



## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

83. Änderung des Flächennutzungsplanes "VDK-Heim";  
Anregung zu Änderung des Regionalplanes für den Bereich Brucher Talsperre

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	08.11.2017			
Rat	21.11.2017			

### Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt erneut ein Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 42 „Brucher Talsperre“, 4. Änderung vor (vgl. BV/058/17 und IV/029/17).

Nachdem der Rat der Gemeinde Marienheide am 11.07.2017 die politische Resolution zur Nachnutzung des ehem. Erholungsheimes Sozialverband VdK an der Brucher Talsperre beschlossen hat, fand erneut ein Ortstermin mit der Bezirksplanungsbehörde statt. Von Seiten der Bezirksplanungsbehörde wurde klargestellt, dass ein etwaiges Zielabweichungsverfahren gem. § 16 LPIG von den Zielen des Regionalplans für die Nachnutzung des VdK-Heimes nicht in Aussicht gestellt werden kann, da mit der angestrebten Bauleitplanung die Grundzüge der Planung berührt werden. Eine Abweichung unter Würdigung der raumordnerischen Gesichtspunkten ist aus diesem Grund nicht vertretbar.

Der gesamte westliche Bereich der Brucher Talsperre ist im geltenden Regionalplan (Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln) aufgrund seiner besonderen räumlichen Lage als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) mit der Zweckbestimmung „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ dargestellt. Um die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde an der Brucher Talsperre dennoch bauleitplanerisch umsetzen zu können, ist die Anpassung des Planungsrechtes erforderlich. Die Bezirksplanungsbehörde hat aus diesem Grund der Verwaltung vorgeschlagen eine Anregung zur Änderung des Regionalplans zu stellen, die zusammen mit Beschlussfassung und Begründung zur beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des VdK-Heimes und des Regionalplans dem Regionalrat zur Entscheidung vorgelegt werden kann. Sofern der Regionalrat dem Beschlussvorschlag der Bezirksplanungsbehörde folgt, kann mit einer Verfahrensdauer von ca. einem Jahr gerechnet werden. Voraussetzung hierfür ist, dass nicht noch

zusätzlich eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss. Da es derzeit vom Antragssteller an einer konkreten Nachnutzung für das VdK-Heim fehlt, muss die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Qualifizierung eines Mischgebietes in einer landschaftlich und städtebaulich exponierten Lage zunächst noch zurückgestellt werden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich ein Sondergebiet gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Erholungsheim“ dar. Die beabsichtigte 83. Flächennutzungsplanänderung „VdK-Heim“ bereitet die Festsetzung eines Mischgebietes in der verbindlichen Bauleitplanung vor.

Die im Talsperrenraum befindlichen Freizeit- und Erholungseinrichtungen entstanden überwiegend in den 1960er und 1970er Jahren und stammen somit aus einer Zeit mit einem völlig anderen Freizeitverhalten. Vor dem Hintergrund des sich abzeichnenden Strukturwandels hat die Gemeinde ein Gesamtkonzept für die Brucher Talsperre erarbeitet und politisch beschlossen. Dieses sog. Strukturkonzept bildet für die strukturelle Ausrichtung des Raumes die konzeptionelle Entscheidungsgrundlage für eine geordnete, zukunftsfähige und nachhaltige städtebauliche Entwicklung.

Zur Umsetzung des Strukturkonzeptes wäre die Rücknahme der ASB-Darstellung mit Zweckbindung „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ im Regionalplan Köln in eine regionalplanerische Darstellung als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich für den nordwestlichen Bereich der Talsperre (Waldhotel mit geplanter Seniorenwohnanlage und Ortslage Eberg) sowie entlang der B256 zwischen den Ortslagen Eberg und Stülinghausen erforderlich. Die derzeitigen und zukünftig geplanten Nutzungen in diesem Bereich entsprechen nicht mehr den aktuellen regionalplanerischen Festlegungen. Für die Bezirksplanungsbehörde wäre unter diesen Voraussetzungen eine Darstellung und Erweiterung der gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan als sog. Eigenentwicklung des untergeordneten Ortsteiles Stülinghausen vorstellbar. Danach kann eine siedlungsstrukturelle Entwicklung in den im regionalplanerisch Freiraum gelegenen Ortsteilen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung vollzogen werden, sofern sie am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausgerichtet ist, die Freiraumbelange verträglich berücksichtigt werden können und eine tragfähige Infrastruktur vorhanden ist. Um in diesem Bereich auch weiterhin noch vereinzelt Erholungs- und Freizeiteinrichtungen planungsrechtlich entwickeln zu können, wäre zusätzlich das Symbol-Planzeichen „F“ (Freizeiteinrichtungen) im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich im Regionalplan denkbar. Dies gilt insbesondere für die im derzeitigen Bauleitplanverfahren befindliche Entwicklung eines Wochenendhausgebietes auf den Flächen unterhalb des Waldhotels. Die bestehenden Campingplatzanlagen genießen darüber hinaus ohnehin Bestandsschutz.

Auf der Grundlage der Regionalplanänderung könnte eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes, die Entwicklung von Bebauungsplänen und letztendlich die städtebauliche Weiterentwicklung der Brucher Talsperre erfolgen.

Hingegen sollte der südwestliche Bereich der Brucher Talsperre weiterhin als ASB mit der Zweckbestimmung „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ dargestellt bleiben, da der Freizeit- und Erholungsdruck für Sondernutzungen auch zukünftig noch bestehen wird und bereits erhebliche wirtschaftliche Aufwendungen in die technische Infrastruktur getätigt worden sind. Gleichermäßen sehen auch die Planungen aus dem Strukturkonzept eine schwerpunktmäßige Nutzungen für Erholungseinrichtungen in diesem Bereich vor. Der verbleibende ASB mit der Zweckbindung an der Brucher Talsperre wäre mit einer Gesamtgröße von ca. 11,9 ha noch raumbedeutsam und rechtfertigt aufgrund der regionalen Bedeutung weiterhin eine besondere regionalplanerische Festlegung.

Anlagen:

- Antrag auf Änderung der Bauleitplanung vom 23.10.2017
- Geltungsbereich zur 83. Änderung des Flächennutzungsplans „VdK-Heim“

- Anregung zur Änderung des Regionalplans Brucher Talsperre (Geltungsbereich)
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Brucher Talsperre)
- Auszug Strukturkonzept (Stand 2014)
- Auszug überarbeitetes Strukturkonzept (Stand 2017)

### **Beschlussvorschlag:**

- a) Es wird beschlossen -wie im Sachverhalt dargestellt- einen Aufstellungsbeschluss zur 83. Änderung des Flächennutzungsplans „VdK-Heim“ zu fassen. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung einer gemischten Baufläche. Die Lage und der Geltungsbereich der Bauleitplanung gehen aus den beigefügten Anlagenkarten hervor.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Bezirksregierung Köln eine Anregung zur Änderung des Regionalplans zur Umwandlung des ASB mit der Zweckbestimmung „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ in einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zu stellen. Der beabsichtigte Regionalplanänderungsbereich geht aus der beigefügten Anlagenkarte hervor.

Im Auftrag:

Volker Müller

Marienheide, 26.10.2017