



Stadt Nideggen



5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Haus der Familie“

Begründung

gehört zur Verfügung
vom 08.02.2007
35.2.M-24-03/07
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag



25. November 2006

Stadt Nideggen

5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Haus der Familie“

Inhalt:

Inhalt:: i

- 1. Räumlicher Geltungsbereich 1
- 2. Ziele und Zwecke der Änderung des Flächennutzungsplans 1
- 3. Erläuterungen zur Flächennutzungsplanänderung..... 2
 - 3.1 Art der Flächennutzung 2
 - 3.2 Umweltprüfung und Umweltbericht..... 3
 - 3.3 FFH-Vorprüfung..... 3
 - 3.4 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 4
 - 3.5 Belange des Forstes..... 4
 - 3.6 Erdbebentätigkeiten..... 5
- 4. Städtebauliche Zahlenwerte 5

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 1,1 ha große Änderungsbereich des Flächennutzungsplans betrifft das Grundstück des „Haus der Familie“ des katholischen Bistums Aachen an der Straße „Im Effels“ im Ortsteil Nideggen.

Die Grenze des Geltungsbereichs greift im Norden die Grenzen der Straße „Im Effels“ auf, verläuft im Osten entlang der Grenzen der Flurstücke 111 bis 113 sowie 52, im Süden entlang des Weges auf Flurstück 35 und im Westen entlang der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes 2.2-2 und des Naturschutzgebietes NSG 2.1-1 „Dammley“.

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Flächennutzungsplans

Der geltende Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich Wohnbaufläche dar. Im Änderungsbereich befindet sich das leer stehende ehemalige „Haus der Familie“. Als katholische Einrichtung war es über viele Jahre Bildungsstätte und Pension für Familien aus dem Bistum Aachen. Es wurde Anfang der 1970er Jahre als Neubau ergänzend zu einer Gründerzeitvilla aus der Jahrhundertwende errichtet und vom Bistum Aachen betrieben. Seit Mitte der 1990er Jahre steht die Immobilie zum Verkauf und bietet optimale Standortvoraussetzungen für eine touristische Nachfolgenutzung. Vor allem die Gründerzeitvilla aus der Jahrhundertwende verleiht dem Objekt ein einzigartiges Ambiente. Jedoch auch durch seine einmalige Lage oberhalb des Rurtales und seine herausragende Grundstücksgröße ist das Objekt prädestiniert für den Neubau eines multifunktionalen Dienstleistungszentrums am Rande des Nationalparks Eifel.

Im Jahr 2004 haben u. a. die Stadt Nideggen, die Beteiligungsgesellschaft des Kreises Düren sowie die Gesellschaft für Wirtschafts- und Strukturförderung im Kreis Düren mbH ein Konzept zur sinnvollen Nutzung dieser Immobilie erarbeitet. Vorgesehen ist eine multifunktionale Nutzung der Immobilie mit Jugendherberge, einem Ausbildungszentrum der Dürener Gesellschaft für Arbeitsförderung (DGA) für Auszubildende des Hotel- und Gaststättengewerbes, dem Nationalparktor Nideggen als Dienstleistungszentrum zum Nationalpark Eifel sowie einer Kunstakademie als ergänzende Einrichtung.

Die Beteiligungsgesellschaft des Kreises Düren hat auf der Grundlage dieses Konzeptes entschieden, das Grundstück mit der heute darauf befindlichen Immobilie vom Bistum

Aachen käuflich zu erwerben und so die Option geschaffen, das Gesamtkonzept umzusetzen. Eine vom Aachener Architekturbüro Hahn und Helten vorgelegte architektonische Konzeption für den Gesamtkomplex integriert alle Nutzungen auf vorbildliche Weise. Der Planungsentwurf geht davon aus, die Gründerzeitvilla, die über eine ausgesprochen solide Bausubstanz verfügt, weitestgehend unverändert zu belassen und in diesem Gebäudeteil das Ausbildungszentrum der DGA mit dem Restaurant, dem Bistro und den Hotelzimmern zu integrieren. Der Anbau aus den 1970er Jahren soll durch einen Neubau ersetzt werden, in dem sich die Jugendherberge, die Kunstakademie und das Nationalparktor befinden sollen. Der Neubau und die Gründerzeitvilla sind mit einem Verbindungstrakt verknüpft, in dem sich der gemeinsame Empfangsbereich befindet.

Ziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, den Änderungsbereich planungsrechtlich auf dieses Sondernutzungskonzept vorzubereiten, um Dienstleistungs- und Ausbildungsangebote im Tourismus als bedeutenden Wirtschaftsfaktor für die Stadt Nideggen und die Eifelregion zu fördern und weiter zu entwickeln.

3. Erläuterungen zur Flächennutzungsplanänderung

3.1 Art der Flächennutzung

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans stellt für den Änderungsbereich Sonstiges Sondergebiet für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO dar. Im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB wird der Bebauungsplan Nideggen N 2 geändert. Die 11. Änderung des Bebauungsplans N 2 setzt für den Änderungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung Multifunktionales Dienstleistungszentrum „Haus der Familie“ fest. Die Änderung des Bebauungsplans definiert die besondere Zweckbestimmung und setzt textlich die zulässigen Nutzungen fest. Zulässig sind:

- Herberge mit Restaurationsbetrieb, Ausbildungs-, Konferenz- und Mehrzweckräume sowie Verwaltungs- und Servicebereiche;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Ausbilder und Auszubildende;
- Nebenanlagen.

