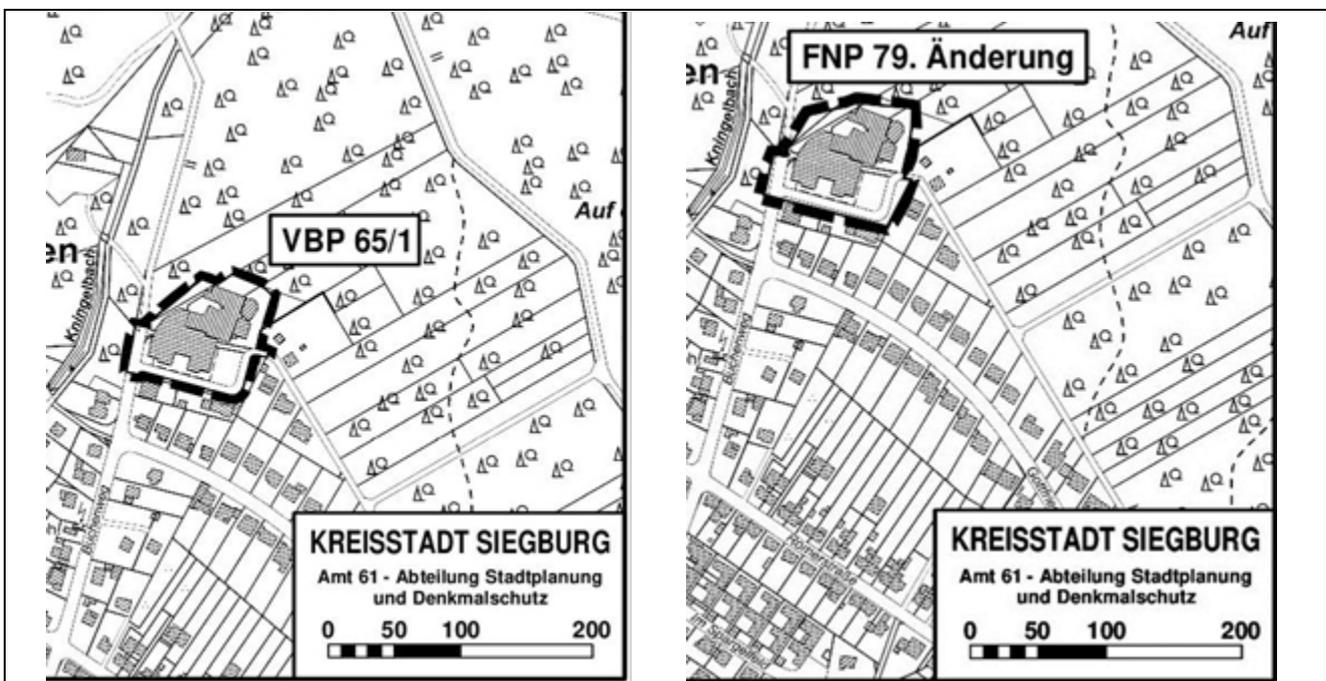


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65/1 und 79. Änderung des Flächennutzungsplanes - „Wohnanlage Höhenweg“
Plangebiet: Grundstücksbereich des ehemaligen Waldhotels Grunge, am nördlichen Ende des Buchenweges, nördlich des Höhenweges im Stadtteil Kaldauen;
Sachstand



Sachverhalt:

Gemäß Antrag der Immobilienfonds Waldhotel Siegburg GbR hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 19.5.2022 die Einleitung der Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65/1 und zur 79. Änderung des Siegburger Flächennutzungsplanes für die in den Übersichtsplänen mit schwarzer Strichlinie umrandete Flächen gefasst und die Verwaltung beauftragt, mit den Vorentwurfsunterlagen, die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Mittels der Planaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung neuer Wohnbebauung anstelle der vorhandenen Hotelanlage geschaffen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 30.5 bis 1.7.2022 durchgeführt. Zu den Vorentwurfsunterlagen wurden diverse Stellungnahmen abgegeben. In den Schreiben wurden u.a. die Themen Verkehr, Abfallentsorgung, Wald, Kinder- und Jugendeinrichtungen, Starkregenereignisse, Rückbau und Energiekonzept behandelt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 30.8. bis 30.9.2022 statt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde mit einer Bürgerinformationsveranstaltung begonnen. Das Protokoll zur

Infoveranstaltung wurde dem Planungsausschuss im September 2022 zur Kenntnis gegeben. Bis Ende September 2022 wurden von privater Seite diverse Stellungnahmen abgegeben, die inhaltlich, im Wesentlichen, den Wortmeldungen in der Infoveranstaltung entsprechen.

