

Stadt Bergneustadt

**34. Änderung
des
Flächennutzungsplanes**

„Haus Phönix – Hotel und Tagungsstätte“

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB, Stand September 2013

1. Nach Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß BauGB im Januar 2013 hat der Rat der Stadt Bergneustadt am 11. September 2013 die eingegangenen Anregungen abgewogen und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.
Das Verfahren der 34. FNP Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit dem ebenfalls am 11. September 2013 vom Rat der Stadt Bergneustadt zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossenen Bebauungsplan Nr. 57 „Hotel und Tagungsstätte – Haus Phönix“. Dieser Bebauungsplan wird im Sinne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.
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 die Übereinstimmung mit den Zielen der Raum- und Regionalplanung gegeben ist. Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben

vom 25. März 2013 die Zustimmung aus landesplanerischer Sicht gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) erteilt.

5. Anlass der Planänderung ist die Übernahme des in Konkurs gegangenen Feuerwehrheims „Haus Florian“ durch einen privaten Eigentümer, der die vorhandenen Einrichtungen 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 erstellten BP 57 „Hotel und Tagungsstätte ‚Haus Phönix‘“ 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 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.

7. Flächenbilanz:

bisher:

Fläche für den Gemeinbedarf: ca. 2 ha

Planung:

Sonderbaufläche: ca. 2 ha

OBERBERGISCHE AUFBAU GmbH,
Gummersbach, 16. September 2013

Anlage

- Umweltbericht gem. § 2a zur 34. FNP Änderung „Hotel und Tagungsstätte – Haus Phönix“