3.2 Umweltprüfung und Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutz nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen innerhalb und über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus ermittelt und bewertet werden. Die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden entsprechend § 2 a BauGB in einem gesonderten Umweltbericht, der die Festsetzungen der 11. Änderung des Bebauungsplans N 2 berücksichtigt, dargelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, werden hiermit gemäß § 4 BauGB aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB zu äußern.

3.3 FFH-Vorprüfung

Da der Änderungsbereich des Flächennutzungs- und Bebauungsplans unmittelbar an das FFH-Gebiet DE-5304-302 „Buntsandsteinfelsen im Rurtal“ angrenzt, ist vom „Büro für Ökologie & Landschaftsplanung“ (Stolberg) im Rahmen einer FFH-Vorprüfung im Jahr 2005 ermittelt worden, ob es durch die 11. Änderung des Bebauungsplans N 2 (und durch die Änderung des Flächennutzungsplans) zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes mit seinen geschützten Lebensräumen und Arten (insbesondere dem Uhu, dem Wanderfalken und mehreren Fledermausarten) kommen kann.

Zur Konkretisierung der in der FFH-Gebietsverordnung genannten Arten wurde neben der Auswertung bestehender Daten eine aktuelle Bestandserfassung der Fledermäuse (inklusive Quartiersuche) im Bebauungsplangebiet vorgenommen. Mit der Zwergfledermaus und dem Großen Abendsegler wurden zwei Arten festgestellt, die keine essenzielle Bindung an den Änderungsbereich haben. Quartiere in den zum Abriss bestimmten Gebäuden wurden nicht entdeckt. Eine direkte Beeinträchtigung von Fledermäusen, wie auch von den anderen genannten Arten wie Uhu, Wanderfalke, Mittelspecht und Spanische Flagge, durch eine bauliche Veränderung im Änderungsbereich, kann ausgeschlossen werden. Auch der FFH-Lebensraum als Ganzes wird nicht direkt durch die Baumaßnahme bzw. durch die Änderung des Bebauungsplans beeinträchtigt. Wirkungen auf das Gebiet und ggf. auch auf einzelne Arten können sich jedoch dadurch ergeben, dass unabhängig von der Bebauungsplanänderung der Tourismus wächst und der Besucherdruck auf das FFH-Gebiet ansteigt. Ob dies der Fall ist und wie intensiv die Einwirkungen sein werden, ist gegenwärtig nicht abschätzbar. Daher ist es von Bedeutung, dass die in

der Gebietsverordnung für das FFH-Gebiet bzw. im Landschaftsplan für das Naturschutzgebiet vorgegebenen Verordnungen und Bestimmungen zum Verhalten in den Gebieten überwacht und eingehalten werden.

Soweit dies gewährleistet wird, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes mit seinen geschützten Arten auszugehen, so dass von der Notwendigkeit einer weitergehenden FFH-Verträglichkeitsprüfung abgesehen werden kann.

3.4 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die 5. Flächennutzungsplanänderung bzw. die 11. Änderung des Bebauungsplans N 2 kann durch die Änderung der überbaubaren Flächen und die Anhebung von GRZ und GFZ Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung werden in dem landschaftspflegerischen Begleitplan des Büros „Landschaftsarchitektur Reepel“ (Düren), Projekt-Nr.: 05-16, bilanziert. Aus der Gegenüberstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und der 11. Änderung geht hervor, dass die Bilanz nahezu ausgeglichen ist. Die 11. Änderung des Bebauungsplans setzt eine geringere überbaubare Fläche, jedoch größere Flächen für die Erschließung des Baugebietes fest. In der Zusammenschau entsteht durch den Eingriff ein Defizit von 179 ökologischen Einheiten. (Das entspricht 1,9 % des Ausgangswertes von 9.369 ökologischen Einheiten.) Der landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage der Begründung beigelegt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens und zum Schutz der Vegetationsflächen textlich festgesetzt.

Bezüglich der Gestaltung der Freiflächen setzt der Bebauungsplan textlich fest, dass auf dem Grundstück mindestens zehn großkronige Laubbäume aus der im Landschaftspflegerischen Begleitplan aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen sind.

3.5 Belange des Forstes

Im Rahmen der Offenlegung des Flächennutzungsplans hat der Landesbetrieb Wald und Holz NRW angeregt, dass zwischen den baulichen Anlagen und dem Wald ein Abstand von mindestens 35 m eingehalten werden soll. Da der Waldrand bis an die Grundstücksgrenze heranreicht, war ein unmittelbares Nebeneinander von Wald und baulichen Anlagen schon im Bestand gegeben. Dies muss auch künftig möglich sein, weil andernfalls

das Grundstück nicht mehr nutzbar wäre. Die Belange des Forstes müssen deshalb gegenüber den städtebaulichen Zielsetzungen zurückgestellt werden.

3.6 Erdbebentätigkeiten

Der Geologische Dienst hat im Rahmen der Offenlegung des Flächennutzungsplans darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Erdbebenzone 2 liegt. Der Träger des Bauvorhabens hat beim Hochbau die DIN 4149 zu beachten.

4. Städtebauliche Zahlenwerte

Sonderbaufläche gesamt: ca. 1,1 ha

Nideggen, 25.11.2006