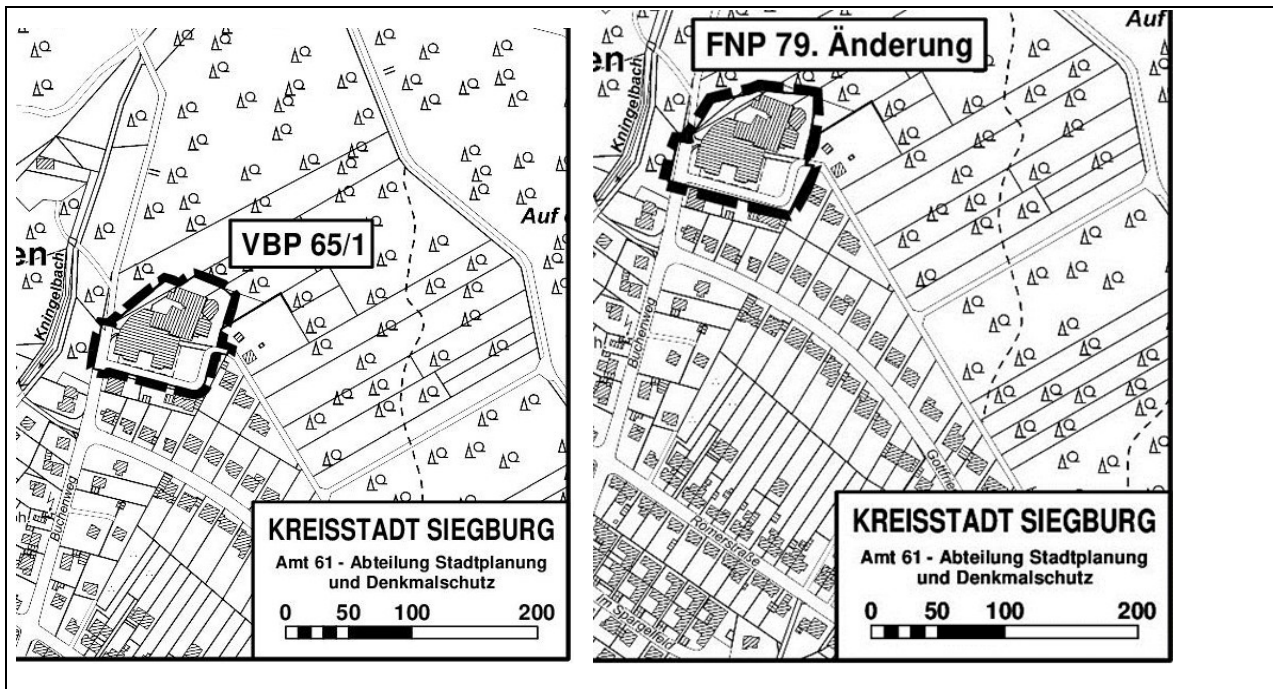


Dezernat III
3278/VIII

Gremium: Planungsausschuss
Sitzung am: 06.06.2024

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;
Beschluss zur Fortführung des Verfahrens



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.

In der PLA-Sitzung am 07.03.2024 wurde dann eine überarbeitete Planung vorgestellt (s. Anlage 1 bis 3, Planstand: Januar 2024).

Das neue Konzept wurde von den Fachplanern des Vorhabenträgers 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 Höhengniveau 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 Höhengniveaus 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.

Hinsichtlich der v.g. 4 Geschosse entlang des Höhenweges wurde seitens der Verwaltung auf die ursprüngliche Vorgabe verwiesen, dass die Höhe des Bauvorhabens hinter dem Bestand des Waldhotels zurückbleiben sollte. Der Entwurfsverfasser begründete die geplante Gebäudehöhe damit, dass das oberste, zurückgesetzte Geschoss wie die „zweite Reihe“ aus der Perspektive vom Höhenweg nicht wahrnehmbar sein würde.

Der Planungsausschuss nahm die überarbeitete Planung zur Kenntnis. Seitens der CDU-Fraktion wurde mitgeteilt, dass vor einer Entscheidung über den weiteren Verfahrensablauf noch Beratungsbedarf bestehe.

Im Anschluss an die PLA-Sitzung sind von privater Seite Stellungnahmen eingegangen. Die Schreiben sind zur Information als Anhang beigefügt (Anlage 6 bis 8).

Zuletzt führte ein Erörterungsgespräch zwischen der Verwaltung und Vertretern des Vorhabenträgers zu einer weiteren Reduzierung des geplanten Bauvolumens. Im Vergleich zur vorherigen Planung (Stand: Januar 2024) wurde die Höhe der 3 geplanten Gebäude entlang des Höhenweges verringert. Das jeweils obere bzw. zweite Staffelgeschoss entfällt (3 statt 4 Geschosse). Die Gesamt-Geschossfläche wurde von zuletzt 4145 qm auf 3852 qm verringert (s. Anlage 3 und 5). Es sind nun insgesamt 44 Wohneinheiten geplant. Außerdem sind im neuen „Lageplan Konzept“ deutlich mehr Pkw- Stellplätze im Bereich des Höhenweges vorgesehen.

Unter der Voraussetzung, dass sich der Planungsausschuss mit dem letzten Stand der Planung (Mai 2024) einverstanden erklärt, empfiehlt die Verwaltung als nächsten Verfahrensschritt, die Durchführung einer erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

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:

Der Planungsausschuss stimmt der geänderten Planung, Stand Mai 2024 (Anlage 4 und 5 der Beschlussvorlage) zu. Das neue Konzept soll weiter ausgearbeitet und im Rahmen einer erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgestellt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erneut beteiligt.

Siegburg, 16.05.2024

Anlagen:

- 1) Lageplan Konzept (Stand: Januar 2024)
- 2) Schemaschnitte (Stand: Januar 2024)
- 3) Berechnung der Geschossflächen (Stand: Januar 2024)

- 4) Lageplan Konzept (Stand: Mai 2024)
- 5) Berechnung der Geschossflächen (Stand: Mai 2024)

- 6) Stellungnahme vom 12.04.2024
- 7) Anlage: Stellungnahme vom 29.09.2022
- 8) Stellungnahme vom 25.04.2024