

68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Brucher Talsperre / Waldhotel“

Begründung

**gem. § 5 Abs. 5 BauGB BauGB – in der Neufassung
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung**

Vorgaben zur Planung

Der Flächennutzungsplan soll eine geordnete, umweltverträgliche, nachhaltige Siedlungs- und Landschaftsentwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung im gesamten Gemeindegebiet gewährleisten, sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen unter anderem die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Bevölkerungsentwicklung, die Wohn- und Konsumbedürfnisse der Bevölkerung, sowie die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile Berücksichtigung finden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide erlangte im Jahr 1982 seine Rechtswirksamkeit und wurde bis heute durch eine Vielzahl von Änderungen modifiziert. Nun soll wegen geänderter Entwicklungsabsichten die 68. Änderung durchgeführt werden.

Lage und Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt zwischen dem Siedlungsschwerpunkten Marienheide und Müllenbach, nordwestlich im Erholungsgebiet der Brucher Talsperre. Er beinhaltet die Flächen des Waldhotels, einer der früheren Erholungseinrichtung des Verbandes der Heimkehrer, Kriegsgefangenen und vermissten Angehörigen Deutschlands e.V. (VdH).

Er umfasst folgende Grundstücke: Gemarkung Marienheide, Flur 7, Flurstücke Nrn.:436, 437, 454, 455, 456, 457, 458, Teil aus 469, 481, Teil aus 490, 491, 492, 493, Teil aus 503, 527,528, Teil aus 529. Erweitert wurde der Bebauungsplan um die Flurstücke Gemarkung Marienheide Flur 7 Flurstücks Nr. Teil aus 136/2, Teil aus 451, Teil aus 452, 453, Teil aus 470.

Bisheriges Verfahren

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 19.06.2007 die Durchführung der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Brucher Talsperre / Waldhotel“ beschlossen.

Parallel zum FNP-Verfahren wird die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brucher Talsperre“ durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 08.07. bis 23.07.2010 stattgefunden. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 15.07. bis 20.08.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Das Bauleitplanverfahren soll nunmehr fortgeführt werden. Verzögerungen haben sich ergeben durch Verhandlungen zum Grunderwerb für die zukünftige Erschließung.

Anlass der Planung

Nordwestlich der Brucher Talsperre befand sich mit dem Waldhotel eine ehemalige Erholungseinrichtung des Verbandes der Heimkehrer, Kriegsgefangenen und vermissten Angehörigen Deutschlands e.V. (VdH). Diese Einrichtung existiert an dieser Stelle in der einstigen Form nicht mehr. Der Betrieb des Erholungsheimes wurde eingestellt. Inzwischen hat die Immobilie im Rahmen eines Zwangsverwertungsverfahrens neue Eigentümer erhalten. Die neue Eigentümergemeinschaft plant an dieser Stelle in Verbindung mit dem bereits renovierten Waldhotel eine Seniorenwohnanlage.

Ziel der Planung

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt des Waldhotels in Verbindung mit dem Neubau einer Seniorenwohnanlage zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 42 „Brucher Talsperre“ wird im Parallelverfahren hierzu geändert.

Um der Freizeit- und Erholungsnutzung in landschaftlich sehr exponierter Lage im Naherholungsbereich der Brucher Talsperre zu entsprechen, soll die Darstellung im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche, die der Erholung dient, beibehalten werden. Die Zweckbestimmung „Erholungsheim“ wird jedoch in „Hotel und Seniorenwohnanlage“ geändert.

Die Seniorenwohnanlage soll in U-förmiger Anordnung entstehen und an das heutige Waldhotel angebaut werden. Zu diesem Zweck ist beabsichtigt, die bestehenden anderen Gebäude zu entfernen. Im Zusammenhang mit den Seniorenwohnungen sollen auch einige neue Hotelzimmer entstehen. Das äußere Erscheinungsbild soll einen gegliederten Baustil erhalten und sich gestalterisch in das Landschaftsbild einfügen. Geplant ist in diesem Zusammenhang ein drei-geschossiges Gebäude, mit sehr flach geneigten Dächern, welche einen zusätzlichen Ausbau bzw. eine zusätzliche Nutzung nicht ermöglichen.

