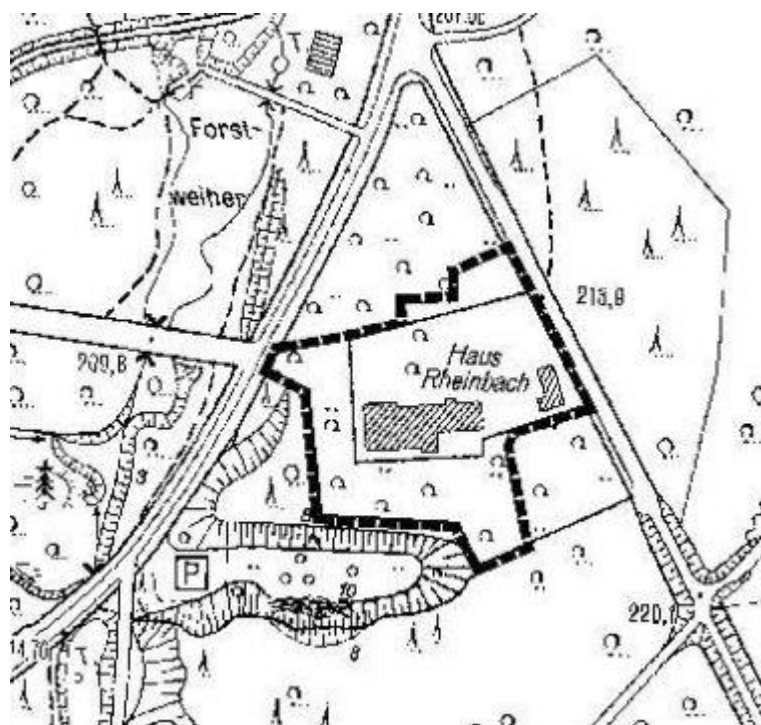


Bauleitpläne der Stadt Rheinbach für den Bereich „Waldhotel“

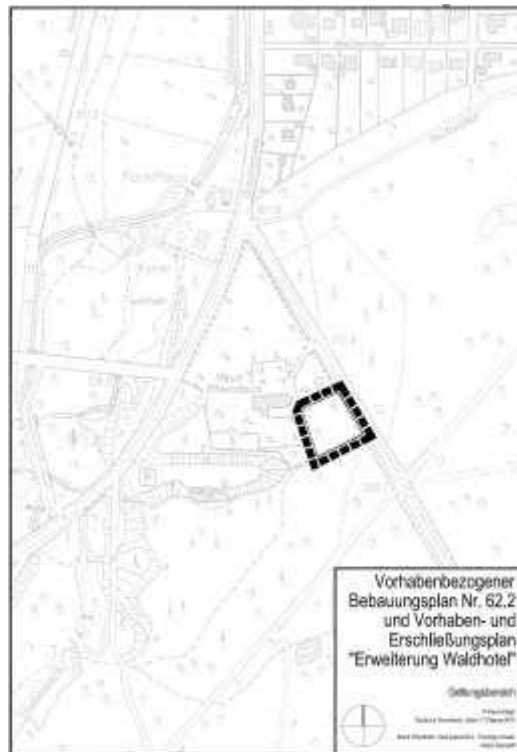
- 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „Waldhotel“ – Bestandssicherung und untergeordnete Erweiterung des Waldhotels –
- Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“ - Bestandssicherung des Waldhotels“
- Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ – Untergeordnete Erweiterung des Waldhotels –



Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich "Waldhotel"



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 62.1 "Waldhotel"



Ortsteil

Rheinbach

Plangebiete

Die Plangebiete liegen südlich des eigentlichen Kernbereiches der Stadt Rheinbach.

