

KREISSTADT SIEGBURG

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

zur

79. Änderung des Flächennutzungsplanes

Grundstücksbereich des ehemaligen Waldhotels Grunge,
am nördlichen Ende des Buchenweges,
nördlich des Höhenweges, im Stadtteil Kaldauen

VORENTWURF

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB und
der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Stand: April 2022)

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich	
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	
3. Verfahrensablauf	
4. Übergeordnete Planung	
5. Planungsrechtliche Situation	
6. Bisherige und geplante Nutzung	
7. Darstellungen des Flächennutzungsplanes	
7.1 Derzeitige Darstellung	
7.2 Geplante Änderung.....	
8. Erschließung	
9. Landesplanerische Abstimmung	
10. Umweltverträglichkeit	
11. Kosten	

Teil II

Umweltbericht (... wird im Laufe des Änderungsverfahrens erstellt ...)

1. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Der geplante räumliche Geltungsbereich der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine rund 7500 qm große Fläche in der Gemarkung Braschoß, Flur 11, am nördlichen Ende des Buchenweges, entlang des Höhenweges, im Siegburger Stadtteil Kaldauen.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.

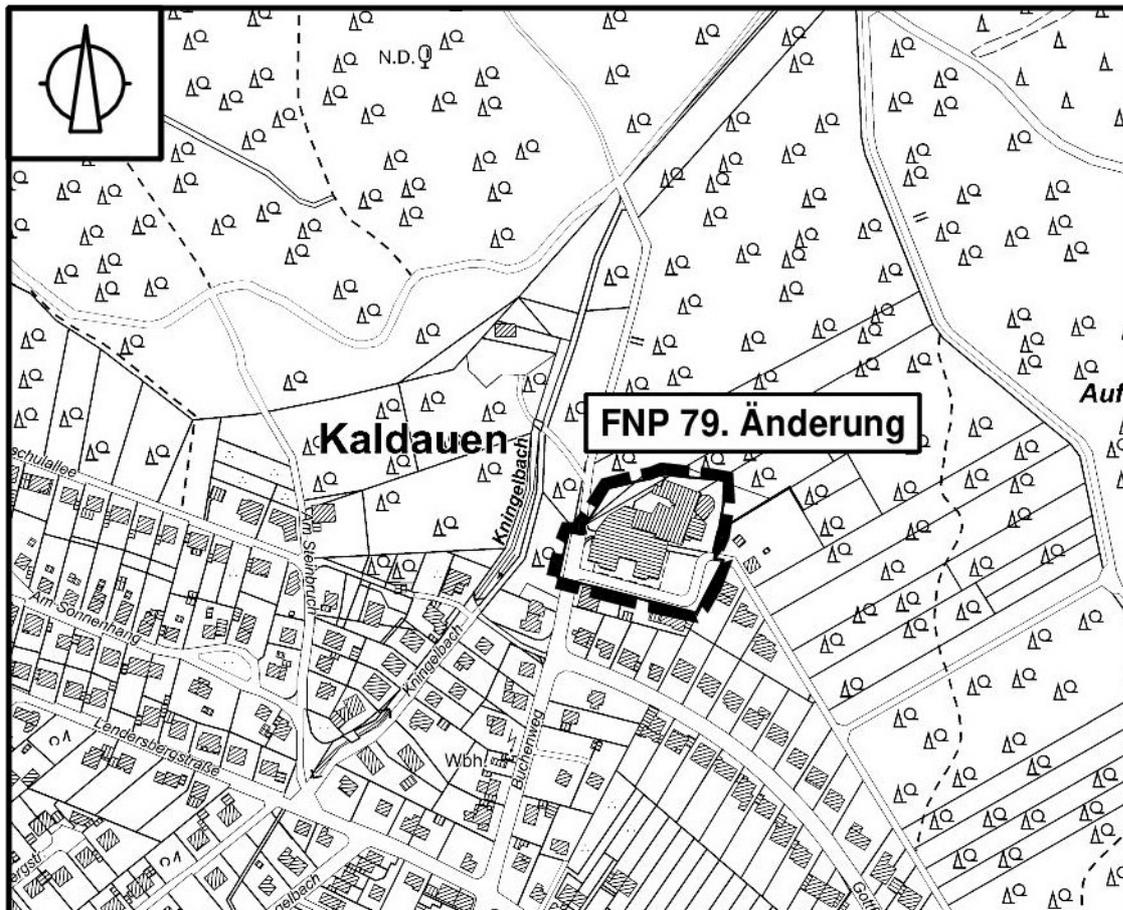


Abb.1 - Übersichtsplan

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Immobilienfonds Waldhotel Siegburg GbR hat die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) im Grundstücksbereich des ehemaligen Waldhotels Grunge, im Eckbereich Buchenweg/Höhenweg, im Siegburger Stadtteil Kaldauen, beantragt.

Mittels des Verfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung neuer Wohnbebauung geschaffen werden. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65/1 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65, 6. Änderung teilweise überplant.

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.

Da Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist parallel zum v.g. Bebauungsplanverfahren auch ein Verfahren zur Änderung des Siegburger Flächennutzungsplanes durchzuführen.

3. Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am die Einleitung des Verfahrens zur 79. Änderung des Siegburger Flächennutzungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand zeitgleich statt.

Zum Vorentwurf des Änderungsplanes wurden von privater und behördlicher Seite Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde der Vorentwurf des Änderungsplanes weiterentwickelt. Im Wesentlichen sind folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden:

.....

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am mit dem weiterentwickelten Entwurf des Änderungsplanes die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte am Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom bis statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich beteiligt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Zum Entwurf des Änderungsplanes wurden von privater Seite Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange enthielten

.....

Über alle abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am beraten.

Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses hat der Stadtrat in der Sitzung am die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse und den Feststellungsbeschluss gefasst.

Der Änderungsplan wurde am von der Bezirksregierung Köln genehmigt.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung am wurde die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

4. Übergeordnete Planung

Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, liegt das Plangebiet am nördlichen Rand eines „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ (ASB), der an einen „Waldbereich“ mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ angrenzt.

