

Flächennutzungsplan Siegburg

54. Änderung

-Haus zur Mühlen-

Erläuterungsbericht

gem. § 5, Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

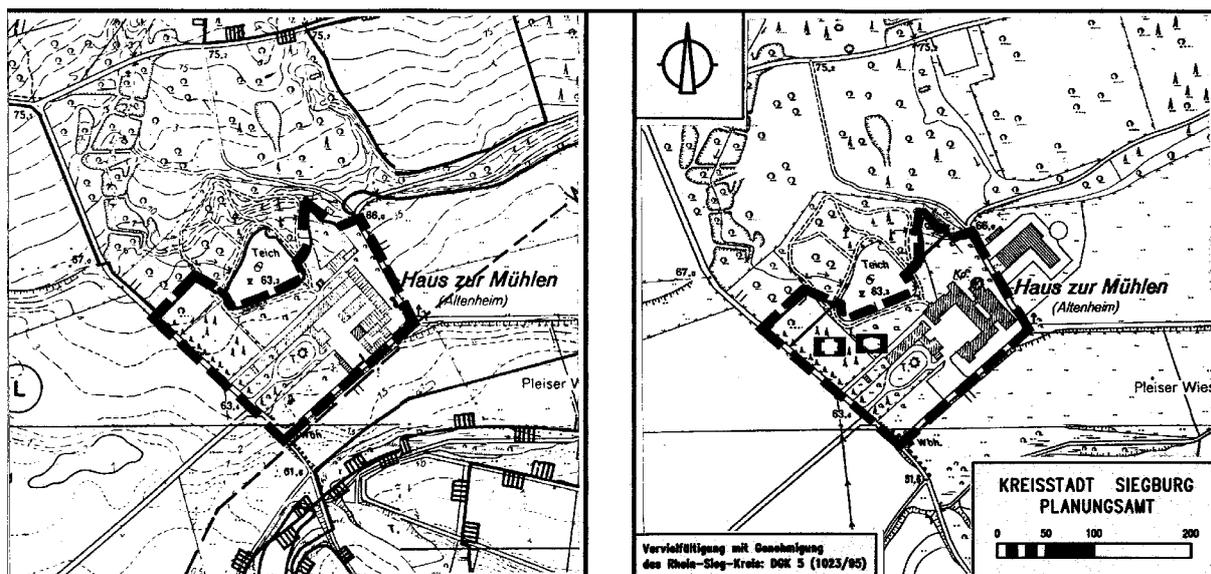
Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg beschloss am 05.02.2004 erneut die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes für eine knapp 2,75 ha große Fläche in der Gemarkung Braschoß, Flur 15 und 41, im Bereich der Anlage „Haus zur Mühlen“.

Am 26.02.2004 wurde die Anfrage nach § 20 Landesplanungsgesetz gestellt. Im April 2004 bestätigte die Planungsbehörde der Bezirksregierung Köln, dass die Änderung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 01.03 bis 31.03.2004 durchgeführt.

Bislang war der beschriebene Bereich im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die Darstellung wird in „Fläche für den Gemeinbedarf“ für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und im nördlichen Randbereich des Änderungsgebietes in „Fläche für Wald“ („Fläche für die Forstwirtschaft“) geändert.



Derzeitige Darstellung

54. Änderung

Anlass für die Planänderung ist der Erweiterungsbedarf des St.-Josef-Altenheims (Haus zur Mühlen) insbesondere zur Unterbringung von Demenz-Patienten sowie der Bedarf des Kinderheims Dr. Ehmann, weitere Betreuungsplätze für mehrfach behinderte Kinder zu schaffen.

Während das St.-Josef-Altenheim ein neues Gebäude auf der Nordseite des vorhandenen Heimes zur Aufnahme von ca. 45 neuen Bewohnern plant, beabsichtigt das Kinderheim Dr. Ehmann einen Neubau für insgesamt 3 Gruppen mit je 8 Kindern im Bereich zwischen Alexianerallee und dem vorhandenen Teich zu realisieren.

Die neuen Gebäude sollen an die vorhandene Bebauung und das Landschaftsbild angepasst werden.

Das städtebauliche und architektonische Konzept sieht vor, dass die geplanten Gebäude des Kinderheims und Altenheims aufeinander und zum Bestand Bezug nehmen.

Beide Vorhaben wären im Bereich einer „Fläche für die Landwirtschaft“ nicht zulässig.

Erschwerend kommt hinzu, dass das oben beschriebene Gebiet nicht nur im Außenbereich gem. § 35 BauGB, sondern auch im Landschaftsschutzgebiet liegt.

Es soll erreicht werden, dass sowohl das Kinderheim als auch das Altenheim auf Grundlage des § 35, Abs. 2 BauGB als „Sonstige Vorhaben“ zugelassen werden können, ohne dass ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange beeinträchtigt. Da mit der jetzigen Darstellung eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange vorliegt, muss der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

Zur Bewertung des durch die geplanten Baumaßnahmen zu erwartende Eingriffs in Natur und Landschaft wird ein entsprechendes Gutachten (Landschaftspflegerischer Begleitplan) in Auftrag gegeben. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb des Änderungsbereichs und auf angrenzenden Flächen durchgeführt werden.

Durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergeben sich für das Änderungsgebiet folgende Hinweise, die im Zuge der weiteren Planung zu beachten sind.

- Die Flughafen Köln/Bonn GmbH weist darauf hin, dass der Planbereich innerhalb der Lärmschutzzone C gem. Landesentwicklungsplan liegt. Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umweltentwicklungen (Schallschutzfenster und / oder andere passive Schallschutzmaßnahmen) sind zu treffen. Insbesondere in den zu Schlafzwecken genutzten Räumen sollte sichergestellt werden, dass ein Innenpegel von 55 dB (A) bei geschlossenen Fenstern und ausreichender Belüftung nicht überschritten wird.
- Die RWE Net AG teilt mit, dass im Planbereich Versorgungsanlagen betrieben werden.
- Die Kreisverwaltung (Amt 61 – Planung, Verkehr, Statistik) weist darauf hin, dass der Abstand von 300 m zum faktischen FFH-Gebiet DE-5210-303-„Sieg“ unterschritten wird. Da eine erhebliche Beeinträchtigung dieses Gebietes jedoch ausgeschlossen wird, ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe müssen ausgeglichen werden. Die erforderliche Eingriffsbewertung ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

- Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege und die Untere Denkmalbehörde Siegburg teilen mit, dass das Plangebiet im Bereich der Grabenanlage des Gutes zur Mühlen aus dem 15. Jahrhundert liegt. Es handelt sich um ein ortsfestes Bodendenkmal gem. § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW). Es ist davon auszugehen, dass sich Reste dieses Gutes, seines Grabens und der Grabenverfüllung im Boden erhalten haben. Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist daher mit der Aufdeckung und Zerstörung von Bodendenkmälern zu rechnen. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsverfahren frühzeitig einzubinden.
- Der Baumbewuchs innerhalb des Plangebietes ist kein Wald im Sinne der Forstgesetzgebung, sondern zum Parkbereich gehörender Baumbestand. Aus diesem Grund werden von der Unteren Forstbehörde keine Ersatzflächen verlangt. Zwischen verbleibendem Waldrand und der neuen Bebauung ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 35 Metern einzuhalten.

Aufgestellt
Siegburg, 29.04.2004

Im Auftrag

gez. Guckelsberger