

WEISS | architektur  
Bergstraße 2  
Köppelweg 657339 Erndtebrück  
57319 Bad Berleburg**Stadt Bad Berleburg**  
**Hr. Chr. Koch**  
**Poststraße 42**  
**57319 Bad Berleburg**

Stadt Bad Berleburg	
Eing.:	15. April 2024
FB:	II Abt. 1

26.02.2024

## Antrag auf Einleitung des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 16, „Am Spielacker“ Bad Berleburg

Hier: Antrag nach § 12 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sehr geehrter Herr Koch,

im Auftrag und Namen des Eigentümers -BBR Rothaarklinik GmbH, Frankfurt am Main-, vertreten durch Herrn Ernst Bär (siehe Vollmacht), des Klinikgebäudes „Am Spielacker“, beantragen wir die Einleitung und Durchführung des vereinfachten Satzungsverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, „Am Spielacker“ und den dafür notwendigen Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Berleburg.

Antrag auf Änderung der zulässigen Nutzungen des Bebauungsplanes:

Bisherige erlaubte Nutzung: Sondergebiet, Klinikgebiet

Zukünftig erlaubte Nutzung: **Sondergebiet, Klinikgebiet und**

**Sondergebiet, Gebiete für den Fremdenverkehr (Kurgebiet und Gebiet für die Fremdenbeherbergung mit Ferienwohnen)**

### Situation und Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 16, „Am Spielacker“ wurde 1969/70 für die Errichtung einer Rehaklinik als Sondergebiet aufgestellt und beschlossen. In den folgenden Jahren wurde das heutige Klinikgebäude in mehreren Bauabschnitten errichtet.

Die Nutzung der ehemaligen Reha Klinik der Helios GmbH (später VAMED Gruppe im Helios Besitz) wurde ca. 2010 aufgegeben. Die hier untergebrachte Abteilung mit den entsprechenden Patientenbetten wurde in die Klinikgebäude Am Schlosspark Bad Berleburg integriert. Nach einer Zeit des Leerstandes wurde das Gebäude ca. 2015 von der Bezirksregierung Arnsberg gemietet und als Erst-Aufnahme-Einrichtung des Landes NRW für Geflüchtete genutzt. Diese Nutzung endete ca. 2018. Anschließend hat die VAMED AG das Gebäude veräußert und ist seitdem ohne Nutzung.

Die Klinik-Nutzung ist für das bestehende Gebäude, das nach Kriterien aus den Erstellungsjahren ca. 1970-1990 erbaut wurde, nicht mehr ohne größere strukturelle Umbauten umzusetzen. Der neue Eigentümer ist gezwungen für die Nutzung der Gebäude ein neues Nutzungskonzept umsetzen. Der klassische Reha-Klinikbetrieb mit den vorh. Zimmergrößen und anderen strukturellen Situationen im Gebäude würde sehr große Umbaumaßnahmen erfordern. Nun soll ein Nutzungskonzept entwickelt werden, dass die Investitionen in die Gebäude möglichst niedrig hält und eine wirtschaftlich vertretbare Reaktivierung des Gebäudes ermöglicht.

1

12

○

○

Zunächst wurde eine Bauvoranfrage für Ergänzungsgebäude mit Personalwohnungen auf dem südlichen Bebauungsplanfeld gestellt und durch den Kreis Siegen-Wittgenstein positiv beschieden.

Für das neue Nutzungskonzept sind Nutzungen, die frei von Vorgaben von Kostenträgern und ähnlichen Einschränkungen betrieben werden können, wesentlich einfacher in dem bestehenden Gebäude zu etablieren. Dies sind zum Beispiel Therapieurlaub, Ferienwohnen mit Therapie- und Sportangeboten, spezielle Erholungsferien und Wellnessangebote. Die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes um die Nutzung - Gebiete für den Fremdenverkehr (Kurgebiet und Gebiete für die Fremdenbeherbergung mit Ferienwohnen) schafft für den wirtschaftlichen und kurz-/mittelfristige Wiederaufnahme einer Nutzung des Gebäudes wesentliche Grundlagen. Mit der zusätzlichen Nutzung für den Fremdenverkehr sind Angebote die nah am Kur- und Erholungsbetrieb angesiedelt sind, sinnvolle Ergänzungen zum klassischen Reha-Klinikbetrieb. Ebenso können mit dieser Nutzung Beherbergungsangebote im klassischen Sinn, wie Hotel, Wanderhotel, Ferienwohnungen, geschaffen werden.

Zusätzlich kann mit der beantragten Nutzung das touristische Angebot und die Anzahl der verfügbaren Gästebetten im Stadtgebiet angehoben werden, um auch insbesondere zusätzliche Übernachtungsangebote in Rothaarsteignähe zu schaffen.

**Das von dem Bebauungsplan betroffene Grundstück ist im Eigentum des Antragstellers, Gemarkung Bad Berleburg, Flur 27, Flurstück 132.**

**Das Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB) als Sondergebiet.**

**Die Änderung erfordert keine Erschließungsmaßnahmen zum Grundstück.**

**Die Anpassung der Planunterlagen und des textlichen Teils des Bebauungsplans ist lediglich durch die zusätzlich beantragte Nutzung „Gebiete für den Fremdenverkehr (Kurgebiet und Gebiet für die Fremdenbeherbergung mit Ferienwohnen)“ zu ergänzen.**

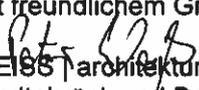
**Erforderliche Unterlagen zum Verfahren werden vom Antragsteller auf eigene Kosten ausgearbeitet und vorgelegt.**

**Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist durch das vereinfachte Verfahren und der Nutzungsergänzung nicht erforderlich.**

Für kurzfristige Unterrichtung über die von der Gemeinde getroffenen Beschlüsse sind wir Ihnen dankbar.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

  
WEISS Architektur  
Erndtebrück und Bad Berleburg

Anlagen:           Übersichts- und Lageplan zum betroffenen Grundstück  
                          Grundbuchauszug und Vollmacht des Eigentümers



