

## 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 m<sup>2</sup> 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 35.000m<sup>2</sup> überprüft werden. Hier könnte sich ein Bezug auf die bisherige Versiegelung durch die Gebäude des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses anbieten (26.000 m<sup>2</sup>). 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**

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2012/015/1

Fachbereich/Amt: III - Planungs- und Umweltamt

Datum: 24.02.2012

Bearbeiter-in/Tel.: Herr Gronde / 604-610

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
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 Beratungen des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt vom 14. Februar 2012 sowie auf die Beschlussvorlage BV/2012/015. Darin sind von der Verwaltung die Punkte benannt worden, die aus der Sicht der Verwaltung im Rahmen der Überarbeitung des Eckwertepapiers zu erörtern sind. Unter Auswertung der im PIEnUm am 14. Februar 2012 geführten Diskussion sowie der zwischenzeitlich mit Vertretern der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben geführten Gespräche, legt die Verwaltung das als **Anlage 1** beigefügte überarbeitete Eckwertepapier zur Beratung und Beschlussfassung vor. Weiterhin ist auch noch einmal die Textfassung des aktuell gültigen Eckwertepapiers als **Anlage 2** beigefügt. Im Einzelnen wird hierzu Folgendes ausgeführt (die Positionen 1 – 6 beziehen sich auf die Nummerierung im Text des beigefügten ergänzten Eckwertepapiers, Anlage 1):

- zu 1.) Hier wird insbesondere die Formulierung „Technologie- und Wissenschaftspark“ konkretisiert.  
Der Ausbau der Tagungskapazitäten verbunden mit einer vorgegebenen Größenordnung wird nicht mehr besonders herausgestellt, sondern ist ggf. Bestandteil der Hotelanlage.  
Der Begriff des Feriendorfs/Ferienanlage wird zugunsten der Formulierung Ferienwohnung und Ferienhäuser umformuliert und in den Zusammenhang mit dem Hotel gestellt.
- zu 2.) Änderungen wurden nicht vorgenommen.
- zu 3.) Änderungen wurden nicht vorgenommen.
- zu 4.) Hier wurden lediglich redaktionelle Änderungen vorgenommen.
- zu 5.) Aufgrund der geführten Diskussionen, insbesondere auch in der Öffentlichkeit, wird vorgeschlagen, die ganz überwiegende Bebauung westlich des Bachstelzenweges vorzusehen. Um eine aus der Sicht der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und auch nach Auffassung der Verwaltung erfolgreiche Vermarktung des Grundstückes zu ermöglichen, sollte eine Bebauung östlich des Bachstelzenweges nicht gänzlich bzw. grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es wird jedoch vorge-

schlagen, entsprechend der Anlage zum Eckwertepapier (**Anlage 3**), die Grenze einer möglichen Bebauung in Richtung des Zwischenahner Meeres nach Westen zu verschieben um den Abstand zum Meer von jetzt rund 120 m auf rund 170 m zu erhöhen. Dies bedeutet bezogen auf die heutige Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) eine Rücknahme der bislang durch das ehemalige Krankenhaus bebauten Flächen um ca. 13.000 m<sup>2</sup> (1,3 ha). Außerdem wird festgelegt, dass die ganz überwiegende Bebauung bezogen auf die Grundfläche der Gebäude zwischen dem Bachstelzenweg und der Elmendorfer Straße vorzusehen ist.

Die Grundfläche der künftigen Bebauung wird auf den heutigen Bestand reduziert. Es wird daher vorgeschlagen, diese von bislang 35.000 m<sup>2</sup> auf 26.000 m<sup>2</sup> zu reduzieren.

Um die Wirkungen einer Bebauung insbesondere im Hinblick auf das Landschaftsbild zu minimieren wird vorgeschlagen, die Bebauung östlich des Bachstelzenweges in maximal I-geschossiger Bebauung zuzüglich Dachgeschoss vorzusehen und die Höhenentwicklung auf maximal 10 m zu beschränken. Zudem hat die Bebauung in diesem Bereich in aufgelockerter Form und zum Zwischenahner Meer hin in ihrer Dichte abnehmend zu erfolgen.

Da die Fernwirkung der Gebäude insbesondere von der Höhe und der Dachlandschaft bestimmt wird, sollte eine Vorgabe in Bezug auf die Zahl der Vollgeschosse für den Bereich westlich des Bachstelzenweges in Richtung Elmendorfer Straße nicht mehr verfolgt werden. Die maximale Höhe der Gebäude westlich des Bachstelzenweges sollte daher 13 m (Firsthöhe) nicht übersteigen. Im Übrigen würde durch die aufgelockerte I-geschossige Bebauung östlich des Bachstelzenweges auch eine Abstufung zum Meer hin erfolgen.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass mit diesem geänderten Eckwertepapier eine Grundlage geschaffen wird, die zum einen auf die Belange des Landschaftsschutzes (insbesondere größerer Abstand zum Meer, Verringerung der bebauten Grundfläche) besonders Rücksicht nimmt aber zum anderen auch die Möglichkeiten der Vermarktung der Liegenschaft nicht zu weit einschränkt. Die Verwaltung wird darüber hinaus mögliche Interessenten in der Beratung deutlich darauf hinweisen, dass „überwiegend“ so zu verstehen ist, dass der Großteil der Bebauung auf der Westseite des Bachstelzenweges vorgesehen werden muss. Eine aufgelockerte Bebauung in max. I-geschossiger Bauweise mit rund 170 m Abstand zum Zwischenahner Meer ist vom Landschaftsbild her verträglich und nimmt Rücksicht auf die Belange des Landschaftsschutzgebietes, zumal hier nur ein geringer Teil der Bebauung entstehen darf.

Die Verwaltung teilt die Einschätzung der Bundesanstalt, dass eine ausschließliche Bebauung auf der Westseite des Bachstelzenweges die Vermarktungschancen für das Grundstück einschränkt, da dann ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal für diese Liegenschaft nicht mehr gegeben ist. Gleiches gilt für die Nutzung des Uferbereiches für die Anlegung einer Steganlage mit Bademöglichkeit, der Anlegemöglichkeit der Weißen Flotte sowie einer kleineren Marina.

Hingewiesen wird an dieser Stelle auch nochmals darauf, dass mit der Beschlussfassung über das Eckwertepapier eine Bauleitplanung nicht in Gang gesetzt wird.

Über den Stand des Verfahrens bzw. das Ergebnis des durch die Bundesanstalt durchzuführenden Angebotsverfahrens wird die Verwaltung zu gegebener Zeit berichten.

### **Beschlussvorschlag:**

Das der Beschlussvorlage beigelegte überarbeitete Eckwertepapier wird gutgeheißen. Es soll für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben die Grundlage für die weitere Vermarktung der Liegenschaft des ehemaligen Geländes des Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup bilden.

### **Externe Anlagen:**

Neufassung des Eckwertepapiers (Anlage 1)

Bisheriges Eckwertepapier (Anlage 2)

Übersichtsplan (Anlage 3)

### **Geänderter Beschlussvorschlag des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt vom 28.02.2012 sowie des Verwaltungsausschusses vom 28.02.2012 für den Rat der Gemeinde am 06.03.2012:**

Der Verwaltungsausschuss schlägt dem Rat der Gemeinde vor, die vom Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt empfohlene Fassung des Eckwertepapiers zu beschließen (**Anlage** ). Es soll für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben die Grundlage für die weitere Vermarktung der Liegenschaft des ehemaligen Geländes des Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup bilden.

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, umfassende Informationen zu Fördergeldern und Zuschüssen zu Naturschutz- und Renaturierungsmaßnahmen einzuholen.