

## 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 Arbeitsgruppe NWP/ARSU kommen als mögliche Nachnutzungen
  - Fortbildungseinrichtungen,
  - eine Hotellerie (Schwerpunkt Sport wie z.B. Segeln, Surfen, Golf, Segelfliegen, Tennis, Reiten, Fußballschule, Indoorsportangebote, Wellness und Tagung), ggf. in Verbindung mit Ferienwohnungen bzw. Ferienhäusern),
  - ein Technologie- und Wissenschaftspark mit einem Angebot an hochwertigen Dienstleistungen,
  - Einrichtungen im Gesundheitsbereich mit Reha-Kliniken und weiteren gesundheitserhaltenden Einrichtungen,

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.
- 3.) Eine Nutzung als „allgemeines“ Wohngebiet wird ausgeschlossen. Die Zusammensetzung der einzelnen Nutzungen ist dabei nicht beliebig, sondern wird im Wesentlichen durch Nutzungsintensität, Nachbarschaftsverträglichkeit und städtebauliche Gestaltung bestimmt.
- 4.) Aus der Sicht der Gemeinde ist bei einer touristischen Nutzung ein hochwertiges offenes Betreiberkonzept zu bevorzugen, das sich mit einer regionaltypischen Bauweise in das Orts- und Landschaftsbild (hinsichtlich der Bauweise und Maßstäblichkeit) einfügt.
- 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 26.000 m<sup>2</sup> zu orientieren,
- Die künftige Grenze einer möglichen Bebauung zum Zwischenahner Meer hin ergibt sich aus der beigefügten Anlage. Der Abstand zum Meer beträgt damit mindestens 170 m und ist damit größer als der Abstand der jetzt geltenden Grenze des Landschaftsschutzgebietes.
- die ganz überwiegende Bebauung bezogen auf die Grundfläche ist zwischen dem Bachstelzenweg und der Elmendorfer Straße vorzusehen. Die Bebauung zwischen dem Bachstelzenweg und dem Meer soll in „aufgelockerter Form“ entstehen und darf die I-Geschossigkeit nicht überschreiten. Zudem soll sie in Richtung des Zwischenahner Meeres in ihrer Dichte abnehmen. Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) soll 10 m nicht übersteigen.
- Westlich des Bachstelzenweges soll sich die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) an 13 m orientieren

*Stand: 28.02.2012*