von gemischter Baufläche für die Nutzungen des Reiterhofs und mögliche Arrondierung der bestehenden Bauflächen im Südosten des Plangebietes.

Diese Zielsetzungen der Planung entsprechen nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Daher ist die 141. Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Im Parallelverfahren wird für das Areal des eigentlichen Mühlenhofes der Bebauungsplan Nr. 279 / Glessen „Glessener Mühlenhof“ aufgestellt.

Bisheriges Verfahren und Anlass der Überarbeitung der bisherigen Planung

Der (erste) Aufstellungsbeschluss für die 141. Flächennutzungsplanänderung wurde in der Sitzung des Rates der Kreisstadt Bergheim am 22.11.2021 gefasst, der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung gem.

§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Städtische Betriebe am 18.11.2021. Die Beteiligungsverfahren wurden in der Zeit vom 09.05.2022 bis einschließlich 03.06.2022 durchgeführt.

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 erforderte die Erweiterung des Plangebietes für die 141. Flächennutzungsplanänderung und damit die Änderung des bisherigen Geltungsbereichs. Resultierend daraus hat der Rat der Kreisstadt Bergheim am 29.04.2024 die Aufstellung der 141. Flächennutzungsplanänderung erneut beschlossen und der Ausschuss für Planung und Städtische Betriebe am 25.04.2024 den Beschluss zur Durchführung der erneuten frühzeitigen Unterrichtung gefasst. Diese erneuten Beteiligungsverfahren mit dem geänderten Entwurf der 141. Flächennutzungsplanänderung wurden in der Zeit vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.06.2024 durchgeführt. Aufgrund von Stellungnahmen im Rahmen dieser Verfahren wurde in Folge die Begründung und der Umweltbericht mit Informationen sowie mit Hinweisen für die nachfolgende Bebauungsplanung ergänzt.

Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW

Mit Schreiben vom 02.07.2024 hat die Bezirksregierung Köln zum überarbeiteten Entwurf der 141. Flächennutzungsplanänderung mitgeteilt, dass gegen die o. g. Bauleitplanung keine raumordnerischen Bedenken erhoben werden und daher eine Anpassung an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung bestätigt werden.

Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte 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 gem. § 11 Baunutzungsverordnung 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 eines Sondergebietes dezidiert festgesetzt. Somit wird planungsrechtlich sichergestellt, dass sich dort zukünftig kein anderer Nutzungscharakter (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 Höchstspannungs- und Hochspannungsleitungen) und berücksichtigt die erforderlichen und zukünftig geplanten baulichen Nutzungen, z. B. Altenteilerhaus im Westen, Wirtschaftsscheune im Süden und Stallungen im Osten.

Das Plangebiet wird von Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen in Ost-West-Richtung gequert. Hierbei handelt es sich um die 220-KV-Höchstspannungsleitung der Amprion GmbH mit ihrem insgesamt 63 m breiten Schutzstreifen sowie der 110-KV-Hochspannungsleitung der Westnetz GmbH mit ihrem insgesamt 92,75 m breiten Schutzstreifen. Die Anforderungen der Versorgungsträger für mögliche bauliche Anlagen und Nutzungen innerhalb der Schutzstreifen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Bereich südlich der Freileitungstrassen 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 Freileitungstrassen 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“ 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 Präsentationfelder 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 Präsentationfelder (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 Nutzungsergänzungen 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.

Einzelheiten der Planung

Dieser Vorlage ist neben dem Übersichtsplan die Abwägungstabelle zur erneuten Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (Vorverfahren), die Begründung und der Umweltbericht beigelegt. Der Entwurf der Plandarstellung wird in der Sitzung aushängen. Das Verkehrs- sowie das Schallgutachten werden in der Sitzung ausliegen und können bei Bedarf den Fraktionen vor der Sitzung zur Verfügung gestellt werden.

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 in Abstimmung mit der Kreisstadt Bergheim Planungsrecht schaffen möchte. Die Sachkosten für die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung werden vom Eigentümer übernommen. Die für die Durchführung des Verfahrens erforderlichen Personalkosten sind im Haushalt der Kreisstadt Bergheim enthalten.

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

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes 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 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB.

Da nach der Durchführung der o. g. frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit der Geltungsbereich und die Planungsinhalte etwas verändert werden mussten, wurde die Öffentlichkeit in diesem Verfahren gem. § 3 (1) BauGB über den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung erneut unterrichtet.

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 der 141. Flächennutzungsplanänderung fortgeführt und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut an der Planung beteiligt werden.