

## BEGRÜNDUNG

### zum Bebauungsplanes Nr. 42 „Brucher Talsperre“ 7. Änderung

gem. § 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 a des Baugesetzbuches (BauGB)

#### 1. Vorgaben zur Planung

##### 1.1 Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der 7. Bebauungsplanänderung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Erholungsheim dar.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird gleichzeitig mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brucher Talsperre“ der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren).

Die Darstellung des Sondergebietes soll beibehalten werden. Die Zweckbestimmung soll zukünftig, anstatt „Erholungsheim“ nunmehr „Hotel- und Seniorenwohnanlage“ lauten.

Im Zusammenhang mit der erforderlichen Anpassungsbestätigung gem. § 32 LPlG wurde es erforderlich ein Zielabweichungsverfahren gem. § 24 LPlG durchzuführen. Mit Verfügung vom 17.12.2008 hat die Bezirksregierung Köln zur Planung der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

##### 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt zwischen den Siedlungsschwerpunkten Marienheide und Müllenbach, nordwestlich der Brucher Talsperre. Er beinhaltet das Areal des Waldhotels, einer ehemaligen Erholungseinrichtung des Verbandes der Heimkehrer, Kriegsgefangenen und vermissten Angehörigen Deutschlands e.V. (VdH).

Er umfasst folgende Grundstücke: Gemarkung Marienheide, Flur 7, Flurstücke Nrn.:436, 437, 454, 455, 456, 457, 458, Teil aus 469, 481, Teil aus 490, 491, 492, 493, Teil aus 503, 527,528, Teil aus 529, Erweitert wurde der Bebauungsplan um die Flurstücke Gemarkung Marienheide Flur 7 Flurstücks Nr. Teil aus 136/2, Teil aus 451, Teil aus 452, 453, Teil aus 470.

##### 1.3 Anlass der Planung

Nordwestlich der Brucher Talsperre befindet sich das so genannte Waldhotel, eine ehemalige Erholungseinrichtung des Verbandes der Heimkehrer, Kriegsgefangenen und vermissten Angehörigen Deutschlands e.V. (VdH).

Diese Einrichtung existiert an dieser Stelle in der einstigen Form nicht mehr. Der Betrieb des Erholungsheimes wurde eingestellt.

Inzwischen hat die Immobilie im Rahmen eines Zwangsverwertungsverfahrens neue Eigentümer erhalten. Die neue Eigentümergemeinschaft plant an dieser Stelle in Verbindung mit dem Erhalt des bereits renovierten Hotelteils eine Seniorenwohnanlage.

Das Waldhotel soll durch einen Wellnessbereich, der den Anbau eines Schwimmbades und die Erweiterung der Terrasse beinhaltet, erneuert und dem heutigen Standard angepasst werden.

Durch Beschluss vom 11.03.2008 wurde der Änderungsbereich erweitert, um Alternativen zur Andienung für den Planungsbereich zu ermöglichen. Die Zufahrt zum Waldhotel und zur Seniorenwohnanlage soll nicht nur über die Brucher Straße erfolgen, sondern die Haupteinfahrt soll nun unmittelbar von der B 256 erfolgen. Zu diesem Zweck wird ein land- und forstwirtschaftlicher Weg ausgebaut.

##### 1.4 Ziel der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftigen Entwicklungsabsichten im Bereich des so genannten Waldhotels zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren hierzu geändert.

Um der Freizeit- und Erholungsnutzung in landschaftlich sehr exponierter Lage im Naherholungsbereich der Brucher Talsperre zu entsprechen, soll die planungsrechtliche Festsetzung als Sondergebiet beibehalten werden. Die Zweckbestimmung „Erholungsheim“ soll in „Hotel- und Seniorenwohnanlage“ geändert werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird angepasst, um den aktuellen Entwicklungsabsichten zu entsprechen.

Die Seniorenwohnanlage soll in U-förmiger Anordnung entstehen und an das eigentliche Waldhotel angebaut werden. Zu diesem Zweck ist beabsichtigt, die bestehenden anderen Gebäude zu entfernen. Im Zusammenhang mit den Seniorenwohnungen sollen zusätzlich auch einige neue Hotelzimmer entstehen. Das äußere Erscheinungsbild soll einen gegliederten Baustil erhalten und sich gestalterisch in das Landschaftsbild einfügen. Geplant ist in diesem Zusammenhang ein 3-geschossiges Gebäude, mit flach geneigten Dächern, welche einen zusätzlichen Ausbau bzw. eine zusätzliche Nutzung nicht ermöglichen.

Südöstlich der Seniorenwohnanlage soll eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden, die ausschließlich Gebäuden zur Ausübung kirchlicher Zwecke dient. Hierdurch soll den Senioren die Möglichkeit eröffnet werden in unmittelbarer Nähe ihren religiösen Bedürfnissen nachzugehen.

##### 1.5 Stand der Planung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.06.2007 beschlossen für den Bebauungsplan Nr. 42 „Brucher Talsperre“ die 7. Änderung durchzuführen.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird gleichzeitig mit der Änderung des Bebauungsplan Nr. 42 „Brucher Talsperre“ der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 08.07. bis 23.07.2010 stattgefunden. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 15.07. bis 20.08.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Das Bauleitplanverfahren soll nunmehr fortgeführt werden. Verzögerungen haben sich aufgrund der Verhandlungen zum Grunderwerb für die zukünftige Erschließung ergeben.

