

Eckwerte – Papier

Anforderungen und Restriktionen mit Blick auf die Nachnutzung des Geländes des Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup/Bad Zwischenahn

- 1.) Aufgrund der Ergebnisse der vorgelegten Machbarkeitsstudie durch die ArbeitsgruppeNWP/ARSU kommen als mögliche Nachnutzungen
 - der Ausbau der Tagungskapazitäten (für 500 Teilnehmer und mehr),
 - Fortbildungseinrichtungen z.B. für die Versicherungswirtschaft,
 - eine Hotellerie (Schwerpunkt Sport wie z.B. Segeln, Surfen, Golf, Segelfliegen, Tennis, Reiten, Fußballschule, Indoorsportangebote),
 - ein Feriendorf/Ferienanlage mit dem Angebot der vorstehend genannten Sportnutzung und in Verbindung mit dem Hotel,
 - ein Wissenschaftspark mit einem Angebot an hochwertigen Dienstleistungen sowie
 - ein Sanatorium bzw. eine Fachklinik in Betracht.
- 2.) Sowohl aus städtebaulicher wie auch ökonomischer Sicht ist die Mischung verschiedener Nutzungen anzustreben, um eine nachhaltige gemeindliche Entwicklung (insbesondere auch Schaffung von Arbeitsplätzen) sicherzustellen. Eine Nutzung als „allgemeines“ Wohngebiet wird ausgeschlossen.
- 3.) Die Zusammensetzung der einzelnen Nutzungen ist dabei nicht beliebig, sondern wird im Wesentlichen durch Nutzungsintensität, Nachbarschaftsverträglichkeit und städtebauliche Gestaltung bestimmt.
- 4.) Aus Sicht der Gemeinde ist ein hochwertiges offenes Betreiberkonzept zu bevorzugen, das sich mit einer regionaltypischen Bauweise in das Orts- und Landschaftsbild (hinsichtlich der Bauweise und Maßstäblichkeit) einfügt. Eine in sich geschlossene Ferienparkanlage (bspw. Center Parcs) wird abgelehnt.
- 5.) Zu den Planungsrahmenbedingungen gehören:
 - Berücksichtigung prägender Grün-, Gehölz- und Baumbestände,
 - Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Belange,
 - eine Grünverbindung zwischen dem „Park der Gärten“ und dem Meer,
 - Berücksichtigung der Nutzungsbestimmungen für das Baudenkmal „Offiziersheim“,
 - Erhalt des Wanderweges am Seeufer sowie die Berücksichtigung touristischer Qualitäten,

- Die Grundfläche bezogen auf die vorgesehenen Hauptnutzungen hat sich an dem Wert 35.000 m² zu orientieren,
- 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 die 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.

Stand: 09.03.2010