

Stadt Bergneustadt

**34. Änderung
des
Flächennutzungsplanes**

„Haus Phönix – Hotel und Tagungsstätte“

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB, Stand Oktober 2012 (E N T W U R F)

1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Bergneustadt beabsichtigt in seiner Sitzung am 5. November 2012 den Beschluss zur Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes zur planungsrechtlichen Sicherung der Hotel- und Tagungsstatennutzung des Hauses Phönix zu fassen. Gleichzeitig soll die Einleitung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB beschlossen werden.
Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der ebenfalls am 5. November zu beschließenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Haus Phönix – Hotel und Tagungsstätte“. Dieser Bebauungsplan soll im Sinne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.
2. Der Flächennutzungsplan stellt für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in Grundzügen dar.
Änderung des Flächennutzungsplanes bedeutet, dass die bisher in einer bestimmten Bodennutzung dargestellte Fläche in eine andere Bodennutzung entwickelt werden soll. Die Stadt Bergneustadt hat für den Änderungsbereich seit dem 21.01.1982 einen gültigen Flächennutzungsplan.
3. Die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet folgende Umnutzung:
 - Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hotel und Tagungsstätte“ anstatt bisher Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für „Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen: Feuerwehrheim“.
4. Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, ist der Änderungsbereich als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt, womit von einer Übereinstimmung mit den Zielen der Raum- und Regionalplanung auszugehen ist. Im Bauleitplanverfahren wird die Zustimmung an die Ziele der Raumordnung durch die Bezirksregierung Köln gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) angestrebt.
5. Anlass der Planänderung ist die Übernahme des in Konkurs gegangenen Feuerwehrheims „Haus Florian“ durch einen privaten Eigentümer, der die vorhandenen Einrich-

tungen und Außenanlagen als Hotel und Tagungsstätte nutzt. Da hierdurch die Zweckbestimmung der Flächen als Nutzung für den Gemeinbedarf für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen nicht mehr gegeben ist, ist eine Anpassung der Inhalte des Flächennutzungsplans erforderlich. Auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO wird die Flächenzuordnung in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hotel und Tagungsstätte“ geändert. Konkrete Details sind dem im Parallelverfahren aufzustellenden BP 57 „Hotel und Tagungsstätte“ zu entnehmen.

6. Auf Grundlage von § 2 in Verbindung mit Anlage 1, Ziffer 18.1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist keine eigenständige Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. allgemeine Vorprüfung für das städtebauliche Vorhaben der 34. FNP Änderung durchzuführen, da eine Nutzung als Feuerwehrerkholungsheim und Tagungsstätte im Sinne des § 35 im Außenbereich schon genehmigt wurde und die Grundflächenzahl weniger als 20.000 qm beträgt. Außerdem liegt die Bettenzahl des Hotels unter 100 und die Gästezimmerzahl unter 80, womit eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich ist. Die Umnutzung als Hotel und Tagungsstätte wird mit seinen Auswirkungen auf die Umwelt im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargestellt. Der Bericht ist der Begründung als Anlage beigelegt.

7. Flächenbilanz:

bisher:

Fläche für den Gemeinbedarf: ca. 2 ha

Planung:

