

STADT BAD BERLEBURG

Sitzungsvorlage	Nummer	685-XI
Federführende Abteilung: Wohnen, Stadt- und Dorfentwicklung	X	ÖT
Az.: 61 26-09/01		NÖT

Anlagen: 1

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordnetenversammlung		06.05.2024

1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Spielacker“ der Stadt Bad Berleburg

Aufstellungsbeschlüsse gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Berleburg fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Spielacker“ der Stadt Bad Berleburg, Gemarkung Bad Berleburg, Flur 27, Flurstück 132 und vorbehaltlich für die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das im Sachverhalt beschriebene Vorhaben sollen geschaffen werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Aufstellungsbeschlüsse ortsüblich bekanntzumachen und die Verfahrensschritte einzuleiten.

Nachhaltigkeitseinschätzung von Beschlüssen:

Beiträge zur Umsetzung der Ziele 2030 (0=schwach, 5=stark)	0	1	2	3	4	5
1. Arbeit und Wirtschaft					X	
2. Demografie			X			
3. Bildung	X					
4. Finanzen	X					
5. Mobilität		X				
6. Globale Verantwortung und Eine Welt				X		
<u>Wesentlicher Beitrag zur Nachhaltigkeitsstrategie 2030:</u> Mit der beabsichtigten Nutzung soll das touristische Angebot und die Anzahl der verfügbaren Gästebetten im Stadtgebiet angehoben werden.						

Der Bürgermeister



Auswirkungen auf den Haushalt / Finanzierung:

X	keine Auswirkungen			
Auswirkungen auf die Ergebnisrechnung / den Haushaltsausgleich				
	Produkt	Sachkonto	Betrag in €	Erläuterung
einmalig				
verfügbar				
Deckung				
jährlich				
Auswirkungen auf die Finanzrechnung				
	Produkt / Auftrag	Sachkonto	Betrag €	Erläuterung
einmalig				
verfügbar				
Deckung				
jährlich				

Verfahrensunterlagen sollen vom Antragsteller/Initiator auf eigene Kosten ausgearbeitet und vorgelegt werden.

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 16, „Am Spielacker“ wurde 1969/70 für die Errichtung einer Rehaklinik als Sondergebiet aufgestellt und beschlossen. Am 27.06.1973 trat der Bebauungsplan dann in Kraft. In den folgenden Jahren wurde das heutige Klinikgebäude in mehreren Bauabschnitten errichtet.

Die Nutzung der ehemaligen Reha Klinik der Helios GmbH (später VAMED) 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 Klinikgebäude ab ca. 2015 von der Bezirksregierung Arnsberg angemietet und als Erstaufnahmeeinrichtung des Landes NRW für Geflüchtete genutzt. Diese Nutzung endete im August 2019. Das Gebäude ist seitdem ohne Nutzung.

Die Klinik-Nutzung ist für das bestehende Gebäude, das nach Kriterien aus den Erstellungsjahren ab ca. 1970 ff. 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 vorhandenen Zimmergrößen und anderen strukturellen Situationen im Gebäude würde sehr große Umbaumaßnahmen erfordern. Nun soll ein Nutzungskonzept entwickelt werden, dass die Investitionen in den Gebäudekomplex möglichst niedrig hält und eine wirtschaftlich vertretbare Reaktivierung des Gebäudes ermöglicht.

Zunächst wurde eine Bauvoranfrage für Ergänzungsgebäude mit Personalwohnungen auf dem südlichen Bebauungsplanfeld gestellt und durch den Kreis Siegen-Wittgenstein am 29.06.2022 positiv beschieden.

Für das neue Nutzungskonzept sind Nutzungen, die frei von Vorgaben von Kostenträgern und ähnlichen Einschränkungen betrieben werden können, wesentlich ein-

facher in dem bestehenden Gebäude zu etablieren. Dies sind zum Beispiel Therapieurlaub, Ferienwohnen mit Therapie- und Sportangeboten, spezielle Erholungsferien und Wellnessangebote.

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

Der oben genannte Sachverhalt wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen, Wohnen und Umwelt der Stadt Bad Berleburg am 23.04.2024 beraten. Hier wurden die Planungen durch das Architekturbüro Weiss (Erndtebrück), vertreten durch Herrn Dipl.-Ing Peter Weiß und durch die BBR Rothaarklinik GmbH (Frankfurt am Main), vertreten durch Herrn Ernst Bär detailliert vorgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Berleburg weist das Gebiet aktuell als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Klinik“ aus. Sollten sich in der Folge insbesondere im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange noch Anpassungen ergeben, werden die Gremien dementsprechend beteiligt. Die Planungsleistungen werden vorhabenbezogen vom Vorhabenträger übernommen.

Der Fachausschuss spricht sich einvernehmlich für eine Beratung und Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Berleburg am 06.05.2024 mit einer entsprechenden Beschlussvorlage aus.