

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2012/015

Fachbereich/Amt: III - Planungs- und Umweltamt

Datum: 03.02.2012

Bearbeiter-in/Tel.: Frau Meier / 604-613

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt	14.02.2012	öffentlich
Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt	28.02.2012	öffentlich
Verwaltungsausschuss	28.02.2012	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde	06.03.2012	öffentlich

Nachfolgenutzung für das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup hier: weiteres Verfahren

Es wird Bezug genommen auf die Kenntnisnahme des Verwaltungsausschusses am 24.01.2012 (Protokoll Nr. 14/VA/11-16; TOP 3.10 d.N.).

Ausgangssituation:

Vor dem Hintergrund des ergebnislosen europaweiten Ausschreibungsverfahrens ist seitens der BlmA angedacht, eine neue Vergaberunde in Form eines beschränkten Angebotsverfahrens zu starten. Dieses kann die BlmA als Vertreterin des Eigentümers des Grundstücks in eigener Zuständigkeit im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung entscheiden.

Aufgrund der inzwischen vorliegenden verschiedenen Studien, der intensiven Diskussionsprozesse der letzten Jahre und den Ergebnissen aus der öffentlichen Beteiligung ist es nach Ansicht der Verwaltung dafür notwendig, dass das vom Rat am 20.05.2008 beschlossene Eckwertepapier, das vom Verwaltungsausschuss am 09.03.2010 präzisiert worden ist, neu diskutiert wird. Das Eckwertepapier vom 09.03.2010 ist dieser Beschlussvorlage als **Anlage 1** beigefügt.

Beigefügt sind der Beschlussvorlage noch 3 weitere Schreiben (**Anlagen 2 – 4**)

Neues beschränktes Angebotsverfahren:

Da aktuell wieder mehrere Nachfragen nach dem ehemaligen Bundeswehrkrankenhausesgelände zu verzeichnen sind, beabsichtigt die BlmA mit einer neuen Vergaberunde in Form eines beschränkten Angebotsverfahrens eine weitere Runde zu starten, wobei die zulässigen Nutzungsarten sich weiterhin schwerpunktmäßig auf die Bereiche Gesundheit, Bildung und Tourismus erstrecken sollten. Trotzdem zeigt sich aber aus den Erfahrungen der 1. europaweiten Ausschreibung, dass das bestehende Eckwertepapier vom 09.03.2010 in Teilbereichen zu hinterfragen ist. Aus der Sicht der Verwaltung gibt es hierzu folgenden Diskussionsbedarf:

- 1. Überwiegende Bebauung zwischen Bachstelzenweg und der Elmendorfer Straße:**

Zum einen geht es um eine Konzentration der künftigen Bebauung überwiegend auf der Westseite des Bachstelzenweges und somit in dem Bereich zwischen Bachstelzenweg und Elmendorfer Straße mit einem größtmöglichen Abstand vom Zwischenahner Meer.

2. Verzicht auf Vorgabe der Eingeschossigkeit:

Zu überdenken ist auch die Vorgabe des Eckwertepapiers bezüglich des Maßes der baulichen Ausnutzbarkeit mit der jetzigen Formulierung:

„Die Zahl der Vollgeschosse darf in der Regel Z II nicht übersteigen, wobei für die Hälfte der Gebäudegrundfläche eine eingeschossige Bauweise angestrebt wird. Hierbei sollte sich die maximale Gebäudehöhe an 13 m orientieren. In Teilbereichen des Plangebietes können auch dreigeschossige Gebäude(körper) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m zugelassen werden, sofern durch Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück die Maßstäblichkeit durch ausreichende Distanz zum Zwischenahner Meer sowie die Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet bleiben. Die dreigeschossigen Gebäudebereiche sollen jedoch eine Gesamtgebäudegrundfläche von 3000 m² nicht übersteigen. Im übrigen sollte eine zum Zwischenahner Meer hin abgestufte Bebauung vorgenommen werden.“

Durch die bisherige Formulierung, dass „für die Hälfte der künftigen Bebauung eine eingeschossige Bebauung angestrebt wird“ hat sich die Nachfrage sehr auf Ferienhäuser fokussiert. Um hier die Möglichkeit von alternativen Nutzungsideen zu erleichtern und auch angesichts der Tatsache, dass die überwiegende Bebauung westlich des Bachstelzenweges entstehen muss, könnte diese Formulierung angepasst werden.

Die maximale Gebäudehöhe sollte sich an 13 m orientieren. Die weiteren Angaben müssten verzichtbar sein.

3. Senkung der zulässigen Grundflächenzahl:

Parallel hierzu sollte wegen des Verzichts auf die Vorgabe der überwiegenden Eingeschossigkeit aber auch die zulässige Grundfläche von bislang 35.000m² überprüft werden. Hier könnte sich ein Bezug auf die bisherige Versiegelung durch die Gebäude des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses anbieten (26.000 m²). Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass bei den planerischen Einschränkungen auch diese Größe kaum erreicht werden kann.

4. Neuaufnahme eines Technologie- und Wissenschaftsparks:

Weiterhin könnte eine Konkretisierung der bisherigen Formulierung „Wissenschaftspark“ in Technologie- und Wissenschaftspark erfolgen.

Unter Auswertung der Diskussion im Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt am 14.02.2012 wird die Verwaltung gegebenenfalls einen Formulierungsvorschlag für ein Eckwertepapier erarbeiten und den Gremien zur weiteren Beratung unterbreiten.

Nach der Diskussion im Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt am 14.02.2012 schlägt die Verwaltung vor, bei Bedarf in einer weiteren öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt am 28.02.2012 über die Inhalte des Eckwertepapiers zu befinden. Ziel sollte sein, nach weiterer Vorberatung im Verwaltungsausschuss am

28.02.2012 in der Sitzung des Rates am 06.03.2012 dann eine Entscheidung bezüglich des Eckwertepapiers zu treffen.

Externe Anlagen:

Anlage 1 (Eckwertepapier vom 09.03.2010)

Anlage 2 – 4