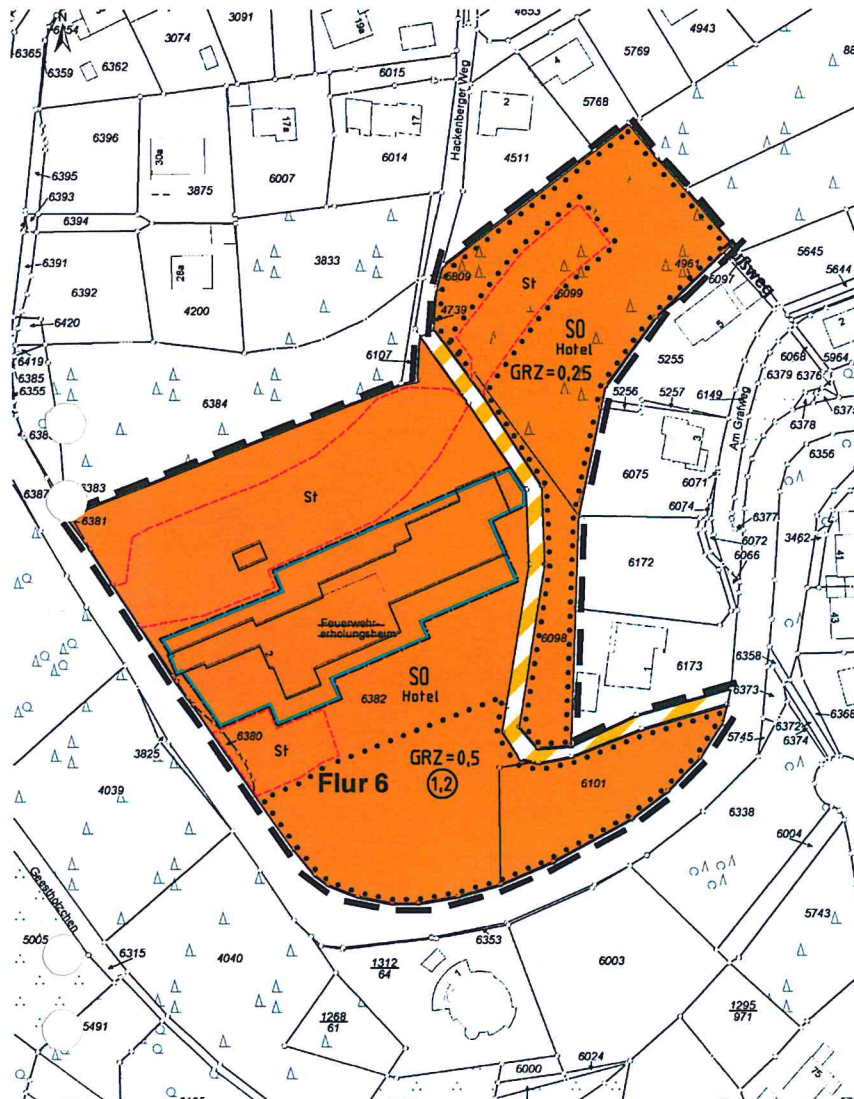
Sonderbaufläche: ca. 2 ha

OBERBERGISCHE AUFBAU GmbH,
Gummersbach, 12. Oktober 2012

Bergneustadt, den 2013

Stadt Bergneustadt
Der Bürgermeister

BP 57 Hotel und Tagungsstätte Haus Phönix



Legende

- SO** Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)
hier: Hotel
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 8 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauO)
- Zweckbestimmung:**
- St** Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie
von Gewässern
(§ 8 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauO)
- Baugrenze**
- Geschossflächenzahl als Höchstmaß z.B. 1,2
- Grundflächenzahl z.B. GRZ=0,5
- Grenze des räumlichen Gestaltungs-
bereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 1 BauO)

© Geobasisdaten:
Oberbergischer Kreis, Der Landrat



Oberbergische Aufbau GmbH

Gummersbach,

12.10.2012

Auftraggeber: Stadt Bergneustadt

**Projekt: BP 57
Hotel und Tagungsstätte 'Haus Phönix'**

Maßstab 1:1000

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan beinhaltet die Vorschriften gemäß Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BauV v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2008 (BGBl. I S. 2878).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Umwidmung von Wohnland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvordnung 1990 PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Die Darstellung des Bestandes entspricht den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungspläne in Nordrhein-Westfalen (RD-Erd. Innenministerium vom 20.12.1978 - ID. 2 - 7120)

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen liegen bei der Stadt Bergneustadt zu jedermanns Einsicht bereit.

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Zu diesem Bebauungsplan gehören Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Planverfasser

Oberbergische Aufbau GmbH



Gummersbach den

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Bergneustadt vom aufgestellt worden.

Bergneustadt den

Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom wurde die öffentliche Unterstützung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.

Bergneustadt den

Bürgermeister

Der Plan enthält die Bedenken und Anregungen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Bergneustadt vom

Bergneustadt den

Bürgermeister

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Bergneustadt hat in seiner Sitzung am beschlossen, diesen Bebauungsplan öffentlich auszulegen.

