

10. JULI 2019

## Öffentliche Bekanntmachung

**Bebauungsplan Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, 4. Änderung; gleichzeitig 55. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Hier: Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB, gleichzeitig 55. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat in seiner Sitzung am 10.04.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB gefasst. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ wird im förmlichen Verfahren durchgeführt. In der Sitzung am 12.06.2019 hat der o.g. Ausschuss den Beschluss der gleichzeitigen 55. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

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). Der Geltungsbereich wird in der Abbildung 2 dargestellt.

### 2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Auf den Flächen des ehemaligen Gutes Heckerhof im Westen des Gemeindegebietes von Eitorf betreibt die Gut Heckenhof Hotel & Golfresort an der Sieg GmbH & Co KG einen Golfplatz sowie eine auf mehrere Einzelgebäude verteilte Hotelanlage. Darüber hinaus besteht zur Zeit auf dem Gelände ein Reiterhof, dessen Betrieb in naher Zukunft eingestellt werden soll, so dass die Flächen künftig für andere Nutzungen zur Verfügung stehen werden. Seitens der Betreiber der Hotel- und Golfplatzanlage sind kurz- bis mittelfristig im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans verschiedene Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen für den Hotelbetrieb geplant. Auch die Flächen des Reiterhofes sind in die Planung einbezogen. Darüber hinaus sollen die vorhandenen Pkw-Stellplatzflächen erweitert bzw. ergänzt werden. Der Realisierung der geplanten Maßnahmen stehen die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ (Ursprungsplan) sowie der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 entgegen. Aus diesem Grund wurde im Mai 2018 seitens der Gut Heckenhof Hotel & Golfresort an der Sieg GmbH & Co KG ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt. Der Antrag hatte zunächst nur das Ziel einer Parkplatzerweiterung im Südosten des Plangebietes. Dem stimmte der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien in seiner Sitzung am 06.09.2018 vom Grundsatz her zu. Wenige Monate später folgte ein weiterer Antrag, dem ein Konzept zur geplanten Nutzungsänderung und Neubebauung der Flächen des derzeitigen Reiterhofes (SO Reiten) im Norden des Plangebietes zugrunde lag. Darüber hinaus sollten die in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 festgesetzten bebaubaren Flächen in SO 5 zugunsten einer Hotel- und Parkplatzerweiterung vergrößert werden. Das Planungskonzept fand am 10.04.2019 die grundsätzliche Zustimmung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien. Auf dieser Grundlage soll die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ entwickelt werden.

Die Gemeinde Eitorf verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan (FNP). Der seit dem 24.08.2001 wirksame Plan in der Fassung der 28. Änderung stellt die Flächen des Änderungsgebietes als Sondergebiet „SO Golf“ und Sondergebiet „SO Reiten“ dar. Er steht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB teilweise entgegen und soll darum für den betroffenen Bereich zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“, 4. Änderung, im sog. „Parallelverfahren“ (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) geändert werden (Beschluss des Ausschusses für Planung,

Umwelt und Erneuerbare Energien in seiner Sitzung am 12.06.2019). Im Flächennutzungsplan, 55. Änderung, sollen die Flächen im Änderungsgebiet künftig wie folgt dargestellt werden:

- SO Golf / Hotel

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO)

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golf / Hotel“ im Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Golfplatz Heckenhof“

- SO Golf

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO)

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golf“ nördlich von SO Golf / Hotel im Bereich des ehemaligen Sondergebietes „SO Reiten“ (s. Abb. 1 / 28. Änderung des Flächennutzungsplans).

Der künftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem in der Abbildung 2 dargestellten Kartenausschnitt.

