

# Beschlussvorlage

Nr. 277/2014-2020/2



Gremium	Sitzungsdatum	Zuständigkeit
<b>Bauausschuss</b>	<b>04.07.2018</b>	<b>Entscheidung</b>

<b>öffentlich</b>	Berichterstatter: Verw.-Ang. Bohnenberg
-------------------	---

## Teilweise Änderung der Ferienhausnutzung im Feriendorf Bellersen; vorhabenbezogener Aufstellungsbeschluss zur Bauleitplanung

### Sachverhalt:

Die Inhaberin des Feriendorfes „Natur pur“ GmbH & Co. KG möchte eine teilweise Änderung der bislang im Bebauungsplan (Nr. 5 „Schlingweg“) angegebenen Nutzung (SO Ferienhäuser) der Häuser des Feriendorfes Brakel-Bellersen zur reinen Ferienvermietung in Dauerwohnen vornehmen. Der Charakter des Feriendorfes mit Angeboten für Gäste werde weiter erhalten bleiben.

Sie beantragt daher als Vorhabenträgerin die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Begründet wird ihr Antrag (siehe **Anlage**) mit der Verhältnismäßigkeit ihrer Mittel zur Bewirtschaftung des Feriendorfes; die Weiterführung könne nicht mehr gewährleistet werden. Mit einer Reduzierung der Ferienwohneinheiten und damit verbundenen höheren Auslastung wäre die Sicherheit vorhanden, das Feriendorf wie auch das dortige Restaurant familiär weiterführen zu können.

Um die entsprechenden Planungen einzuleiten, ist die Initiierung eines dahingehenden Bauleitplanverfahrens durch die Vorhabenträgerin erforderlich, da der derzeit gültige Bebauungsplan an nicht dauerhaftes Ferienwohnen gebunden ist.

Nach pflichtgemäßem Ermessen hat die Stadt Brakel über den genannten Antrag zu entscheiden und die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens zu prüfen. Die Verwaltung unterstützt dieses Vorhaben. Um das geplante Vorhaben zu ermöglichen und die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, ist somit die Aufstellung der entsprechenden Bebauungsplanänderung erforderlich.

Die Durchführung des Vorhabens der Vorhabenträgerin 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 die Trägerin des Vorhabens, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Auch Details der Realisierung des Vorhabens können hier festgelegt werden, sofern sie die Ausführung konkretisieren und den Festsetzungen des (späteren) Bebauungsplanes nicht widersprechen.

Eine Übernahme der externen Planungsgebühren erfolgt nach ersten Gesprächen durch die Vorhabenträgerin, die ausschließlich von dieser Planung profitiert. Hierzu gehören auch die Kosten für eventuelle Gutachten und einen vollständigen Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung.

Es wird sich dabei um einen sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) handeln (für Maßnahmen der Innenentwicklung, hier: Nachverdichtung zur Wohnfunktion), dessen Planinhalte als Grundlage für das weitere Verfahren durch die Vorhabenträgerin zu entwickeln sein werden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brakel ist nicht erforderlich.

## **Aufstellungsbeschluss zur Bauleitplanung**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss stimmt einer teilweisen Änderung der Ferienhausnutzung in Dauerwohnen zu und beschließt dementsprechend, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 - 1. Änderung „Feriendorf Bellersen“ im Stadtbezirk Brakel-Bellersen aufzustellen.

Brakel, 26.06.2018/FB 3/Bohnenberg  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

Peter Frischemeier  
Allg. Vertreter d. Bürgermeisters