

Anlage I

Herrn
Bürgermeister Eric Weik
Telegrafenstr. 29 – 33
42929 Wermelskirchen

16.02.09
fth

Wermelskirchen-Stumpf

**Antrag: Aufstellen einer Entwicklungssatzung „Grosse Ledder“ gemäß
§ 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 2 BauGB
Planungskonzept „Wellness-Hotel“**

27. Januar 2009

Dr. Waschke - hl

Bayer Real Estate GmbH
Hauptstr. 119 / Geb. 4815
51373 Leverkusen
Deutschland

Tel. +49 214 30 64695
Fax +49 214 30 42001
ulrich.waschke@bayer-ag.de

Geschäftsführer:
Michael Müller

Sitz der Gesellschaft:
Leverkusen
Amtsgericht Köln
HRB 48223

Sparkasse Leverkusen
Konto-Nr. 100 003 409
BLZ 375 514 40

Sehr geehrter Herr Weik,

wir möchten Ihnen zunächst einleitend den Anlass unseres Schreibens kurz erläutern und damit nahe bringen:

I. Grosse Ledder/ Planungskonzept „Wellness-Hotel“

Im Ortsteil Stumpf kann man für den Bereich der Seminar- und Freizeitanlage „Große Ledder“ der Bayer AG mittlerweile auf eine 100-jährige Geschichte zurückblicken. Auf einem ca. 50 ha großen Gelände sind verschiedene Gästehäuser und Veranstaltungsräume in einem parkähnlichen Ensemble entstanden, die den Rahmen sowohl für Tagungen, Konferenzen und Seminare als auch für ein gehobenes Gastronomie- und Übernachtungsangebot bieten. Diese baulichen Anlagen wurden in den vergangenen Jahren teilweise aufwendig restauriert und umgebaut, um sie an die sich gewandelten modernen Anforderungen anzupassen.

Nun gibt es in unserem Hause Überlegungen, dieses vorhandene Tagungs- und Gastronomieangebot mit einer weiteren, multifunktionalen Hotelanlage - angedacht ist ein Wellness-Hotel - abzurunden, um Grosse Ledder auch für die Zukunft attraktiv für interne und externe Nutzungen zu gestalten.

II. Geltendes Planungsrecht / Bewertung

Für den Bereich „Grosse Ledder“ sind im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wermelskirchen zwei Sonderbauflächen (SO) für „betriebliche Bildung und Erholung“ ausgewiesen.



Ferner weist der Landschaftsplan Nr. 3 „Große Dhünntalsperre“ ein Landschafts- und Naturschutzgebiet sowie geschützte Landschaftsbestandteile im Umfeld aus.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines „Wellness-Hotels“ (oder auch anderer baulicher Nutzungen, die den heutigen Bestand ergänzen könnten) lässt sich aus heutiger Sicht mangels eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans entweder aus § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) oder aus § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) ableiten.

Anlässlich der Überlegungen zur Gesamtkonzeption „Grosse Ledder“ wurden von uns Ende 2008 die jeweiligen Zulässigkeitsvoraussetzungen geprüft. Im Ergebnis ergaben sich in beiden Fällen planungsrechtliche und juristische Risiken, die eine inhaltliche Weiterentwicklung der Planungskonzeption gefährden könnten.

Durch den Erlass einer Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB könnte für zukünftige Vorhaben im Bereich „Grosse Ledder“ qualifiziertes Baurecht geschaffen werden, das für Investoren ausreichende Planungs- und Rechtssicherheit bietet.

Durch diese Vorschrift könnte die Stadt Wermelskirchen bebaute Bereiche, die zum Außenbereich gehören, als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn diese Flächen im FNP als Bauflächen dargestellt sind. Damit würden diese Flächen konstitutiv zum Innenbereich erklärt werden. Eine solche Entwicklungssatzung kann grundsätzlich für jeden Gebietstyp erlassen werden, d.h. im vorliegenden Fall auch für die im FNP ausgewiesene Sonderbaufläche.

III. Schaffung von Baurecht / Weitere Vorgehensweise / Verfahrensschritte

Diese Analyse des geltenden Planungsrechts einerseits und auch das grundsätzliche Vorliegen der Voraussetzungen für den Erlass der Entwicklungssatzung andererseits sind mit Vertretern des städtischen Planungsamtes intensiv mit dem Ergebnis diskutiert worden, dass ein Weiterverfolgen der Planungskonzeption „Wellness-Hotel“ (oder ersatzweise anderer baulicher Nutzungen) nur zielführend durch eine Entwicklungssatzung baurechtlich abgesichert werden kann.