Die Zufahrt bzw. Erschließung des Areals erfolgt bisher über die Brucher Straße bzw. über die Erschließungsstraße Eberg. Hier kommt es besonders in den Sommermonaten bei hohem Verkehrsaufkommen zu erheblichen Behinderungen.

Die zukünftige Erschließung des Waldhotels und der Seniorenwohnanlage soll nun unmittelbar von der B 256 erfolgen. Zu diesem Zweck wird ein land- und forstwirtschaftlicher Weg ausgebaut. Hierdurch werden der eigentliche Talsperrenbereich sowie die angrenzenden Wohngebiete entlastet. Ein Durchgangsverkehr zur Brucher Talsperre ist deswegen auch zu verhindern, weil ansonsten erhebliche Beeinträchtigungen für die Anlieger zu erwarten sind. Dieses soll durch eine Sperrung des bisherigen Wirtschaftsweges hinter der privaten Zufahrtsstraße des Hotelkomplexes zur „Brucher Straße“ sichergestellt werden. Eine fußläufige Verbindung wird aber beibehalten.

Übergeordnete Planungen, Vorgaben und Beschränkungen

Raumordnung und Landesplanung

Die Bezirksplanungsbehörde hat der Gemeinde mitgeteilt, dass für die 68. Änderung des Flächennutzungsplan ein Zielabweichungsverfahren gem. §24 LPIG NRW erforderlich ist. Dieses wurde bereits durchgeführt. Mit Verfügung vom 17.12.2008 hat die Bezirksregierung Köln zur Planung der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich für Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen dar.

Die Änderung der Zweckbindung der Sonderbaufläche von „Erholungsheim“ in „Hotel- und Seniorenwohnanlage“ stellt eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung dar, ohne jedoch die Grundzüge der Planung zu berühren. Aus diesem Grund wurde ein Zielabweichungsverfahren gem. § 24 LPIG NRW erforderlich. Der Regionalrat Köln hat auf seiner Sitzung vom 12.12.2008 im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens zur 68. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brucher Talsperre/Waldhotel“ sein Einvernehmen erteilt. Damit ist abschließend festzustellen, dass der mit Schreiben vom 17.12.2007 dargestellten Planung zur 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Marienheide die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt werden kann.

Naturschutzrechtliche Bindungen / schutzwürdige Lebensräume

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes.

Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet selbst keine schutzwürdigen Biotope aus.

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Konkrete Erkenntnisse oder Hinweise über das Vorkommen „besonders/streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Planungsraum, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Wohnbauvorhaben zerstört werden könnten, liegen nicht vor.

Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Landschaftsschutzgebietes.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die unvermeidlichen Eingriffe, die durch die Errichtung der Seniorenanlage entstehen, werden durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen. Einzelheiten sind der vereinfachten landschaftspflegerischen Bewertung zu entnehmen, die Bestandteil der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Bruchertalsperre“ (Parallelverfahren) ist.

Umweltbericht

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplanes, der Bebauungsplan Nr. 42 „Brucher Talsperre“ geändert (Parallelverfahren).

Um Doppelprüfungen auf den verschiedenen Planungsebenen (Raumordnungs-, Flächennutzungs- und Bebauungspläne) und bei der Vorhabengenehmigung zu vermeiden, ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB / § 17 UVPG (Abschichtungsregelung) eine Umweltprüfung, wenn sie auf einer Planungsebene (hier B-Plan -Verfahren) durchgeführt worden ist bzw. wird, auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen zu beschränken.

In vorliegendem Fall soll das B-Plan-Änderungsverfahren zeitgleich mit dem FNP-Änderungsverfahren verlaufen, so dass sich der Umweltbericht sowohl auf die vorbereitende als auch die verbindliche Bauleitplanung bezieht.

Ver- und Entsorgung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Modifizierungen für die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück über Rigolen bzw. Sickerschächte zur Versickerung gebracht (siehe beigefügte gutachterliche Ausführungen).

Marienneide, Juli 2014

