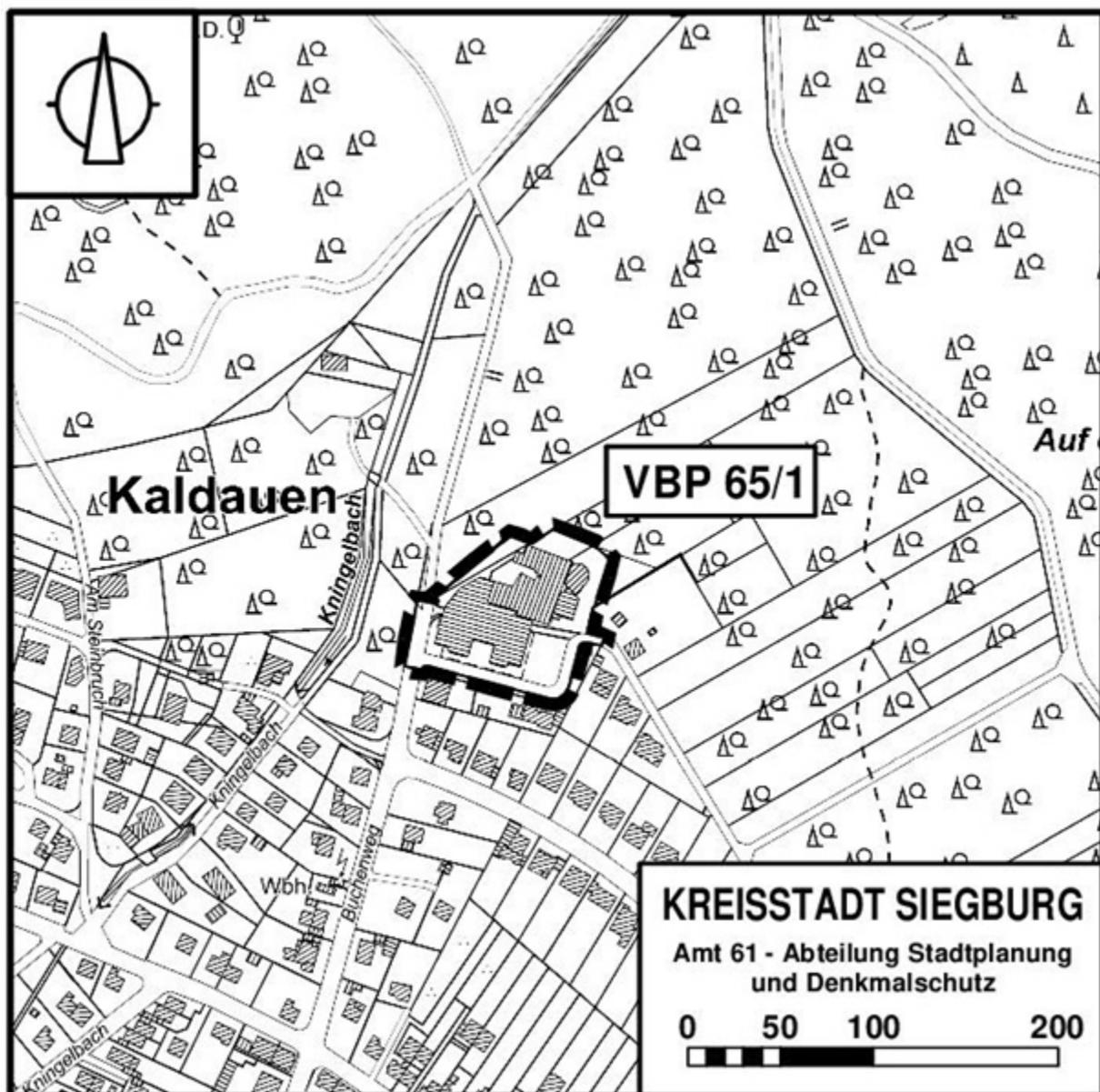


Gremium: Planungsausschuss
Sitzung am: 19.05.2022

öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65/1 - Wohnanlage Höhenweg
Plangebiet: Grundstücksbereich des ehemaligen Waldhotels Grunge, am nördlichen Ende des Buchenweges, nördlich des Höhenweges im Stadtteil Kaldauen

- Beschluss zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens
- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen



Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 22.04.2022 beantragt die Immobilienfonds Waldhotel Siegburg GbR, vertreten durch den Geschäftsführer Josef Esch, nachfolgend Vorhabenträger genannt, die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) im Grundstücksbereich des ehemaligen Waldhotels Grunge, am nördlichen Ende des Buchenweges, nördlich des Höhenweges im Siegburger Stadtteil Kaldauen.

Mittels des Aufstellungsverfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung neuer Wohnbebauung geschaffen werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die seit mehr als zwei Jahrzehnten ungenutzte Hotelanlage zurückzubauen und stattdessen eine Wohnanlage, bestehend aus 7 Wohngebäuden mit je zwischen 5 und 10 Wohneinheiten, zu errichten. Die Tiefgarage und der Keller sollen erhalten bleiben.

Die Immobilienfonds Waldhotel Siegburg GbR sichert zu, sämtliche Verpflichtungen als Vorhabenträger im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu übernehmen.

Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens und die Erstellung von Fachplanungen sollen qualifizierte und erfahrene Ingenieurbüros beauftragt werden.

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (Anlage 1) wurden ein städtebaulicher Entwurf, eine Projektbeschreibung, Planzeichnungen mit der Abgrenzung des Plangebietes und ein Vorentwurf der Planbegründung beigefügt (Anlage 2 bis 5).

Die Planung des Vorhabenträgers wurde mit der Stadtverwaltung vorabgestimmt und dem Planungsausschuss bereits zur Kenntnis gegeben.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist der Siegburger Flächennutzungsplan (FNP) zu ändern, der für das Plangebiet derzeit „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Anlagen für den Fremdenverkehr“ darstellt. Im Rahmen der 79. Änderung des FNP soll die Darstellung in eine Wohnbaufläche geändert werden.

Weitere Informationen sind den Anlagen zu entnehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungs- und Durchführungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Leit- und strategische Ziele:

Leitziel A: Die nachhaltige und umweltschützende Stadtentwicklung

Strategisches Ziel Nr. 3 – Siegburg optimiert die Wohnqualität

Zielauswirkungen:

Mittels der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB sichergestellt und eine an die Umgebung angepasste Wohnbebauung, die zur Deckung des Wohnraumbedarfs beiträgt, realisiert werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungsausschuss beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65/1 gem. § 12 BauGB für die im Übersichtsplan mit schwarzer Strichlinie eingefassten Grundstücksfläche in der Gemarkung Braschoß, Flur 11, am nördlichen Ende des Buchenweges, nördlich des Höhenweges im Siegburger Stadtteil Kaldauen gem. Antrag der „Immobilienfonds Waldhotel Siegburg GbR“.
Mittels der Planaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung neuer Wohnbebauung in Form von 7 Wohngebäuden mit jeweils zwischen 5 und 10 Wohneinheiten anstelle der vorhandenen Hotelanlage geschaffen werden.
Die südlich und westlich an das Grundstück des Vorhabenträgers angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Teilflächen des Buchenweges und des Höhenweges) wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.
2. Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung mit dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 65/1 die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Siegburg, 02.05.2022

Anlagen:

1. Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens
2. Städtebaulicher Entwurf (Lageplan, Ansichten, Schnitt)
3. Projektbeschreibung
4. Planzeichnung mit Abgrenzung des Plangebietes
5. Begründung zum Bebauungsplan (Vorentwurf)