



Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Nachnutzung des VdK-Heimes
politische Resolution

| Beratungsfolge: | Sitzungstermin | Abstimmungsergebnis | | |
|-------------------------------------|----------------|---------------------|-------|--------|
| | | einst. | Enth. | Gegen. |
| Bau-, Planungs- und Umweltausschuss | 07.06.2017 | | | |
| | | | | |

| Finanzielle Auswirkungen: | | <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nein |
|---------------------------|--|-----------------------------|--|
| Einnahmen | | Ausgaben | |
| Finanzplan | | Ergebnisplan | |
| Kostenstelle | | Produkt | |

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt erneut ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das ehem. VdK-Heim vor (vgl. **IV/029/17 mit Anlagen**). Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 „Brucher Talsperre“, 4. Änderung ist für das betreffende Grundstück ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholungsheim“ festgesetzt. Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Entwicklung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO.

Ein „Erholungsheim“ ist ein Beherbergungsbetrieb der öffentlichen Hand oder von privaten Vereinen, Verbänden oder Genossenschaften, der sich vom üblichen Beherbergungsbetrieb (Hotel, Pension, etc.) dadurch unterscheidet, dass er in der Regel nur vorangemeldeten Personen oder Gruppen offensteht (z.B. nur für Kriegsgefangene, die sich im VdK-Heim unter der Trägerschaft eines Verbandes erholen wollten). Finanzielle Interessen dürfen dabei nicht im Vordergrund stehen.

Aufgrund der besonderen räumlichen Lage ist im Regionalplan ein Allgemeiner Siedlungsbereich mit den zweckgebundenen Nutzungen für Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen ausgewiesen. Die Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Verschiedene Nachnutzungsüberlegungen vom Eigentümer (z.B. die Errichtung

eines Alten- und Pflegeheimes) sind daher mit dem derzeit geltenden Planungsrecht nicht vereinbar.

Die Bezirksplanungsbehörde hat der Gemeinde vorgeschlagen das Planungsziel zu überdenken und den Bereich der Sondergebiete mit den noch freien Flächen an der Brucher Talsperre unter dem Gesichtspunkt des Strukturwandels insgesamt zu überplanen.

Aus diesem Grund hat die Verwaltung Ende Januar die Grundstückseigentümer von Sondernutzungsflächen zu einem Arbeitsgespräch eingeladen und gemeinsam über die zukünftige Entwicklung an der Brucher Talsperre gesprochen.

Insbesondere die fehlende Infrastruktur an der Talsperre wurde bemängelt, teilweise auch der Zustand der Campingplätze. Der Grundtenor war, dass die Brucher Talsperre ihren naturräumlichen Charakter behalten soll und keine größeren Veränderungen gewünscht seien. Eine qualitätsvolle Weiterentwicklung wird angestrebt.

Ein wesentliches Ziel des Strukturkonzeptes Brucher Talsperre ist ebenso die Qualifizierung eines Mischgebietes auf den Flächen des ehem. VdK-Heims.

Das seinerzeit im Jahr 2014 beschlossene Strukturkonzept ist teilweise überarbeitet worden, da die Bezirksregierung mit einigen Flächendarstellungen nicht einverstanden ist. Mit einem schlüssigen Gesamtkonzept sind Anpassungen des Regionalplans vorstellbar.

Da das ehem. VdK-Heim seit Ende 2016 wieder leer steht (zwischenzeitlich wurde die Einrichtung befristet als Notunterkunft für Flüchtlinge genutzt) und damit der bauliche Verfallsprozess weiter fortschreitet, ist eine zeitnahe planerische Umsetzung erforderlich.

Aus diesem Grund ist beabsichtigt an die Bezirksregierung Köln eine politische abgestimmte Resolution zu richten (siehe beigefügte Anlage).

Zur planerischen Umsetzung ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (gem. §§ 30 Abs. 2, 12 BauGB) sinnvoll, da ein Mischgebiet sowohl dem Wohnen, als auch der Unterbringung von nicht-wesentlich störendem Gewerbe dient. Die beiden Hauptnutzungen stehen dabei gleichberechtigt nebeneinander.

Für potenzielle Investoren wird in einem Mischgebiet ein sehr breiter Spielraum von möglichen Nachnutzungen eröffnet, sodass die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einer städtebaulich und landschaftlich exponierten Lage planerisch zweckmäßig erscheint.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist im Gegensatz zu einem Angebotsbebauungsplan auf die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein konkretes Vorhaben bestimmt, d.h. die zu planenden Details des Vorhabens müssen bereits im Wesentlichen feststehen und werden vertraglich über einen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie durch einen Durchführungsvertrag gesichert.

Anlagen:

- Antrag auf Änderung der Bauleitplanung vom 17.05.2017
- Resolution mit Auszug aus dem Regionalplan, rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Luftbild und Strukturkonzept Brucher Talsperre

Beschlussvorschlag:

Über die in der Anlage beigefügte politische Resolution wird beschlossen.
Der Antrag auf Änderung der Bauleitpläne für das ehem. VdK-Heim wird bis zu einer
Stellungnahme der Bezirksregierung Köln zurückgestellt.

Stefan Meisenberg

Marienheide, 29.05.2017