



Entwurf zur politischen Resolution

Nachnutzung des ehemaligen Erholungsheims Sozialverband VdK an der Brucher Talsperre/ Marienheide

Sehr geehrte Frau Regierungspräsidentin Walsken,
sehr geehrte Damen und Herren,

ein wichtiger Freizeit- und Erholungsschwerpunkt im Gemeindegebiet von Marienheide und in der Region ist die Brucher Talsperre.

Die östliche Uferseite der Talsperre ist mit einer großen zusammenhängenden Waldfläche naturbelassen. Hingegen ist für die westliche Uferseite im Regionalplan ein „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) mit der zweckgebundenen Nutzung für Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ ausgewiesen. Dieser Bereich ist im Wesentlichen durch vorhandene Sondergebiete, insbesondere von Campingplatzanlagen geprägt. Die Freizeit- und Erholungseinrichtungen entstanden überwiegend in den 1960er und 1970er Jahren und stammen somit aus einer Zeit mit einem völlig anderen Freizeitverhalten.

Die dort befindlichen Campingplatzanlagen unterliegen einem nachhaltigen Strukturwandel. Ein baulicher Verfallsprozess mit zunehmendem Leerstand hat vor Jahren eingesetzt. Selbiges gilt für die dortigen Erholungsheime, die früher einmal Kriegsversehrte („VdH-Heim“) und Kriegsheimkehrer („VdK-Heim“) beherbergten.

Für das VdH-Heim konnte mit dem Umbau der Hotelanlage und der Errichtung einer Seniorenwohnanlage eine adäquate Nachnutzung planungsrechtlich gefunden werden, die auch teilweise schon umgesetzt worden ist. Vorausgegangen war ein Zielabweichungsverfahren. Die Regionalplanungsbehörde hat hierfür im Benehmen mit den fachlich betroffenen öffentlichen Stellen und im Einvernehmen mit dem Regionalrat die beantragte Zielabweichung von den Zielen des Regionalplans zugelassen. Dieses erfolgte unter dem Aspekt, dass sich das Planvorhaben am Rand des zweckgebundenen ASB befindet und durch ein Wohngebiet getrennt wird.

Vor dem Hintergrund des sich abzeichnenden Strukturwandels hat die Gemeinde Marienheide ein Gesamtkonzept für die Brucher Talsperre erarbeitet und politisch beschlossen. Das Gesamtkonzept soll als planerische Entscheidungsgrundlage für eine geordnete, zukunftsfähige und nachhaltige städtebauliche Entwicklung an der Brucher Talsperre dienen. Planerische Zielsetzung des Strukturkonzeptes ist die Erarbeitung einer zukunftsfähigen Perspektive für den Bereich der Brucher Talsperre. Hierbei ist für die strukturelle Ausrichtung des Raumes besonders wichtig, dass der Freizeit- und Erholungscharakter an der Brucher Talsperre weiterhin bewahrt bleibt. Um diese konzeptionellen Entwicklungsziele umsetzen zu können, ist die Anpassung des Planungsrechtes erforderlich.

Ein wesentliches Ziel des Strukturkonzeptes ist die Qualifizierung eines Mischgebietes über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das ehem. VdK-Heim. Als Planungsalternative wäre für diesen Bereich auch die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes auf der Grundlage von § 11 Abs. 1 BauNVO vorstellbar.

Aktuell wird für das VdK-Heim eine Nachnutzung gesucht. Für das VdK-Heim ist nach geltendem Planungsrecht nur eine Nachnutzung als Sondergebiet gem. § 10 BauNVO, die der Erholung dient, möglich.

Grundvoraussetzung für eine anstehende Bauleitplanung ist, dass sie mit ihren Inhalten gem. der Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nicht im Widerspruch zu den übergeordneten Zielen der Raumordnung stehen darf. Aus diesem Grund scheiterten immer wieder verschiedene Investitionsabsichten, wie beispielsweise die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes, an den Zielen der Regionalplanung.

Abbildung: Leerstand VdK-Heim



Quelle: Strukturkonzept Brucher Talsperre 2014, S. 34

Die Bebauung am Rande der Talsperre entlang der Gummersbacher Straße (B256), die täglich ca. 14.000 Kfz nutzen, ist geprägt von Wohn- und Gewerbebauten sowie dem seit Jahren leerstehenden Erholungsheim des VdK.

Sofern für das ehemalige VdK-Heim nicht zeitnah eine tragfähige Nutzung gefunden werden kann, wird sich auch an dieser Stelle der Talsperre der bauliche Verfallsprozess weiter fortsetzen und den Raum insgesamt negativ beeinträchtigen.

Aus diesem Grund möchte die Gemeinde Marienheide die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens gem. § 16 Landesplanungsgesetz für den Bereich des ehem. VdK-Heimes zur Diskussion stellen. Dies entspricht den gemeindlichen Planungsabsichten. Das Zielabweichungsverfahren bietet für Einzelfälle im Vergleich zum Regionalplanänderungsverfahren eine rechtskonforme, wenig aufwändigere und

zeitlich verkürzte Lösung an, und ließe die planerische Umsetzung für eine bauliche Nachnutzung des VdK-Heimes möglich erscheinen.

Alternativ zum Zielabweichungsverfahren wäre auch eine Regionalplanänderung bzw. eine regionalplanerische Anpassung des „ASB mit der zweckgebundenen Nutzung für Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ am Rande der Talsperre entlang der Gummersbacher Straße (B256) zwischen den Ortslagen Stülinghausen und Eberg denkbar.

Eine gesamte Rückführung des Bereiches der Brucher Talsperre in den Freiraum ist aufgrund der bereits getätigten wirtschaftlichen Aufwendungen in die technische Infrastruktur und des Erholungsdruckes kein nachhaltiger Lösungsansatz. Der größte Teil des zweckgebundenen ASB soll weiterhin für die vorhandenen zielkonformen Nutzungen sowie für weitere, mit der Zweckbestimmung vereinbare Neuansiedlungen planerisch gesichert werden.

Anlagen:

- Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan
- Auszug aus dem Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln
- Luftbild
- Strukturkonzept

Stefan Meisenberg
Bürgermeister

Carsten Jaeger
CDU-Fraktionsvorsitzender

Anke Vetter
SPD-Fraktionsvorsitzende

Christian Abstoß
UWG-Fraktionsvorsitzender

Kirsten Zander-Wörner
Bündnis 90/Die Grünen
Fraktionsvorsitzende

Jürgen Rittel
FDP-Fraktionsvorsitzender

Dieter Gumprich
Fraktion – Die Linke