

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2014/080

Fachbereich/Amt: III - Planungs- und Umweltamt

Datum: 23.05.2014

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

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt	02.06.2014	öffentlich
Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt	24.06.2014	öffentlich
Verwaltungsausschuss	24.06.2014	nicht öffentlich

Nachfolgenutzung für das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup

hier: Vorstellung der Konzeptplanung sowie Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie über die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes

Sachverhalt:

Die Verwaltung hat die gemeindlichen Gremien über den Stand der Planungen zum Gelände des Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup regelmäßig informiert. Zudem wurden in mehreren Gesprächsrunden von den Vertretern der Palais am Meer die Verwaltung und die Fraktionen über den jeweils aktuellen Stand der Angelegenheit in Kenntnis gesetzt. **Ab-schließende Planungen liegen uns bislang aber noch nicht vor, zumal inzwischen noch eine weitere Überarbeitung der Planungsüberlegungen bis zur Sitzung am 02.06.2014 angekündigt worden ist.**

In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt sollen diese überarbeiteten Planungsüberlegungen durch die Vertreter der Palais am Meer und der Fa. Upstalsboom vorgestellt und erläutert werden. An der Sitzung wird auch ein Vertreter der Fa. Ift, Köln, teilnehmen, die eine erste Stellungnahme zu der Standortverträglichkeit und den Effekten des Projektes aus touristischer Sicht verfasst haben.

Nach den bislang vorgestellten Planungsüberlegungen besteht das Resort aus dem Hotel mit 128 Zimmern und 10 Suiten (jeweils 2 Betten). Dem Hotel organisatorisch zugeordnet werden zudem 78 Apartments mit jeweils 2 Betten. Vorgesehen sind weiterhin in Ergänzung der Hotel und Apartmentanlage 52 Ferienwohnungen mit jeweils 3 Betten. Auf dem Gelände sind weiterhin 82 Ferien-/Wochenendhäuser sowie 15 Ferienvillen geplant. Im Bereich des ehemaligen Schwesternwohnheimes ist „betriebszugehöriges“ Wohnen vorgesehen. Für das ehemalige Offiziersheim steht eine Nachfolgenutzung noch nicht fest.

Die gemeindlichen Gremien haben nach Abschluss der Konzeptplanung darüber zu entscheiden, ob auf der Grundlage dieser Planungen die erforderlichen Bauleitplanungen (Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes) eingeleitet werden sollen.

Entscheidungsgrundlage bildet dabei das vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 06.03.2012 (20/Rat, 4.3 d. N.) beschlossene Eckwertepapier. Zur vollständigen Information ist dieses Eckwertepapier als **Anlage** beigefügt.

Aus der Sicht der Verwaltung ist zu den bislang vorgestellten Planungen im Wesentlichen Folgendes auszuführen:

Im Eckwertepapier wurde festgelegt, **dass die Bebauung auf den Bereich westlich des Bachstelzenweges beschränkt sein soll. Abhängig vom städtebaulichen Konzept sind Ausnahmen möglich.** Es wird weiterhin geregelt, **dass bei einer touristischen Nutzung ein hochwertiges offenes Betreiberkonzept zu bevorzugen ist.**

Die Planungen sehen östlich des Bachstelzenweges umfangreiche Nutzungen vor. So liegen in den „Armen“ der Hotelanlage 78 Apartments sowie 52 Ferienwohnungen. Insgesamt verfügt dieser Trakt damit über ca. 312 Betten. Gemessen an der Gesamtbettenzahl des Resorts liegen damit mehr als ein Drittel der Betten östlich des Bachstelzenweges. Hinzu kommt, dass nach dem bisherigen Nutzungskonzept derzeit die 52 Ferienwohnungen nicht über den Betreiber Upstalsboom vermarktet werden sollen. Vielmehr ist nach dem derzeitigen Diskussionsstand beabsichtigt, diese Ferienwohnungen zur Refinanzierung zu veräußern. Den künftigen Eigentümern soll hierbei freigestellt bleiben, diese Ferienwohnungen zu vermarkten. Dieses ist nach Auffassung der Verwaltung als kritisch zu beurteilen. Es besteht die Gefahr des Leerstandes und der ausschließlichen Nutzung durch den jeweiligen Eigentümer. Dieses entspricht nicht dem offenen Resortgedanken und der einheitlichen Vermarktung der Ferienangebote.

