

Federführender Bereich Stadtplanung		Beteiligte Bereiche	
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz			
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen) 59. Änderung des Flächennutzungsplanes "Bildungscampus Eichholz" hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 (3), 2 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 4/119 "Bildungscampus Eichholz" hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 (3), 2 (1) BauGB			
Namenszeichen des federführenden Bereichs		Namenszeichen Beteiligte Bereiche	
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	
		21.02.2013	
Namenszeichen			
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister
Bearbeitungsvermerk			

STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 28/2013

Sachbearbeiter/in: Ursula Schneider
Datum: 21.02.2013

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

59. Änderung des Flächennutzungsplanes "Bildungscampus Eichholz"
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 (3), 2 (1) BauGB

Bebauungsplan Nr. 4/119 "Bildungscampus Eichholz"
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 (3), 2 (1) BauGB

Beschlussentwurf:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt, das Verfahren zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes Wesseling für das Plangebiet „Bildungscampus Eichholz“ gemäß den §§ 1 (3), 2 (1) BauGB einzuleiten.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/119 „Bildungscampus Eichholz“ gemäß den §§ 1 (3), 2 (1) BauGB einzuleiten.

Sachdarstellung:

1. Problem

Die Akademie Eichholz, mit Sitz in der historischen Schlossanlage Eichholz, ist seit ihrer Eröffnung im Jahr 1957 und ihrer Erweiterung von 1963 bis 1970 eine der Bildungsstätten der bundesweit tätigen „Konrad-Adenauer-Stiftung für politische Bildung und Studienförderung e.V.“, in der Seminare und Veranstaltungen mit überregionalem Einzugsbereich durchgeführt werden. Die Akademie Eichholz ist deshalb nicht nur für die Stadt Wesseling von besonderer Bedeutung, sondern auch für die Bildungslandschaft der Region Rheinland.

Seit Bekanntwerden der Absicht der Konrad-Adenauer-Stiftung (KAS), ihre Bildungsstätten räumlich zu konzentrieren bzw. nach Berlin zu verlagern und den Standort Wesseling aufzugeben, steht die Stadt Wesseling in engem Kontakt mit der KAS. Ziel der Stadt Wesseling ist es, das Areal der Akademie Eichholz als hochwertigen Bildungsstandort zu erhalten und zu sichern. Im Zuge zahlreicher Gespräche mit der KAS wurden Möglichkeiten einer adäquaten Folgenutzung diskutiert und die planerischen und rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Nachfolgenutzung bzw. Veräusserung des Areals abgestimmt.

Das Gelände der Akademie Eichholz ist insgesamt ca. 119.000 qm groß; davon sind ca. 58.000 qm mit Wald bestanden und ca. 30.000 qm als Garten/Ackerland/Park genutzt. Innerhalb der ca. 31.000 qm großen, historischen Parkanlage, überwiegend am nordwestlichen Rand des Areals, befinden sich die Gebäude und sonstigen baulich genutzten Flächen (Stellplätze, Wege, Nebenanlagen).

Das ehemalige Schloss Eichholz aus dem Jahr 1892 steht unter Denkmalschutz und prägt das parkartige Gelände mit seiner historischen Architektur. Südöstlich befindet sich ein historisches Landhaus (um 1900). In den 60-iger und 70-iger Jahren wurden mehrere Hörsaalgebäude und Gästehäuser errichtet, die - wie das Schloss selbst - für den Seminar- und Veranstaltungsbetrieb der Akademie Eichholz genutzt werden. Zwei große Stellplatzanlagen befinden sich im nördlichen Bereich, mit direkter Anbindung an die Urfelder Straße (L 190) und die Siebengebirgsstraße (L 192).

Vor Kurzem hat sich ein Interessent an die Stadt Wesseling gewandt und sein Konzept zur Weiterernutzung und maßvollen Erweiterung der Bildungsstätte Akademie Eichholz vorgestellt. Er beabsichtigt, das Areal der Bildungsstätte Eichholz langfristig anzumieten oder zu erwerben, um dort künftig für sein Personal und weitere Personenkreise, die in teils hochrangigen Funktionen und internationalen Projekten eingesetzt werden sollen, Aus- und Fortbildungsmaßnahmen durchführen zu können.

Um ein zeitgemäßes Bildungsangebot auf hohem Niveau anbieten zu können, beabsichtigt der Interessent sowohl Modernisierungen der bestehenden Bauten als auch eine bauliche Ergänzung durch zwei Neubauten in räumlicher Zuordnung zu den Bestandsgebäuden.

