

## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

83. Änderung des Flächennutzungsplans und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 "Seniorenwohnanlage ehem. VdK-Heim – Brucher Talsperre";  
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 Verwaltung liegt ein Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB für das Grundstück des ehem. VdK-Heims (Gummersbacher Straße 5) im Bereich der Brucher Talsperre zur Errichtung von Pflegeimmobilien vor.

Die Pläne des Vorhabenträgers sehen vor, die äußere Kubatur des seit Jahren leerstehenden Bestandsgebäudes (ehem. VdK-Heim) beizubehalten und umfassend zu einer Pflegeimmobilie zu sanieren. Es sollen im baulichen Bestand insgesamt ca. 21 barrierefreie Wohnappartements, ca. 12 rollstuhlgerechte Wohnappartements sowie ca.

drei Wohngruppen z.B. für die Intensivpflege oder Demenzpflege mit ca. 22 Plätzen entstehen.

Weiter ist beabsichtigt insgesamt drei Pflegeimmobilien als Neubauten für Senioren-Appartements zum betreuten Wohnen auf den Freiflächen des insgesamt ca. 14.000 m<sup>2</sup> großen Grundstückes zu realisieren.

Das neue Hauptgebäude soll angepasst an die Höhe und Dachform des Bestandsgebäudes an der oberen Stelle des Hanggrundstückes als Zwei-Spanner mit drei Vollgeschossen entlang der Bundesstraße B256 errichtet werden. Zusätzlich sollen zwei weitere zweigeschossige Neubauten mit begrüntem Flachdach im Bereich des tiefergelegenen, parkähnlichen Grundstückareals errichten werden, die allesamt eine mobile Tagespflege für Senioren ermöglichen sollen. Laut Nutzungskonzept des Vorhabenträgers sollen in den Neubauten insgesamt ca. 80 barrierefreie Wohnappartements und ca. 20 rollstuhlgerechte Wohnappartements unterkommen.

An dem unteren Übergang des Plangebietes zu der Brucher Straße soll zusätzlich ein öffentlicher Parkplatz für Naherholungssuchende der Brucher Talsperre entstehen, der für ca. 40-45 Fahrzeuge Platz bieten soll.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist das auf dem Grundstück geltende Planungsrecht umfangreich anzupassen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthält das Plangebiet eine Darstellung als Sondergebiet nach § 10 BauNVO, die der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Erholungsheim“. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 „Brucher Talsperre“, 4. Änderung, welcher ebenso als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO, die der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Erholungsheim“ festsetzt.

Mit der 30. Änderung des Regionalplans „Brucher Talsperre“ haben sich seit der Rechtskraft des Verfahrens im Jahr Oktober des Jahres 2019 die Ziele der Raumordnung in dem Bereich geändert. Regionalplanerisch liegt der nördliche Bereich nunmehr in einem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich. Im Entwurf des neuen Flächennutzungsplans sollte das Plangebiet zukünftig eine Darstellung als gemischte Baufläche enthalten. Der Rat der Gemeinde hat seinerzeit im Zuge der Anregung zur Änderung des Regionalplans ebenso einen Aufstellungsbeschluss für eine 83. Änderung des Flächennutzungsplans für die Darstellung einer gemischten Baufläche gefasst (BV 110/17).

Auf der Grundlage des eingereichten Nutzungskonzeptes handelt es sich in der planungsrechtlichen Abgrenzung um Wohngebäude. Das Bundesverwaltungsgericht hat den Begriff des Wohnens dahingehend definiert, dass das Wohnen eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit ist, die die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts kennzeichnet. Gemäß eingereichtem Nutzungskonzept wird noch ein Mindestmaß des Wohnens im Sinne der Definition des Bundesverwaltungsgerichtes erfüllt. Sowohl für die geplanten Neubauten als auch für die Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes soll keine stationäre Pflege mit Heimcharakter realisiert werden. Es sollen ausschließlich Wohnappartements für das selbstbestimmte Wohnen realisiert werden, dessen Bewohner bei Bedarf die Unterstützung eines mobilen Pflegedienstes in Anspruch nehmen können. Dieses Konzept gilt auch für den Fall, dass in dem Bestandsgebäude oder den Neubauten je nach lokalem Bedarf Wohngruppen für die Demenzpflege oder die Intensivpflege eingerichtet werden. Auch diese Wohngruppen sind nicht als stationäre Pflege definiert. Die Versorgung erfolgt durch einen mobilen Pflegedienst zwar ca. 22 Stunden am Tag, trotzdem handelt es sich nach den gesetzlichen Vorgaben nicht um eine stationäre Pflege, da die Pflegekräfte auch nicht stationär vor Ort untergebracht werden sollen.

Somit werden die Gebäude als reine Wohngebäude konzipiert. Als Art der baulichen Nutzung soll daher ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO im

vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden, welches dem Wohnen im Allgemeinen dient. Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO sind Wohngebäude auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Gleichwohl Wohngebäude auch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO allgemein zulässig sind, fehlt es bei der beabsichtigten Planung an der erforderlichen Durchmischung, die ein Mischgebiet kennzeichnet.

Aus diesem Grund wird die Verwaltung anstelle der bislang beabsichtigten gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan eine erneute landesplanerische Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW für die Darstellung einer Wohnbaufläche sowie die Darstellung einer Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ (Ruhender Verkehr) bei der Bezirksplanungsbehörde Köln stellen. Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Sofern eine landesplanerische Anpassungsbestätigung erteilt wird, soll auf dieser Grundlage ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO sowie eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Flächen für das Parken von Fahrzeugen“ als Art der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden. Da die Rechtswirksamkeit des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, soll ein 83. Einzeländerungsverfahren vorgezogen werden. Die beabsichtigte Flächennutzungsplandarstellung (Wohnbaufläche/öff. Verkehrsfläche „Parkplatz“) soll in den Entwurf vor der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Neuaufstellung eingearbeitet werden. Gesetz den Fall, dass die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das Plangebiet bereits vor dem Abschluss des beabsichtigten Parallelverfahrens rechtswirksam werden sollte, wäre die Durchführung der 83. Änderung des Flächennutzungsplans obsolet. Das erforderliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wäre erfüllt.

Die Gemeinde kann durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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, zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geschlossen.

Die Verwaltung empfiehlt aufgrund der vorliegenden, konkreten Planungsabsicht in einer landschaftlich und städtebaulich exponierten Lage das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB einzuleiten sowie im Parallelverfahren die 83. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

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

#### Anlagen

- Antrag des Vorhabenträgers vom 04.08.2021
- Projektplanung BST 21 GmbH (Lageplan, Ansichten und Baubeschreibung)
- Übersichtsplan mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bauleitplanungen
- Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 „Brucher Talsperre“, 4. Änderung
- Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Brucher Talsperre)

## **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen ein 83. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans durchzuführen.

Gemäß vorliegendem Antrag des Vorhabenträgers vom 03.08.2021 wird im Parallelverfahren die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Seniorenwohnanlage ehem. VdK-Heim – Brucher Talsperre“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ziel der Bauleitplanungen ist es, die Errichtung einer Seniorenwohnanlage sowie einer öffentlichen Stellplatzanlage auf dem Grundstück des ehemaligen VdK-Heims an der Brucher Talsperre planungsrechtlich zu ermöglichen. Der räumliche Geltungsbereich der Bauleitpläne geht aus dem Übersichtsplan, welcher dieser Beschlussvorlage beigelegt ist, hervor.

Im Auftrag

gez. Dreiner  
Christoph Dreiner

Marienheide, 09.08.2021