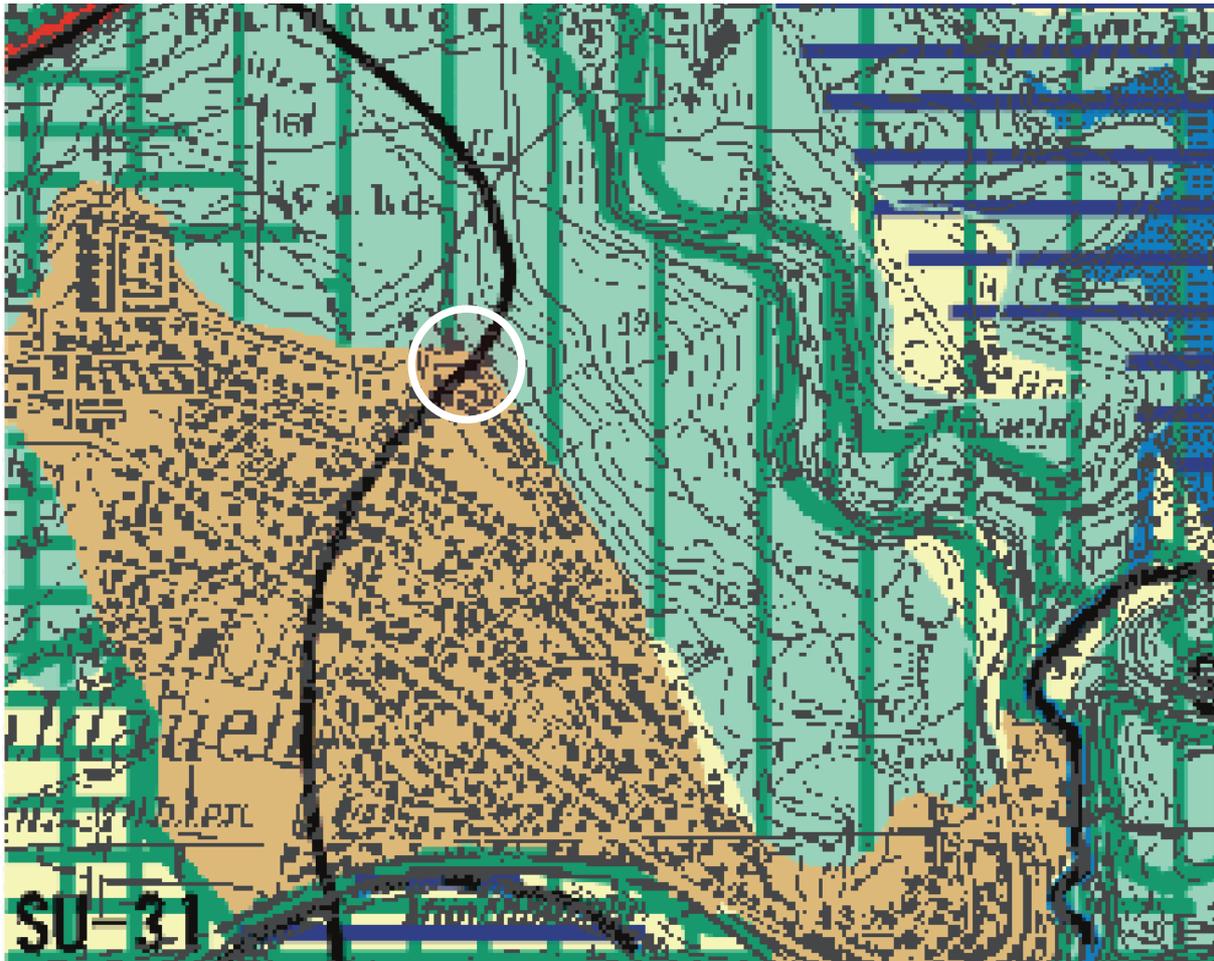


Abb.2 – Auszug aus dem Regionalplan (Der zu ändernde Bereich ist weiß umrandet.)

5. Planungsrechtliche Situation

Das Änderungsgebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65, 6. Änderung, rechtswirksam seit dem 19.03.2003. Der BP 65, 6.Änderung setzt als Baugebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel und Gastronomie“ fest.

Mittels der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65/1 sollen die bisherigen Festsetzungen teils überplant und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuer Wohnbebauung geschaffen werden.

6. Bisherige und geplante Nutzung

Das im Änderungsgebiet vorhandene Hotel ist seit vielen Jahren nicht mehr in Betrieb. Der Eigentümer 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.

Westlich, nördlich und östlich grenzt unmittelbar Wald an.



Abb.3 – Luftbild (2019) mit Abgrenzung der Änderungsfläche

7. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

7.1 Derzeitige Darstellung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Siegburg, wirksam seit dem Jahr 1980, stellt im Bereich der zu ändernden Fläche zurzeit „Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Anlagen für den Fremdenverkehr“ dar.

Die v.g. Fläche ist westlich, nördlich und östlich von „Fläche für Wald“ umgeben. Östlich und südlich grenzt eine „Wohnbaufläche“ an.

Der nördliche Teil des Änderungsgebietes liegt innerhalb eines festgesetzten Landschaftsschutzgebietes. Die Begrenzungslinie des Schutzgebietes wurde nachrichtlich in den FNP eingetragen.

7.2 Geplante Änderung

Anstelle der bisherigen Darstellung soll innerhalb des zu ändernden Gebietes eine Wohnbaufläche (W) dargestellt und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung neuer Wohnbebauung gem. Zielsetzung des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) Nr. 65/1 geschaffen werden.

Die Aufstellung des VBP 65/1 und die 79. Änderung des FNP sollen parallel erfolgen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsplanes Nr. 7 des Rhein-Sieg-Kreises wird die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes an die tatsächliche Situation angepasst.