Bergneustadt den

Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Bebauungsplan mit teilschwerer Festsetzung und der Begründung hierzu gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Bergneustadt den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bergneustadt hat in seiner Sitzung am über die Anregungen und Bedenken endgültig der 1. öffentlichen Auslegung entschieden.

Bergneustadt den

Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Bebauungsplan mit teilschwerer Festsetzung und der Begründung hierzu gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zum 2. mal öffentlich ausgelegt.

Bergneustadt den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bergneustadt hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Bergneustadt den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Bergneustadt den

Bürgermeister

Stadt Bergneustadt

Bebauungsplan

Nr. 57

„Haus Phönix - Hotel und Tagungsstätte“

Begründung gemäß § 9 BauGB, Stand Oktober 2012

(E N T W U R F)

1. Einleitung

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Bergneustadt beabsichtigt in seiner Sitzung am 5. November 2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 zur planungsrechtlichen Sicherung der Hotel- und Tagungsstättennutzung des Hauses Phönix zu fassen. Gleichzeitig soll die Einleitung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB beschlossen werden.

Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der ebenfalls am 5. November zu beschließenden Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplans „Haus Phönix“.

2. Anlass der Planung

Das schon seit den fünfziger Jahren am Standort betriebene Feuerwehrerholungs- und Tagungszentrum konnte nach Komplettisanierung zu einem modernen feuerwehreigenen Hotel- und Seminarbetrieb finanziell nicht mehr getragen werden. Da für den Bereich keine Satzung existiert, wurden die bisherigen Genehmigungen nach § 35 BauGB beurteilt und positiv beschieden. Grundlage hierfür war die Flächenausweisung im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen und Anlagen für soziale Zwecke dienende Gebäude, hier: Feuerwehrheim“. Dass 90 Betten Haus mit 50 Zimmern, sechs Konferenzräumen und modernster Moderations- und Tagungstechnik sowie zusätzlicher Nutzungen wie Gastronomie und Wellness-Bereich konnte nur in Insolvenz weiter geführt werden. Ein privater Investor hat die Einrichtung seit dem Jahre 2010 übernommen und führt inzwischen einen privaten Hotelbetrieb. Somit stehen auch die von der Feuerwehr genutzten Einrichtungen der Seminar- und Festräume sowie Gastronomie und Wellness-Bereich mit Saunen, Massage-raum, Solarium und Schwimmbad nun der Allgemeinheit zur Verfügung. Hiermit ist die ursprüngliche Nutzung für den Gemeinbedarf mit für soziale Zwecke dienende Einrichtungen und Anlagen nicht mehr gegeben und eine planungsrechtliche Anpassung erforderlich. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit konkreter Darstellung des Hotelbetriebes mit Tagungsstätte ist erforderlich, damit die Verträglichkeit zu den angrenzenden Nutzungen (Reines Wohngebiet und Allgemeines Wohngebiet) nachgewiesen wird.

Da die umgrenzenden Flächen des Planbereiches auch im Zuge der Umsetzung der Inhalte des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Bergneustadt seit dem 21.01.1982 als Wohnbauflächen entwickelt wurden, sind die vorhandenen Gebäude mit ihren Außenanlagen des Plangebietes im städtebaulichen Sinne als Innenbereich zu werten. Insofern wird der Bebauungsplan Nr. 57 im Sinne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB bewertet. Da der Planbereich schon bebaut ist und die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20 000 Quadratmetern entspricht (ca. 8145 qm), entsprechen die Planinhalte den Bestimmungen des § 13a BauGB. Um eine qualitätsvolle Beteiligung aller von der Planung Betroffenen zu gewährleisten, werden trotzdem die frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs.1 BauGB sowie 4 Abs.1 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Zusätzlich wird zum besseren Verständnis der Planungsbelange im Verhältnis zur Umwelt und einer qualifizierten Abwägung ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.

3. Inhalte der Planung

3.1 **Sonstiges Sondergebiet: Hotel und Tagungsstätte**

Entsprechend der stattfindenden Nutzung als private Hotel- und Tagungsstätte mit 90 Betten in 50 Zimmern, sechs Konferenzräumen, Gastronomie und Wellness-Bereich wird das Gebiet im Sinne des § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet bestimmt.

