

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan Nr. 65, 6. Änderung (Neuaufstellung)**

- I. Anlass und Ziel der Planung**
- II. Räumlicher Geltungsbereich**
- III. Allgemeine Festsetzung des Bebauungsplanes**
- IV. Umweltverträglichkeitsuntersuchung**
- V. Kosten und Finanzierung**
- VI. Anlagen**

#### **I.**

#### **Anlass und Ziel der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 65, 6. Änderung der Kreisstadt Siegburg ist durch Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 22.06.1998 - 7a D 170/95.NE - für nichtig erklärt worden. Im wesentlichen hat das Oberverwaltungsgericht dies damit begründet, dass die Regelungen des städtebaulichen Vertrages zum Schutze der Nachbarn in den Bebauungsplan als Festsetzung hätten übernommen werden müssen, damit für die Nachbarn ein Schutzanspruch wirksam wird. Da die Kreisstadt Siegburg die mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 verfolgten Ziele, nämlich die planungsrechtliche Festsetzung der Erweiterung des Waldhotels, auch weiterhin als städtebaulich sinnvoll ansieht, erfolgt die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 *erneut*.

## II. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 65, 6. Änderung umfaßt ein Gebiet in Siegburg-Kaldauen, Gemarkung Braschoß, Flur 11, am nördlichen Ende des Höhenweges, begrenzt durch den Kningelbach im Westen, Landschaftsschutzgebiet im Norden und Osten sowie Wohnbebauung (Gottfried-Kinkel-Straße) im Süden.

Die Plangebietsgrenze ist durch die unterbrochene schwarze Linie erkennbar.



### III.

#### **Allgemeine Festsetzung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 65 existiert seit 1966 und setzte für den Bereich nördlich des Höhenweges eine Waldfläche fest. Südlich des Höhenweges wurde durch die 2. Änderung, die 1977 rechtskräftig wurde, eine private Parkfläche sowie ein Reines Wohngebiet festgesetzt.

Seit Jahrzehnten existierte nördlich des Höhenweges ein Tanz- und Ausflugslokal mit Kegelbahn, welches wiederholt erweitert wurde und zunehmend überörtliche Gäste anzog.

Auf der Grundlage der für nichtig erklärten 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 ist zwischenzeitlich ein größerer Hotelkomplex genehmigt und auch errichtet worden, wobei sich hierdurch die Qualität stark verändert hat. Das ursprünglich vorhandene Ausflugslokal mit zahlreichen durch Busse herangefahrenen Gästen auch aus den Niederlanden hat sich nunmehr in ein hochwertiges und exklusives Hotel im 4-Sterne-Bereich entwickelt, welches insbesondere für Seminarteilnehmer zur Verfügung steht. Die Attraktivität für mittelklassigen Ausflugsverkehr hat daher stark abgenommen.

Aufgrund der Nichtigkeit der 6. Änderung wird nunmehr das zwischenzeitlich errichtete und ohne wesentliche Nachbarbeschwerden betriebene Hotel in seiner vorhandenen Situation festgesetzt. Dabei erfolgen insbesondere - bereits umgesetzte - Festsetzungen zum Schutze der Nachbarn.

Da in der Vergangenheit Pkw's und Busse ebenerdig auf einem größeren Parkplatz abgestellt wurden und hierdurch wesentliche Beeinträchtigungen zu Lasten der Anwohner hervorgerufen wurden, wird nunmehr festgesetzt, dass ausreichende Stellplätze für Pkw in der Tiefgarage geschaffen werden. Um andererseits aber auch keine Ausflügler anzuziehen, die das Hotel bzw. die Gaststätte nicht nutzen, wird die Stellplatzkapazität auf max. 100 Pkw begrenzt. Ebenerdig sind max. 20 Stellplätze vor dem Haupteingang des Hotels zulässig für kurzzeitige Gäste. Weitere ebenerdige Stellplätze sind nicht zulässig. Diese Festsetzung dient insbesondere dem Nachbarschutz. Busse können im Bereich des Höhenweges sowie der Pkw-Stellplatz-Anlage nicht parkiert werden. Diese müssen vielmehr westlich und nordwestlich des Hotels abgestellt werden, so dass hierdurch die Anwohner möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Bezüglich der Verkehre wurde ein Lärmgutachten durch eine Fachfirma erstellt, worin eine deutliche Verbesserung zu der bisherigen Ausflugs gastronomie mit den Kaffeefahrten verzeichnet und eine Verträglichkeit aufgrund der nunmehrigen Nutzung festgestellt wird.

