

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

81. Änderung des Flächennutzungsplans und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 "Wochenendhausgebiet - Brucher Talsperre"; Wechsel des Verfahrens vom Angebotsbebauungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB; Erneuter Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau- und Planungsausschuss	18.08.2021			
Rat	14.09.2021			

Finanzielle Auswirkungen:

Nein Ja

Ergebnisplan

Finanzplan

Ertrag/Einzahlung		Aufwand/Auszahlung	
Kostenstelle		Produkt	
Investition		Sachkonto	

Sachverhalt:

Der Haupt- und Finanzausschuss hat gem. § 60 Abs. 2 GO NRW in seiner Sitzung am 27.04.2021 (BV/039/21) die Modifizierung des Aufstellungsbeschlusses der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brucher Talsperre“ beschlossen.

Während des sodann eingeleiteten Planungsprozesses haben sich die Hochbauplanungen seitens des Vorhabenträgers stetig konkretisiert (vgl. Anlage). Die grundlegenden

Planungsabsichten und auch der räumliche Geltungsbereich der am 27.04.2021 beschlossenen Änderung der Bauleitpläne bleiben unverändert bestehen.

Es sind für das Wochenendhausgebiet nun zwei unterschiedliche, konkrete Haustypen geplant und auch für das Gastronomiegebäude bestehen entsprechende Entwurfsideen. Der Investor wird die Wochenendhäuser als Vorhabenträger selbst errichten und auch Eigentümer der Grundstücke bleiben. Die Wochenendhäuser sollen dauerhaft zum Freizeitwohnen vermietet werden (jedoch kein dauerhaftes Wohnen zulässig; kein dauerhaft ständig wechselnder Personenkreis in Abgrenzung zu einem Ferienhaus) bzw. das Gastronomiegebäude soll verpachtet werden.

Für die Umsetzung der Planungsabsichten ist die Änderung des Flächennutzungsplans, welcher dort ein Sondergebiet, die der „Erholung“ dient (§ 10 BauNVO), sowie eine landwirtschaftliche Fläche darstellt, erforderlich. Es ist geplant diese Fläche zukünftig als Sondergebiet, die der Erholung dient (§ 10 BauNVO), mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ sowie ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kiosk/Café/Imbiss“ (§ 11 Abs. 1 BauNVO) darzustellen. Die angestrebte 81. Änderung des Flächennutzungsplans ist bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Vorentwurf) zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt worden. Da die Rechtswirksamkeit des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, soll ein 81. Einzeländerungsverfahren vorgezogen werden. Gesetz den Fall, dass die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit der Darstellung eines (Sonstigen) Sondergebietes nach § 10 Abs. 1 bzw. § 11 Abs. 1 BauNVO für das Plangebiet bereits vor dem Abschluss des Parallelverfahrens rechtswirksam werden sollte, wäre die Durchführung der 81. Änderung des Flächennutzungsplans obsolet. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wäre erfüllt.

Mit der 30. Änderung des Regionalplans „Brucher Talsperre“ haben sich die Ziele der Raumordnung im nordwestlichen Bereich der Brucher Talsperre geändert. Eine landesplanerische Anpassungsbestätigung an die Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB liegt der Verwaltung für die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung seitens der Bezirksplanungsbehörde Köln noch nicht vor.

Parallel zur angestrebten 81. Flächennutzungsplanänderung ist es erforderlich verbindliches Planungsrecht zu schaffen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist eine Sonderform des Bebauungsplanes. Dieser findet Anwendung, wenn ein bereits präzise umrissenes Projekt von einem Vorhabenträger realisiert werden soll. Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von zuvor konkret festgelegten Vorhaben bestimmen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gem. § 12 BauGB, auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans, zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der gesamten Planungs- und Erschließungskosten. Vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wird ein Durchführungsvertrag, der alle Einzelheiten und Pflichten beinhaltet, beschlossen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen durch entsprechende Festsetzungen die Größe und die Lage der Wochenendhäuser gesichert werden und auf das absolut erforderliche Maß beschränkt bleiben. Ein dauerhaftes Wohnen ist im Wochenendhausgebiet unzulässig.

Die Planungen sehen vor, dass insgesamt 11 Wochenendhäuser entstehen sollen. Zwei Wochenendhäuser sollen ein Satteldach erhalten, die restlichen neun sollen mit einem Flachdach inkl. Dachterrasse errichtet werden. Beide Haustypen sehen keine zusätzlichen Aufenthaltsräume in dem Obergeschoss vor, sodass es auch neben der geplanten Gebäudehöhe von ca. 5.30 m bzw. 5.40 m klare Abgrenzungen und notwendige Beschränkungen der Größe zu einem Wohnhaus oder Ferienhaus gibt.

Weiter sehen die Planungen die Errichtung eines Gebäudes mit Staffelgeschoss inkl. Dachterrasse in einer Größe von ca. 95 m² Grundfläche vor, welches als

Kiosk/Café/Imbiss genutzt werden soll.

Gemäß beigefügtem Lageplan soll die innere Erschließung des Plangebietes über ca. 3 m breite private Stichwege abgehend von der öffentlichen Erschließungsstraße Eberg erfolgen. Auf den Grundstücken selbst sollen keine offenen Stellplätze, Garagen oder Carports errichtet werden. Geplant ist die Errichtung einer zentralen, privaten Stellplatzanlage oberhalb des öffentlichen Parkplatzes an der Brucher Straße, sodass die Wochenendhäuser (im Regelfall) fußläufig erreicht werden sollen.

Die Ausarbeitung des konkreten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses, der vorgestellten Planung (Projektskizze) und den noch konkret zu erarbeitenden Architektenplänen erfolgen, sodass ein Wechsel des Verfahrens geboten ist.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 6.935 m² und umfasst die Grundstücke, Gemarkung Marienheide, Flur 102, Flurstücke 24, 25, 26 und Teil aus 58 sowie Flur 98, Flurstücke Teil aus 40 und Teil aus 48.

Die beabsichtigte Planung soll einen Beitrag zur touristischen Weiterentwicklung des Talsperrenraums leisten und das Angebot für Naherholungssuchende erweitern. Die Verwaltung empfiehlt daher das Bauleitplanverfahren zu wechseln und hiermit erneut einzuleiten.

Weitere Einzelheiten der Planung werden in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 18.08.2021 vorgestellt.

Anlagen

- Antrag vom 04.08.2021
- Lageplan mit Projektskizze des Vorhabenträgers vom 04.08.2021
- Übersichtsplan mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bauleitplanungen
- Vorentwurf der 81. Änderung des Flächennutzungsplans

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen ein 81. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans durchzuführen.

Gemäß vorliegendem Antrag des Vorhabenträgers vom 04.08.2021 wird im Parallelverfahren die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 „Wochenendhausgebiet - Brucher Talsperre“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ziel der Bauleitplanungen ist es, die Errichtung eines Wochenendhausgebietes und eines Kiosks/Cafés/Imbiss planungsrechtlich zu ermöglichen. Der räumliche Geltungsbereich der Bauleitpläne geht aus dem Übersichtsplan, welcher dieser Beschlussvorlage beigefügt ist, hervor.

Im Auftrag:

gez.
Christoph Dreiner

Marienheide, 09.08.2021