

Eitorf, den 19.03.2019

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Daniel Falk

Bürgermeister

i.V.
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und
Erneuerbare Energien

10.04.2019

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“, 4. Änderung; Hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ wird nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB geändert. Maßgebend für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Planentwurf von März 2019.
2. Der vorgestellte Änderungsentwurf (4. Änderung) wird gebilligt.
3. Der Änderungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ wird im förmlichen Verfahren durchgeführt. Den Rahmen bildet ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB. Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Planung.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB an der Planung zu beteiligen.

Begründung:

1. Anlass der Bebauungsplanänderung

Auf den Flächen des ehemaligen Gutes Heckerhof im Westen des Gemeindegebietes von Eitorf betreibt die Gut Heckerhof Hotel & Golfresort an der Sieg GmbH & Co KG einen Golfplatz sowie eine auf mehrere Einzelgebäude verteilte Hotelanlage. Darüber hinaus besteht zurzeit auf dem Gelände

ein Reiterhof, dessen Betrieb in naher Zukunft eingestellt werden soll. Seitens der Betreiber der Hotel- und Golfplatzanlage sind in naher Zukunft diverse Erweiterungsmaßnahmen geplant. So soll u.a. im Bereich des jetzigen Reiterhofes ein weiterer Hotelkomplex mit Sauna und Wellnessbereich entstehen. Der vorhandene Parkplatz östlich der Straße Heckerhof soll erweitert und auf den nordöstlich angrenzenden Flächen zusätzliche bauliche Maßnahmen ermöglicht werden. Die vorgenannten planerischen Absichten stehen im Widerspruch zu den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ (Ursprungsplan) sowie der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28. Seitens der Gut Heckenhof Hotel & Golfresort an der Sieg GmbH & Co KG wurde im Mai 2018 ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt mit dem Ziel einer Parkplatzerweiterung im Südosten des Plangebietes. Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien stimmte dem Antrag auf seiner Sitzung am 06.09.2018 vom Grundsatz her zu. Wenige Monate später folgte ein zweiter Antrag, dem ein planerisches Konzept zur Nutzungsänderung und Neubebauung der Flächen der derzeitigen Reitsportanlage (SO Reiten) zugrunde lag. Darüber hinaus sollten die in der 3. Änderung festgesetzten bebaubaren Flächen in SO 5 zugunsten einer zweigeschossigen Bebauung mit zugehörigen Stellplatzflächen erweitert werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Maßnahmen zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 (Ursprungsplan) sowie der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 erforderlich.

Der Vorhabenträger hat dem Planungsbüro Grobe-Kunz, Bad Honnef, den Auftrag für die Änderung des Bebauungsplanes erteilt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst Grundstücke der Gemarkung Merten, Flur 3, Flurstücke 66 (teilweise), 67, 68 (teilweise), 255 (teilweise, Weg) sowie Teile der Verkehrsflächen Flurstücke 51 (Heckerhof) und 52 (Krabachtalstraße).

3. Ziele und Zwecke der Planung

Ein auf den Flächen der bisherigen Reitsportanlage geplanter Hotelneubau mit ergänzenden Sauna- und Wellness-Angeboten soll dem vorhandenen Bedarf an zusätzlicher Bettenkapazität des bestehenden Golfhotels Rechnung tragen. Die geplante Erweiterung der bebaubaren Flächen im südöstlich angrenzenden Grundstücksbereich ist auf einen zukünftigen Bedarf ausgerichtet und stellt eine Option auf zusätzliche, am jeweiligen Bedarf orientierte bauliche und strukturelle Erweiterungen dar. Mit der Festsetzung weiterer Flächen für Pkw-Stellplätze soll dem vorhandenen Bedarf entsprochen und einem ‚wildem‘ Abstellen der Fahrzeuge auf dem Golfplatzgelände entgegengewirkt werden.

Der bestehende Golf- und Hotelbetrieb ist für den Eitorfer Tourismus ein wichtiger Bestandteil von überregionaler Bedeutung. Insofern hat auch die Gemeinde Eitorf ein Interesse an dem langfristigen Erhalt des Betriebes. Die geplanten Erweiterungsmaßnahmen sollen die bestehende Golf- und Hotelanlage in Hinsicht auf ihre Konkurrenzfähigkeit und Attraktivität zukunftssicher machen und somit letztendlich auch zur langfristigen wirtschaftlichen Absicherung beitragen.

Anlage(n)

- 1) Geltungsbereich
- 2) Übersichtsplan