Die Festsetzung des Sondergebietes (SO) Hotel und Gastronomie erlaubt die bereits genehmigte Ansiedlung des Hotels; zum Schutz der Anwohner wurden aber über die Anzahl der Stellplätze hinaus weitere Festsetzungen getroffen. So ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 487 südlich der vorhandenen Garage bis zu dem grenzständigen Baukörper auf dem Flurstück 598 eine 2 Meter über Geländeniveau hohe Lärmschutzwand zu errichten. Dieser Lärmschutz dient insbesondere den Anwohnern der Gottfried-Kinkel-Str. Nr. 5, 7, 9, 11 und 13.

Um weiterhin sicherzustellen, dass das Hotel keine für die Nachbarschaft beeinträchtigende Verkehre hervorruft, wurde die Sitzplatzanzahl in den Restaurants auf max. 440 begrenzt. Ebenso ist festgesetzt, dass der Fitness-Bereich nicht von jedermann genutzt werden kann, sondern ausschließlich von den Hotelbewohnern. Auch hierdurch wird zusätzlicher Verkehr ausgeschlossen. Da in der Vergangenheit zudem die Kaffeefahrten insbesondere aus den Niederlanden zu erheblichen Lärmbeeinträchtigungen geführt haben sowohl durch die Busse selbst als auch die Gäste dieser Kaffeefahrten, soll nunmehr festgesetzt werden, daß die Nutzung des Hotels für Busunternehmen mit Bewirtungsverträgen ausgeschlossen wird.

Die Ver- und Entsorgung des Hotels erfolgt im rückwärtigen, d.h. nördlichen und nordwestlichen Bereich. Dort ist durch entsprechende Baugrenzen ein Wirtschaftshof festgesetzt. Dieser Wirtschaftshof wird über die Verlängerung des Buchenweges erreicht.

In der Vergangenheit sind vermehrt allgemeine Bedenken seitens der Anwohner im Buchenweg und der Gottfried-Kinkel-Straße gegen die Hotelnutzung erhoben worden. Jüngst hat jedoch das Verwaltungsgericht in einem von einem Anwohner in der Gottfried-Kinkel-Straße angestregten Klageverfahren deutlich gemacht, dass eine Verletzung von Nachbarrechten durch den Hotelbetrieb nicht gesehen wird. Private Belange sind daher durch das Hotel und die Gastronomie nicht beeinträchtigt. Demgegenüber stehen wirtschaftliche Belange der Kreisstadt Siegburg sowie des Betreibers. Gerade aufgrund der Lage von Siegburg im Einzugsbereich der Großstädte Bonn und Köln besteht ein sehr hoher Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten insbesondere in ruhiger Umgebung. Entsprechende Hotelkapazitäten in Siegburg hat es hierfür in der Vergangenheit nicht gegeben. Durch die Festsetzung des Sondergebietes (SO) Hotel und Gastronomie soll diesem städtebaulichen Missstand abgeholfen werden. Im zugrunde liegenden Flächennutzungsplan der Kreisstadt Siegburg ist der Planbereich als Wald bzw. als Sondergebiet, Anlagen für den Fremdenverkehr dargestellt, so dass der Bebauungsplan in seiner erneuten 6. Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

Die südlich des Hotelgebäudes befindlichen Wohnhäuser sind nebst Erweiterungsflächen als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt und entsprechen insofern den südlich angrenzenden ebenfalls in einem Reinen Wohngebiet liegenden Wohnhäusern. Das im östlichen Plangebiet befindliche Wohnhaus auf dem Flurstück 473 genießt Bestandsschutz, soll aber aufgrund seiner Lage im Landschaftsschutzgebiet nicht gesondert festgesetzt werden. Nördlich und westlich des Hotelgebäudes befindet sich angrenzend das Landschaftsschutzgebiet, so dass dort bauliche Maßnahmen bewusst nicht ermöglicht werden. Bereits im Aufstellungsverfahren für die inzwischen nichtig erklärte 6. Änderung sind Abstimmungen mit der Unteren Landschafts- und Unteren Forstbehörde durchgeführt worden. Auch in diesem Aufstellungsverfahren war die Abstimmung positiv.

Der Hotelkomplex wird im Wesentlichen als III-geschossiges Gebäude festgesetzt, in einem untergeordneten Bauteil I-geschossig. Die Wohngebäude südlich des Höhenweges sind ebenso wie die weiter südlich angrenzende Wohnbebauung I-geschossig festgesetzt. Die GRZ im SO beträgt 0,8, im WR 0,3. Die GFZ im SO wird mit 2,4 festgesetzt. Eine entsprechende Festsetzung im Reinen Wohngebiet erscheint nicht erforderlich. Die Bauweise des Hotelkomplexes ist aufgrund seiner Größe als geschlossene Bauweise, die Wohnbebauung als offene Bauweise festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen wurden ebenso die Dachformen sowie die Dachneigung vorgeschrieben. Hierdurch wird sichergestellt, daß eine einheitliche Architektursprache gewählt wird. Um zudem eine Auflockerung der Fassadengestaltung zu erreichen, wird festgesetzt, dass die Baugrenze an den überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Erker um max. 1,25 m überschritten werden dürfen. Dabei darf die Summe der Einzellängen 30 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Um ein bauordnungsrechtlich erforderliches Fluchttreppenhaus gewährleisten zu können, kann im Norden des Sondergebiets die Baugrenze auf einer Länge von max. 6 m bis zu einer Tiefe von max. 3 m überschritten werden.