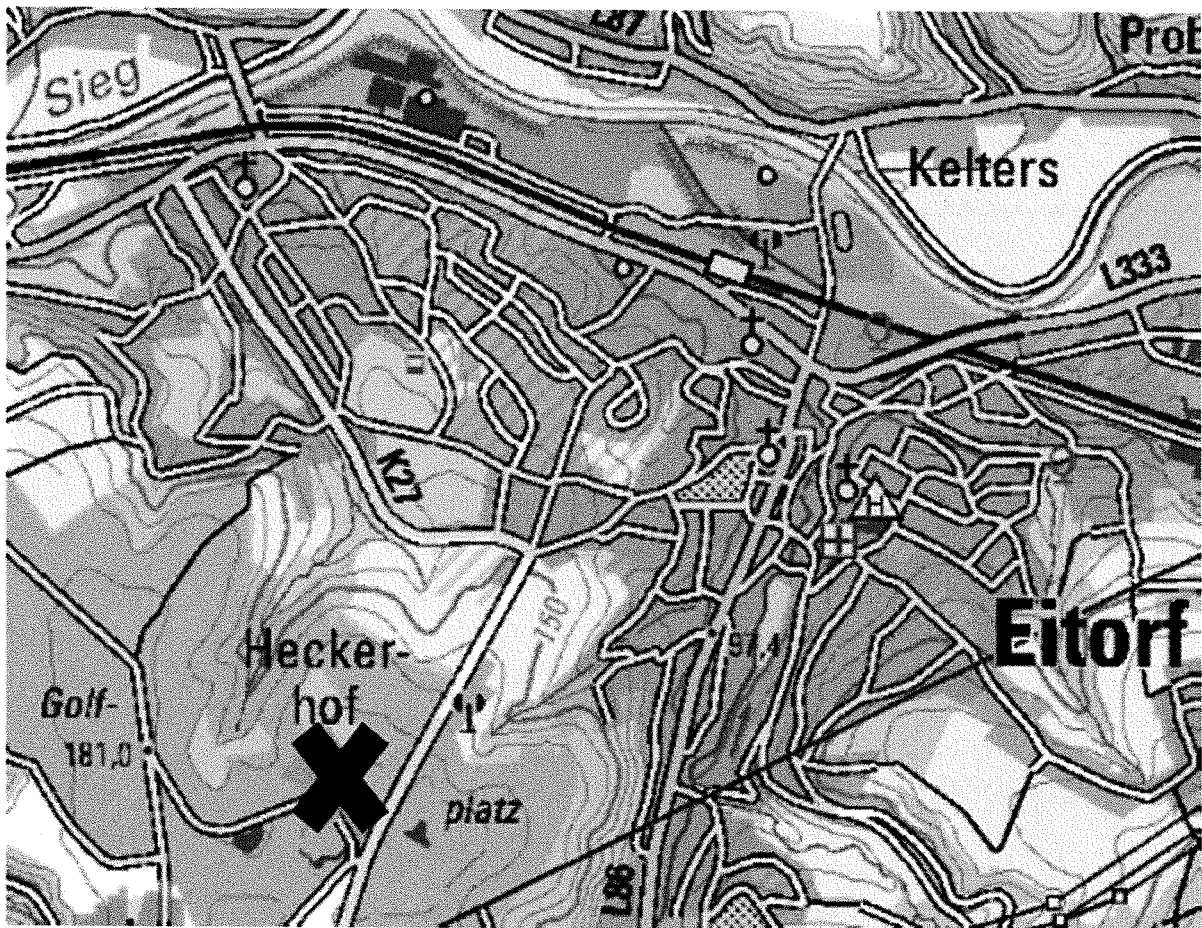