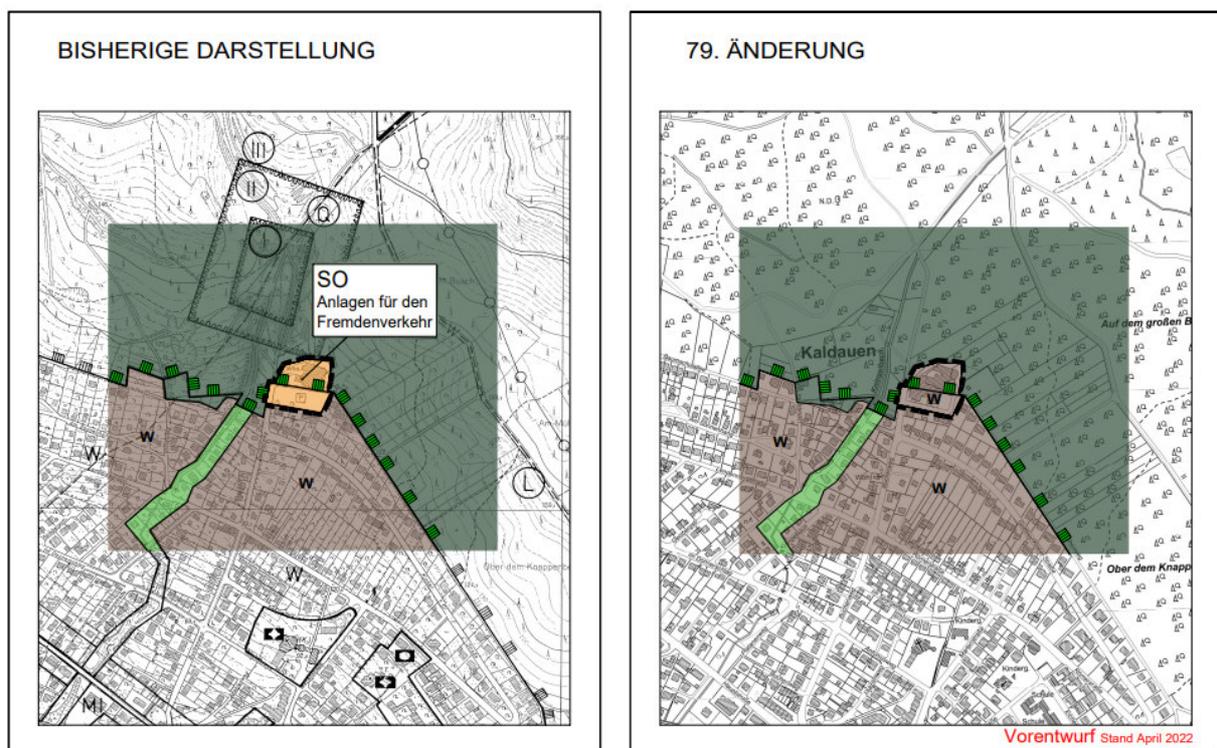


Abb. 4: Darstellung im Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

7. Landesplanerische Abstimmung

Die landesplanerische Abstimmung erfolgt gem. den Bestimmungen des § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) – Beratung und Anpassung der Bauleitplanung.

Mit Schreiben vom wurde die Bezirksregierung Köln als Regionalplanungsbehörde um Bestätigung gebeten, dass die geplante Flächennutzungsplanänderung den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung nicht entgegensteht.

Mit Schreiben vom hat die Bezirksregierung mitgeteilt, dass

8. Umweltverträglichkeit

Gem. der §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bauleitplanes grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen. Die wesentliche Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf die erkennbaren Folgen der Planung. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Planbegründung. Das Ergebnis ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht wird im Laufe des Änderungsverfahrens erstellt.

Im aktuellen Landschaftsplan Nr. 7 – Siegburg -Troisdorf - Sankt Augustin - liegt der nördliche Teil des Änderungsgebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Staatsforst Sieg. In der Entwicklungskarte ist für diesen Bereich das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ festgesetzt.

Der Landschaftsplan Nr. 7 befindet sich derzeit im Verfahren zur Neuaufstellung. Im Vorentwurf des neuen Landschaftsplanes liegt das Änderungsgebiet vollständig außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

9. Kosten

Der Stadt entstehen durch die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Kosten.

Siegburg, 02.05.2022

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt