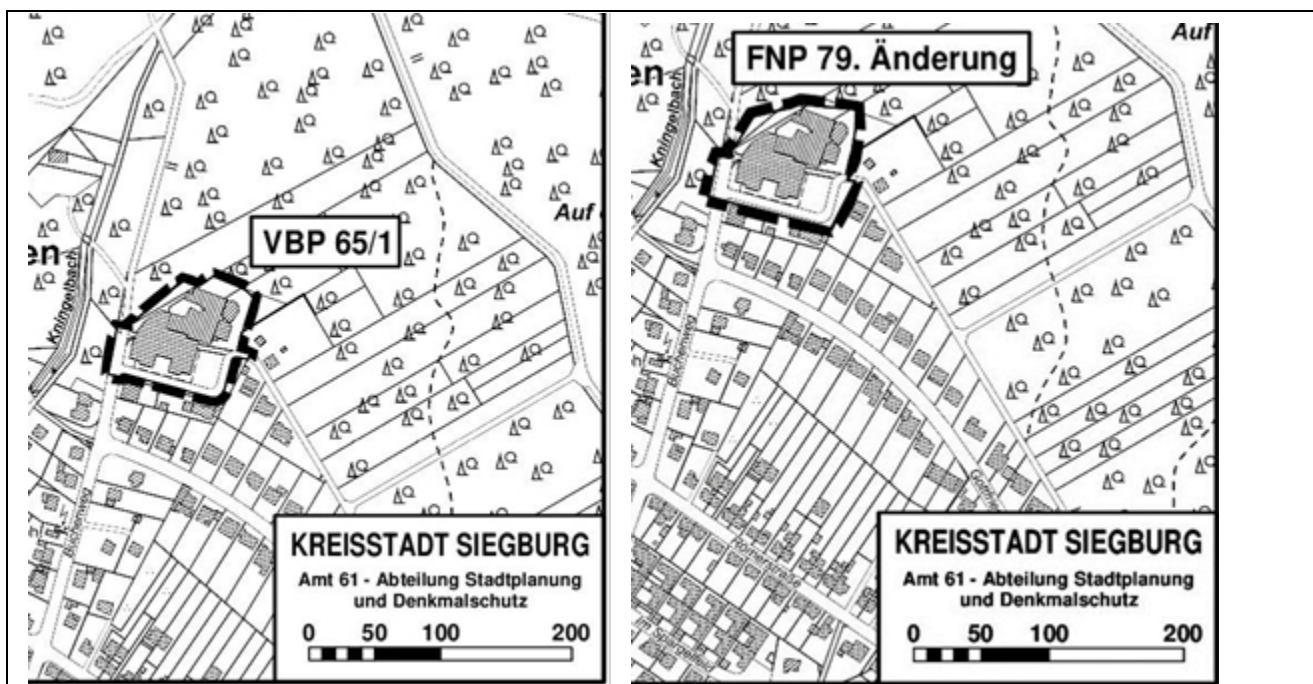


Gremium: Planungsausschuss
Sitzung am: 31.08.2023

öffentlich

**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, nachfolgend Vorhabenträger genannt, hat der Planungsausschuss am 19.05.2022 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 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen. Mittels der Planaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung neuer Wohnbebauung anstelle der vorhandenen Hotelanlage geschaffen werden.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden an das vom Vorhabenträger beauftragte Büro Stadtplanung Zimmermann GmbH weitergeleitet. Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung befindet sich seit November 2022 in der Abstimmung.

Im Auftrag des Vorhabenträgers hat das Büro Stadtplanung Zimmermann GmbH zum aktuellen Sachstand

folgendes mitgeteilt. Der Stellungnahme wurden neue Pläne des Büros pbs Architekten (Lageplan Konzept, Schemaschnitte und Grundriss Tiefgarage) beigelegt (s. Anhang).

Der Vorhabenträger geht derzeit davon aus, dass die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Bedenken ausgeräumt werden können, ohne das Bauvolumen reduzieren zu müssen. Der weitere Planungsablauf wird seitens der Stadtverwaltung konstruktiv-kritisch begleitet.

Bezugnehmend auf die Mitteilung an den Planungsausschuss am 01.06.23, hat sich der Sachstand zum Projekt „Wohnanlage Höhenweg“ wie folgt weiterentwickelt:

Vorhaben

Waldabstand: Ausgehend von den zum Wald orientierten Fassaden der geplanten Bebauung, soll eine Waldabstandsfläche von rd. 30 Metern hergestellt werden. Östlich des Buchenwegs können ggf. weitere Flächen zur Herstellung des Waldsaums erworben werden. Inwieweit das westlich des Buchenwegs erforderlich / möglich ist, muss weiter geprüft werden.