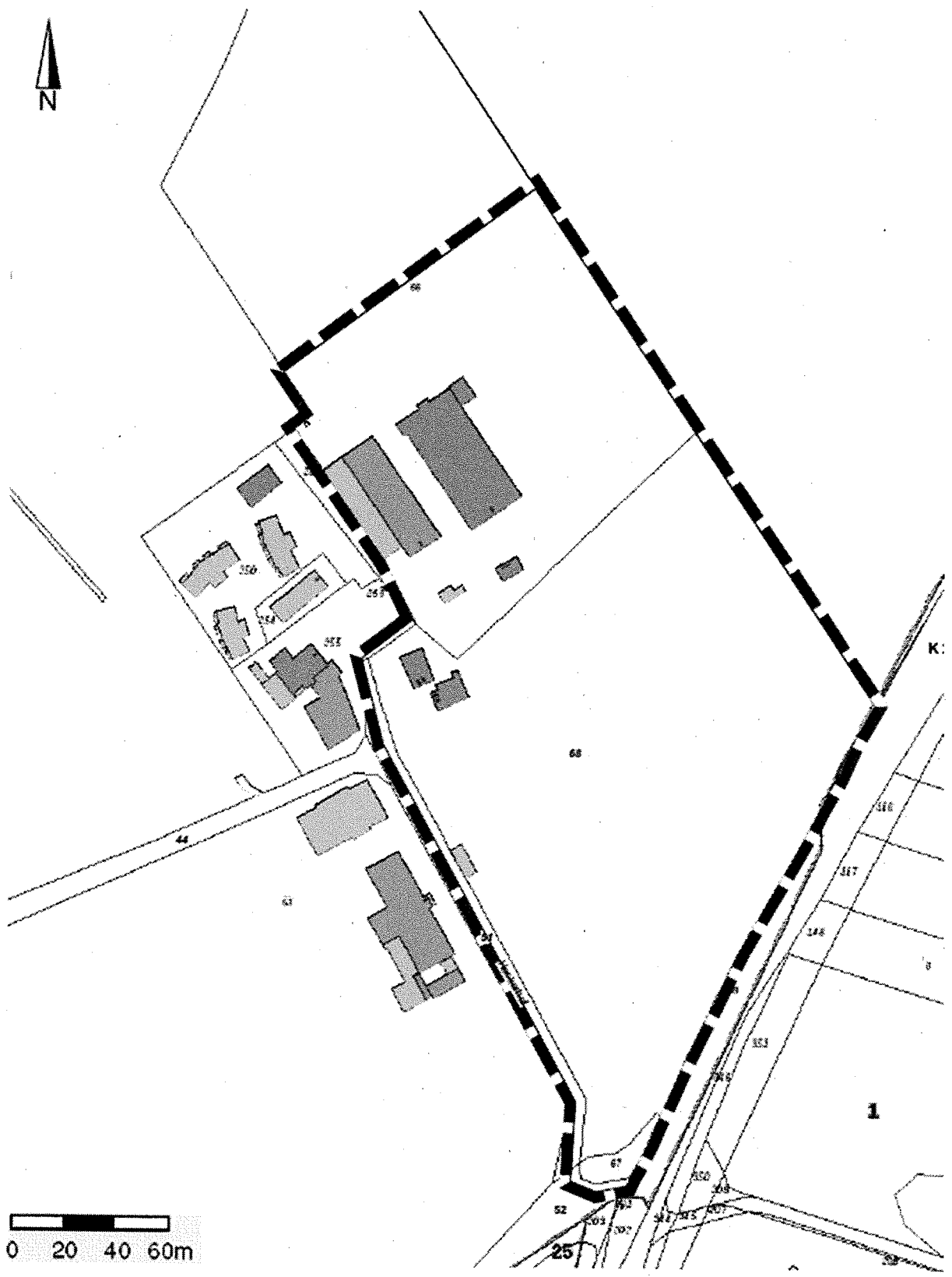


