

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 484/2024 öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: III FBL: Herr Gal AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Frau Hoffmann	FBL 1	FBL 9	8.3	SWBM	
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium				Datum	
A.f. Planung und Städtische Betriebe				05.12.2024	
Rat				16.12.2024	

TOP	Flächennutzungsplan - 159. Änderung - Stadtteil Fliesteden - "Am Golfplatz" 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 159. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Bergheim – Stadtteil Fliesteden - "Am Golfplatz" wird gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB beschlossen.

Inhalt der 159. Flächennutzungsplanänderung:

Änderung der Darstellungen „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Golf-Clubhaus + Golf-Hotel“ in „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ in „Wohnbaufläche“ und in „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Clubhaus Golfplatz“

Beschlussvorschlag für den Ausschuss für Planung und Umwelt

- b) Für die 159. Flächennutzungsplanänderung „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 der 159. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Bergheim – Stadtteil Fliesteden – "Am Golfplatz" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Wohngebietes in Fliesteden und die Verlegung des Clubhauses mit einem neuem Parkplatz vorzubereiten.

Mit den o. g. Beschlüssen sollen das Verfahren zur 159. Flächennutzungsplanänderung eingeleitet und die Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfs zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden.

2. Sachverhalt

Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim stellt für den Geltungsbereich der Planänderung Wohnbaufläche im Bestand, ein Sonstiges Sondergebiet für das alte Clubhaus mit Parkplatz und für den übrigen Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ dar.

Die städtebaulichen Zielsetzungen der vorgesehenen Planung:

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

entsprechen nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, daher ist die 159. Änderung des Flächennutzungsplans Fliesteden „Am Golfplatz“ erforderlich.

Gegenstand planerischer Überlegungen ist es, den nordöstlichen Bereich des Golfplatzgeländes mit dem Clubhaus städtebaulich neu zu strukturieren. Im Bereich des heutigen Clubhauses und dessen Parkplatz soll die Wohnbebauung arrondiert werden, während hingegen das zukünftige Clubhaus mit Caddyhalle, Restaurant 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 zu einer neuen Definition des Ortsrandes im südwestlichen Bereich von Fliesteden.

Mit der 159. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Bergheim – Stadtteil Fliesteden – "Am Golfplatz" sollen die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechend dem Städtebaulichen Konzept zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 310 / Fliesteden „Am Golfplatz“ (vgl. Beschlussvorlage Nr. 485/2024) geändert werden. Hier können Einzelheiten zur vorgesehenen Planung entnommen werden.

Beide Bauleitplanverfahren werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die bisherigen Darstellung des Bereiches des alten Clubhauses mit Parkplätzen als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Golf-Clubhaus + Golf-Hotel“ wird in „Wohnbaufläche“ geändert. Die im übrigen Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung aktuell dargestellte „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ wird im Bereich der zu arrondierenden Wohnbebauung in „Wohnbaufläche“ und im Bereich des neuen Clubhauses und der neuen Parkplätze in „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Clubhaus Golfplatz“ geändert.

Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

Regionalplan Köln

Der Regionalplan Köln stellt den Planbereich und den angrenzenden Golfplatzbereich 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 Agrarbereiches 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.

Landschaftsplan und Schutzgebiete

Das Plangebiet „Am Golfplatz“ befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 7 „Rommerskirchener 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 der Flächennutzungsplanänderung 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.

Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1 BauGB wird zu der Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung (Teil 2) zur

Flächennutzungsplanänderung dar. Hierin werden die verfügbaren umweltbezogenen Informationen zum Standort sowie bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen beschrieben. Er dokumentiert bekannte und voraussichtliche Umweltauswirkungen und wird im Bauleitplanverfahren fortgeschrieben, soweit neue Erkenntnisse vorliegen.

Bei der Aufstellung und Änderung eines Flächennutzungsplans sind die artenschutzrechtlichen Belange ebenfalls regelmäßig zu berücksichtigen. So ist eine Abschätzung der artenschutzrechtlichen Verbote vorzunehmen, soweit entsprechende Konflikte auf dieser Ebene bereits ersichtlich sind. Die artenschutzrechtlichen Betrachtungen können in den Umweltbericht integriert werden oder in einem eigenständigen Fachbeitrag erfolgen.

Der Umweltbericht und die Artenschutzprüfung werden im weiteren Verfahren erarbeitet und zur öffentlichen Auslegung vorgelegt.

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 werden und die angestrebte bauliche Entwicklung und Umstrukturierung dieses Bereiches ist 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 Flächen, auf denen der Vorhabenträger im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans gemeinsam mit der Kreisstadt Bergheim Planungsrecht schaffen möchte.

Die Sachkosten für die Änderung des Flächennutzungsplans werden vom Vorhabenträger übernommen. Die für die Durchführung der Verfahren erforderlichen Personalkosten 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. 310 / Fliesteden „Am Golfplatz“ geschaffen.

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 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 Flächennutzungsplanänderung eingeleitet und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt werden.