Der Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Waldhotel“ umfasst die Flst. Nr. 280 und Nr. 283 sowie den überwiegenden Anteil des Flst. Nr. 282, Flur 43, Gemarkung Rheinbach. Das Plangebiet wird im Norden durch die vorhandene, dem Hotelstandort zugehörige, Obstbaumwiese auf dem Flst. Nr. 281 abgegrenzt. Im Osten verläuft die Abgrenzung entlang der Flächen der Landesstraße L 492. Die südliche Abgrenzung verläuft entlang der gemeinsamen Grenze mit dem Flst. Nr. 257 und Nr. 258. In diesem Bereich grenzen der Rheinbacher Stadtwald und die Flächen des ehemaligen Steinbruchs an das Plangebiet an. Im Westen wird das Plangebiet durch die Flächen der Landesstraße L 113 begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“ umfasst das Flst. Nr. 280 und den überwiegenden Anteil des Flst. Nr. 282, Flur 43, Gemarkung Rheinbach. Das Plangebiet wird im Norden durch die vorhandene, dem Hotelstandort zugehörige, Obstbaumwiese auf dem Flst. Nr. 281 abgegrenzt. Im Osten verläuft die Abgrenzung entlang der Flächen der Landesstraße L 492 sowie entlang der Grenze des Flurstücks Nr. 283, welches den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ umfasst. Die südliche und südwestliche Abgrenzung verläuft entlang der gemeinsamen Grenze mit dem Flst. Nr. 257. In diesem Bereich grenzen der Rheinbacher Stadtwald und die Flächen des ehemaligen Steinbruchs an das Plangebiet an.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Flächen der Landesstraße L 113 begrenzt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 1 + 2) umfasst die Parzelle Gemarkung Rheinbach, Flur 43, Nr. 283. Das Plangebiet wird abgegrenzt im Norden und Westen durch die Flächen des bestehenden Hotelbetriebes „Waldhotel“, im Osten durch die Landesstraße L 492 und im Süden durch die Waldflächen.

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung

13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Waldhotel“

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Waldhotel“ soll die vorhandene Nutzung am Standort planungsrechtlich gesichert sowie eine untergeordnete bauliche Erweiterung in Form eines Bettenhauses mit 32 Zimmern ermöglicht werden. Dem Waldhotel soll damit eine Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden, um künftig in geeigneter Form als Anziehungspunkt für Freizeitliche Nutzungen in Rheinbach dienen zu können.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Waldhotel“ soll in Form einer Punktdarstellung mit Abgrenzung des Änderungsbereiches und der Nutzungsbestimmung „Waldhotel“ erfolgen. Eine mögliche Bauflächendarstellung wurde zwar von der Landesplanungsbehörde in Aussicht gestellt, stellt jedoch aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs kein städtebauliches Ziel der Stadt Rheinbach dar.

Die Darstellung der landwirtschaftlichen Flächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan soll für den Änderungsbereich weiterhin beibehalten werden. Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan für eine Teilfläche im Süden des Änderungsbereiches Waldflächen darstellt, wird diese Teilfläche ähnlich dem restlichen Geltungsbereich in die Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt. Da diese Flächen faktisch kein Wald sind und zum Grundstück des Waldhotels gehören, wird dadurch die Grenze zwischen dem Wald und dem Hotelbetrieb lediglich berichtigt. Die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet bleibt für die Fläche erhalten.

Um das geplante Vorhaben auf die tatsächlich erforderlichen Flächen zu beschränken, wird in der Flächennutzungsplanänderung die maximal zulässige Grundfläche für die Hauptanlagen von 4.700 qm dargestellt. Diese Grundfläche setzt sich aus den in den Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahlen zusammen. (Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“; GRZ 0,4 und vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“; GRZ 0,5).

Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“

Mit dem Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“ soll das bestehende Waldhotel einschließlich aller dem Hotelbetrieb dienenden Gebäude und Anlagen, die zwischenzeitlich entstanden sind, planungsrechtlich gesichert werden. Eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes soll dementsprechend ausgeschlossen werden. Die als sonstiges Sondergebiet festgesetzten Flächen sollen dem eigentlichen Hotelbetrieb mit seinen baulichen Anlagen und den erforderlichen Stellplätzen vorbehalten bleiben.