## 2. Planinhalte

### 2.1 Art der baulichen Nutzung.

Die Festsetzung als Sondergebiet wird unverändert beibehalten. Die Zweckbestimmung „Erholungsheim“ wird in „Hotel- und Seniorenwohnanlage“ geändert. Damit wird der Freizeit- und Erholungsnutzung im Naherholungsbereich der Brucher Talsperre Rechnung getragen. Auch wird hierdurch dem Bedarf nach seniorengerechten Unterkünften entsprochen.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unverändert beibehalten. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 1,0. Der bestehenden bzw. rechtlich herrschenden Situation wird somit entsprochen. Die Firsthöhe des heutigen Unterkunftsgebäudes soll nicht überschritten werden. Aus diesem Grund wird die max. Firsthöhe auf 399,20m NHN festgesetzt. Dieses hat zur Folge, dass das Landschaftsbild nicht zusätzlich beeinträchtigt wird.

### 2.3 Bauweise

Die maximal dreigeschossige Bebauung und die geschlossene Bauweise werden entsprechend der heutigen und zukünftigen Nutzung beibehalten.

### 2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche soll angepasst bzw. reduziert werden, um das Bauvolumen auf ein Maß zu begrenzen, welches mit der Bezirksregierung im Zielabweichungsverfahren festgelegt wurde. Die Baugrenzen werden in nordwestliche Richtung verschoben. Hierdurch ist die Errichtung eines U-förmigen Baukörpers mit einer der Landschaft angepassten, gegliederten Architektur möglich.

Eine gesonderte überbaubare Fläche soll im nordwestlichen Bereich des Grundstücks für eine Kapelle ausgewiesen werden.

### 2.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt heute über die Brucher Straße bzw. über die Erschließungsstraße Eberg.

Die zukünftige Erschließung des Waldhotels und der Seniorenwohnanlage soll unmittelbar von der B 256 erfolgen. Zu diesem Zweck wird ein land- und forstwirtschaftlicher Weg ausgebaut und eine private Zufahrt errichtet. Hierdurch werden der eigentliche Talsperrenbereich sowie die angrenzenden Wohngebiete entlastet. Die öffentliche Verkehrsfläche wird ca. 300 m vor der Bebauung am Eberg durch die Festsetzung der Zweckbestimmung Wirtschafts- und Fußweg unterbrochen. Damit ist ein Durchgangsverkehr zur Brucher Talsperre nicht möglich. Ein Durchgangsverkehr ist deswegen auch zu verhindern, weil ansonsten erhebliche Beeinträchtigungen für die Anlieger zu erwarten sind. Aus diesem Grund wird die Verkehrsfläche hinter der privaten

Zufahrtstraße des Hotel- und Seniorenwohnkomplexes mit Straßenbegrenzungsanlagen für den Durchgangsverkehr gesperrt. Die fußläufige Verbindung wird beibehalten.

Die Erschließung des Wohngebietes „Eberg“ erfolgt wie bisher von der Brucher Straße.

Der im westlichen Bereich ursprünglich festgesetzte öffentliche Wirtschaftsweg zwischen der Fläche für Wald und der landwirtschaftlichen Nutzfläche kann entfallen, da im Flurbereinigungsverfahren der Wirtschaftsweg verlegt wurde und sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet.

## 3. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Die unvermeidlichen Eingriffe, die durch die Errichtung der Hotel- und Seniorenwohnanlage entstehen, werden durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Einzelheiten sind der vereinfachten landschaftspflegerischen Bewertung zu entnehmen.

## 4. Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß der Anlage 1 zu § 3 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie besteht aufgrund des Flächenumfanges weder eine Regelpflicht noch eine Vorprüfungspflicht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll nicht durchgeführt werden.

## 5. Altlasten

Entsprechend einem Hinweis des Oberbergischen Kreises – Untere Bodenschutzbehörde hat vor mehr als 20 Jahren im Plangebiet, vermutlich in der Nähe des Gebäudes, in dem der Heizöltank untergebracht war, ein Ölschaden beim Betanken des Heizöltanks stattgefunden. Aufgrund des Umfangs des Ereignisses wurde damals auch die Untere Wasserbehörde eingeschaltet. Nach den bis heute vorliegenden Informationen liegen weder bei der Unteren Wasserbehörde noch der Unteren Bodenschutzbehörde Unterlagen hierüber vor bzw. sind zurzeit nicht auffindbar.

Vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten im Plangebiet bzw. vor Genehmigung von Bauanträgen für Bauvorhaben, die Tiefbauarbeiten nach sich ziehen, ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde und Unteren Wasserbehörde die weitere Vorgehensweise abzustimmen, insbesondere ob ggf. besondere Boden- und Untergrunduntersuchungen zur Feststellung von möglichen Bodenverunreinigungen erforderlich sind.

## 6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung (Gas, Wasser, Telefon und Strom) wird sichergestellt durch vorhandene Leitungen.

Die abwassertechnische Entsorgung erfolgt durch den vorhandenen Mischwasserkanal. Von dort wird das Abwasser der Kläranlage Marienheide – Nord zugeleitet.

## 7. Beseitigung des Niederschlagswassers

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück über Rigolen bzw. Sickerschächte zur Versickerung gebracht (siehe beigefügte gutachterliche Ausführungen).

8. Verwirklichung der Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist alsbald vorgesehen.

9. Kosten

Der Gemeinde Marienheide entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes anteilige Kosten für die Verbesserung der Erschließungssituation in Höhe von ca. 55.000,00 €.

Marienheide, Januar 2015