Das Plangebiet ist gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt im Norden, Osten und Westen von Wohnbauflächen umgrenzt. Lediglich im westlichen Bereich grenzt eine Waldfläche an das Sondergebiet.

Im östlichen Plangebiet grenzt der BP Nr. 42 an das Plangebiet, der Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO festsetzt. Bei Reinen Wohngebieten sind Lärmschutzwerte von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts einzuhalten.

Um die Lärmsituation im Umfeld des Hotelbetriebs zu erfassen, wurde ein Schalltechnisches Gutachten von „Graner + Partner Ingenieure“ aus Bergisch Gladbach mit Datum vom 17. Juli 2012 erstellt. Ergänzend hierzu ist die Email vom 24. Juli 2012 zu berücksichtigen. Das Gutachten soll die Verträglichkeit zu den umgrenzenden Nutzungen östlich des Plangebietes nachweisen und wird insofern der Begründung als Anlage beigelegt. Da bei den Tagesnutzungen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von 50dB(A) für den östlichen Bereich ermittelt wurden, kann von beschreibenden Maßnahmen der Lärmreduzierung abgesehen werden.

Die Nachtzeiten zwischen 22 Uhr und 6 Uhr morgens könnten Konflikte aufweisen, da die Nutzung der Gastronomie mit Außenterrasse bis in die Nacht stattfindet. Gemäß der gutachtlichen Messungen und Berechnungen trägt die Nutzung der Außenterrasse, auch bei unwahrscheinlicher regelmäßiger maximaler Auslastung mit 40 Personen, nicht zu einer Überschreitung der nächtlichen Immissionsrichtwerte von 35 dB(A) bei. Der berechnete Maximalpegel liegt bei 34 dB(A) und somit 1 dB(A) unter dem maximalen Richtwert. Bei den Berechnungen zur nächtlichen Nutzung des Veranstaltungssaals ergibt sich am nahe gelegenen Wohnhaus „Am Gräfweg 1“ ein Immissionspegel von 36 dB(A) und somit eine Überschreitung um 1 dB(A). Um den Immissionsrichtwert nachts einzuhalten, muss daher im Saal bei Veranstaltungen ein Limiter eingesetzt werden, womit die Musikeinspielung im Saal bei $L_{AFTm} \leq 94$ dB(A) begrenzt wird und die Fassade im geschlossenen Zustand zu halten ist.

Im Zuge der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wurde eine zusätzliche Stellplatzanlage für PKWs auf dem östlichen Anlagengelände auf Flurstück 6099 errichtet. Grundlage für die Genehmigung ist das Schalltechnische Gutachten des TÜV

vom 25. April 2005, Bericht Nr.:933/21203915/01. Hier wurde tagsüber die Einhaltung der Immissionsrichtwerte, auch für ein Reines Wohngebiet, nachgewiesen. Bei den Nachtwerten zwischen 22 Uhr und 6 Uhr kommt es zu Geräuschimpulsen, die nicht immer auftreten, aber zu einzelnen Überschreitungen führen. Insofern entspricht der Parkplatz im nordöstlichen Plangebiet nachts nicht den Kriterien der TA Lärm. Um die Umweltverträglichkeit zu garantieren, sind gemäß TÜV-Gutachten im Norden eine mindestens 3,2 m hohe Lärmschutzwand an geeigneter Stelle und im Süden eine Schutzwand von 1,0 m Höhe zu errichten. Genauere Aussagen sind im Zuge der Baumaßnahmen erforderlich. Ohne Realisierung der Schutzmaßnahmen ist ein Nachtbetrieb nicht ohne weiteres möglich und die Benutzung von PKWs zwischen 22 Uhr und 6 Uhr auf der Stellplatzanlage des Flurstücks 8099 zu unterbinden.