Die weiter südlich gelegenen Flächen sollen dagegen weiterhin als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes erhalten und planungsrechtlich als private Grünflächen festgesetzt werden. Bis auf den bereits vorhandenen Hochzeitspavillon werden diese Flächen zukünftig weiterhin von jeglicher Bebauung freigehalten. Die Vorgaben des Landschaftsplans Nr. 4 Meckenheim-Rheinbach-Swisttal des Rhein-Sieg-Kreises sind dementsprechend für diese Flächen weiterhin einzuhalten. Die Pflege der nördlich des Bebauungsplans zwischen L 113 und L 492 liegenden ökologisch hochwertigen Obstwiesen wurde vertraglich verbindlich geregelt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das gesamte Sondergebiet die Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung der Geschossigkeit bezieht sich auf die bestehende Nutzung und ist den jeweiligen Baufenstern zugeordnet. Im Bereich des Hauptbaukörpers wurden differenzierte Festsetzungen in Bezug auf die Geschossigkeit und die maximale Firsthöhe (FH) getroffen. Zulässig sind ein bis fünf Geschosse sowie eine maximale Firsthöhe (FH max.) von 234 m ü. Normalhöhennull (NHN). Dies entspricht einer maximalen Firsthöhe von ca. 17 m. Für die Remise im Südosten des Plangebietes wurden die Festsetzung von zwei Vollgeschossen und die Firsthöhe von maximal 229 m über NHN getroffen. Für die untergeordneten baulichen Anlagen südlich des Hauptbaukörpers wurden jeweils ein Vollgeschoss sowie Firsthöhen entsprechend dem baulichen Bestand festgesetzt. Diese Regelungen dienen insgesamt der Sicherung des Bestandes, bezogen auf das derzeitige Maß der baulichen Nutzung.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Zufahrt auf die Landesstraße L 492. Um die verkehrliche Sicherheit innerhalb der Landesstraßen L 113 und L 492 durch hinzutretende Ein- und Ausfahrten nicht zu beeinträchtigen, werden entlang der L 113 und der L 492, mit Ausnahme der vorhandenen Ein- und Ausfahrt auf die L 492, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die nach der Bauordnung NRW erforderlichen Stellplätze werden im Plangebiet auf den hierfür vorgesehenen Flächen für Stellplätze untergebracht, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt sind. Es sind insgesamt ca. 60 Stellplätze vorgesehen. Für publikumsintensive Veranstaltungen stehen weitere Stellplätze in der Umgebung zur Verfügung. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die für die Erweiterung des Waldhotels erforderlichen Stellplätze werden im Kellergeschoss des Bauvorhabens nachgewiesen und sind in dem bereits als Satzung beschlossenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.2 „Waldhotel“ entsprechend festgesetzt. Es sind hier insgesamt 21 Tiefgaragenstellplätze vorgesehen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 1 + 2) soll die Zulässigkeit der Erweiterung des Waldhotels um ein zusätzliches Bettenhaus regeln und die Planung auf das tatsächlich geplante Vorhaben beschränken. Der Rat hat für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 1 + 2) bereits am 03.07.2017 den Satzungsbeschluss gefasst.

Verfahrensschritt

Reduzierung des Geltungsbereiches der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich Rheinbach „Waldhotel“ und des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“

Die mit Aufstellungsbeschluss des Rates der Stadt Rheinbach vom 27.09.2010 gefassten und mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 13.11.2012 reduzierten Geltungsbereiche der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich Rheinbach „Waldhotel“ und des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“ sind gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 17.10.2017 nochmals angepasst und in diesem Zusammenhang um die nördlich gelegenen Flächen der bestehenden Obstbaumwiese reduziert worden.