Seite 3 von 3

Daher beantragen wir hiermit die Aufstellung einer Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich der im FNP ausgewiesenen Sonderbauflächen (s. Anlage 1, Planausschnitt) und bitten um Aufnahme dieses Antrags als Tagesordnungspunkt für die nächste Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr.

Sobald unser Antrag befürwortet wird, werden wir die weiteren Unterlagen erstellen lassen, die für einen Satzungsbeschluss benötigt werden.

Gerne stehen wir Ihnen, aber auch den kommunalen Gremien, für ein erläuterndes Gespräch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Bayer Real Estate GmbH

Bayer Pensionskasse

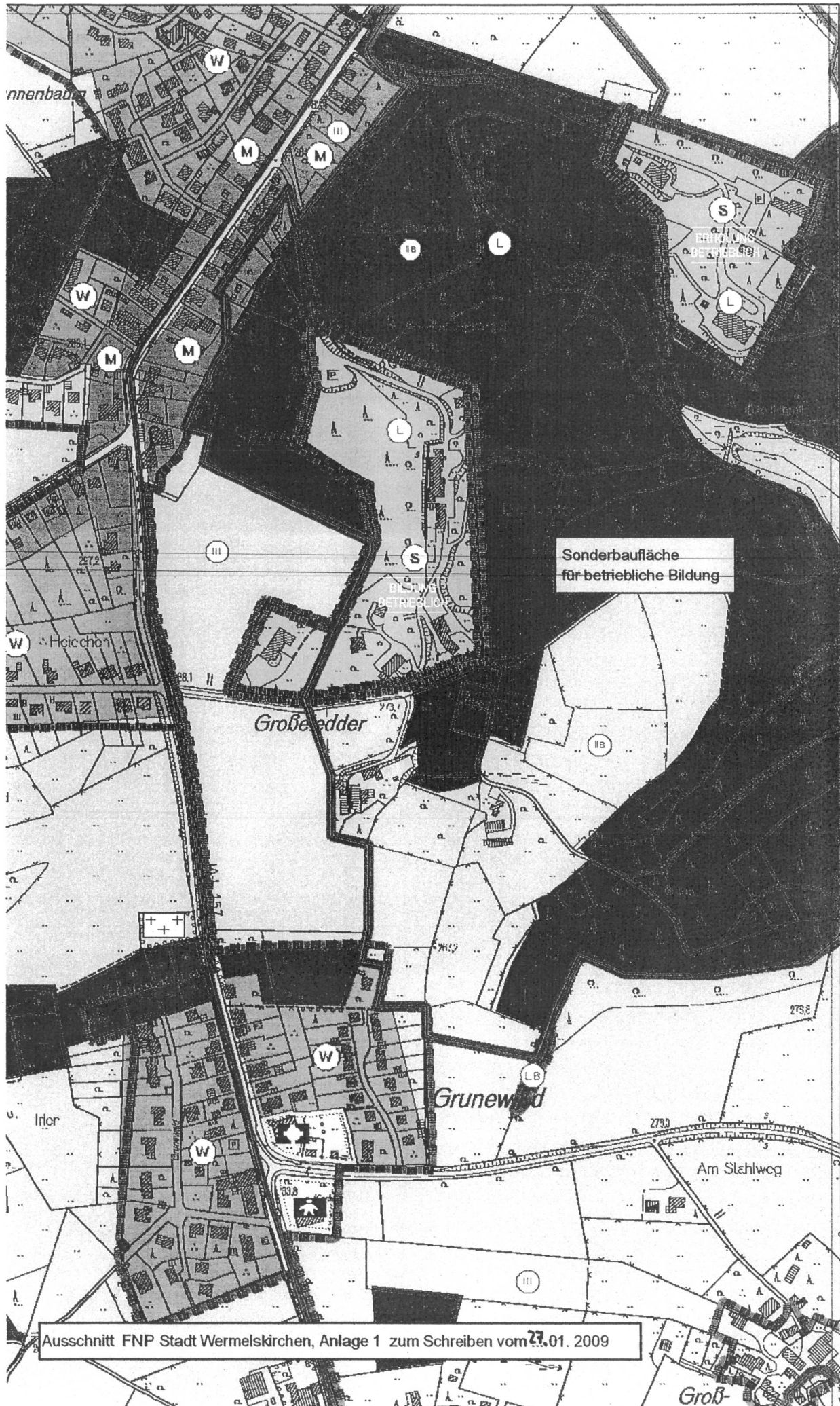
ppa.

i. V.

Klaus J. Schu
Portfolio Management
Leitung

Dr.-Ing. Waschke
Portfolio Management

i. V. W. H. per



Ausschnitt FNP Stadt Wermelskirchen, Anlage 1 zum Schreiben vom 27.01.2009