3.2 Stellplätze im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Um die dem Hotel- und Tagungsstättenbetrieb zugeordneten Stellplätze im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern, werden die notwendigen Flächen in direkter Nähe zum Gebäudekomplex, wie schon in der Örtlichkeit vorhanden, festgesetzt. Die Flächen sind gem. § 19 BauNVO bei der Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche zu berücksichtigen. Das TÜV-Gutachten vom 25. April 2005 ist, wie unter Ziffer 3.1 ausgeführt, zu beachten. Die vorhandenen Pflanzbestände der innerhalb der als Stellplatzanlage ausgewiesenen Flächen sind zu erhalten, sodass von einer Artenschutzrechtlichen Untersuchung abgesehen werden kann.

3.3 Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO als Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, um dem Hotel- und Tagungsstättenbetreiber einen größtmöglichen Freiraum bezüglich der Größe und Lage der Gebäude zu garantieren. Das Überschreiten der Gebäude bzw. Gebäudeteile ist lediglich in geringem Ausmaß gemäß der Bauordnung NRW zulässig. Die Überbaubarkeit der Stellplatzanlagen ist durch eine rot gestrichelte Fläche gemäß der Planzeichenverordnung festgesetzt.

3.4 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO und Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Um das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO zu bestimmen, werden für die bauliche Ausnutzung des Grundstückes die Grundflächenzahl – GRZ und die Geschossflächenzahl – GFZ festgesetzt.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,5 und lässt insofern eine Überbaubarkeit von baulichen Anlagen für die halbe Grundstücksfläche zu. Hierzu gehören auch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt und ermöglicht somit eine Bebauung der Geschosse im Verhältnis von 1,2 zur gesamten Grundstücksfläche.

3.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB

Die vorhandenen Grünflächen mit Aufwuchs auf dem Hotel- und Tagungsstädtengelände werden sowohl aus städtebaulichen als auch ökologischen Gründen sowie hinsichtlich des Landschaftsbildes durch die Textlichen Festsetzungen gesichert. Außerdem wurden in den Textlichen Festsetzungen für die möglichen zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft standortgerechte Baum- und Straucharten aufgelistet, die zur weite-

ren Aufwertung der nicht überbaubaren Sondergebietsflächen dienen. Diese Aufwertung dient zur Kompensation der ergänzenden Freiraumversiegelung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die auf 10 % der Flächen außerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig sind. Da die Flächen innerhalb der Baugrenzen und der Stellplatzanlagen durch Zufahrten, Wege, Technischen Nebenanlagen etc. schon versiegelt sind und somit Boden, Natur und Landschaft entzogen wurden, wird von einer ergänzenden Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung abgesehen. Es sind lediglich bauliche Verdichtungen auf schon versiegelten Flächen möglich, außer auf den Pflanzbeständen innerhalb der Flächen für Stellplätze.

3.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung durch einen öffentlichen Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg durchtrennt, der eine Verbindung vom nördlich gelegenen „Hackenberger Weg“ zur Straße „Am Räschen“ ermöglicht.

4. Auswirkungen der Planung

Auf Grundlage von § 2 in Verbindung mit Anlage 1, Ziffer 18.1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist keine eigenständige Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. allgemeine Vorprüfung für das städtebauliche Vorhaben des BP 57 durchzuführen, da eine Nutzung als Feuerwehrerholungsheim und Tagungsstätte im Sinne des § 35 im Außenbereich schon genehmigt wurde und die Grundflächenzahl weniger als 20.000 qm beträgt. Außerdem liegt die Bettenzahl des Hotels unter 100 und die Gästezimmerzahl unter 80, womit eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich ist. Die Umnutzung als Hotel und Tagungsstätte wird mit seinen Auswirkungen auf die Umwelt im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargestellt. Der Bericht ist der Begründung als Anlage beigelegt.

5. Flächenbilanz

<u>Sonderbaufläche Hotel und Tagungsstätte:</u>	ca. 1,95 ha
- Überbaubare Grundstücksfläche	ca. 0,35 ha
- Fläche für Stellplatzanlagen	ca. 0,40 ha
- Fläche mit für Bepflanzung und Pflanzehaltung	ca. 0,90 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,10 ha
Summe:	ca. 2,05 ha

OBERBERGISCHE AUFBAU GmbH,
Gummersbach, den 12. Oktober 2012

Bergneustadt, den 2013

Stadt Bergneustadt
Der Bürgermeister