Das Flachdach der Garage im Sondergebiet ist vollständig extensiv zu begrünen. Der Begriff der extensiven Begrünung wird in den textlichen Festsetzungen gesondert definiert.

Zum Schutz gegen den Fluglärm im Plangebiet ist in Schlafräumen zu gewährleisten, dass bei geschlossenen Fenstern und ausreichender Belüftung ein Innenpegel von 55 dB (A) nicht überschritten wird. Eine ausreichende Belüftung ist durch den Einbau schallgedämmter Belüftungsanlagen sicherzustellen.

#### IV.

## **Umweltverträglichkeitsuntersuchung**

Belange von Umwelt und Natur sind insofern beeinträchtigt, als ursprünglich eine Waldfläche von rund 445 qm im Bereich des heutigen Hotelkomplexes existierte.

Somit ergibt sich ein Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Vorschriften, der durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen ist.

Der Eingriff ist indes unvermeidbar, insbesondere um den Belangen der Wirtschaft Geltung zu verschaffen, vornehmlich im Hinblick auf die notwendige Versorgung der Kreisstadt Siegburg mit Hotelkapazitäten und die übergeordnete Bedeutung der Hotelanlage für die Stadt. Hierfür bedarf es der Erweiterungsmaßnahmen bzw. der Veränderung des Ausflugslokals in ein hochwertiges Hotel.

Im Rahmen einer interessengerechten Abwägung überwiegen wirtschaftliche Belange, die Belange von Natur und Landschaft.

Zudem muss in den Blick genommen werden, dass die vormals abgegangene 445 qm große Waldfläche nur von untergeordneter Bedeutung war, da sich jener Bereich am Rande des Waldgebietes befand und durch den Buchenweg und einen ausgelichteten Geländestreifen vom Wald abgetrennt war, so dass ein ökologischer Verbund im engeren Sinne bereits vorher nicht existierte. Außerdem können die bislang oberirdisch vorhandenen, das Landschaftsbild beeinträchtigenden Stellplätze, durch die Planung in einer z. T. begrüneten Tiefgarage untergebracht werden.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann wie folgt ausgeglichen werden:

Es wird festgesetzt, dass die sichtbare Aussenwand der Garage des Hotelkomplexes entlang des Höhenweges mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten ist.

Das Flachdach der Garage im Sondergebiet ist – wie bereits erwähnt – extensiv zu begrünen. Der Pflanzenbestand auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im nordöstlichen Bereich ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die privaten Grünflächen südlich und östlich des Höhenweges sind gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen standortgerechten strauchartigen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der nordöstliche Waldbereich im Anschluss an die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ebenso mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern ergänzend zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Rahmen einer Bewertung ist der abgängige Bestand eines Laub-Mischwaldes auf einer Fläche von

445 qm mit insgesamt 356 Biotopwertpunkten anzusetzen. Die Neupflanzungen bezüglich der Fassadenbegrünung mit 150 qm Fläche ergeben 15 Biotopwertpunkte, die Begrünung auf 230 qm Dachfläche 46 Punkte, die privaten Grünflächen mit einheimischen standortgerechten Gehölzen auf 530 qm 265 Punkte sowie die Ergänzung der vorhandenen Waldflächen auf 900 qm 270 Punkte, so dass sich insgesamt 596 Biotopwertpunkte ergeben. In der Bilanzierung ergibt sich ein Gewinn von 240 zusätzlichen Biotopwertpunkten, also somit eine deutliche Verbesserung der ökologischen Situation im Planbereich.

## **V.**

### **Kosten und Finanzierung**

Bei der Durchführung des Bauvorhabens des Hotelkomplexes fielen zu Lasten der Kreisstadt Siegburg Baukosten für die öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Grunderwerbskosten und Nebenkosten in Höhe von ca. 230.000,00 DM an, Kanalbaukosten in Höhe von ca. 280.000,00 DM, somit insgesamt ca. 510.000,00 DM. Diese Kosten sind zwischenzeitlich über Erschließungsbeitragsbescheide abzüglich eines Eigenanteils von 10 % wieder eingeholt worden.

## **VI.**

### **Anlagen**

Schalltechnisches Gutachten

Graner + Partner Ingenieure, Raumakustik, Tontechnik, Bauphysik, Schallschutz vom 26.11.2001

Siegburg, 13.03.2003

Im Auftrag

(Guckelsberger)

Kreisstadt Siegburg

Planungs- und Bauaufsichtsamt

Abteilung Stadtplanung