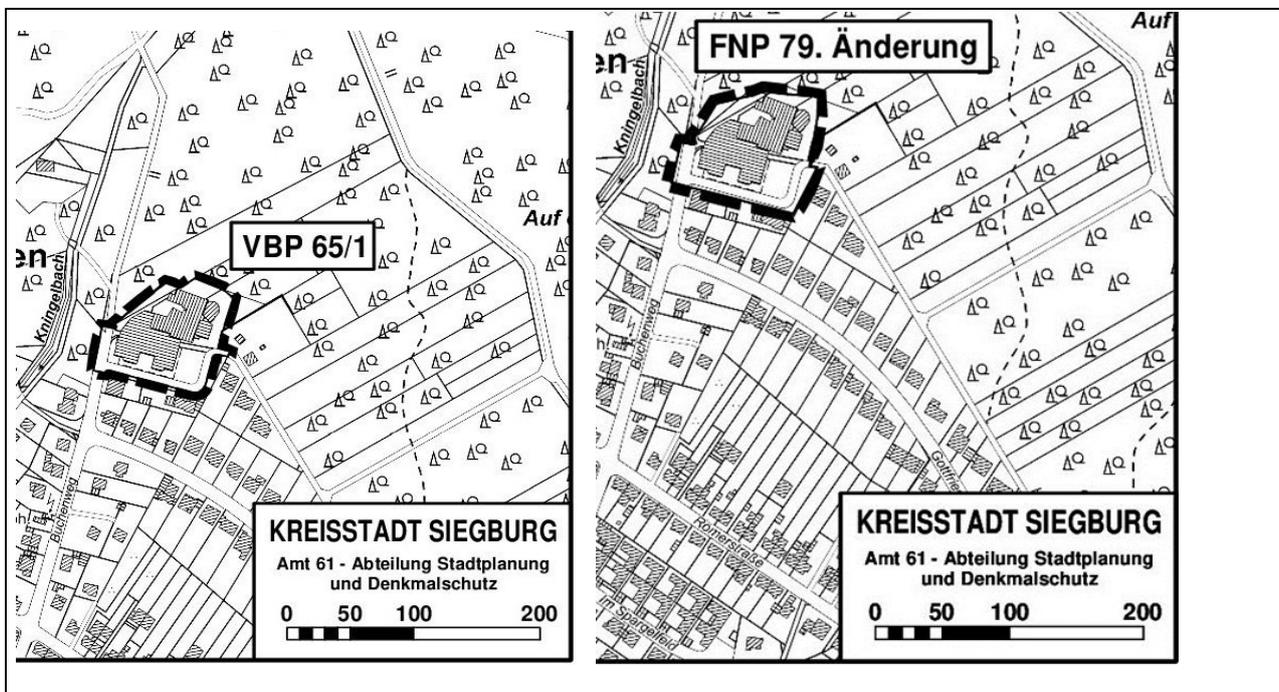


Dezernat III
3056/VIII

Gremium: Planungsausschuss
Sitzung am: 07.03.2024

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. Mittels der Planaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung neuer Wohnbebauung anstelle der vorhandenen Hotelanlage geschaffen werden.

In der PLA-Sitzung am 31.08.2023 wurde seitens der Ausschussmitglieder Kritik an der Planung geäußert. Der Ausschussvorsitzende bat die Verwaltung, dem Vorhabenträger mitzuteilen, dass die Planung in der bisher vorliegenden Form, voraussichtlich keine Mehrheit in Planungsausschuss finden wird (s. Anlage 1 und 2, Planstand: August 2023).

In einem Erörterungstermin am 17.10.2023 wurden mit Vertretern des Vorhabenträgers die in der v.g.

Sitzung geäußerten Kritikpunkte besprochen und Änderungsvarianten diskutiert. Der Vorhabenträger sagte zu, die Planung überarbeiten zu lassen. Der Planungsausschuss wurde am 13.11.2023 über das Abstimmungsgespräch unterrichtet.

Neue Planung:

Die angekündigten neuen Unterlagen liegen inzwischen vor (s. Anlage 3 bis 6, Planstand: Januar 2024). Das neue Konzept wird von den Fachplanern folgendermaßen beschrieben:

Die geplante Geschossfläche ist im Vergleich zur bisherigen Planung von rd. 5.000 m² auf rd. 4.000 m² (40 – 48 Wohneinheiten) reduziert. Die Anzahl der geplanten Häuser wurde von 7 auf 5 reduziert.

Das Höhenniveau der Eingangsgeschosse der fünf geplanten Gebäude staffelt sich entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf von 117,5 m ü. NHN im Südwesten auf 124,0 m ü. NHN im Nordosten. Entlang des Höhenwegs sind 4 Geschosse geplant, wobei sich die beiden obersten Geschosse bezogen auf den Höhenweg zurückstaffeln. Die zwei nördlich der Hausgruppe am Höhenweg gelegenen Baukörper sind 3-geschossig geplant, wobei sich das unterste Geschoss in die Hanglage schiebt, so dass ein Nicht-Vollgeschoss entsteht.