Zum einen ist auf einer bisher als Parkplatz-/Garagenanlage genutzten, versiegelten Fläche an der Urfelder Straße die Errichtung eines dreigeschossigen Neubaus geplant. Ein architektonisch hochwertiger Neubau soll das Gebäudeensemble arrondieren und zur Urfelder Straße räumlich fassen. Durch die Positionierung des Neubaus, die Einhaltung der Traufhöhe des Schlosses und eine adäquate Architektursprache sollen die wichtigen Sichtbeziehungen zum Schloss Eichholz gewahrt und die Belange des Umgebungsdenkmalschutzes fachlich angemessen berücksichtigt werden.

Zum anderen ist die Nutzung eines kleinen Bestandsgebäudes, in Verbindung mit einem eingeschossigen Anbau, als Kindertagesstätte geplant, um den Gästen und Schulungsteilnehmern, die teilweise einige Wochen oder Monate in Wesseling auf ihre Aufgaben vorbereitet werden, Möglichkeiten der Kinderbetreuung anbieten zu können.

Die Einzelheiten sind den beigefügten Unterlagen (Erläuterungsbericht, Planungskonzept) zu entnehmen.

Das vorgestellte Planungskonzept steht mit den Zielen der Stadt Wesseling zur Erhaltung und Aufwertung des Bildungsstandortes Eichholz im Einklang und wird ausdrücklich begrüßt und unterstützt.

Nach sorgfältiger Prüfung der planungsrechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorgaben ist jedoch festzustellen, dass das Planungskonzept nicht im Wege von Baugenehmigungen nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) umgesetzt werden kann.

Das Areal der Akademie Eichholz ist planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Bei den geplanten Vorhaben handelt es sich nicht um privilegierte Vorhaben gemäß § 35 (1) BauGB, sondern um sonstige Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB. Der Genehmigungsfähigkeit als sonstige Vorhaben stehen sowohl die Darstellungen des Flächennutzungsplanes Wesseling als auch die Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 8 „Rheinterrassen“ entgegen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling ist der gesamte Bereich als „Grünfläche/Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt. Der Regionalplan stellt den Bereich als Freiraum (Wald) und Teil des regionalen Grünzuges dar; die unmittelbar westlich und nördlich anschließenden Bereiche sind als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB), die östlich anschließenden Flächen sind als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dargestellt. Der Regionalplan enthält auf Grund seiner Maßstabsebene keine parzellenscharfen Darstellungen; es besteht Abstimmungsbedarf hinsichtlich der Anpassung an die Landesplanung.

Das Gelände der Akademie Eichholz liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 8 „Rheinterrassen“. Der Landschaftsplan enthält für den gesamten Bereich die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet (LSG 2.2-29, Teil des großräumig festgesetzten Landschaftsschutzgebietes Eichholz) sowie die Darstellung des Entwicklungszieles 1.1 für die Waldflächen südlich der Akademie Eichholz. Neubauten in der geplanten Größenordnung sind nach § 35 BauGB in einem Landschaftsschutzgebiet nicht genehmigungsfähig.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Umsetzung des vorgestellten Konzeptes des „Bildungscampus Eichholz“ die Schaffung von Planungsrecht durch die Änderung des Flächennutzungsplanes Wesseling und die parallele Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet „Bildungscampus Eichholz“ erfordert (Planerfordernis gemäß § 1 (3) BauGB).

Mit der Durchführung der notwendigen Bauleitplanverfahren können zum einen die fachlichen Belange der Regionalplanung, des Landschaftsschutzes und des Denkmalschutzes sachgerecht abgestimmt und berücksichtigt werden. Zum anderen kann dem Interessenten nach Inkrafttreten eines Bebauungsplanes die notwendige Investitions- und Rechtssicherheit für die Umsetzung des Planungskonzeptes und die Genehmigungsfähigkeit entsprechender Bauvorhaben gewährleistet werden.

2. Lösung

Nach § 1 (3) BauGB besteht das Erfordernis zur Schaffung von Planungsrecht für das geplante Vorhaben, dem durch die 59. FNP-Änderung und die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/119 „Bildungscampus Eichholz“ Rechnung getragen werden soll.

