

# Beschlussvorlage

Nr. 277/2014-2020/1



|                     |                   |                     |
|---------------------|-------------------|---------------------|
| Gremium             | Sitzungsdatum     | Zuständigkeit       |
| <b>Bauausschuss</b> | <b>26.08.2015</b> | <b>Entscheidung</b> |

öffentlich

Berichterstatter: Verw.-Ang. Bohnenberg

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 - 10. Änderung "Erlenhof" in der Kernstadt Brakel (ergänzende Ferienhäuser); Aufstellungsbeschluss zur Bauleitplanung auf Antrag des Vorhabenträgers**

### **Sachverhalt:**

Ein ortsansässiger Investor möchte im Norden der Kernstadt von Brakel im Bereich des Kur- und Erholungsheims „Haus Erlenhof“ am Rande des sog. „Kaiserbrunnens“ auf einem bisher unbebauten Grundstücksteil mehrere Ferienhäuser in Blockbauweise als Ergänzung zum benachbarten Erholungsheim errichten.

In der Vergangenheit mussten Urlauber aufgrund der Auslastung des „Hauses Erlenhof“ abgewiesen werden. Um nun der stetig bestehenden Nachfrage nach zusätzlichen Urlaubsunterkünften nachzukommen, soll das bestehende Angebot durch den Bau eingeschossiger Blockhäuser ergänzt und somit das Defizit an Übernachtungsmöglichkeiten behoben werden. Geplant ist die Errichtung von sechs Blockhäusern in einer Größe von 31 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> für Ferienwohnungen (2 x 31 m<sup>2</sup>, 2 x 42 m<sup>2</sup> und 2 x 60 m<sup>2</sup>) und einem Blockhaus für gemeinschaftliche Nutzungen in einer Größe von 119 m<sup>2</sup>. Die Unterkünfte sind als touristische Ergänzung zum Kur- und Erholungsheim „Haus Erlenhof“ zu verstehen und sollen auch vom selben Betreiber bewirtschaftet werden.

Der derzeit gültige Bebauungsplan von 1987 setzt hier eine nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets sowie zwei Bindungsgebote für flächenhafte Strauch- und Baumbepflanzung fest.

Da die Errichtung der Ferienhäuser den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans widerspricht, hat der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Stadt Brakel gestellt. Nach pflichtgemäßem Ermessen hat die Stadt Brakel hierüber zu entscheiden und die Einleitung dieses Bauleitplanverfahrens zu prüfen. Die Verwaltung unterstützt dieses Vorhaben.

Die Durchführung des Vorhabens zur Errichtung der Ferienhäuser des privaten Investors wird in einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), der die bauliche Aufteilung des Grundstücks beinhalten wird, und einem Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB geregelt. Mit Letzterem verpflichtet sich der Träger des

Vorhabens, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Auch Details der Realisierung des Vorhabens werden hier festgelegt, sofern sie die Ausführung konkretisieren und den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen.

Um das geplante Vorhaben in der Kernstadt zu ermöglichen und die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, ist somit die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 - 10. Änderung erforderlich. Eine Übernahme der externen Planungsgebühren erfolgt nach ersten Gesprächen durch den Betreiber/ Eigentümer, der fast ausschließlich von dieser Planung profitiert.

Eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) ist bereits gestellt worden und bei der Bezirksregierung Detmold in Bearbeitung.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen Maßnahmen der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind die Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens für den Fremdenverkehr und der Erhalt, die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu verstehen. Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung wird daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt; von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden/ Scoping) wird hierbei abgesehen.

Die herkömmliche Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange wird zudem gleichzeitig mit der Offenlegung des Planentwurfes durchgeführt (Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung nach BauGB).

Eines formellen Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan (Festsetzung einer Fläche für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet anstelle einer Wohnbaufläche) der Stadt Brakel bedarf es hierzu nicht; lediglich eine Anpassung des F-Planes im Wege der Berichtigung ist erforderlich.

Die Planung als Grundlage für das weitere Verfahren wird bereits in dieser Sitzung vorgestellt (Auftragnehmer: Kreis Höxter).

## **Aufstellungsbeschluss zur Bauleitplanung**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss stimmt einer ergänzenden Ferienhausbebauung gemäß vorliegendem Planvorentwurf/ -entwurf zu und beschließt dementsprechend, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 - 10. Änderung „Erlenhof“ in der Kernstadt Brakel aufzustellen.

Brakel, 14.08.2015/FB 3/Bohnenberg  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

Peter Frischemeier  
Allg. Vertreter d. Bürgermeisters