Eine [Gegenüberstellung](#) des bisherigen Geltungsbereiches und des neuen Geltungsbereiches der 13. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“ steht zum Download bereit.

Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a (3) Baugesetzbuch i.V. mit §§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch für

- die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „Waldhotel“
- den Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“

Gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Rheinbach vom 17.10.2017 wird der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes

- der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „Waldhotel“
- des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“

gemäß gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 (2) Baugesetzbuch gegeben. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden parallel gemäß gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 4 (2) Baugesetzbuch beteiligt und über die erneute öffentliche Auslegung der Planentwürfe benachrichtigt.

Der geänderte Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach und des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“, die Begründungen einschließlich Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Stadt Rheinbach wesentlichen, bereits verfügbaren umweltbezogenen Stellungnahmen liegen gemäß gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom

08. Dezember 2017 bis einschließlich 10. Januar 2018

im Rathaus der Stadt Rheinbach, Fachbereich V, Sachgebiet 60.2 Planung und Umwelt, Schweigelstr. 23, 53359 Rheinbach, 2. Obergeschoss (Altbau) während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses

Montag bis Donnerstag	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr
Freitag	8.00 Uhr bis 11.30 Uhr

zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit erneut öffentlich aus.

Zusätzlich liegen als umweltrelevante Informationen:

- das Gutachten des Büros Ginster Landschaft + Umwelt 2011: Stadt Rheinbach – Waldhotel. Darstellung des Entwicklungsstandes. Meckenheim, Juni 2011
- der Landschaftspflegerische Begleitplan des Büros Ginster – Umwelt + Landschaft 2012 mit FFH-Verträglichkeitsprüfung und Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ erneut öffentlich aus.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen schriftlich oder zur Niederschrift beim Bürgermeister der Stadt Rheinbach, Fachbereich V, Sachgebiet 60.2 Planung und Umwelt, Zimmer 212 (2. Obergeschoss, Altbau), Schweigelstraße 23, 53359 Rheinbach vorgebracht werden.

Weitere Einzelheiten und Hinweise entnehmen Sie bitte den [öffentlichen Bekanntmachungen](#) zur Reduzierung des Geltungsbereiches und zur Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung im Sonderdruck Nr. 4/2017 des amtlichen Mitteilungsblattes der Stadt Rheinbach „kultur und gewerbe“, Jahrgang 53, Erscheinungstag: 30.11.2017.

Planungsdokumente zum Download (PDF)

Zur Information über Ziel und Inhalt der Bauleitpläne stehen ab sofort nachstehende Dokumente (Stand: erneute öffentliche Auslegung) zur digitalen Einsichtnahme zur Verfügung:

zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Waldhotel“

- [Öffentliche Bekanntmachung der Änderung des Geltungsbereiches und der Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung](#)
- [Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „Waldhotel“](#)
- [Entwurf der 13. Flächennutzungsplanänderung](#)
- [Begründung zur 13. Flächennutzungsplanänderung](#)
- [Umweltbericht zur 13. Flächennutzungsplanänderung als Anlage zur Begründung](#)
- [Gutachten des Büros Ginster Landschaft + Umwelt 2011: Stadt Rheinbach – Waldhotel. Darstellung des Entwicklungsstandes. Meckenheim, Juni 2011](#)
- [Landschaftspflegerischer Begleitplan des Büros Ginster – Umwelt + Landschaft 2012 mit FFH-Verträglichkeitsprüfung und Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“](#)
- [Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen](#)

zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“

- [Öffentliche Bekanntmachung der Änderung des Geltungsbereiches und der Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung](#)
- [Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“](#)
- [Entwurf des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“](#)
- [Begründung zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“](#)
- [Umweltbericht zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“ als Anlage zur Begründung](#)
- [Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“](#)
- [Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen](#)

Zusätzlich sind die eingestellten Unterlagen zu den Bauleitplanverfahren in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetadresse www.uvp.nrw.de zugänglich.