Der Geltungsbereich für das Plangebiet „Bildungscampus Eichholz“ umfasst einen nordwestlichen, zur Urfelder Straße orientierten Teilbereich des Akademie-Geländes, innerhalb dessen sich die relevanten Bestandsbauten und die geplanten Neubauten befinden (vgl. Übersichtsplan - Geltungsbereich).

Der südlich gelegene Waldbereich sowie die weiteren Freiflächen und Bestandsanlagen werden nicht in die Bauleitplanung einbezogen und verbleiben im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 8 „Rheinterrassen“ sowie in der Darstellung als „Grünfläche/Landschaftsschutzgebiet“ im Flächennutzungsplan Wesseling. Diese Flächen sind weiterhin dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzurechnen und nach § 35 BauGB zu beurteilen; die baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz.

Mit den vorliegenden Aufstellungsbeschlüssen soll ein klares Signal gegeben werden, dass das Konzept zur Weiternutzung der Bildungsstätte Eichholz sowie zur Errichtung zweier anspruchsvoller Neubauten am Rande der Parkanlage (Schulungsgebäude, Kindertagesstätte) von Seiten der Stadt Wesseling ausdrücklich begrüßt und unterstützt wird.

Im Vorfeld der Bauleitplanung sind erste Abstimmungen mit den wesentlichen Behörden (Bezirksregierung Köln, Rhein-Erft-Kreis, LVR- Rheinisches Amt für Denkmalpflege) herbeigeführt worden. Die Behördenvertreter haben in den Gesprächen eine grundsätzliche Machbarkeit und Zustimmung (vorbehaltlich des Votums des Landschaftsbeirates des Rhein-Erft-Kreises und der formellen Beteiligungsverfahren) zum vorgestellten Planungskonzept signalisiert.

Die formelle Abstimmung mit übergeordneten Planwerken (Regionalplan-Anpassung, Befreiung vom bzw. Herausnahme aus dem Landschaftsschutz, Umgebungsdenkmalschutz) ist zum Teil bereits eingeleitet (Beschlussvorlage für den Landschaftsbeirat des Rhein-Erft-Kreises am 19.3.2013) bzw. wird parallel zur Vorhabenkonkretisierung zügig voran gebracht.

Nach Einleitung der Bauleitplanverfahren ist die Durchführung eines Architektenwettbewerbs durch den Interessenten zur Erlangung hochwertiger Baukonzepte für die geplanten Ergänzungsbauten der Akademie Eichholz vorgesehen. Es werden hohe Anforderungen an die Neubauten gestellt, die sich in die qualitätvolle Umgebung der Parkanlage und des Denkmals Schloss Eichholz einfügen und zur weiteren Aufwertung des repräsentativen Areals beitragen sollen. Im Rahmen der Wettbewerbsauslobung können die städtebaulichen und fachlichen Rahmenvorgaben der beteiligten Fachbehörden und der Stadt Wesseling sachgerecht eingebracht werden.

Das Ergebnis des Architektenwettbewerbs soll, in enger Abstimmung mit den beteiligten Fachbehörden, planungsrechtlich mit der 59. FNP-Änderung und der Aufstellung des - künftig vorhabenbezogenen - Bebauungsplanes Nr. 4/119 „Bildungscampus Eichholz“ gesichert und umgesetzt werden.

3. Alternativen

Keine

4. Finanzielle Auswirkungen

Nach Abschluss des Architektenwettbewerbs und Konkretisierung des Planvorhabens ist in Abstimmung mit dem Interessenten vorgesehen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/119 „Bildungscampus Eichholz“ zum nächsten Verfahrensschritt (frühzeitige Beteiligung der Behörden/Öffentlichkeit gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB) in ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren umzuwandeln.

Die Kosten für die erforderliche Bauleitplanung (59. FNP-Änderung, Bebauungsplan Nr. 4/119 „Bildungscampus Eichholz“) sowie für die Realisierung des geplanten Vorhabens werden durch den künftigen Vorhabenträger übernommen. Zur Sicherung der Finanzierung, Erschließung und Durchführung der Bauleitplanung sowie des Planvorhabens wird ein Durchführungsvertrag (§ 12 BauGB) zwischen der Stadt Wesseling und dem künftigen Vorhabenträger abgeschlossen.

Anlagen:

- Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich der Bauleitplanverfahren (59. FNP-Änderung, Bebauungsplan Nr. 4/119 „Bildungscampus Eichholz“)
- Erläuterungsbericht/Planungskonzept