Im Anschluss wurden alle abwägungsrelevanten Stellungnahmen an das vom Vorhabenträger beauftragte Büro Stadtplanung Zimmermann GmbH weitergeleitet. Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung befindet sich seit November 2022 in der Abstimmung.

Auf Nachfrage hat der Vorhabenträger zum aktuellen Sachstand folgendes mitgeteilt:

Überlegungen zu geforderten Planänderungen

- Betroffenheit von Waldflächen
Die Planung muss insbesondere Antworten auf die vom Landesbetrieb Wald und Holz aufgeworfenen Bedenken finden.
- Mindestabstand zwischen Wald und Bebauung
Die Ausbildung eines Waldsaums, ggf. auch durch die unterstützende Rodung von Bäumen auf dem eigenen Grundstück, ist zu prüfen.
- Rückbau baulicher Anlagen / Entsiegelung nördlich des ehem. Waldhotels
*Neben Treppenanlagen sind nördlich des vorhandenen Baukörpers im Wald versiegelte Flächen vorhanden, teilweise randlich mit Kantsteinen eingefasst. Ein Rückbau der Versiegelungen kann zu einer ökologischen Verbesserung führen.
Der Umgang mit der vorhandenen Tiefgarage wird geprüft.*
- Niederschlagswasserbeseitigung / Umgang mit Starkregen
Insbesondere auf Grund der Hanglage ist frühzeitig eine Konzeption zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers zu erstellen.
- Neukonzeption Wendemöglichkeiten Höhenweg (Bemessungsfahrzeug: Abfallsammelfahrzeug)

Stand der erforderlichen Untersuchungen (Gutachten, Fachbeiträge)

- *Einmessung der im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen / Versiegelungen nördlich des Baukörpers, ÖbVI KDS Köln, März 2023*
- *Baumerfassung/ -bewertung – Auftrag an Baumgutachter Sturmberg, Overath-Untereschbauch erteilt, erster Ortstermin erfolgt, Durchführung voraussichtlich Juni 2023*
- *Erstellung eines „Grundlagenplans“, inwieweit Wald durch die Planung betroffen ist. Biotoperfassung und -bewertung, Auftrag an Ingenieurbüro Rietmann, Königswinter erteilt*
- *Erstellung einer Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP 1) durch das Ingenieurbüro Rietmann*
- *Erstellung eines Bodengutachtens, Auftrag an das Büro Middendorf-Geoservice GbR, Leverkusen erteilt, erster Ortstermin erfolgt*
- *Erstellung eines Entwässerungskonzeptes durch ISApplan Ingenieur GmbH, Leverkusen*
- *verkehrliche Stellungnahmen bzw. Neukonzeption Wendemöglichkeiten, ISApplan Ingenieur GmbH, Leverkusen*

Geplantes weiteres Vorgehen

- *Mit den Ergebnissen der weiteren Untersuchungen wird das Vorhaben weiter qualifiziert.*
- *Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz, auch in Bezug auf Bewirtschaftung angrenzender Waldflächen – hier auch Abstimmung mit betroffenen Waldbesitzern*
- *Abstimmung des Entwässerungskonzeptes mit dem Fachbereich Abwasser*
- *Abstimmung mit der RSAG bzgl. Wendemöglichkeiten Abfallsammelfahrzeug*
- *Erstellung eines Umweltberichts zum Vorhaben (landschaftspflegerischer Fachbeitrag integriert)*
- *Erstellung der Planzeichnungen zum VBP/VEP einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung (Teil A)*

Nach Abschluss der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen sollen alle eingegangenen Stellungnahmen einschließlich der Abwägungsvorschläge im Planungsausschuss behandelt werden.

Dem Planungsausschuss zur Kenntnisnahme.

Siegburg, den 16.05.2023