Im nördlichen Bereich des ehemaligen Bundeswehrgeländes ist die Errichtung von 82 Wochenendhäusern/Ferienhäusern vorgesehen. Sie sollen ebenfalls zur Refinanzierung veräußert werden. Eine Vermarktung der Wochenendhäuser/Ferienhäuser über Upstalsboom soll nicht erfolgen. Auch hier soll es den jeweiligen Eigentümern freigestellt bleiben, die Ferienhäuser als solche zu vermarkten.

Dies wird von der Verwaltung ebenfalls kritisch beurteilt. Auf die obigen Ausführungen wird verwiesen. Auch wenn rechtlich das „Dauerwohnen“ über den Bebauungsplan oder Eintragungen im Grundbuch ausgeschlossen werden kann, besteht doch angesichts der fehlenden einheitlichen Vermarktung der Ferienhäuser die Gefahr einer „geschlossenen Wochenendhaussiedlung“, die sich losgelöst vom eigentlichen Ferienresort entwickeln kann. Dies war und ist nicht das formulierte Ziel der Gemeinde. Gleiches gilt für die 15 hochwertigen „Ferienvillen“ südlich des Hotelkomplexes. An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nach dem Eckwertepapier eine Nutzung als „allgemeines Wohngebiet“ ausgeschlossen ist.

Zu den touristischen Auswirkungen des Konzeptes wird ein Vertreter der Fa. Ift in der Sitzung Stellung nehmen. Bisher konnte noch nicht „bestätigt“ werden, dass es durch dieses Resort zu einem lediglich vertretbaren Nachfrageabfluss aus der Bestandshotellerie im Vier-Sterne-Bereich kommt. Vielmehr werden aufgrund der zu erwartenden Gästestruktur stärkere Verdrängungseffekte vermutet. Es gilt daher, durch geeignete Maßnahmen insbesondere die Zielgruppe „Familien“ deutlicher anzusprechen um insgesamt eine Vertretbarkeit zu erreichen. Denn vom Anteil der Nachfrage aus der Zielgruppe Familien hängt es im Wesentlichen ab, inwieweit Nachfrage von anderen Zielgruppen aus der Bestandshotellerie abgezogen werden dürfte. Hierzu werden die Vertreter der Palais am Meer sowie der Fa. Upstalsboom in der Sitzung nähere Ausführungen machen.

Im Eckwertepapier wird festgelegt, dass westlich des Bachstelzenweges sich die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) an 13 m orientieren soll.

Das Hotelgebäude mit seinen 128 Zimmern und 10 Suiten verfügt über 276 Betten.

Es hat westlich des Bachstelzenweges eine Höhe von rd. 14 m. Im Bereich der Suiten wird hingegen eine Höhe von rd. 17,5 m erreicht. Hierzu, sowie zur Gestaltung des Gebäudes, werden in der Sitzung nähere Angaben gemacht.

Die Angelegenheit wird hiermit zur Beratung vorgelegt. Zum weiteren Verfahren wird angemerkt, dass für den 24.06.2014 (vor der Sitzung des VA) eine weitere Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt stattfindet, in der in dieser Angelegenheit eine Beschlussempfehlung gefasst werden soll.

Zur Vorbereitung der Sitzung werden nach Angabe der Palais am Meer GmbH & Co. KG noch überarbeitete Unterlagen angefertigt, die von der Verwaltung nachgereicht werden.

Externe Anlagen:

Eckwertepapier