Durch den Verzicht auf eine zentrale Grünfläche, verschiebt sich der bauliche Umgriff im Vergleich zur bisherigen Planung Richtung Höhenweg und bleibt damit hinter dem Umgriff des Waldhotels zurück.

Das Plangebiet ist in gerader Verlängerung des Höhenwegs, von Osten kommend, für Fußgänger durchquerbar. Von dieser neuen Verbindung, die dem natürlichen Geländeverlauf folgt, werden die Gebäude auf unterschiedlichen Höhenniveaus erschlossen. Unter den unmittelbar an den Höhenweg angrenzenden Gebäuden (Gebäudetiefe 17 Meter) kann eine Tiefgarage für rd. 45 Kfz errichtet werden, die wie bisher von Westen angefahren werden kann. Zum Höhenweg entsteht eine geschosshohe Stützmauer, die sich dem Geländeverlauf anpasst. Im Bereich der bisherigen Hotelvorfahrt sind eine Wendeanlage sowie fünf Besucherstellplätze geplant.

Stellungnahme der Verwaltung

Im v.g. Erörterungstermin wurde seitens der Verwaltung darauf verwiesen, dass die Höhe des Bauvorhabens hinter dem Bestand des Waldhotels zurückbleiben sollte. Dieser Entwurfsansatz wird in der neuen Planung verlassen. Der oberste Gebäudeabschluss (128,5 m ü. NHN) entspricht im überarbeiteten Planentwurf dem obersten Abschluss des 2. Obergeschosses am Höhenweg. Der Entwurfsverfasser begründet diesen Ansatz damit, dass das oberste, zurückgesetzte Geschoss wie die „zweite Reihe“ aus der Perspektive vom Höhenweg nicht wahrnehmbar sein wird.

Auswirkungen auf den Wald

Das vom Vorhabenträger beauftragte Büro Rietmann Beratende Ingenieure, Freiraum und Landschaftsplanung, hat Ende letzten Jahres zu möglichen Auswirkungen auf den Wald, folgendes mitgeteilt.

- *Auf angrenzenden Waldflächen der Vorhabenträgerin bzw. auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück kann in einer Tiefe bis zu 25 Metern ein Waldsaum mit einer Staudenflur (rd. 10 m breit; Gräser, 1 – 1,5 m hoch) und einem Gebüschmantel (rd. 15 m breit; 1 – 8 m hoch) im Übergang zum Bestandswald hergestellt werden.*
- *Innerhalb des Plangebietes sollen nördlich angrenzend an die geplante Bebauung Aufenthalts- und Spielflächen für die künftigen Nutzer hergestellt werden.*
- *Die vorhandenen baulichen Anlagen im Bereich des neuen Waldsaums bzw. der künftigen Außenanlagen (Rodelbahn, Sitzplätze, Treppen etc.) sollen zurückgebaut bzw. für die Außenanlagengestaltung genutzt werden, wenn es sinnvoll möglich ist. In diesem Bereich können ggf. Rückhaltevolumen für Starkregenereignisse integriert werden. Im Ergebnis soll sich dadurch die Wasserführung verbessern.*
- *Die Fällung von Bäumen in einem Radius von ca. 5 Metern zum Bestand wird bereits im Zusammenhang mit dem Abriss erforderlich werden, da der Wurzelraum sich teilweise an bauliche Anlagen angepasst hat und statisch dort gestützt wird.*

- *Der empfohlene Abstand zwischen geplanten Gebäuden und hohen Bäumen von 30 Metern liegt im östlichen Bereich überwiegend innerhalb des bisherigen Umgriffs des Waldhotels, im nordöstlichen Bereich müssen ggf. hohe Bäume in angrenzenden Waldflächen als Sicherungsmaßnahme gefällt werden.*
- *Ab ca. 35 – 40 Metern schließt sich der Bestandswald an. Die Baumkulisse der hohen Bäume ist durch die Hanglage landschaftsbildprägend. Die obersten Gebäudeabschlüsse erreichen bei Weitem nicht die Höhe der Bestandsbäume.*
- *15 Bäume sind nicht erhaltungswürdig (3 Bäume 2-stämmig, 1 Baum 3-stämmig und 11 Bäume 1-stämmig). Sie müssen gefällt werden, wobei das Totholz im Bestand am Rand der Parzelle verbleiben könnte. 3 Bäume sind daneben fakultativ zur Fällung empfohlen.
14 Bäume würden bei dem kompletten Rückbau aller Einbauten des Hotels entfallen – wobei hier wohl auch Bäume dem Footprint der ehemals sieben geplanten Häuser an den nördlichen Außenkanten der Baugrube zuzuordnen sind.
Inwieweit hiervon noch Bäume erhaltbar sind, wenn nur mit 5 Gebäudekörpern geplant wird, lässt sich zurzeit leider nicht genau ermitteln.*

Dem Planungsausschuss zur Beratung

Siegburg, den 19.02.2024

Anlagen:

- 1) Lageplan (Stand: August 2023)
- 2) Schemaschnitte (Stand: August 2023)
- 3) Schwarzpläne (Stand: Januar 2024)
- 4) Lageplan (Stand: Januar 2024)
- 5) Schemaschnitte (Stand: Januar 2024)
- 6) Berechnung der Geschossflächen (Stand: Januar 2024)