Im angrenzenden Bereich wurden Bäume und hier vorhandene bauliche Anlagen (Treppen, Plateaus) durch einen öffentlich bestellten Vermesser aufgenommen (öbVI KDS Köln, März 2023).

Witterungsbedingt konnte bisher noch keine Baumbegutachtung durchgeführt werden. Ziel der Baumbegutachtung ist es, die Vitalität der Bäume zu prüfen und Maßnahmen für die Ausbildung eines Waldsaums (ggf. auch durch die unterstützende Rodung von Bäumen) vorzuschlagen.

Wendeanlage Müllfahrzeuge: Östlich der geplanten Bebauung soll eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge innerhalb der vorhandenen Straßenverkehrsfläche bzw. unter Inanspruchnahme der östlich angrenzenden Grünfläche, die im Eigentum der Vorhabenträgerin ist, hergestellt werden. In diesem Bereich können auch öffentliche Parkplätze bzw. Müllauffstellflächen für Hinteranlieger am Höhenweg hergestellt werden. Die Planung wird mit der RSAG abgestimmt. Das Bemessungsfahrzeug „Müllfahrzeug“ lässt auch das Wenden für Lieferverkehr und Notfahrzeuge zu.

Tiefgeschoss: Die aktuellen Anforderungen an Stellplatzbreiten, Brandschutz etc. erschweren eine sinnvolle Weiternutzung der Tiefgeschosse. Abweichend von der bisherigen Planung sollen die vorhandenen (zwei) Tiefgeschosse zurückgebaut werden. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze und ggf. Kellerräume können auf einer Ebene hergestellt werden. Dadurch kann die Unterbauung des Plangebietes deutlich reduziert werden. Der U-förmige Umgriff der Tiefgarage beschränkt sich im Wesentlichen auf eine Unterbauung der geplanten Häuser 3 – 7. Die bestehende Zufahrt zur Tiefgarage vom Buchenweg wird beibehalten.

Niederschlagswasserbeseitigung / Umgang mit Starkregen

Aus dem hydrogeologischen Gutachten, erstellt durch Middendorf Geoservice (Stand: 12.06.2023) ergibt sich, dass die Bodenverhältnisse eine Versickerung von Regenwasser zulassen würden. In Abstimmung mit der Fachdienststelle wird geprüft, ob die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zukünftig gleichwohl über die Mischwasserkanalisation erfolgen soll.

Im Rahmen des Gutachtens wird auch das Überflutungsrisiko im Starkregenfall bewertet.

Nach erfolgter Abstimmung wird ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet erstellt.

Stand der erforderlichen Untersuchungen (Gutachten,

Fachbeiträge)

Baumerfassung /-bewertung – Auftrag an Baumgutachter Sturmberg, Overath-Untereschbauch erteilt, erster Ortstermin erfolgt, Durchführung voraussichtlich August 2023

Biotopeffassung und –bewertung, Ingenieurbüro Rietmann, Königswinter – in Bearbeitung

Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP 1), Ingenieurbüro Rietmann – in Bearbeitung

Hydrogeologisches Gutachten, Büro Middendorf-Geoservice GbR / Leverkusen, 12.06.2023

Erstellung eines Entwässerungskonzeptes, ISApplan Ingenieur GmbH / Leverkusen – in Bearbeitung

Neukonzeption Wendemöglichkeiten, ISApplan Ingenieur GmbH / Leverkusen, September 2022

Geplantes weiteres Vorgehen

Mit den Ergebnissen der weiteren Untersuchungen wird das Vorhaben weiter qualifiziert.

Fortschreibung der Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen nach Abstimmung der Vorhabenplanung

Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz, auch in Bezug auf Bewirtschaftung angrenzender Waldflächen – hier auch Abstimmung mit betroffenen Waldbesitzern

Abstimmung des Entwässerungskonzeptes mit Fachbereich Abwasser

Abstimmung mit RSAG bzgl. Wendemöglichkeiten Abfallsammelfahrzeug

Erstellung eines Umweltberichts zum Vorhaben (landschaftspflegerischer Fachbeitrag integriert)

Erstellung Planzeichnungen zum VBP/VEP einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung (Teil A)

Dem Planungsausschuss zur Kenntnis

Siegburg, den 16.08.2023

Anlagen:

Vorhabenplanung, pbs Architekten
(Lageplan Konzept, Schemaschnitte und Grundriss Tiefgarage, Stand: August 2023)