Abbildung 1: Übersichtsplan zum Zweck einer besseren Verortung (nicht maßstabsgetreu)



0 20 40 60m

Abbildung 2: Geltungsbereich



Für das Gebiet werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt:

Mit der Aufstellung des Änderungsbebauungsplans soll die weitere Entwicklung auf dem Gelände des Golf- und Hotelstandortes planerisch gesteuert werden:

- Auf dem bisherigen Reiterhofgelände soll künftig die Errichtung eines Hotelneubaus mit ergänzenden Sauna- und Wellness-Angeboten zulässig sein, um dem steigenden Kapazitätsbedarf im Hotelbereich Rechnung zu tragen.
- Durch Erweiterung der in der dritten Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 festgesetzten bebaubaren Flächen im südöstlichen Grundstücksbereich soll die bauliche und strukturelle Weiterentwicklung des Hotelbetriebes ermöglicht werden. So sollen hier u.a. Ferien- /Hotelappartements zulässig sein.
- Dem mit der geplanten Hotelerweiterung einhergehenden Neubedarf an Pkw- Stellplätzen soll mit der Festsetzung zusätzlicher Stellplatzflächen entsprochen werden. Ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen soll einem ‚wilden‘ Abstellen der Fahrzeuge auf dem Hotel- und Golfplatzgelände entgegenwirken. Der Golf- und Hotelbetrieb „Gut Heckenhof“ ist ein wichtiger Bestandteil des Eitorfer Sport- und Freizeitangebots und für den Tourismus ein Anziehungspunkt von überregionaler Bedeutung. Die geplante Neuordnung der Flächen als Grundlage für eine nachfrageorientierte und auf die Zukunft ausgerichtete Entwicklung des Hotelbetriebes (z.B. Erweiterung des Wellness-/ Gesundheitsbereichs, Angebot von Hotel-Appartements etc.) soll den derzeitigen Hotelstandort wirtschaftlich langfristig sichern.

Das FNP-Änderungsgebiet wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg (GEP Region Bonn / Rhein-Sieg), als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Gemeinde Eitorf hat gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW unter Vorlage der erforderlichen Planunterlagen bei der Regionalplanungsbehörde angefragt, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen und bzw. ob das geplante Vorhaben den Zielen entgegensteht.

### **3. Umwelt- und Artenschutz**

Im Ergebnis einer landschaftspflegerischen Vorprüfung wird die Realisierung der geplanten baulichen Maßnahmen, deren Zulässigkeit durch die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans begründet werden soll, aus landschaftsökologischer Sicht als relativ unkritisch angesehen. Auch aufgrund der Lage und Nutzung der Planfläche sieht das gutachterliche Fazit der Artenschutzprüfung I das Erfordernis einer Artenschutzprüfung II vor, um geeignete Maßnahmenkonzepte zu erarbeiten. Das hydrogeologische Gutachten zeigt u.a. Alternativen für die Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit für das Bauvorhaben „Hotelkomplex“ auf.

### **4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die damit verbundene Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihre Auswirkungen wird in Form einer 2-wöchigen Planauslage bei der Gemeinde Eitorf durchgeführt.

Während des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB liegen folgende Unterlagen aus:

- Bebauungsplan Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, 4. Änderung, Vorentwurf Planzeichnung
- Bebauungsplan Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, 4. Änderung, Vorentwurf Begründung
- Flächennutzungsplan Eitorf, 55. Änderung, Planzeichnung
- Flächennutzungsplan Eitorf, 55. Änderung, Begründung
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I
- Hydrogeologisches Gutachten für das Bauvorhaben „Hotelkomplex“

Der Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 28, Golfplatz Heckerhof, 4. Änderung mit seinen textlichen Festsetzungen, der Begründung und alle oben genannten Unterlagen liegen im Rathaus der Gemeinde Eitorf, Amt für Bauen und Umwelt, 2. Obergeschoss, Zimmer 206, zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom

**19.07.2019 bis 05.08.2019**

und zwar

montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und zusätzlich  
donnerstags von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr

aus.

Anregungen zum Entwurf können im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung schriftlich oder zur Niederschrift bis einschließlich 05.08.2019 vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Unterlagen sind ab dem 19.07.2019 auch im Internet auf der Homepage der Gemeinde Eitorf unter [www.eitorf.de](http://www.eitorf.de) (Bauen und Wohnen, Bauleitplanung und Baulücken, Aktuelle Bebauungsplanverfahren) einsehbar.

#### **5. Bekanntmachungsanordnung**

Der vorstehende Beschluss wird hiermit nach § 2 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches bekannt gemacht. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt gemäß § 18 der Hauptsatzung der Gemeinde Eitorf vom 11.03.2008, in der z.Zt. gültigen Fassung.

Eitorf, 09.07.2019  
Dr. Rüdiger Storch  
Bürgermeister

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Text

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO

SO 4, SO 5, SO 6 § 11 BauVO

Allgemein zulässig sind:

1. Hotelbetriebe, sonstige Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe
  2. Hotelappartements, Ferienwohnungen
  3. Eigentums-Ferienapartements gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
  4. Anlagen für Verpflegung, Schulung, Tagungen, Seminarebetrieb in Zusammenhang mit dem Golf- und Hotelbetrieb
  5. Anlagen für Gastronomie, Shop in Zusammenhang mit dem Golf- und Hotelbetrieb
  6. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke / Wellness in Zusammenhang mit dem Golf- und Hotelbetrieb
  7. Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal, Beherbergung, Beherbergung sonstiges Personal des Golf- und Hotelbetriebs
  8. Anlagen für Lagerung, Werkstätten, Reparaturen in Zusammenhang mit dem Golf- und Hotelbetrieb
- Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Sonstige nicht störende, dem Hotel- und Golfbetrieb zugehörige Anlagen.

**Rechtsgrundlagen, Verfahrensmerkmale**

Planung am 14.05.2019

**Teil A: Planzeichnung Nr. 1/2019**

Die Planzeichnung ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 der Gemeinde Eitorf. Sie ist als Änderung des Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauVO zu verstehen.

**Verfahren:** Die Planzeichnung ist als Änderung des Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauVO zu verstehen. Sie ist als Änderung des Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauVO zu verstehen.

**Rechtsgrundlagen:** Die Planzeichnung ist als Änderung des Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauVO zu verstehen. Sie ist als Änderung des Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauVO zu verstehen.

**Verfahren:** Die Planzeichnung ist als Änderung des Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauVO zu verstehen. Sie ist als Änderung des Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauVO zu verstehen.

Erläuterung der Planzeichen

<p><b>SO 6</b> Golf / Hotel</p> <p>Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO</p> <p>Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO</p> <p>z.B. 0,4</p> <p>z.B. II</p>	<p><b>Baulinien, Baumgrenzen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO</p> <p>Bauplatz § 23 Abs. 1 und 3 BauVO</p> <p>China Barriere § 23 Abs. 1 und 2 BauVO</p>	<p><b>Verkehrsfachflächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO</p> <p>V1 Öffentliche Straßenverkehrsfachflächen</p> <p>V2 Private Straßenverkehrsfachflächen</p> <p>VbZ1 Verkehrsfachflächen besonderer Zweckbestimmung, Sonderflächen</p> <p>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 20 BauVO</p> <p>Angaben von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauVO</p>	<p><b>Sonstige Planzeichen</b></p> <p>St Rechte des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauVO</p> <p>St Flächen für Sonderflächen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO</p> <p>Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Bauzweigs § 10 Abs. 5 BauVO</p>
--	---	---	--



4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 der Gemeinde Eitorf 'Golfplatz Heckerhof'

VORENTWURF - Maßstab M 1 : 500

Planungsstand: 03.05.2019

Planverfasser: ARCHITEKTUR + STÄDTBAU

# Teil B: Text

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird Folgendes festgesetzt:

### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO 4, SO 5, SO 6

§ 11 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Hotelbetriebe, sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Hotelappartements, Ferienwohnungen
3. Eigentums-Ferienappartements gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
4. Anlagen für Verwaltung, Schulungs-, Tagungs-, Seminarbetrieb in Zusammenhang mit dem Golf- und Hotelbetrieb
5. Anlagen für Gastronomie, Shop in Zusammenhang mit dem Golf- und Hotelbetrieb
6. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke / Wellness in Zusammenhang mit dem Golf- und Hotelbetrieb
7. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber, Betriebsleiter, sonstiges Personal des Golf- und Hotelbetriebes
8. Anlagen für Lagerung, Werkstatt / Reparaturen in Zusammenhang mit dem Golf- und Hotelbetrieb

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Sonstige nicht störende, dem Hotel- und Golfbetrieb zugehörige Anlagen.



